



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 982 733 111  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: HATHON HOLDING AS  
Forretningsadresse: Dronningens gate 6  
0152 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Harald Aaby Flatin  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 02.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		4 500	30 000
Annen driftsinntekt	14	17 151 393	17 064 033
<b>Sum inntekter</b>	<b>4</b>	<b>17 155 893</b>	<b>17 094 033</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	11 817 913	11 427 626
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	9	210 150	302 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	9		
Annen driftskostnad	2, 14	5 956 061	6 199 704
<b>Sum kostnader</b>		<b>17 984 124</b>	<b>17 929 330</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-828 231</b>	<b>-835 298</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	5, 6	59 653 832	207 873 677
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		4 506 278	7 405 481
Annen renteinntekt		1 355 356	6 899 664
Annen finansinntekt	10, 12	59 444 568	41 123 015
Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	8	21 801 575	-3 083 559
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler	7	-14 580	7 492 446
Rentekostnad til foretak i samme konsern		8 863	26 664
Annen rentekostnad		20 730 064	23 031 603
Annen finanskostnad	10, 12	5 337 005	836 733
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>120 700 258</b>	<b>228 830 833</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>119 872 027</b>	<b>227 995 535</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	16	-3 189 485	6 598 354
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>123 061 512</b>	<b>221 397 181</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsresultat		123 061 512	221 397 181
<b>Totalresultat</b>		<b>123 061 512</b>	<b>221 397 181</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføring til/fra fond		-32 737 090	103 314 125
Ordinært utbytte		25 000 000	25 000 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		130 798 602	93 083 056
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>123 061 512</b>	<b>221 397 181</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9, 11	6 439 187	6 439 187
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	9	1 854 176	1 858 494
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>8 293 363</b>	<b>8 297 681</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5, 11	287 175 909	291 545 498
Lån til foretak i samme konsern		19 340 177	12 778 756
Investeringer i tilknyttet selskap	6	383 496 735	414 898 563
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		74 050 513	64 890 727
Investeringer i aksjer og andeler	7	122 329 380	91 703 359
Andre fordringer	2, 15	8 899 644	8 911 279
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>895 292 358</b>	<b>884 728 181</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>903 585 721</b>	<b>893 025 862</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		50 000	30 570
Andre fordringer	15	195 867 800	271 475 356
Konsernfordringer		67 545	62 565
<b>Sum fordringer</b>		<b>195 985 345</b>	<b>271 568 490</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer		99 366 923	58 885 908
Markedsbaserte obligasjoner		175 933 747	
<b>Sum investeringer</b>	8	<b>275 300 670</b>	<b>58 885 908</b>





## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Leverandørgjeld		523 956	554 692
Betalbar skatt		3 932 566	
Skyldige offentlige avgifter	13	972 881	912 746
Utbytte		25 000 000	25 000 000
Annen kortsiktig gjeld	15	20 417 690	83 567 855
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>252 552 893</b>	<b>411 410 660</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>748 661 885</b>	<b>800 565 081</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 430 104 484</b>	<b>1 357 576 949</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		76 890 609	75 602 152
Annen driftsinntekt	14	1 492 328	2 085 937
<b>Sum inntekter</b>	<b>4</b>	<b>78 382 936</b>	<b>77 688 089</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	11 817 913	11 427 626
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	9	23 766 088	138 653 315
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	9	649 000	17 696 464
Annen driftskostnad	2, 14	17 436 606	15 359 199
<b>Sum kostnader</b>		<b>53 669 607</b>	<b>183 136 604</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>24 713 330</b>	<b>-105 448 515</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	5, 6	44 055 028	297 953 159
Annen renteinntekt		1 416 894	6 912 576
Annen finansinntekt	10, 12	59 460 246	41 138 603
Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	8	21 801 575	-3 083 559
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler	7	-14 580	7 492 446
Annen rentekostnad		20 990 330	23 292 727
Annen finanskostnad	10, 12	5 337 005	836 733
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>100 420 988</b>	<b>311 298 873</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>125 134 318</b>	<b>205 850 358</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	16	2 072 806	-15 546 823
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>123 061 512</b>	<b>221 397 181</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>123 061 512</b>	<b>221 397 181</b>



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>123 061 512</b>	<b>221 397 181</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		25 000 000	25 000 000
Konsernbidrag			23 419 210
Overføringer til/fra annen egenkapital		98 061 512	172 977 971
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>123 061 512</b>	<b>221 397 181</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9, 11	517 820 201	525 391 647
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	9	1 864 107	1 891 786
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>519 684 308</b>	<b>527 283 433</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5, 11		
Investeringer i tilknyttet selskap	6	383 496 735	414 898 563
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		74 050 513	64 890 727
Investeringer i aksjer og andeler	7	122 329 380	91 703 359
Andre fordringer	2, 15	10 742 485	10 856 977
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>590 619 114</b>	<b>582 349 625</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 110 303 421</b>	<b>1 109 633 058</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		15 343 999	20 010 509
Andre fordringer	15	3 369 847	5 705 181
<b>Sum fordringer</b>		<b>18 713 846</b>	<b>25 715 691</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer		99 366 923	58 885 908
Markedsbaserte obligasjoner		175 933 747	
<b>Sum investeringer</b>	8	<b>275 300 670</b>	<b>58 885 908</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	57 368 964	134 380 013





## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Utbytte		25 000 000	25 000 000
Annen kortsiktig gjeld	15	28 509 832	29 358 570
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>269 136 060</b>	<b>364 852 548</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>780 244 303</b>	<b>771 602 801</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 461 686 901</b>	<b>1 328 614 670</b>



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Hathon Holding AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Hathon Holding AS sitt årsregnskap.

#### Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Hathon Holding AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge
- Gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Hathon Holding AS per 31. desember 2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen og annen informasjon i årsrapporten, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen



Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

#### Uttalelse om andre lovmessige krav

##### Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.



Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets og konsernets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Steinar Andersen  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: P8KB6-VC6XQ-W1ZZ-D1EY3-G0G03-IJ7B5



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Steinar Harry Andersen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1359329

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-20 20:12:09Z



Penneo Dokumentnøkkel: P8KB6-VQ6XQ-W1ZZ-D1EY3-GOGC3-IJ7B5

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

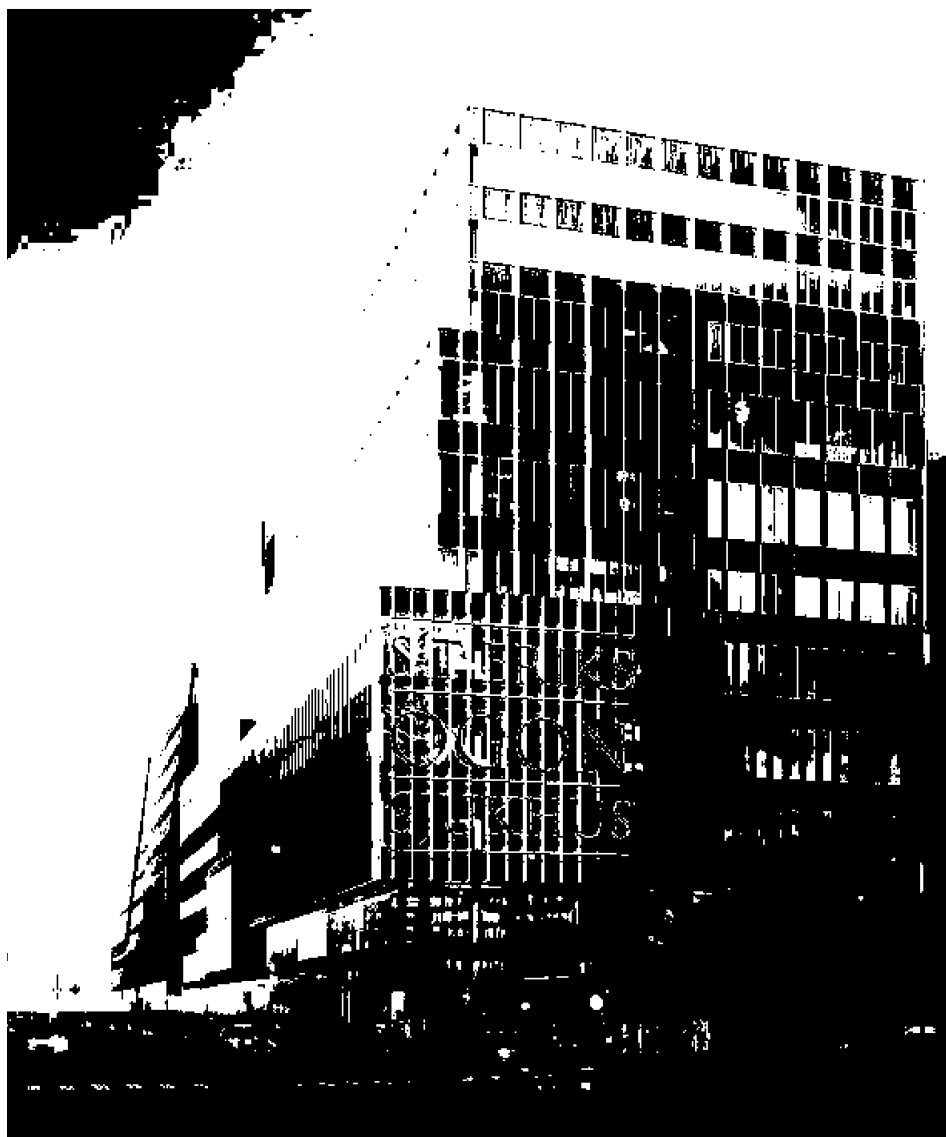
Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



# ÅRS RAPPORT

---

2020

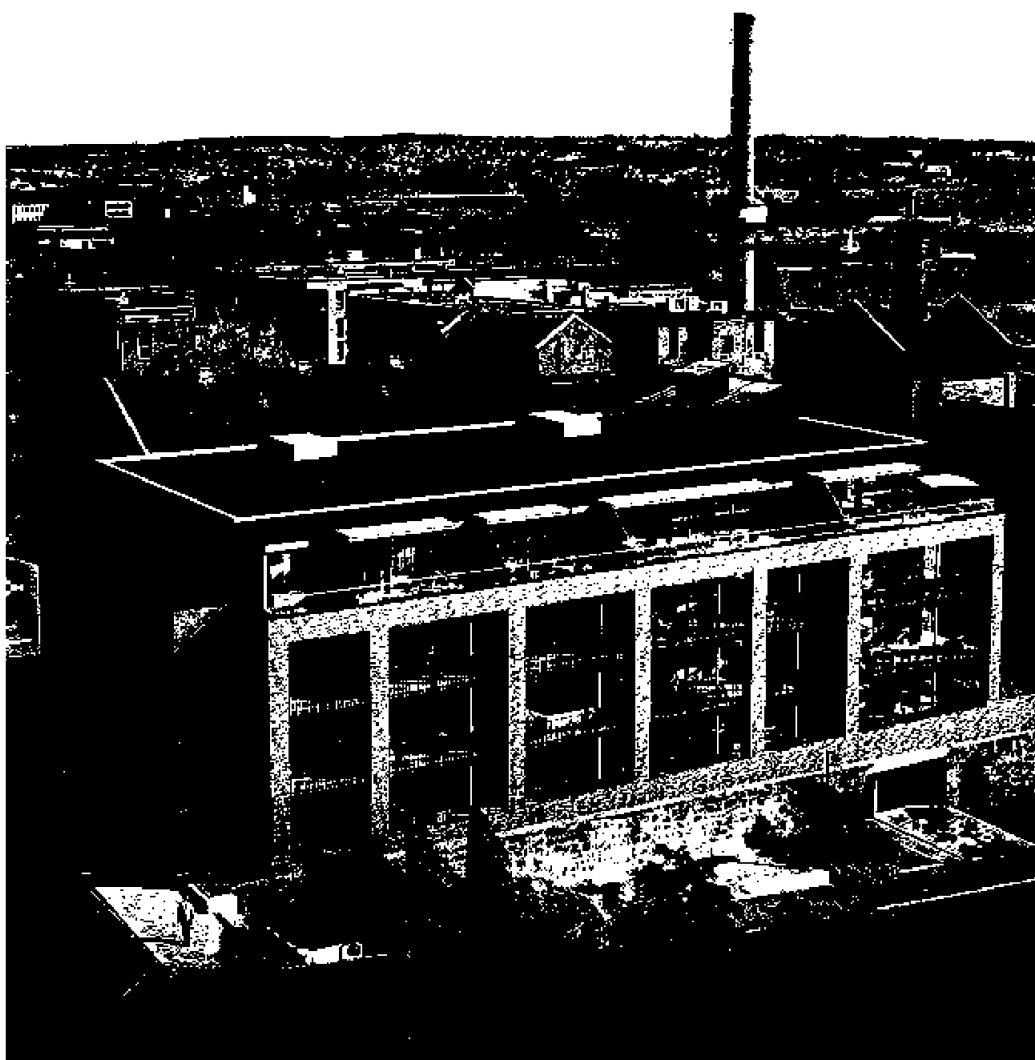


[www.hathon.no](http://www.hathon.no)  
Dronningens gate 6, 0152 Oslo

---

Hathon

## Utstillingsplassen Eiendom AS



Hathon er aksjonær i selskapet Utstillingsplassen Eiendom AS. Selskapet har hovedkontor i Hamar kommune, og har flere spennende prosjekter på gang. Et av disse er Bryggeribakken i sentrum av Hamar, som består av 20 boligenheter. Utstillingsplassen har røtter helt tilbake til 1852, og er en sentral aktør i Hamar og Innlandet. Selskapet forvalter både egne datterselskaper og en rekke tilknyttede selskaper.



