

ÅRSRAPPORT 2024





Årsberetning 2024

Virksomhetens art og hvor den drives

Hav Eiendom AS ble stiftet 07.04.2003. Selskapet ble stiftet med det formål å bidra til byutvikling i Bjørvika og samtidig være med på å bidra til finansiering av ny havn for selskapets eier. Selskapet er heleid datterselskap av Oslo Havn KF og er organisert som aksjeselskap. I henhold til de tillatelser som ble gitt for etablering av selskapet, er alle Oslo Havn sine eiendommer i Bjørvika overført til Hav Eiendom AS.

Hav Eiendom AS skal drive en aktiv forvaltning og utvikling av sine eiendommer, slik at verdiene som tilføres Oslo Havn blir størst mulig, og slik at selskapet til enhver tid kan møte de krav eieren stiller. Virksomheten i selskapet skal samtidig ivareta hensynet til det særlige samfunnsansvar selskapet har som følge av sitt utgangspunkt og eierskap.

Eier har besluttet at Hav Eiendom også skal ha tilsvarende rolle for utviklingen av Filipstad.

Pr. 31.12.2024 består konsernet i tillegg til Hav Eiendom AS av datterselskapene A1-3 Festningsallmenningen AS, A4 Fiskebrygga AS, A4 Sadelmakerbryggen AS, A5 Sadelmakerhullet AS, A10 Nyland Bjørvika AS, A11 Bjørvikautstikkeren AS, B1 Tomtebrygga AS, Bjørvika Drift AS, D2 Høvleriet AS, D5 Lohavn AS, D6 Loengkaia AS, D7 Grønli AS, D8 Grønlikaia AS, D9-D14 Grønliutstikkeren AS, D10 Grønlikaia Sjø AS, Hav Filipstad AS, Hans Jægers kvartal AS (eies 100 % av Hav Filipstad AS), Kaffetårnet AS, Bispevika Energisentral AS (69,2 %) og Bjørvika Utvikling AS (66 %). Bjørvika Utvikling AS eier Bjørvika Infrastruktur AS.

Hav Eiendom AS eier også 27,67 % av selskapet Clemenskvartalet Holding AS. Andelen på 50 % av aksjene i A9 Palekaia AS ble solgt i 2024.

Redegjørelse for årsregnskapet

HAV EIENDOM AS

Hav Eiendom AS har en aksjekapital på kr 200.000.000. Overkurs utgjør pr 31.12.2024 kr 644.425.990.

Inntektene ble i 2024 på kr 25,2 millioner, mot kr 20,6 millioner i 2023. Resultat etter skatt for 2024 ble positivt med kr 886,7 millioner mot kr 37,9 millioner i 2023.

Basert på dette foreslår styret at årsresultatet disponeres på følgende måte:

Avsatt utbytte (tilbakebetaling av kapital):

kr 150,0 millioner

Overført fra overkurs:

kr -150,0 millioner

Overført til annen egenkapital:

kr 886,7 millioner

Etter årets disponering er total egenkapital i selskapet pr. 31.12.2024 på kr 2.421,1 millioner. Egenkapitalen pr. 31.12.2023 var på kr 1.684,4 millioner. Totalkapitalen pr. 31.12.2024 er på kr 2.914,5 millioner mot kr 2.046,3 millioner året før. Egenkapitalandelen per 31.12.2024 var 83,1 % i morselskapet.

KONSERN

Inntektene ble i 2024 på kr 184,5 millioner mot kr 140,0 millioner i 2023. Årsresultatet etter skatt ble etter minoritetsandel positivt med kr 830,0 millioner mot kr 37,7 millioner i 2023.

Etter årets disponering er total egenkapital i konsernet pr. 31.12.2024 på kr 2.136,3 millioner. Totalkapitalen er på kr 3.017,8 millioner. Fjorårets sammenliknbare tall var på henholdsvis kr 1.456,9 millioner i egenkapital og kr 2.247,2 millioner i totalkapital. Egenkapitalandelen per 31.12.2024 var 70,8 % i konsernet.

Kontantstrømmer HAV EIENDOM AS

Selskapet har en positiv kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på kr 16,3 millioner. Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var positiv med kr 816,2 millioner, mens kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var negativ med kr 150,0 millioner. Summen av årets kontantstrømmer har ført til en oppgang i kontanter og kontantekvivalenter på kr 682,5 millioner.

Pr. 31.12.2024 hadde selskapet kr 838,0 millioner i kontanter og kontantekvivalenter.

KONSERN

Konsernet har en positiv kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på kr 115,9 