# INN — — HOLD

Forord  
Nøkkeltall  
Strategi  
Miljø  
Eiendomsportefølje  
Selskapsstruktur  
Styret  
Årsberetning  
Regnskap  
Revisors beretning



# Forord

## Hathon

Selskapet eies av Halgrim Thon, Olav Engebret Thon og Jorunn Marie Thon.

Konsernet fokuserer på eiendomsinvesteringer hovedsakelig i Norge, Sverige og Danmark. Eiendomsinvesteringene inkluderer både langsiktige eiendomsbesittelser og flere utviklingsprosjekter. I tillegg har konsernet en del finansielle investeringer i aksjer og verdipapirer.

## 2020

Trass i at 2020 var et annus horribilis for verden, ble det nok et godt år for Hathon. Det skyldes i stor grad salg av eiendommer i våre partnerskap, samt positive resultater i den finansielle porteføljen.

I tillegg har det vært en god underliggende drift i våre heleide eiendommer, hvor 2020 representerte et normalår med gode resultater, med unntak av noe korona-effekter.

Koronapandemien har påvirket oss gjennom at vi har bistått en del trofaste leietakere med å komme gjennom en vanskelig tid. Det har vi gjort gjennom lempinger på husleien, i form av reduksjoner og utsettelse. Dette har påvirket resultatet noe, og vi vil se en effekt også i 2021, men de kortsiktige konsekvensene av pandemien ser ut til å bli begrenset for oss.

Vi er representert i både bolig, handel, kontor og hotell i vår portefølje. Det er usikkerhet rundt de langsiktige konsekvensene av pandemien for de forskjellige segmentene av eiendomsmarkedet, men vi tror vår strategi med sentrale og fleksible eiendommer vil stå seg godt i møte med fremtidens krav til utleiere.

I tillegg har vi sett høy volatilitet og til dels begrenset likviditet i vår finansielle portefølje gjennom året. Ved utgangen av året var verdier og likviditet i den finansielle porteføljen tilbake til normalen.

Et av de største prosjektene våre for tiden er Hausmanns Hus i Oslo, hvor byggearbeidene har startet i 2021. Dette blir et usedvanlig flott kontorbygg på 13 000 kvadratmeter i et område som er i en svært positiv utvikling. Bygget blir aktivt tilrettelagt for godt smittevern. Dette blir et arbeidsmiljø som både bidrar til å redusere spredning av sesonginfluensa og fremtidige pandemier. Bygget er designet for fleksibilitet og vil kunne imøtekomme leietakeres endrede behov som følge av erfaringene med korona.

Videre pågår arbeidene for fullt med Scandic sitt største hotell med 632 rom, Scandic Copenhagen Spectrum. Vi eier halvparten sammen med vår investeringspartner. Hotellet åpner dørene rundt årsskiftet 2021/2022, og vi regner med at reiselysten hos folk vil være stor når vaksinedekningen etter planen kommer på plass i løpet av høsten. Hotellet vil være ideelt plassert for å ta unna denne forventede etterspørselen.

Halgrim Thon



## NORGE

- Hamar
- Bærum • Oslo
- Asker • Ski
- Ås
- Tønsberg •
- Stavanger
- Risavika

## SVERIGE

- Stockholm •
- Lysekil
- Kungsbacka

## DANMARK

- København •

Hathon fokuserer på eiendomsinvesteringer hovedsakelig i Norge, Sverige og Danmark. Eiendomsinvesteringene inkluderer både langsiktige eiendomsbesittelser og flere spennende utviklingsprosjekter.»

[www.hathon.no](http://www.hathon.no)

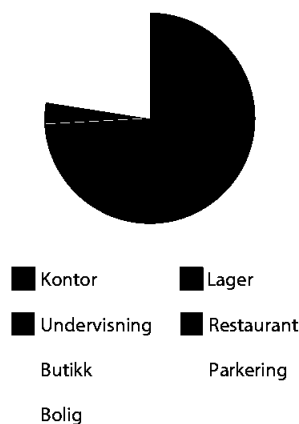
# Nøkkeltall

	2020	2019	2018
<b>Resultat</b>			
Driftsinntekter (TNOK)	78 383	77 688	65 238
Driftsresultat (TNOK)	24 713	-105 449	-22 075
EBITDA (TNOK)	49 128	50 900	28 433
Resultat etter skatt (TNOK)	123 062	221 397	-34 043
<b>Soliditet</b>			
Bokført egenkapital (TNOK)	681 443	557 012	398 016
Egenkapitalandel	47 %	42 %	33 %
Eiendeler (TNOK)	1 461 687	1 328 615	1 219 137
<b>Likviditet</b>			
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter (TNOK)	33 999	34 836	17 024
Likviditetsreserver <sup>1)</sup>	81 542	176 830	7 783
Ordinære avdrag lån neste 12 mnd (TNOK)	14 432	13 985	15 282
Rentedekningsgrad <sup>2)</sup>	2,3	2,2	1,6
<b>Finansiering</b>			
Rentebærende gjeld (TNOK)	705 482	696 840	692 974
Gjenværende løpetid lån	2,1	2,1	3,0
Gjennomsnittlig rentesats	3,00 %	3,21 %	3,03 %
Rentesikring	51 %	52 %	35 %
<b>Eiendom</b>			
Årets investeringer i eiendom (TNOK)	14 192	54 449	110 296
Leieinntekter (TNOK)	76 891	75 602	64 391
Ledighetsgrad	9,4 %	10,2 %	10,2 %
Bokført verdi eiendomsportefølje (TNOK)	517 820	525 391	649 355

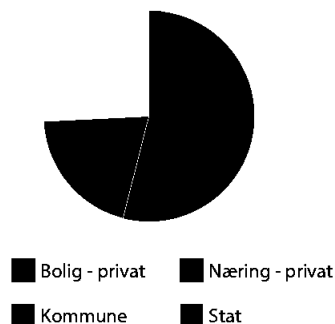
<sup>1)</sup> Bankinnskudd + ubenyttet kassakreditt

<sup>2)</sup> (Driftsresultat + avskrivninger/nedskrivninger)/rentekostnader

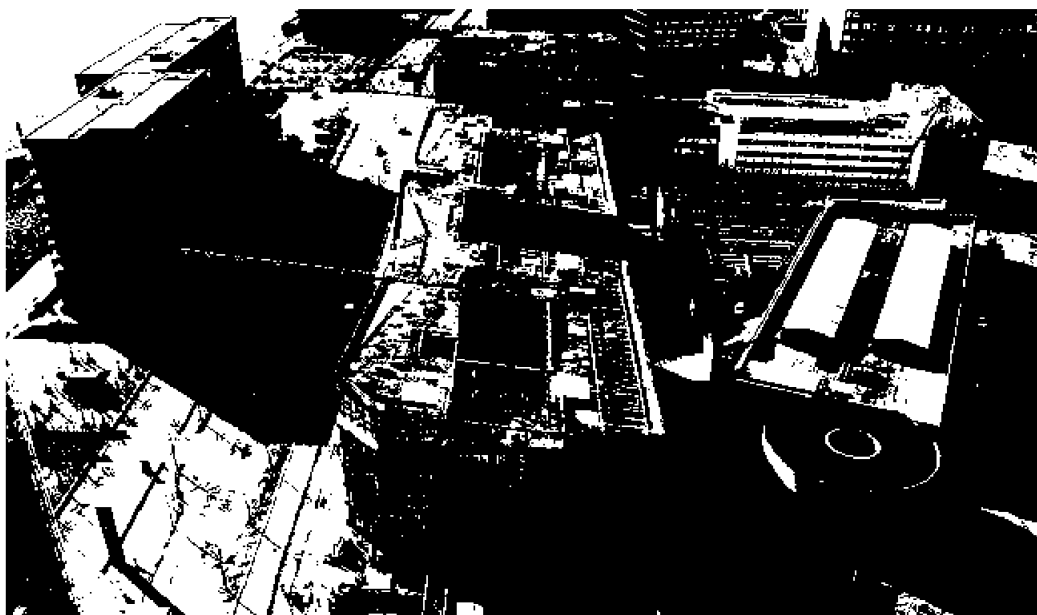
Utleid arealtype 2020



Leietagerfordeling 2020



# Scandic Copenhagen Spectrum



Scandic Copenhagen Spectrum begynner å ta form. Hotellet blir med sine 632 rom Scandics største hotell. Hathonns eierandel i bygget er på 50 %. Planlagt innvielse av hotellet er satt til årsskiftet 2021/2022.

[www.hathon.no](http://www.hathon.no)

# STOS Fastigheter AB



Skogstjärnan i Haninge i Sverige. Et boligprosjekt i regi av vårt partnerskap STOS Fastigheter AB. Hathon eier 20 % av STOS.



# Strategi

## Hathon – preferert partner i næringseiendom

### Preferert

Vi skal i kraft av kvaliteten på våre eiendommer og tjenester bli foretrukket som utleier for langsiktige og solide leietakere

### Partner

Vi skal etablere og utvikle gode partnerskap med leietakere og andre

### Næringseiendom

Vi skal utvikle sentrale og fleksible næringseiendommer

## Kommersielt

- Langsiktige, solide, profesjonelle partnere
- Verdiskapende løsninger for begge parter
- Vi skal i løpet av en 5 års-syklus utvikle minst et større prosjekt lokalisert ved et knutepunkt
- Vi skal være en attraktiv partner i større eiendomsprosjekter
- Videreutvikle bærekraftige, fleksible og attraktive leieobjekter

## Finansielt

- Solid balanse med høy egenkapital
- God egenkapitalavkastning, likviditet og kostnadsstyring
- Fokus på grønn finansiering
- Attraktiv lånekunde
- Langsiktig investering fremfor kortsiktig gevinst
- Finansielle investeringer skal over tid bidra til vekst i eiendom

## Operasjonelt

- Være en profesjonell og seriøs eiendomsforvalter ved å:
  - ha nærhet og eierskap til drift- og utviklingsprosessene
  - ta i bruk moderne tekniske løsninger og eie våre egne data
  - Kontinuerlig forbedring av vårt kvalitets- og miljøarbeid

## Organisasjon

- Videreutvikle kompetanse og kapasitet i henhold til strategien
- Etterleve våre etiske retningslinjer og miljøpolicy
- Liten, ambisiøs og effektiv administrasjon
- Attraktiv arbeidsgiver som involverer og gir muligheter til våre ansatte
- Tydelige roller og definerte prosesser

# Miljø



## Miljøpolicy Hathon

Vi ønsker å bidra til å redusere miljøbelastningen fra våre bygg. Dette gjør vi ved å ha fokus på miljøaspekter som er vesentlige for vår eiendomsdrift, og ved å jobbe med aktiviteter som kontinuerlig forbedrer vår miljøpåvirkning. Vi ser på dette som lønnsomt for både miljøet, våre leietakere og oss.

Vårt miljøregnskap kartlegger avfallsmengder og -fraksjoner, forbruk av vann og forbruk av energi i våre bygningers felles areal og felles tekniske anlegg. Miljøregnskapet er grunnlaget for vårt forbedringsarbeid.

Ved totalrehabilitering og nybygg sertifiserer og prosjekterer vi for bærekraftig drift over tid.

## ISO 14001 - Miljøledelse

Hathon Holding AS er sertifisert av DNV GL i ISO 14001 - Miljøledelse som forvalter av næringseiendommer.

I 2020 har driften vært preget av covid-19, slik at resultatet er en konsekvens av både tiltak som er gjort på byggene for å redusere forbruk under normal drift, og redusert belastning som følge av redusert bruk av eiendommene.

Det er derfor vanskelig å fastslå effektene av tiltakene som er gjort, men vi ser at forbruket er kraftig redusert, noe som indikerer at vi har fått resultater av aktiv forvaltning og løpende tilpasninger av byggene etter hvert som bruken har endret seg som følge av endringer i myndighetenes retningslinjer.

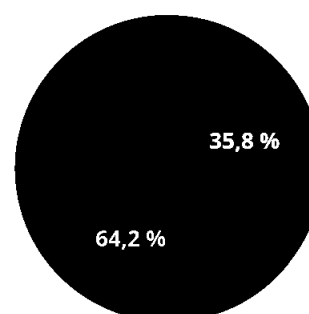


Vi har lyktes med å forbedre avfallshåndtering og oppnådd en sorteringsgrad på 43,7 %, noe som er en forbedring fra 2019 på 35,8 prosentpoeng. Avfallsmengdene er også betydelig redusert, men mye av dette må nok tilskrives covid-19.

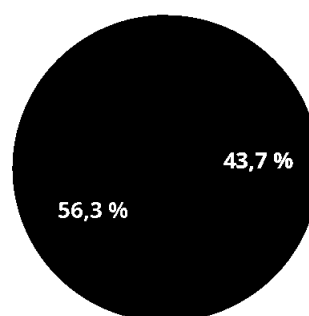


[www.hathon.no](http://www.hathon.no)

Sorteringsgrad 2019



Sorteringsgrad 2020



■ Usortert ■ Sortert

Fordelt sortert avfall	2019	2020
Energiplast	0,2 %	1,2 %
Matavfall	8,5 %	1,8 %
Papp/ papir	80,5 %	85,2 %
Plastfolie	7,7 %	9,3 %
Glass	3,0 %	2,5 %

# Eiendoms— portefølje



## Hausmannsgate 21, Oslo

- Areal: 10 493 m<sup>2</sup>
- Eierandel: 100 %
- Type: Kontor



## Calmeyers gate 12, Oslo

- Areal: 1 926 m<sup>2</sup>
- Eierandel: 100 %
- Type: Kontor



## Rådhusgata 2, Oslo

- Areal: 4 339 m<sup>2</sup>
- Eierandel: 100 %
- Type: Kontor



## Haugesundgate 27, Stavanger

- Areal: 7 396 m<sup>2</sup>
- Eierandel: 100 %
- Type: Undervisning



## Øvre Langgate 40/42, Tønsberg

- Areal: 1 971 m<sup>2</sup>
- Eierandel: 100 %
- Type: Kontor/forretning



## Risavika Havnering 224, Sola

- Areal: 6 430 m<sup>2</sup>
- Eierandel: 100 %
- Type: Kontor



**Åsenveien 12,  
Ski**

- Areal: 3 100 m<sup>2</sup>, næringsseksjon
- Eierandel: 100 %
- Type: Forretning



**Moerveien 10,  
Ås**

- Areal: 3 515 m<sup>2</sup>
- Eierandel: 100 %
- Type: Kontor



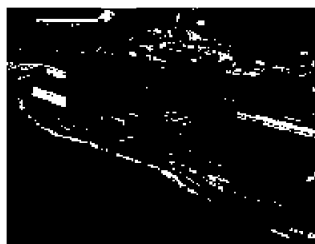
**Bankveien 11,  
Asker**

- Areal: 1 642m<sup>2</sup>, næringsseksjon
- Eierandel: 100 %
- Type: Kontor/forretning



**Bankveien 14,  
Asker**

- Areal: 1 927m<sup>2</sup> , næringsseksjon
- Eierandel: 100 %
- Type: Forretning/parkering



**Södra Hamnen, Lysekil,  
Sverige**

- Areal: 20 000 m<sup>2</sup>
- Eierandel: 100 %
- Type: Næring



**Camilla Collets vei 11 A og B,  
Oslo**

- Areal: 1 090 m<sup>2</sup> , seksjoner
- Eierandel: 100 %
- Type: Forretning/bolig



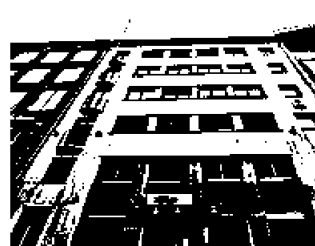
**Torvet 1,  
Tønsberg**

- Areal: 1 022 m<sup>2</sup>
- Eierandel: 100 %
- Type: Restaurant



**Øvre Slottsgate 15B,  
Oslo**

- Areal: 1 397 m<sup>2</sup>
- Eierandel: 100 %
- Type: Forretning/kontor



**Dronningens gate 6,  
Oslo**

- Areal: 2 776 m<sup>2</sup>
- Eierandel: 100 %
- Type: Forretning/kontor

# Eiendoms— portefølje



## Durudveien 37/39, Bærum

- Areal: 1 838 m<sup>2</sup>
- Eierandel: 100 %
- Type: Kontor



## Storgaten 35/37, Tønsberg

- Areal: 2 971 m<sup>2</sup>
- Eierandel: 100 %
- Type: Kontor/forretning



## Scandic Copenhagen Spectrum, København

- Areal: Godkjent bygg 43 000 m<sup>2</sup>
- Eierandel: 50 %
- Type: Hotell



## Norra Hamnen, Lysekil, Sverige

- Areal: 40 000 m<sup>2</sup>
- Eierandel: 49 %
- Type: Næring/bolig



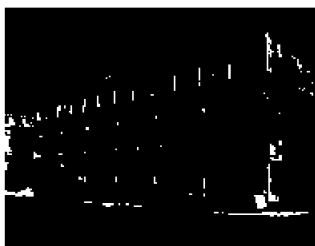
## Lindens Torg, Kungsbacka, Sverige

- Areal: 7 000 m<sup>2</sup>
- Eierandel: 40,8 %
- Type: Forretning/kontor/undervisning



## Moerveien 2, Ås

- Areal: 1 245m<sup>2</sup>, seksjoner
- Eierandel: 40 %
- Type: Kontor



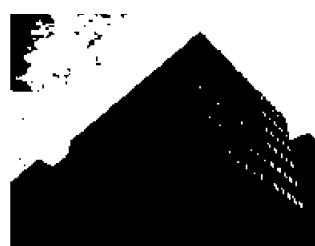
### Moerveien 4, Ås

- Areal: 615m<sup>2</sup>, seksjoner
- Eierandel: 40 %
- Type: Forretning/kontor



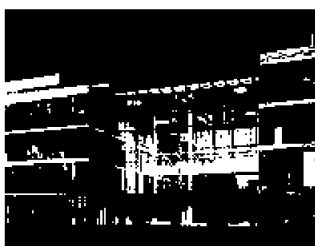
### Åsheimkvartalet, Ås

- Areal: 3 311 m<sup>2</sup>, næringsseksjoner
- Eierandel: 40 %
- Type: Forretning



### Stos Fastigheter, Sverige

- Eierandel: 20 %
- Type: Prosjekter innen bolig og næring



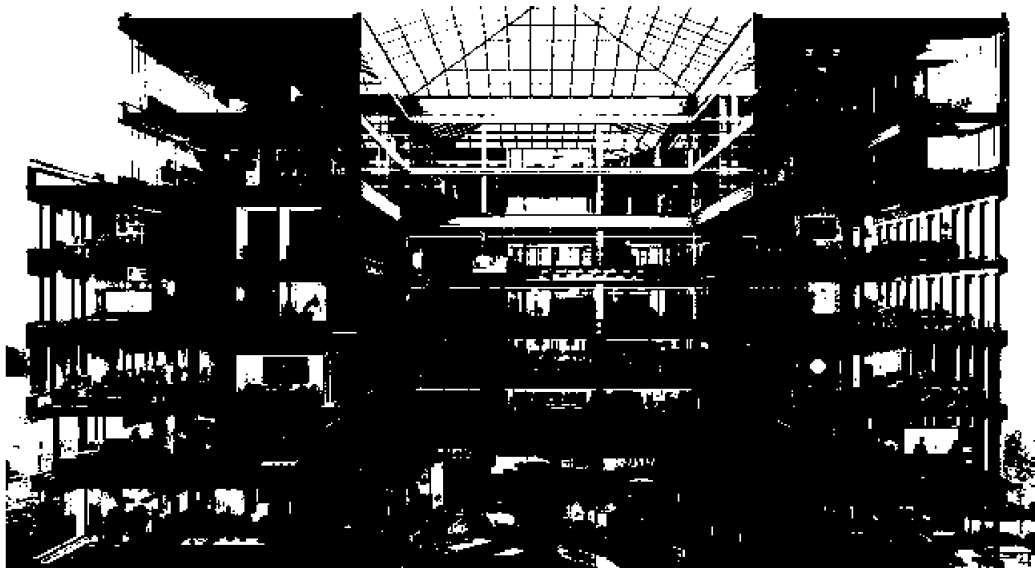
### Sveanor Fastigheter, Sverige

- Eierandel: 20 %
- Type: Prosjekter/utvikling innenfor Life Science



### Utstillingsplassen Eiendom

- Areal: 350 000 m<sup>2</sup>
- Eierandel: 13,2 %
- Type: Diverse



Kjernen i bygget er det lyse atriet. Atriumsgulvet brukes til personalrestaurant, men er tenkt som en allsidig møteplass gjennom dagen. Arbeidsetasjene er lagt opp for ulike soner slik at du kan arbeide alene eller dele plass, fokus og ideer med kollegaer.

# Hausmanns Hus – fremtidsrettede lokaler i byens hjerte

I Hausmanns Hus møtes historie og fremtidens urbane arbeidshverdag i en dynamisk og levende bydel. Hausmanns Hus er en kombinasjon av alt; fremtidsrettet arbeidssted, møteplass, grønn oase og en sentral beliggenhet med et godt utvalg aktiviteter i nærområdet.

**Vi er stolte av å vise frem nye Hausmanns Hus.**

Se mer informasjon på: [www.hausmannshus.no](http://www.hausmannshus.no)



Personalrestauranten Holms Have er plassert i atriet, med nye lys og omgitt av frodige planter. Her det lagt opp til allsidig bruk av atriumsgulvet gjennom dagen. Det er også tilrettelagt for en scene.



Takterrassen i 6. etasje gir et flott utsyn over byens tak; fra Youngstorget, over Bjørvika til Grünerlokka og Vulkanområdet. Noe av terrassearealet er felles for bygget, mens annet er eksklusivt for brukerne i 6. etasje.

[www.hathon.no](http://www.hathon.no)



Hathon — Årsrapport 2020



# Hathon – støttespiller til skiskyttertalenter

«Hathon er stolt støttespiller av Team Mesterbakeren, Norges beste skiskytterteam, sammensatt av løpere som puster Skiskytterforbundets elitelandslag i nakken. Teamet skal rekruttere løpere til Skiskytterforbundets elitelag. Vi gleder oss til å følge utviklingen til laget i tiden som kommer.

Årets sesong har vært annerledes og utfordrende på grunn av pandemien, men laget er meget offensivt, og har holdt motivasjonen oppe gjennom hele året. De har høyt fokus på samhold og samarbeid, og mener at dette er en av de tingene som gjør at de trives godt, og dermed også kan prestere bedre. Laget har i år vært gjennom et generasjonsskifte, med alle de utfordringer og muligheter som det kan by på, og de har virkelig imponert. Nye talenter har vist seg frem på en utmerket måte, og laget har i sesongen 2020/21 totalvinneren av IBU-cup for menn, Filip Fjeld Andersen. Filip vant også sprintcupen i IBU, og hadde imponerende tre seire og fem pallplasser i løpet av sesongen. IBU-cup er nivået rett under world-cup, og konkurrentene kommer fra hele verden. Filip har hatt noen utfordringer de siste to sesongene, med brukket ankel og hjerteoperasjon. Desto sterkere er det da å få til det han har klart i sesongen som gikk. Filip har et sterkt ønske og mål om å bli den neste store norske utøveren på toppnivå, og Team Mesterbakeren gir ham et godt grunnlag for å jobbe mot dette.

[www.hathon.no](http://www.hathon.no)



# Selskaps- struktur

Datterselskap		Partnerskap	Eierandel
<b>Torvet 1 AS</b>		<b>Langebro Ejendom ApS</b>	<b>50 %</b>
Torvet 1	Tønsberg	HM 2 A/S	
Øvre Langgate 40/42	Tønsberg	Scandic Copenhagen Spectrum	København, Danmark
Storgaten 35/37	Tønsberg	<b>STOS Fastigheter AB</b>	<b>20 %</b>
<b>Dronningens gate 6 AS</b>		Sunt Boende i Sverige AB	
Dronningens gate 6	Oslo	Boligprosjekt Cesar	Haninge, Sverige
<b>Rådhusgata 2 Oslo AS</b>		Boligprosjekt Lindens Park	Kungsbacka, Sverige
Rådhusgata 2	Oslo	Boligprosjekt Alby	Botkyrka, Sverige
<b>Haugesundgate 27 AS</b>		Nordr Kommersielt AB	
Haugesundgate 27	Stavanger	Kontorprosjekt Hagaterrasser	Solna, Sverige
<b>Risavika Havnering 224 AS</b>		Kontorprosjekt VGon	Mölnadal, Sverige
Risavika Havnering 224	Sandnes	<b>Ås Sentrum Øst AS</b>	<b>40 %*</b>
<b>Åsenveien 12 AS</b>		Åsheimkvartalet	Ås
Åsenveien 12	Ski	Moerveien 2	Ås
<b>Moerveien 10 AS</b>		Moerveien 4	Ås
Moerveien 10	Ås	<b>Norra Hamnen i Lysekil AB</b>	<b>49 %</b>
<b>Hausmannsgate 21 AS</b>		Norra Hamnen/ Gamlestan	Lysekil, Sverige
Hausmanns gate 21	Oslo	Sivik 1:14	Lysekil, Sverige
Calmeyers gate 12	Oslo	<b>Sveanor Fastigheter AB</b>	<b>20 %</b>
<b>Gullmaren Egendoms AB</b>		Life Science og kontor i Hagastaden	Stockholm, Sverige
Södra Hamnen	Lysekil Sverige	Spesialistsykehus	Haninge, Sverige
<b>Bankveien 11 &amp; 14 AS</b>		Sahlgrenska Life	Göteborg, Sverige
Næringsseksjon, Bankveien 11	Asker	<b>Kungsbacka Holding AS</b>	<b>41 %</b>
Næringsseksjon, Bankveien 14	Asker	Lindens Torg	Kungsbacka, Sverige
<b>Øvre Slottsgate 15B AS</b>			
Øvre Slottsgate 15B	Oslo		
<b>Durudveien 37/39 AS</b>			
Durudveien 37/39	Bærum		
<b>Camilla Colletts vei 11 AS</b>			
Seksjoner (bolig og næring)	Oslo		
Camilla Colletts vei 11	Oslo		
<b>Nedre Sem Barnehage AS</b>			
Semsveien 152	Asker		

\* Hathon har per 1.1.2021 kjøpt seg opp i Ås Sentrum Øst, og eier nå 80% av selskapet, som har blitt et datterselskap.

Andre eiendomsinvesteringer		Eierandel
<b>Utstillingsplassen Eiendom AS</b>	<b>13 %</b>	
Innlandets største eiendomsaktør med 400 000 kvm		Hamar
<b>Berlin Property Invest II AS</b>	<b>11 %</b>	
Boligutleie		Berlin
<b>Topcamp AS</b>	<b>8 %</b>	
Ferieparker i Ål, Oslo og ved Mjøsa		Oslo

# Styret

**Halgrim Thon**

er arbeidende styreleder. Han er utdannet siviløkonom ved University of Wyoming. Før han startet Hathon i 2000, arbeidet han 31 år som eiendomsansvarlig i Olav Thon Gruppen, herunder 18 år som administrerende direktør i det børsnoterte Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

**Olav Engebret Thon**

er styremedlem og daglig leder/eiendomssjef. Han er utdannet siviløkonom ved Universitat St. Gallen og har arbeidet i Hathon siden 2005. Før dette var han ansatt i Nestec SA.

**Jorunn Marie Thon**

er styremedlem. Hun er utdannet M.phil. in Health Promotion ved Universitetet i Bergen og har erfaring fra helsefremmende og forebyggende arbeid innenfor offentlig og frivillig sektor. Hun er for tiden avdelingsleder for frivillighet, arbeid og inkludering ved NaturKulturHelse-senteret i Asker (NaKuHel Asker)

**Tron Harald Bjerke**

er styremedlem. Han er cand. real fra Universitetet i Oslo, og har grunnfag i offentlig rett. Han har vert ansatt i Olav Thon Gruppen i 33 ar, herunder som eiendomssjef, direktør kjøpesenter og konserndirektør eiendom. I dag er han 50 % spesialrådgiver i Olav Thon Gruppen.

**Jon Erik Garås**

er CFO og styremedlem. Han er siviløkonom fra Norges Handelshøyskole og statsautorisert revisor. Han arbeidet tidligere i PwC, herunder var han utleid en lengre periode til Norges Bank Real Estate Management, som forvalter Statens Pensjonsfond Utlands eiendomsportefølje.

# Årsberetning 2020

## Virksomhetens art

Hathon Holding AS er et privateid konsern som har som formål å erverve, utvikle og forvalte fast eiendom, yte administrative og finansielle tjenester, herunder utlån, samt investere i aksjer, obligasjoner og andre verdipapirer og annen økonomisk virksomhet. Hovedvirksomheten er eiendomsinvesteringer og -drift i Skandinavia.

Vår strategi er å være en partner i næringseiendom som blir foretrukket av langsiktige og solide leietakere i kraft av kvaliteten på våre tjenester og eiendommer. Det innebærer et mål om å etablere og utvikle gode partnerskap med leietakere, og være en attraktiv partner i større eiendomsprosjekter i Skandinavia. Vi skal investere i sentrale og fleksible næringseiendommer.

Selskapet deltar også i andre selskaper med lignende virksomhet og er lokalisert sentralt i Oslo.

## Rettvisende oversikt

Det regnskapsmessige resultatet er godt. I tillegg til god underliggende drift på heleide eiendommer, ble det realisert en eiendom i partnerskapet Sveanor. Videre har vi mottatt vesentlige utbytter fra Utstillingsplassen Eiendom. Markedsbaserte finansielle omløpsmidler har også hatt en god verdiutvikling i løpet av året, jf note 8.

Konsernets leieinntekter er relativt stabilt sammenlignet med 2019, med noe økning. Leieinntektene ville imidlertid vært høyere i 2020 hvis det ikke var på grunn av korona. Vi har ytt en del rabatter til trofaste leietakere som har hatt utfordringer på grunn av nedstenginger under pandemien.

Avskrivninger og nedskrivninger er vesentlig lavere i 2020 enn i 2019. I 2019 ble det gjort en gjennomgang av levetiden for samtlige bygg og en engangseffekt knyttet til dette gjorde at 2019 hadde ekstraordinære avskrivninger. 2020 representerer et normalår med de nye avskrivningsplanene.

Annen driftskostnad er noe høyere enn i 2019, men innenfor normale svingninger i forbindelse med driften av eiendomsporteføljen.

Netto finansposter er vesentlig redusert fordi 2019 inneholdt en gevinst ved salg av et bygg som hadde stor regnskapsmessig gevinst. Det ble solgt bygg i partnerskap med gevinst i 2020 også, men gevinsten var mindre enn i 2019.

Konsernets egenkapital er økt fra 42 % i fjor til 47 % i år på grunn av det positive årsresultat. I morselskapet er fond for vurderingsforskjeller redusert med 32,7 millioner kroner til fond for vurderingsforskjeller i egenkapitalen. Det skyldes en reduksjon av differansen mellom bokført verdi av datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet og anskaffelseskost av de samme investeringene.

En høyere andel av gjelden til kredittinstitusjoner er langsiktig enn i 2019 på grunn av forfallsstrukturen på gjelden. Det meste av gjeld til kredittinstitusjoner består av lån med en løpetid på 1 til 5 år som rulleres ved forfall. Det har blitt tatt opp nye lån på omtrent 20 millioner kroner i 2020, mens det har blitt betalt avdrag med 15,5 millioner kroner. Kassakreditten har blitt nedbetalt med 1,7 millioner kroner. Totalt sett har dette medført en økning i gjeld til kredittinstitusjoner med omtrent 8,6 millioner kroner.

Konsernets kontantstrømoppstilling viser at operasjonelle aktiviteter genererte en kontantstrøm på 34,0 millioner i 2020. Dette er på nivå med 2019. Avvik mellom kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter og driftsresultat skyldes særlig nedskrivninger og avskrivninger. Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter er normalt tilstrekkelig til et investeringsnivå som bevarer verdien av den nåværende eiendomsporteføljen. Ved større oppgraderinger, nybygg og kjøp vil det kunne være behov eller ønskelig med delvis fremmedkapital-finansiering.

Netto investeringsaktiviteter gir i år negativ kontantstrøm som følge av at inntekter fra 2019 og 2020 har blitt plassert i finansinvesteringer i 2020. Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter er negativ med 22,9 millioner, hovedsakelig på grunn av utbetaling av fjorårets utbytte.

Kontantbeholdningen for konsernet ved utgangen av året var 57,4 millioner kroner.

Ved årsskiftet utgjør disponible likvider og trekkrettigheter cirka 77 millioner kroner. Av dette er ca 19 millioner kroner ubenyttet kassakreditt, som har en totalramme på 20 millioner kroner pr. årsskiftet. I tillegg anses børsnoterte aksjer med god likviditet som en del av likviditetsreserven. Likviditetssituasjonen er svært god ut ifra nivået på de løpende betalingsforpliktelsene.

Kommentarene over er hovedsakelig knyttet til konsernregnskapet. De samme forholdene gjør seg gjeldende for morselskapet også, men med noe annerledes klassifisering i resultat og balanse.

Styret mener at regnskapet for 2020 gir en rettvise oversikt over selskapets og konsernets utvikling, resultatet og stilling.

## Finansiell risiko

### Markedsrisiko

Hathon er eksponert mot risiko knyttet til eiendomsmarkedet, herunder leienivåer og yield-nivåer i Norge, Sverige og Danmark. Det påvirker størrelsen på de løpende inntektene og virkelig av verdi av eiendommene. Sistnevnte er særlig relevant i forbindelse med lånekapasitet og eventuelle kjøp og salg. Vi søker å redusere risikoen ved å investere i eiendom med sentral beliggenhet tilknyttet offentlig kommunikasjon og inngå lange leiekontrakter med solide motparter.

Gjennom vesentlige innlån både i konsernet og tilknyttede selskap er vi eksponert for endringer i markedsrenten som påvirker vår rentekostnad og dermed vårt resultat. Eksponeringen er hovedsakelig mot de skandinaviske interbankrentene NIBOR, STIBOR og CIBOR. Vi sikrer normalt om lag halvparten av vår eksponering mot markedsrenter.

På grunn engasjement i Sverige og Danmark er vi eksponert for valutarisiko. Dette påvirker hovedsakelig egenkapitalen direkte gjennom omregningsdifferansen, samt resultatet ved kjøp og salg. Ved utløpet av 2020 var denne akkumulerte urealiserte

valutagevinsten 28,6 millioner (2,2 millioner i fjor). Økningen skyldes at den norske kronen har svekket seg. Valutamarkedet er volatil av natur, og gevinstene kan øke videre eller reversere igjen, avhengig av utviklingen i den norske kronen mot svenske og danske kroner. På grunn av en sterk egenkapitalsituasjon, har Hathon evne til å absorbere kortsiktige fluktasjoner i valutakursene, selv om verdieffekten kan være betydelig fra år til år. Videre er disse investeringene av langsiktig karakter. En andel av valutaeksponeringen er sikret gjennom et innlån i valuta.

Hathon investerer i både børsnoterte og andre aksjer, og er dermed eksponert mot verdissingninger som følge av den generelle konjunkturutviklingen og fremtidsutsiktene i norsk og internasjonal økonomi. Disse investeringene er av mer spekulativ natur og derfor er verdissingninger både forventet og ønskelig. Imidlertid er omfanget av slike investeringer relativt lavt i forhold til vår totale balanse, samt at nedsiden er begrenset til investert beløp og vi sikrer derfor ikke slike posisjoner.

### Kredittrisiko

Eksponeringen for kredittrisiko er knyttet til eventuelle mislighold av utlån, som hovedsakelig er til tilknyttede selskaper, samt noen avgitte garantier, se note 11. Ved nye utlån foretas det en kredittvurdering. De vesentligste utlånene er til partnerskap innenfor eiendomsprosjekter. Underveis i låneforholdet er det viktigste for betalingsevnen at de underliggende eiendomsprosjektene går etter planen, og vi følger opp kredittrisikoen gjennom vårt engasjement i driften i de tilknyttede selskapene.

Når det gjelder fordringer på leietakere, og kredittrisiko knyttet til dette så vurderes risikoen som lav. På grunn av forskuddsfakturering, depositum og garantier for husleie har historiske kredittap vært lave. Selv under korona-pandemien har vi opplevd lave tap på husleiefordringer.

### Likviditetsrisiko

Likviditeten i morselskapet og konsernet vurderes som god. Vi styrer normalt mot å unngå større kontantbeholdninger, men i den løpende driften anses likvide, børsnoterte aksjer og rentefond som en del av likviditetsreserven. Det er videre et kontinuerlig fokus på likviditet i konsernet ved at utestående fordringer følges opp for å påse at innbetalinger på leiefordringer og andre fordringer foretas rettidig.

Hathon er eksponert for refinansieringsrisiko på innlån. Denne risikoen styres gjennom å tilstrebe å holde finansierings-

grad (loan to value) godt innenfor de alminnelige maksimalgrensene som bankmarkedet legger til grunn for utlån til næringsseidendom.

Konsernets morselskap står for det meste av den eksterne finansieringen fra kredittinstitusjoner, og videreformidler finansiering til datterselskapene. Datterselskapenes eiendommer er stillet som sikkerhet overfor selskapet sine bankforbindelser.

#### Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekrefte det at forutsetningen for fortsatt drift er til stede. Trass i koronapandemien er det ikke forhold som står tvil som morselskapets og konsernets evne til fortsatt drift.

#### Arbeidsmiljø og likestilling

Hathon hadde 9 ansatte (8 årsverk) ved utgangen av 2020. Styret anser arbeidsmiljøet for godt og det er ikke iverksatt spesielle tiltak av betydning for arbeidsmiljøet. Sykefraværet har i 2020 vært lavt. Det har ikke oppstått skader eller ulykker i perioden, og det er heller ikke avdekket svakheter ved de ansattes sikkerhet eller arbeidsmiljøet for øvrig.

De ansatte var fordelt på tre kvinner og seks menn. Styret har ut fra en vurdering av antall ansatte og stillingskategorier ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak. Styret består av en kvinne og fire menn.

Vi har som mål at det skal være full likestilling mellom kjønnene og fravær av diskriminering innenfor virksomheten. Ved rekruttering prioriteres personlige kvalifikasjoner fremfor kjønn, funksjonshemninger eller nasjonalitet.

Vi har utarbeidet etiske retningslinjer for våre ansatte som er tilgjengelig på våre hjemmesider.

#### Ytre miljø

Vår virksomhet kan påvirke det ytre miljø i form av avfall, energibruk, støy, støv, vibrasjoner i forbindelse med eiendomsdrift, nybygg og ombygginger. Vår miljøpolicy inkluderer en målsetning om kontinuerlig forbedring av vår miljøpåvirkning, samt et særskilt fokus på effektiviserende tiltak innen energibruk og avfallssortering. I tillegg skal vi følge alle myndighetskrav relatert til miljø. Vårt styringssystem for ISO 14001 Miljøledelse er sertifisert av Det Norske Veritas (DNV-GL), som et synlig bevis på vårt målrettede miljøarbeid.

#### Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Hathon har ingen forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

#### Redegjørelse for foretakets utsikter

I årsberetningen til regnskapet for 2019 forventet styret at 2020 regnskapsmessig ville få en positiv effekt av salg av en eiendom. Dette salget har blitt realisert, med forventet virkning på resultatet. I tillegg har det kommet inn vesentlige utbytter som har økt det positive resultatet ytterligere. I fjor var det usikkerhet ved regnskapsavleggelsen om koronapandemien ville påvirke 2020-resultatet. Effekten har blitt forholdsvis liten, trass i en del leierabatter og noe mindre aktivt utleiemarked.

I 2021 har det flyttet ut en vesentlig leietaker og vi har påbegynt totalrehabilitering av det aktuelle bygget. Det vil påvirke resultatet negativt på kort sikt. Imidlertid har vi inngått avtale om å selge en eiendom gjennom et partnerskap også i 2021, som vil ha positiv påvirkning på resultatet. Totalt sett forventer vi et godt resultat for 2021, men lavere enn i 2020 før effekt av finansporteføljen.

Vi arbeider for langsiktig verdiskapning innenfor eiendom og på lenger sikt mener vi at dette over tid vil synliggjøres i de regnskapsmessige resultatene. Disse investeringene er rettet mot regionene Oslo, Göteborg, Stockholm og København.

For ordens skyld presiseres at det normalt er betydelig usikkerhet knyttet til vurdering av fremtidige forhold.

#### Korona

Som alle andre, er vi påvirket av koronapandemien. Gjennom 2020 har vi opplevd store verdisvingninger i vår finansielle portefølje, og likviditeten har i perioder vært redusert. Ved utgangen av året og hittil i 2021 var imidlertid både verdier og likviditet igjen blitt normalisert. 2020-resultatet er noe redusert som følge av særlig leierabatter, men ellers har påvirkningen vært liten for Hathon. På litt lengre sikt ser vi både muligheter og trusler som følge av de langsiktige konsekvensene av pandemien, som f.eks. smittevern og endret atferd, herunder økt bruk av hjemmekontor og netthandel.

#### Andre forhold

Før årsskiftet ble det inngått avtale om oppkjøp av ytterligere 40 % av et partnerskap, Ås Sentrum Øst AS. Kjøpsavtalen ble gjennomført 1. januar 2021 slik at Ås Sentrum Øst AS fra 2021 er et datterselskap. Oppkjøpet forventes å styrke både topplinjen og bunnlinjen i konsernet. Ellers har det ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som er av betydning for bedømmelsen av regnskapet.



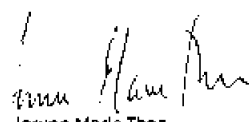
Oslo, 19. april 2021  
Styret for Hathon Holding AS




Halgrim Thon  
styreleder



Olav Enggret Thon  
styremedlem/daglig leder



Jorunn Marie Thon  
styremedlem



Tron Harald Bjerke  
styremedlem



Jon Erik Garås  
styremedlem

[www.hathon.no](http://www.hathon.no)



## Styret i Hathon Holding AS



# Regnskap

RESULTATREGNSKAP	28	
BALANSE	29	
EGENKAPITALOPPSTILLING	32	
KONTANTSTRØMOPPSTILLING	33	
NOTER TIL REGNSKAPSRAPPORTERING		
NOTE 1	Regnskapsprinsipper	36
NOTE 2	Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor	39
NOTE 3	Aksjekapital og aksjonærinformasjon	40
NOTE 4	Driftsinntekter	40
NOTE 5	Datterselskap	41
NOTE 6	Tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet	42
NOTE 7	Aksjer og andeler i andre selskaper	44
NOTE 8	Markedsbaserte finansielle omløpsmidler	44
NOTE 9	Varige driftsmidler	45
NOTE 10	Finansiell markedsrisiko	46
NOTE 11	Pantsettelse og kausjon	47
NOTE 12	Annen finansinntekt og finanskostnad	48
NOTE 13	Bankinnskudd	48
NOTE 14	Nærstående parter	49
NOTE 15	Fordringer og gjeld	49
NOTE 16	Skatt	51
REVISORS BERETNING	53	



## Resultatregnskap

Morselskap		Beløp vises i tusen kr	Note	Konsern	
2020	2019			2020	2019
<b>Driftsinntekter</b>					
5	30	Leieinntekter		76 891	75 602
17 151	17 064	Andre driftsinntekter	14	1 492	2 086
<b>17 156</b>	<b>17 094</b>	<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>4</b>	<b>78 383</b>	<b>77 688</b>
<b>Driftskostnader</b>					
-11 818	-11 428	Lønnskostnad	2	-11 818	-11 428
-210	-302	Avskrivning varige driftsmidler	9	-23 766	-138 653
0	0	Nedskrivning av varige driftsmidler	9	-649	-17 696
-5 956	-6 200	Annen driftskostnad	2, 14	-17 437	-15 359
<b>-17 984</b>	<b>-17 929</b>	<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-53 670</b>	<b>-183 137</b>
<b>-828</b>	<b>-835</b>	<b>Driftsresultat</b>		<b>24 713</b>	<b>-105 449</b>
<b>Finansinntekter og -kostnader</b>					
15 599	-90 079	Inntekt på investering i datterselskap	5	0	0
44 055	297 953	Inntekt på investering i tilknyttet selskap	6	44 055	297 953
4 506	7 405	Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	0
1 355	6 900	Annen renteinntekt		1 417	6 913
59 445	41 123	Annen finansinntekt	10, 12	59 460	41 139
21 802	-3 084	Verdiendring av markedsbas. fin. omløpsmidler	8	21 802	-3 084
15	-7 492	Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	7	15	-7 492
-9	-27	Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	0
-20 730	-23 032	Annen rentekostnad		-20 990	-23 293
-5 337	-837	Annen finanskostnad	10, 12	-5 337	-837
<b>120 700</b>	<b>228 831</b>	<b>Sum netto finansposter</b>		<b>100 421</b>	<b>311 299</b>
<b>119 872</b>	<b>227 996</b>	<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>125 134</b>	<b>205 850</b>
3 189	-6 598	Skattekostnad på ordinært resultat	16	-2 073	15 547
<b>123 062</b>	<b>221 397</b>	<b>Årsresultat</b>		<b>123 062</b>	<b>221 397</b>
<b>Disponering av årsresultat</b>					
-32 737	103 314	Overført fond for vurderingsforskjeller			
130 799	93 083	Overført annen egenkapital			
25 000	25 000	Avsatt til utbytte			
<b>123 062</b>	<b>221 397</b>	<b>Sum disponert</b>			



## Balanse pr. 31. desember

Morselskap		Beløp vises i tusen kr		Konsern	
2020	2019		Note	2020	2019
<b>Anleggsmidler</b>					
<i>Varige driftsmidler</i>					
6 439	6 439	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9, 11	517 820	525 392
1 854	1 858	Driftsløsøre, inventar, verktøy o.l.	9	1 864	1 892
<b>8 293</b>	<b>8 298</b>	<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>519 684</b>	<b>527 283</b>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>					
287 176	291 545	Investeringer i datterselskap	5, 11	0	0
19 340	12 779	Lån til foretak i samme konsern		0	0
383 497	414 899	Invest. i tilkn. selskap og felles kontr. virksomhet	6	383 497	414 899
74 051	64 891	Lån til tilkn. selskap og felles kontr. virksomhet		74 051	64 891
122 329	91 703	Investeringer i aksjer og andeler	7	122 329	91 703
8 900	8 911	Andre langsiktige fordringer	2, 15	10 742	10 857
<b>895 292</b>	<b>884 728</b>	<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>590 619</b>	<b>582 350</b>
<b>903 586</b>	<b>893 026</b>	<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 110 303</b>	<b>1 109 633</b>
<b>Omløpsmidler</b>					
<i>Fordringer</i>					
50	31	Kundefordringer		15 344	20 011
68	63	Kortsiktige konsernfordringer		0	0
195 868	271 475	Andre kortsiktige fordringer	15	3 370	5 705
<b>195 985</b>	<b>271 568</b>	<b>Sum fordringer</b>		<b>18 714</b>	<b>25 716</b>
<i>Investeringer</i>					
99 367	58 886	Markedsbaserte aksjer		99 367	58 886
175 934	0	Markedsbaserte obligasjoner		175 934	0
<b>275 301</b>	<b>58 886</b>	<b>Sum investeringer</b>	<b>8</b>	<b>275 301</b>	<b>58 886</b>
<b>55 233</b>	<b>134 097</b>	<b>Bankinnskudd</b>	<b>13</b>	<b>57 369</b>	<b>134 380</b>
<b>526 519</b>	<b>464 551</b>	<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>351 383</b>	<b>218 982</b>
<b>1 430 104</b>	<b>1 357 577</b>	<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 461 687</b>	<b>1 328 615</b>

www.hathon.no



## Balanse pr. 31. desember

Morselskap		Beløp vises i tusen kr		Konsern	
2020	2019		Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>					
<i>Innskutt egenkapital</i>					
3 708	3 708	Aksjekapital	3	3 708	3 708
144 270	144 270	Overkurs		144 270	144 270
<b>147 978</b>	<b>147 978</b>	<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>147 978</b>	<b>147 978</b>
<i>Opptjent egenkapital</i>					
70 577	103 314	Fond		0	0
462 888	305 720	Annen egenkapital		533 465	409 034
<b>533 465</b>	<b>409 034</b>	<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>533 465</b>	<b>409 034</b>
<b>681 443</b>	<b>557 012</b>	<b>Sum egenkapital</b>		<b>681 443</b>	<b>557 012</b>
<b>Gjeld</b>					
<i>Avsetning for forpliktelser</i>					
597	241	Utsatt skatt	16	9 168	10 359
0	2 588	Andre avsetninger for forpliktelser		0	2 588
<b>597</b>	<b>2 829</b>	<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>9 168</b>	<b>12 947</b>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>					
495 512	386 325	Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 15	501 940	393 803
<b>495 512</b>	<b>386 325</b>	<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>501 940</b>	<b>393 803</b>
<i>Kortsiktig gjeld</i>					
201 706	301 375	Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 15	203 542	303 037
524	555	Leverandørgjeld		5 238	4 878
3 933	0	Betalbar skatt		3 933	0
973	913	Skyldige offentlige avgifter	13	2 913	2 579
25 000	25 000	Utbytte		25 000	25 000
20 418	83 568	Annen kortsiktig gjeld	15	28 510	29 359
<b>252 553</b>	<b>411 411</b>	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>269 136</b>	<b>364 853</b>
<b>748 662</b>	<b>800 565</b>	<b>Sum gjeld</b>		<b>780 244</b>	<b>771 603</b>
<b>1 430 104</b>	<b>1 357 577</b>	<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>1 461 687</b>	<b>1 328 615</b>



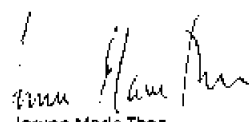
Oslo, 19. april 2021  
Styret for Hathon Holding AS




Halgrim Thon  
styreleder



Olav Enggret Thon  
styremedlem/daglig leder



Jorunn Marie Thon  
styremedlem



Tron Harald Bjerke  
styremedlem



Jon Erik Garås  
styremedlem

[www.hathon.no](http://www.hathon.no)



## Egenkapitaloppstilling

Morselskap						
	Aksje- kapital	Over- kurs	Fond for vurderings- forskjeller	Omregnings- differanse	Annen egenkapital	Sum
<b>Egenkapital 01.01.2019</b>	<b>3 708</b>	<b>144 270</b>	<b>0</b>	<b>42 645</b>	<b>207 393</b>	<b>398 016</b>
Årsresultat 2019	0	0	103 314	0	118 083	221 397
Avsatt utbytte	0	0	0	0	-25 000	-25 000
Årets valutaeffekt	0	0	0	-45 883	0	-45 883
Endring utsatt skatt omr.diff.	0	0	0	8 244	0	8 244
Effekt av sikringsinstrument	0	0	0	237	0	237
"Overføring av realisert omregningsdifferanse"	0	0	0	-3 019	3 019	0
<b>Egenkapital 31.12.2019</b>	<b>3 708</b>	<b>144 270</b>	<b>103 314</b>	<b>2 224</b>	<b>303 495</b>	<b>557 012</b>
Årsresultat 2020	0	0	-32 737	0	155 799	123 062
Avsatt utbytte	0	0	0	0	-25 000	-25 000
Årets valutaeffekt	0	0	0	32 182	0	32 182
Endring utsatt skatt omr.diff.	0	0	0	-669	0	-669
Effekt av sikringsinstrument	0	0	0	-5 145	0	-5 145
<b>Egenkapital 31.12.2020</b>	<b>3 708</b>	<b>144 270</b>	<b>70 577</b>	<b>28 593</b>	<b>434 294</b>	<b>681 443</b>

Konsern						
	Aksjekapital	Overkurs	Omregnings- differanse	Annen egenkapital	Sum	
<b>Egenkapital 01.01.2019</b>	<b>3 708</b>	<b>144 270</b>	<b>42 645</b>	<b>207 393</b>	<b>398 016</b>	
Årsresultat 2019	0	0	0	221 397	221 397	
Avsatt utbytte	0	0	0	-25 000	-25 000	
Årets valutaeffekt	0	0	-45 883	0	-45 883	
Endring utsatt skatt omr.diff.	0	0	8 244	0	8 244	
Effekt av sikringsinstrument	0	0	237	0	237	
"Overføring av realisert omregningsdifferanse"	0	0	-3 019	3 019	0	
<b>Egenkapital 31.12.2019</b>	<b>3 708</b>	<b>144 270</b>	<b>2 224</b>	<b>406 810</b>	<b>557 012</b>	
Årsresultat 2020	0	0	0	123 062	123 062	
Avsatt utbytte	0	0	0	-25 000	-25 000	
Årets valutaeffekt	0	0	32 182	0	32 182	
Endring utsatt skatt omr.diff.	0	0	-669	0	-669	
Effekt av sikringsinstrument	0	0	-5 145	0	-5 145	
<b>Egenkapital 31.12.2020</b>	<b>3 708</b>	<b>144 270</b>	<b>28 593</b>	<b>504 872</b>	<b>681 443</b>	



## Kontantstrømoppstilling

Morselskap		Beløp vises i tusen kr	Note	Konsern	
2020	2019			2020	2019
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>					
5	30	Innbetalinger av husleie	1, 4	81 340	78 303
17 082	17 707	Innbetalinger av andre inntekter	4	1 287	2 044
2	0	Innbetalinger av felleskostnader	1	5 752	5 490
-2	0	Utbetalinger av felleskostnader		-6 371	-6 430
-266	-231	Utbetalinger av eiendomsdriftkostnader		-8 155	-8 719
-5 537	-5 842	Utbetalinger av administrasjonskostnader		-7 155	-7 485
-11 926	-11 507	Utbetalinger til ansatte, pensjon, arb.giveravg. m.v		-11 926	-11 507
4 719	7 613	Innbetalinger av renter		274	215
-21 344	-21 486	Utbetalinger av renter		-21 603	-21 729
60	54	Inn-/ utbetalinger av skatter og offentlige avgifter	16	558	4 653
<b>-17 208</b>	<b>-13 661</b>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>33 999</b>	<b>34 836</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>					
-206	-331	Inn-/ utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	9	-14 192	-54 449
155 778	27 808	Innbetalinger av utbytte		155 778	27 808
-25 907	-22 644	Inn-/ utbetalinger ved salg/ kjøp av aksjer	7	-25 907	-22 644
-200 139	534	Inn-/ utbetalinger ved salg/ kjøp av markedsbaserte finansielle omløpsmidler	8	-200 139	549
-3 692	185 229	Inn-/ utbetalinger utlån		-3 692	185 623
74 608	-8 303	Inn-/ utbetalinger utlån datterselskaper		0	0
<b>442</b>	<b>182 292</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-88 151</b>	<b>136 886</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>					
19 498	45 496	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	11, 15	19 498	45 496
-13 653	-14 093	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	11, 15	-15 501	-15 726
-20	-40	Inn-/ utbetalinger ved opptak/ nedbetaling av kortsiktig gjeld	15	-20	-40
-1 723	-25 394	Netto endring i kassekreditt		-1 723	-25 394
-25 202	-41 621	Utbetalinger av utbytte og aksjonærlån		-25 202	-41 621
-40 967	1 326	Inn-/utbetalinger av konsernbidrag		0	0
<b>-62 069</b>	<b>-34 325</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>-22 949</b>	<b>-37 285</b>
-29	-787	Effekt av valutakursendringer på likvider		90	-785
-78 864	133 519	Netto endring i likvider i året		-77 011	133 653
134 097	578	Bankinnskudd per 01.01		134 380	727
<b>55 233</b>	<b>134 097</b>	<b>Bankinnskudd per. 31.12</b>		<b>57 369</b>	<b>134 380</b>



# Hausmann Hus

Hathon — Årsrapport 2020



[www.hathon.no](http://www.hathon.no)

# Noter til regnskapet for 2020

Beløp vises i tusen kr

## Note 1

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

#### *Datterselskap og konsolidering*

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Hathon Holding AS og datterselskapene Hausmannsgate 21 AS, Rådhusgata 2 Oslo AS, Moerveien 10 AS, Haugesundgate 27 AS, Risavika Havnering 224 AS, Torvet 1 AS, Åsenveien 12 AS, Øvre Slottsgate 15B AS, Dronningens gate 6 AS, Durudveien 37/39 AS, Nedre Sem Barnehage AS, Camilla Colletts vei 11 AS, Bankveien 11 & 14 AS, Gren Forlag AS og Gullmaren Egendoms AB. Minoritetsinteresser inngår i konsernets egenkapital.

Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Oppkjøpsmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhets-sammenslutninger. Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året inkluderes i konsernregnskapet fra det tidspunktet kontroll oppnås og inntil kontroll opphører. Oppkjøp av single purpose-eiendomsselskaper behandles som kjøp av eiendeler og det beregnes ikke utsatt skatt på merverdier.

Datterselskap vurderes etter egenkapitalmetoden i selskapsregnskapet, se nærmere beskrivelse av egenkapitalmetoden under.

#### *Tilknyttet og felleskontrollert selskap*

Tilknyttede selskaper er enheter hvor Hathon har betydelig (men ikke bestemmende) innflytelse, over den finansielle og operasjonelle styringen (normalt ved eierandel på mellom 20 % og 50 %). Felleskontrollert virksomhet er virksomhet hvor Hathon har felles kontroll sammen med en annen part. Regnskapet inkluderer Hathons andel av resultat fra tilknyttede og felleskontrollerte selskaper regnskapsført etter egenkapitalmetoden fra det tidspunktet betydelig innflytelse oppnås og inntil slik innflytelse opphører.

Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet vurderes etter egenkapitalmetoden. Dette innebærer at investeringen vurderes til Hathons andel av egenkapitalen, og vår andel av resultatet inntektsføres eller kostnadsføres. På kjøpstidspunktet blir investeringen vurdert til anskaffelseskost. Resultatandelen fratrukket utdelinger fra selskapet tillegges investeringen i balansen. Ved beregning av resultatandelen tas det hensyn til mer- eller mindreverdier på kjøpstidspunktet og interngvinster.

Når Hathons tapsandel overstiger investeringen i et tilknyttet selskap, reduseres først andel av egenkapitalen/aksjeverdien til null. Dersom Hathon har langsiktige utlån til selskapet som anses som en del av netto investering, reduseres disse videre til null. Ytterligere tap regnskapsføres i utgangspunktet ikke med mindre Hathon har en forpliktelse eller intensjon om å dekke dette tapet. Imidlertid kan negativ verdi også oppstå som resultat av utdelinger.



### *Aksjer i andre selskaper*

Investeringer er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

### *Inntekter*

Leieinntekter inntektsføres i takt med utleieperioden, viderefakturerte felleskostnader knyttet til utleie nettoføres. Øvrige inntekter inntektsføres når de er opptjent.

### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Innskudd eller overtrett i konsernkontoordningen presenteres som fordring eller gjeld til selskap i samme konsern i selskapsregnskapet, og er eliminert i konsernregnskapet.

### *Valuta*

Transaksjoner i utenlandsk valuta regnes om til norske kroner

ved bruk av transaksjonskursen. Valutagevinster og -tap som oppstår ved betaling av slike transaksjoner, og ved omregning av pengeposter (eiendeler og gjeld) i utenlandsk valuta ved årets slutt til kursen på balansedagen, resultatføres.

Ved innarbeidelsen av utenlandsk datterselskap og tilknyttet selskap er eiendeler og gjeld i utenlandsk valuta omarbeidet til norske kroner til kurs på balansedagen, mens inntekter og kostnader i utenlandsk valuta er omarbeidet til norske kroner til gjennomsnittskurs. Omregningsdifferanser føres direkte i egenkapitalen.

Valutakursendringer på langsiktige fordringer som er vurdert som en del av netto investering i den utenlandske enheten, behandles som en omregningsdifferanse så lenge den er urealisert. Ved realisering, reklassifiseres gevinst eller tap til resultatregnskapet. Tilbakebetaling eller konvertering av utlån til egenkapital anses som realisasjon av utlånet.

### *Kortsiktige plasseringer og finansielle instrumenter*

Markedsbaserte finansielle omløpsmidler som inngår i en handelsportefølje vurderes til virkelig verdi. Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene inntektsføres som Annen finansinntekt.

Terminkontrakter med valuta som underliggende vurderes til virkelig verdi. Verdiendring resultatføres.

### *Kontantstrømsikring*

Hathon benytter kontantstrømsikring i forbindelse med sikring av rentekostnader. Målsettingen for bruk av renteinstrumenter er å dekke konsernets lånebehov til forutsigbare lånekostnader. Inn-/utbetaling på sikringsinstrumentene bokføres som rentekostnad i perioden de påløper. Verdiendringer på sikringsinstrumentene balanseføres ikke. Det benyttes rentebytteavtaler som sikringsinstrument.

### *Sikring av nettoinvestering i utenlandsk foretak*

Hathon benytter også sikringsinstrumenter for å sikre valutaeksponering på nettoinvestering i utenlandsk virksomhet. Verdiendringer på sikringsinstrumentene føres direkte i egenkapitalen. Som sikringsinstrument benyttes valutalån.

#### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler er balanseført til anskaffelseskost etter fradrag for akkumulerte av- og nedskrivninger. Kostprisen for anleggsmidler inkluderer utgifter direkte knyttet til anskaffelsen, tilvirkningen eller installasjon av eiendelene.

Det foretas dekomponering av kostprisen på anleggsmidler når anleggsmiddelet består av komponenter med ulik brukstid. Investering i eiendom er minimum dekomponert i råbygg, interiør/innredning, tekniske anlegg og tomt. For investeringer hvor mer spesifisert informasjon er tilgjengelig, foretas ytterligere oppdeling.

Varige driftsmidler avskrives lineært, slik at driftsmidlets anskaffelseskost avskrives til restverdi over forventet brukstid. Avskrivninger er foretatt fra det tidspunkt driftsmidlet tas i bruk. Tomter avskrives ikke.

Utgifter til periodisk vedlikehold av balanseføres når det utføres med intervall på mer enn ett år. Utgifter til akutte reparasjoner og vedlikehold med kortere intervall blir løpende kostnadsført. Utgifter ved større utskiftninger og fornyelser aktiveres, og erstattet eiendel kostnadsføres.

Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere. For de fleste eiendommer innhentes jevnlig eksterne verdivurderinger.

#### *Leasing / leieavtaler*

Morselskapet og konsernet har kun operasjonelle leieavtaler og kostnadsføres derfor fortløpende.

#### *Skatter*

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld. Utsatt skatt er beregnet med den aktuelle skattesatsen på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt

skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort. Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til egenkapitaltransaksjoner, herunder omregningsdifferanser.

Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i den grad den kan utlignes.

#### *Kontantstrømoppstilling*

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den direkte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

I morselskapet er datterselskaps trekk og innskudd på konsernkontoordningen klassifisert som Inn-/utbetalinger utlån datterselskap.

I 2019-kolonnen er 2,3 MNOK reklassifisert fra leieinntekter til innbetaling av felleskostnader pga. at det ble avdekket en feil.

#### *Bruk av estimer*

Ledelsen har brukt estimer og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

#### *Finansposter*

Det er gjort en gjennomgang av klassifisering av resultat-effekter fra selskapets finansielle eiendeler og forpliktelser. Som følge av dette, er det gjort endringer i presentasjonen av finanspostene i resultatregnskapet. Dette er for eksempel at realiserte og urealiserte verdiendringer knyttet til markedsbaserte verdipapirer er presentert samlet i stedet for hver for seg som tidligere. Sum netto finansposter er upåvirket. Urealisert verdiendring for markedsbaserte verdipapirer er spesifisert i note 8. Sammenligningstall for 2019 er omarbeidet tilsvarende.

## Note 2

Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Morselskap			Konsern		
2020	2019	Lønnskostnader	2020	2019	
9 341	9 067	Lønninger	9 341	9 067	
1 506	1 465	Arbeidsgiveravgift	1 506	1 465	
1 019	914	Pensjonskostnader	1 019	914	
220	303	Andre ytelser	220	303	
-65	-60	Viderebelastede kostnader	-65	-60	
-203	-261	Refusjoner	-203	-261	
<b>11 818</b>	<b>11 428</b>	<b>Sum</b>	<b>11 818</b>	<b>11 428</b>	
8	8	Gjennomsnittlig antall årsverk	8	8	

### Morselskap og konsern

Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styret
Lønn	1 444	90
Pensjonsutgifter	182	0
Bonuser etc	50	0
Annen godtgjørelse	10	0

Ingen ledende personer har avtaler om bonus eller særskilt vederlag ved opphør av ansettelsesforhold.

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjons- ordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

### Lån til ansatte

Morselskapet har utlån til ansatte med 8 millioner kroner. Lånene rentebelastes med den til enhver gjeldende normrente. Lånene er sikret med pant i bolig.

Morselskap			Konsern		
2020	2019	Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2020	2019	
250	277	Lovpålagt revisjon	649	657	
0	0	Andre attestasjonstjenester	5	0	
<b>250</b>	<b>277</b>	<b>Sum</b>	<b>654</b>	<b>657</b>	

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

## Note 3

Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Morselskap			
Aksjekapitalen består av:	Antall	Pålydende	Balanseført
A-aksjer	1 256 576	1 kr	1 257
B-aksjer	1 974 800	1 kr	1 975
C-aksjer	477 036	1 kr	477
<b>Sum</b>	<b>3 708 412</b>		<b>3 708</b>

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:					
	A-aksjer	B-aksjer	C-aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Halgrim Thon	1 256 576	0	0	34 %	67 %
Lamponi Investments AS	0	1 283 569	278 254	42 %	21 %
Jomma AS	0	691 231	198 782	24 %	12 %
<b>Sum</b>	<b>1 256 576</b>	<b>1 974 800</b>	<b>477 036</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

Lamponi Investments AS er eid 100 % av Olav Engebret Thon (styremedlem/daglig leder).

Jomma AS er eid 100 % av Jorunn Marie Thon (styremedlem).

## Note 4

Driftsinntekter

Morselskap		Konsern	
2020	2019	2020	2019
<i>Pr. virksomhetsområde</i>			
16 845	15 906	449	454
5	30	76 891	75 602
306	1 158	1 043	1 631
<b>17 156</b>	<b>17 094</b>	<b>78 383</b>	<b>77 688</b>
<i>Geografisk fordeling</i>			
17 151	17 064	78 245	77 457
5	30	138	231
<b>17 156</b>	<b>17 094</b>	<b>78 383</b>	<b>77 688</b>



## Note 5

Datterselskap

### Anskaffelseskost

Selskapsnavn	Forretningskontor	Eierandel	Balansført egenkapital ved ansk.	Merverdi/goodwill	Akk. kapitalendringer	Sum
Gren Forlag AS	Oslo	100 %	-49	120	4 004	4 075
Torvet 1 AS	Oslo	100 %	-19 014	36 348	53 626	70 959
Hausmannsgate 21 AS	Oslo	100 %	100		47 879	47 979
Rådhusgata 2 Oslo AS	Oslo	100 %	100		65 394	65 494
Haugesundgate 27 AS	Oslo	100 %	100		32 486	32 586
Risavika Havnering 224 AS	Oslo	100 %	100		45 909	46 009
Åsenveien AS 12	Oslo	100 %	100	75	34 292	34 467
Gullmaren Egendoms AB	Oslo	100 %	95		32 653	32 748
Moerveien 10 AS	Oslo	100 %	6 428	22 719	9 529	38 675
Øvre Slottsgate 15B AS	Oslo	100 %	100		1 625	1 725
Dronningensgate 6 AS	Oslo	100 %	100		9 844	9 944
Bankveien 11 & 14 AS	Oslo	100 %	100		1 916	2 016
Durudveien 37/39 AS	Oslo	100 %	2 708	7 617	6 996	17 321
Nedre Sem Barnehage AS	Oslo	100 %	100		12 646	12 746
Camilla Colletts vei 11 AS	Oslo	100 %	5 342		475	5 817
<b>Sum anskaffelseskost</b>			<b>-3 590</b>	<b>66 879</b>	<b>359 272</b>	<b>422 561</b>

### Årets resultatandel

Selskapsnavn	Andel årets resultat	Avskrivning merverdier	Nedskrivning	Sum
Gren Forlag AS	-1 798			-1 798
Torvet 1 AS	-1 753	-91	-649	-2 492
Hausmannsgate 21 AS	10 713			10 713
Rådhusgata 2 Oslo AS	2 380			2 380
Haugesundgate 27 AS	3 726			3 726
Risavika Havnering 224 AS	-1 474			-1 474
Åsenveien AS 12	2 812			2 812
Gullmaren Egendoms AB	-2 195			-2 195
Moerveien 10 AS	926			926
Øvre Slottsgate 15B AS	359			359
Dronningensgate 6 AS	1 311			1 311
Bankveien 11 & 14 AS	1 662			1 662
Durudveien 37/39 AS	129	-142		-13
Nedre Sem Barnehage AS	-267			-267
Camilla Colletts vei 11 AS	-52			-52
<b>Sum resultatandel</b>	<b>16 480</b>	<b>-232</b>	<b>-649</b>	<b>15 599</b>

**Balanseverdi**

Selskapsnavn	Inngående balanse	Årets resultatandel	Utbytte/kapital-	Omregn.-differanse	Sum
Gren Forlag AS	846	-1 798	1 983		1 031
Torvet 1 AS	36 853	-2 492	2 195		36 556
Hausmannsgate 21 AS	48 042	10 713	-10 792		47 963
Rådhusgata 2 Oslo AS	55 958	2 380	-2 931		55 407
Haugesundgate 27 AS	36 286	3 726	-4 754		35 258
Risavika Havnering 224 AS	29 545	-1 474	827		28 898
Åsenveien AS 12	21 956	2 812	-2 561		22 207
Gullmaren Egendoms AB	3 293	-2 195	0	250	1 348
Moerveien 10 AS	25 756	926	-700		25 982
Øvre Slottsgate 15B AS	2 439	359	-730		2 068
Dronningensgate 6 AS	8 768	1 311	-1 769		8 310
Bankveien 11 & 14 AS	2 297	1 662	-1 664		2 295
Durudveien 37/39 AS	12 467	-13	-1 134		11 320
Nedre Sem Barnehage AS	1 737	-267	1 781		3 251
Camilla Colletts vei 11 AS	5 303	-52	31		5 282
<b>Sum balanseført verdi</b>	<b>291 545</b>	<b>15 599</b>	<b>-20 218</b>	<b>250</b>	<b>287 176</b>

## Note 6

Tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

**Anskaffelseskost**

Selskapsnavn	Forretningskontor	Eierandel	Balanseført egenkapital ved ansk.	Merverdi/goodwill	Akk. kapitalendringer	Sum
Ås Sentrum Øst AS	Oslo	40 %	417		8 004	8 421
Norra Hamnen i Lysekil AB	Lysekil, Sverige	49 %	70	6 270	14 775	21 115
Sveanor Fastigheter AB	Stockholm, Sverige	20 %	17			17
STOS Fastigheter AB	Stockholm, Sverige	30 %	30		2 043	2 073
Kungsbacka Holding AS	Oslo	41 %	4 684	2 095	-4 325	2 455
Langebros Eiendom ApS	København, Danmark	50 %	300		143 155	143 454
<b>Sum anskaffelseskost</b>			<b>5 517</b>	<b>8 365</b>	<b>163 652</b>	<b>177 534</b>

Langebros Eiendom ApS er vurdert som felleskontrollert virksomhet, de øvrige er tilknyttede selskaper.

**Årets resultatandel**

Selskapsnavn	Andel årets resultat	Salgs-gevinst	Avskrivning merverdier	Sum
Ås Sentrum Øst AS	994			994
Norra Hamnen i Lysekil AB	-662			-662
Sveanor Fastigheter AB	49 129			49 129
STOS Fastigheter AB	1 894			1 894
Kungsbacka Holding AS	1 705	-20		1 686
Langebro Eiendom ApS	-8 986			-8 986
<b>Sum resultatandel</b>	<b>44 075</b>	<b>-20</b>	<b>0</b>	<b>44 055</b>

**Balanseført verdi**

Selskapsnavn	Inngående balanse*	Årets resultatandel	Utbytte/kapital-	Omregn.-differanse	Sum
Ås Sentrum Øst AS	15 737	994	-400		16 331
Norra Hamnen i Lysekil AB	1 011	-662	767	93	1 209
Sveanor Fastigheter AB	-2 588	49 129		732	47 273
STOS Fastigheter AB	-1 245	1 894	854	-92	1 411
Kungsbacka Holding AS	5 332	1 686	-1 387	255	5 886
Langebro Eiendom ApS	392 819	-8 986	-95 207	22 761	311 387
<b>Sum balanseført verdi</b>	<b>411 065</b>	<b>44 055</b>	<b>-95 373</b>	<b>23 749</b>	<b>383 497</b>

\*Negative beløp i inngående balanse er fordelt på flere regnskapslinjer, hhv. Avsetning for andre forpliktelser og reduksjon av Utlån til tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet.

## Note 7

Aksjer og andeler i andre selskaper

Selskap	Anskaff.kost	Bokført verdi
Utstillingsplassen Eiendom AS	60 917	60 917
Sonitor IPS Holding AS	19 182	9 881
Berlin Property Invest II AS	16 502	16 502
Topcamp AS	14 974	14 974
Andre investeringer	28 723	20 055
<b>Sum</b>	<b>140 298</b>	<b>122 329</b>

Nedskrivning av finansielle anleggsmidler er positiv med 15 tusen. Det skyldes netto reversering av tidligere års nedskrivning.

## Note 8

Børsnoterte aksjer og andre investeringer

### Noterte aksjer

	Anskaffelseskost	Urealisert gevinst/tap	Markedsverdi/ bokført verdi
Norsk Hydro ASA	82 382	7 303	89 685
2020 Bulkens Ltd	1 069	111	1 180
American Shipping Company ASA	930	198	1 128
Cloudberry Clean Energy AS	2 260	585	2 845
Scandic Hotels Group AB	3 220	1 309	4 529
<b>Sum</b>	<b>89 861</b>	<b>9 506</b>	<b>99 367</b>

	2020	2019
Resultatført urealisert verdiendring i perioden gevinst (+)/ tap (-)	16 783	-2 052

### Fond av noterte rentepapirer

	Anskaffelseskost	Urealisert gevinst/tap	Markedsverdi/ bokført verdi
Handelsbanken Høyrente	89 064	-425	88 639
Handelsbanken Kreditt	89 102	-1 807	87 295
<b>Sum</b>	<b>178 166</b>	<b>-2 232</b>	<b>175 934</b>

	2020	2019
Resultatført urealisert verdiendring i perioden gevinst (+)/ tap (-)	-2 232	0



## Note 9

Varige driftsmidler

Morselskap	Bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar, kunst og lignende	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	6 439	2 689	9 128
Tilgang		206	206
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>6 439</b>	<b>2 895</b>	<b>9 334</b>
Akk.avskrivning 31.12.	0	-1 040	-1 040
<b>Balanseført pr. 31.12.</b>	<b>6 439</b>	<b>1 854</b>	<b>8 293</b>
Årets avskrivninger	0	210	210
Økonomisk levetid	Evig	3-10 år	
Avskrivningsplan			

Konsern	Anlegg under utførelse	Bygninger og annen fast eiendom	Tomter	Driftsløsøre, inventar, kunst og lignende	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	16 493	726 790	92 040	2 759	838 082
Valutajustering ansk.kost	243	3 442	439	0	4 123
<b>Justert anskaffelseskost</b>	<b>16 736</b>	<b>730 232</b>	<b>92 479</b>	<b>2 759</b>	<b>842 205</b>
Tilgang	12 881	1 464	0	206	14 551
Avgang utrangering/salg	0	-605	0	0	-605
Reklassifisering	0	-26 345	26 345	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>29 617</b>	<b>704 745</b>	<b>118 824</b>	<b>2 964</b>	<b>856 151</b>
Akk.av- og nedskrivning 31.12.	0	-321 054	-14 313	-1 101	-336 467
<b>Balanseført pr. 31.12.</b>	<b>29 617</b>	<b>383 692</b>	<b>104 511</b>	<b>1 864</b>	<b>519 684</b>
Årets avskrivninger	0	23 532	0	234	23 766
Årets nedskrivninger	0	0	649	0	649
Økonomisk levetid		5-100 år	Evig	3-10 år	
Avskrivningsplan		Lineær		Lineær	

Høsten 2020 brant det i en av Hathons eiendommer. Delen av bygget som brant hadde en anskaffelseskost på 605 tusen og var tidligere avskrevet til omtrent halvparten, slik at netto regnskapsmessig effekt var om lag 300 tusen. Avgang gjelder utrangering som følge av brannen.

Reklassifiseringen gjelder en fornyet vurdering av merverdier som ble klassifisert som bygninger ved anskaffelse, men hvor eiendommen i praksis ble anskaffet for tomten.

## Note 10

### Finansiell markedsrisiko

Konsernet benytter seg av ulike finansielle instrumenter i forbindelse med styringen av finansiell risiko.

#### Renterisiko

Konsernet sikrer sin renterisiko gjennom fastrenteavtaler. Disse balanseføres ikke, men resultatføres som rentekostnad etter hvert som betalingene forfaller. Alle konsernets rentebytteavtaler er av typen hvor det mottas flytende rente og betales fast. Verdien beregnes på grunnlag av markedsrenter på balansedagen.

Konsernet er eksponert for rentebytteavtaler av gjennom tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet. Disse selskapenes regnskap er omarbeidet til å følge konsernets regnskapsprinsipper før tallene innregnes etter

egenkapitalmetoden. Konsernets andel av nominelt beløp og virkelig verdi av rentebytteavtaler er medtatt i tabellen under. Virkelig verdi er omregnet til norske kroner på balansedagen.

#### Valutarisiko

Markedsverdien av valutaterminer er beregnet på grunnlag av terminkursen ved årsskiftet og markedsrenter. Kontrakten er balanseført som andre finansielle instrumenter. Videre er konsernet eksponert mot valutarisiko gjennom investeringer i utlandet og utlån denominert i svenske og danske kroner.

#### Prisrisiko

Konsernet er investert i en rekke aksjer og verdipapirer. Særlig den børsnoterte delen av porteføljen er sensitiv for prisrisiko. Det er ikke inngått noen form for sikring av denne typen risiko.

Morselskap				Konsern	
2020	2019			2020	2019
<i>Virkelig verdi av rentebytteavtaler</i>					
-1 063	-1 416	3,9 % 40 MNOK forf. 22.09.21		-1 063	-1 416
-6 121	-4 417	3,5 % 50 MNOK forf. 21.05.25		-6 121	-4 417
-4 082	1 256	1,7 % 100 MNOK forf. 04.02.26		-4 082	1 256
-3 182	-337	2,0 % 50 MNOK forf. 06.01.27		-3 182	-337
-7 256	785	1,9 % 120 MNOK forf. 10.07.29		-7 256	785
0	0	3,4 % 53 MSEK forf. 06.04.21*		-507	-2 331
<b>-21 705</b>	<b>-4 129</b>			<b>-22 212</b>	<b>-6 460</b>
<i>Virkelig verdi av valutaterminer</i>					
0	-114	70 MDKK1,32 forf. 02.03.20		0	-114
<b>0</b>	<b>-114</b>			<b>0</b>	<b>-114</b>
<i>Lån i valuta (presentert i norske kroner)</i>					
93 391	77 669	Utlån SEK		74 051	64 891
0	0	Innlån SEK		-8 265	-9 140
-83 304	-78 159	Innlån DKK		-83 304	-78 159
<b>10 087</b>	<b>-490</b>	<b>Sum</b>		<b>-17 518</b>	<b>-22 408</b>

+ angir positiv verdi (eiendel), - angir negativ verdi (gjeld).

\* 52 % av denne utgjør ikke en regnskapsmessig sikring og er balanseført i henhold til laveste verdis prinsipp som reduksjon av andel egenkapital i tilknyttet selskap. Øvrige rentebytteavtaler er ikke balanseført.



## Note II

Pantsettelse og kausjon

Morselskap			Konsern		
2020	2019	Datterselskap	2020	2019	
10 379	11 065	Pantsatte datterselskap	0	0	
276 797	280 480	Ikke pantsatte datterselskap	0	0	
<b>287 176</b>	<b>291 545</b>	<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

Morselskap			Konsern		
2020	2019	Varige driftsmidler	2020	2019	
588	710	Pantsatte driftsmidler	422 133	433 920	
7 705	7 588	Ikke pantsatte driftsmidler	97 551	93 363	
<b>8 293</b>	<b>8 298</b>	<b>Sum</b>	<b>519 684</b>	<b>527 283</b>	

Morselskap			Konsern		
2020	2019	Gjeld som er sikret med pant	2020	2019	
495 512	386 325	Langsiktig gjeld	501 940	393 803	
201 706	301 375	Kortsiktig gjeld	203 542	303 037	
<b>697 218</b>	<b>687 700</b>	<b>Sum</b>	<b>705 482</b>	<b>696 840</b>	

Morselskap			Konsern		
2020	2019	Kausjonsansvar	2020	2019	
8 000	8 000	Ås Sentrum Øst AS	8 000	8 000	
8 265	9 140	Gullmaren Egendoms AB*	0	0	
351 775	330 050	HM2 AS**	351 775	330 050	
<b>368 040</b>	<b>347 190</b>	<b>Sum</b>	<b>359 775</b>	<b>338 050</b>	

Morselskapets gjeld er hovedsakelig sikret gjennom pantsettelse av eiendommene i noen av datterselskapene.

\*Morselskapet Hathon Holding AS har avgitt en kausjon for datterselskapet Gullmaren Egendoms AB sin bankgjeld.

\*\*Det er avgitt en selvskyldnerkausjon på 250 MDKK for byggelån knyttet til HM2 AS som bygger Copenhagen Spectrum. Dette er et datterselskap i partnerskapet Langebro Eiendom ApS. Vår medeier i Langebro Eiendom ApS har stilt samme kausjon. Pr 31.12.20 er det trukket 925 MDKK på byggelånet. Pr 31.12.19 var det trukket 258,5 MDKK på dette byggelånet.

## Note 12

Annen finansinntekt og finanskostnad

Mørselskap		Konsern	
2020	2019	2020	2019
<i>Annen finansinntekt</i>			
2 677	35 312	2 677	35 312
19	3 473	19	3 473
56 749	2 325	56 749	2 325
0	13	15	29
<b>59 445</b>	<b>41 123</b>	<b>59 460</b>	<b>41 139</b>
<i>Annen finanskostnad</i>			
173	995	173	995
4 867	888	4 867	888
-114	-1 302	-114	-1 302
411	256	411	256
<b>5 337</b>	<b>837</b>	<b>5 337</b>	<b>837</b>

## Note 13

Bankinnskudd

	2020	2019
Bundne skattetrekksmidler utgjør	566	513



## Note 14

### Nærstående parter

#### Morselskap

Hathon Holding AS forestår den daglige driften av datterselskapene, og fakturerer et administrasjonshonorar for dette. Konsernet finansieres under ett og det eksisterer interne mellomværende som renteberegnes. Det er ikke en forhåndsavtalt nedbetalingsplan på disse.

Videre er det enkelte utlån til og innlån fra aksjonærer og nærstående selskap. Disse renteberegnes. Det er ikke en forhåndsavtalt nedbetalingsplan på disse.

Se note 15 Fordringer og gjeld for mellomværende med nærstående selskap, samt balanseoppstillingen for utlån til tilknyttede/felleskontrollerte selskap.

Morselskap			Konsern	
2020	2019		2020	2019
<i>Transaksjoner med nærstående</i>				
16 634	15 644	Administrasjonshonorar fakturert fra Hathon Holding til datterselskap	0	0
212	262	Administrasjonshonorar fakturert fra Hathon Holding til nærstående selskap	212	262
-1 183	-1 162	Husleie	0	0
1 103	6 533	Renteinntekter fra tilknyttede/ felleskontrollerte selskap	1 103	6 533
-317	-658	Rentekostnader til nærstående/eiere	-317	-658

Inntekter er angitt med positive beløp, kostnader med negative beløp

Husleiebeløpet over er eks. mva og felleskostnader. Utleier er datterselskapet Dronningens gate 6 AS.

## Note 15

### Fordringer og gjeld

Morselskap			Konsern	
2020	2019	Andre langsiktige fordringer (forfall over 1 år)	2020	2019
8 000	8 000	Utlån til ansatte	8 000	8 000
0	0	Periodisert meglerhonorar	1 843	1 946
900	911	Andre utlån	899	911
<b>8 900</b>	<b>8 911</b>	<b>Sum</b>	<b>10 742</b>	<b>10 857</b>



Morselskap			Konsern		
2020	2019	Andre kortsiktige fordringer (forfall under 1 år)	2020	2019	
158 456	238 494	Fordring på datterselskap i konsernkontoordning	0	0	
35 943	30 025	Fordring på konsernbidrag	0	0	
627	581	Forskuddsbetalte kostnader	1 382	2 664	
0	8	Tilgode merverdiavgift	231	131	
842	2 367	Andre fordringer	1 757	2 910	
<b>195 868</b>	<b>271 475</b>	<b>Sum</b>	<b>3 370</b>	<b>5 705</b>	

Morselskap			Konsern		
2020	2019	Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	2020	2019	
491 462	379 800	Andel lån forfall mellom 1 og 5 år	497 890	386 447	
4 050	6 525	Andel lån forfall over 5 år	4 050	7 356	
<b>495 512</b>	<b>386 325</b>	<b>Sum</b>	<b>501 940</b>	<b>393 803</b>	

Morselskap			Konsern		
2020	2019	Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	2020	2019	
200 879	298 825	Andel lån forfall under 1 år	202 715	300 487	
827	2 550	Kassakreditt (ramme 45 MNOK pr 31.12.19)	827	2 550	
<b>201 706</b>	<b>301 375</b>	<b>Sum</b>	<b>203 542</b>	<b>303 037</b>	

Morselskap			Konsern		
2020	2019	Annen kortsiktig gjeld (forfall under 1 år)	2020	2019	
2 754	3 061	Gjeld til datterselskap i konsernkontoordning	0	0	
8 916	70 992	Avsatt konsernbidrag	0	0	
0	114	Valutaterminer	0	114	
3 101	3 918	Påløpte renter	3 101	3 918	
1 022	983	Feriepenger	1 022	983	
4 509	4 415	Lån fra Uppi Holding AS	4 509	4 415	
0	0	Forskudd fra kunder	965	885	
114	64	Andre påløpte kostnader	1 303	404	
0	0	Uopptjent inntekt	16 865	18 044	
2	21	Annen kortsiktig gjeld	745	596	
<b>20 418</b>	<b>83 568</b>	<b>Sum</b>	<b>28 510</b>	<b>29 359</b>	



## Note 16

Skatt

Morselskap			Konsern	
2020	2019	Årets skattekostnad fordeler seg på:	2020	2019
-2 876	5 712	Betalbar skatt (før konsernbidrag)	3 933	0
-313	886	Endring utsatt skatt	-1 860	-15 547
<b>-3 189</b>	<b>6 598</b>	<b>Årets totale skattekostnad</b>	<b>2 073</b>	<b>-15 547</b>

Morselskap			Konsern	
2020	2019	Beregning av årets skattegrunnlag:	2020	2019
119 872	227 996	Ordinært resultat før skattekostnad	125 134	205 850
-131 331	-236 439	Permanente forskjeller	-112 674	-326 531
3 039	37 477	Endring i forskjeller som er direkte balanseført	3 039	37 477
-4 654	-3 067	Endring i andre forskjeller	2 738	102 187
0	0	Andre korreksjoner	0	11 578
0	0	Anvendt fremførbart underskudd	-363	-30 561
<b>-13 074</b>	<b>25 967</b>	<b>Skattegrunnlag før konsernbidrag</b>	<b>17 875</b>	<b>0</b>
35 943	30 025	Mottatt konsernbidrag	0	0
-4 994	-55 992	Ytet konsernbidrag	0	0
<b>17 875</b>	<b>0</b>	<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>17 875</b>	<b>0</b>
3 933	0	Betalbar skatt	3 933	0



Morselskap			Konsern	
2020	2019	Oversikt over midlertidige forskjeller	2020	2019
187	139	Driftsmidler	41 698	46 723
3 983	944	Langsiktige fordringer og gjeld i valuta	3 983	944
0	0	Varebeholdning	-3 994	-1 677
-875	-875	Utestående fordringer	-875	-875
-326	-407	Gevinst- og tapskonto	-726	-908
-317	0	Andre forskjeller	1 526	1 946
-815	-114	Aksjer og andre finansielle instrumenter mv	-815	-114
0	535	Andeler i selskap med deltakerfastsetting	0	535
0	0	Akkumulert fremførbart underskudd	0	-363
<b>1 837</b>	<b>222</b>	<b>Netto midlertidige forskjeller pr 31.12</b>	<b>40 797</b>	<b>46 211</b>
875	875	Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/skattefordel	875	875
<b>2 712</b>	<b>1 097</b>	<b>Grunnlag for utsatt skatt i balansen</b>	<b>41 672</b>	<b>47 086</b>
597	241	Utsatt skattefordel (-)/Utsatt skatt (+) (22%)	9 168	10 359

Morselskap			Konsern	
2020	2019	Utsatt skatt i skattekostnaden	2020	2019
355	-7 359	Endring utsatt skatt i midlertidige forskjeller	-1 191	-23 792
-669	8 245	Direkte balanseførte forskjeller som påvirker utsatt skatt (22 %)	-669	8 245
<b>-313</b>	<b>886</b>	<b>Sum</b>	<b>-1 860</b>	<b>-15 547</b>

Morselskap			Konsern	
2020	2019	Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt	2020	2019
26 372	50 159	22% skatt av resultat før skatt	27 530	45 287
-28 893	-52 017	Permanente forskjeller (22%)	-24 788	-69 290
-669	8 456	Andre endringer	-669	8 456
<b>-3 189</b>	<b>6 598</b>	<b>Beregnet skattekostnad</b>	<b>2 073</b>	<b>-15 547</b>
-3 %	3 %	Effektiv skattesats*	2 %	-8 %

\* Skattekostnad i forhold til resultat før skatt



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Hathon Holding AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Hathon Holding AS sitt årsregnskap.

#### Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Hathon Holding AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge
- Gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Hathon Holding AS per 31. desember 2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen og annen informasjon i årsrapporten, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen

## **BDO**

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avggi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

### Uttalelse om andre lovmessige krav

#### Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.



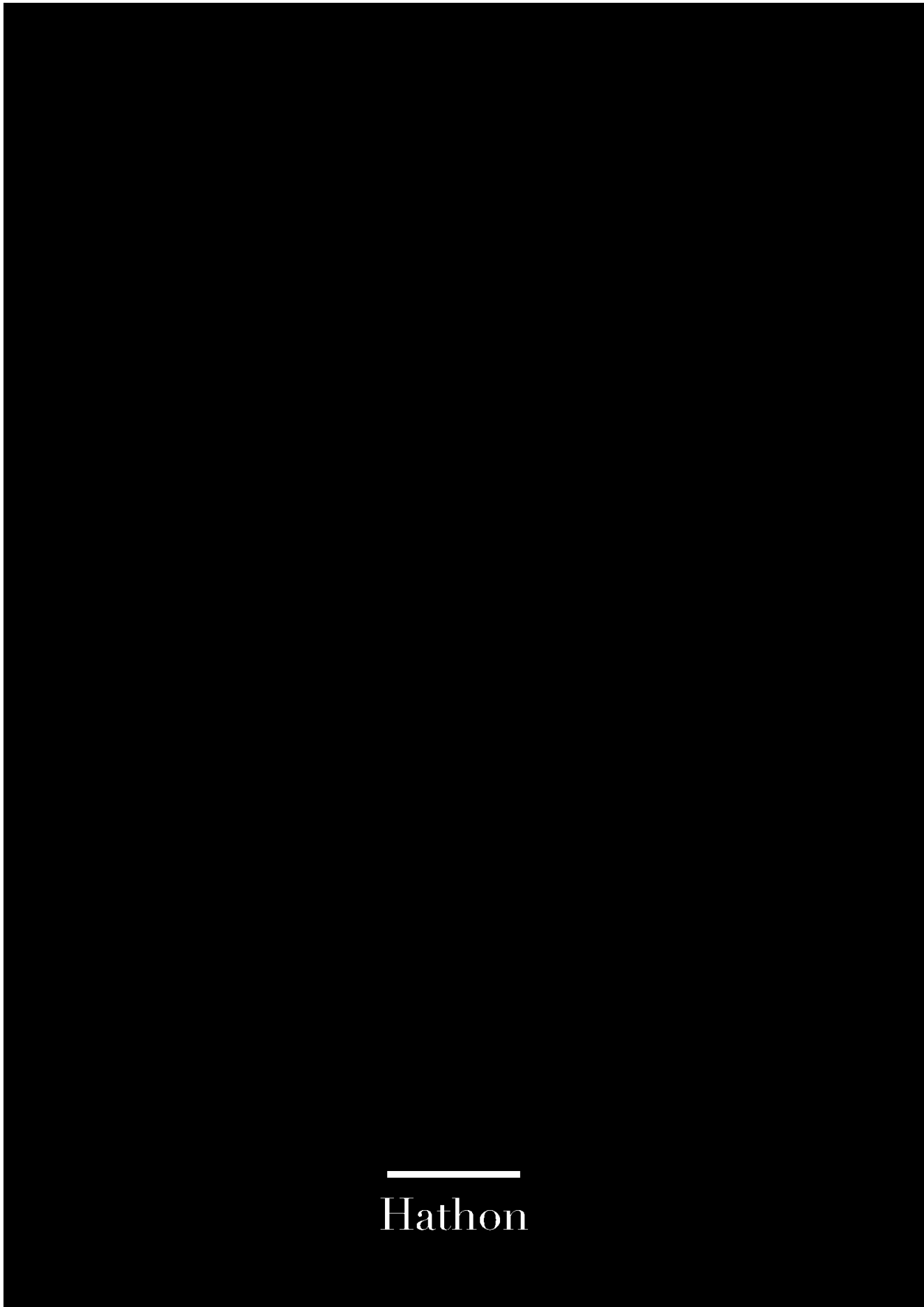
Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets og konsernets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Steinar Andersen  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: P8K66-VQ6XQ-WV12Z-D1EY3-GOG03-JZB5



—  
Hathon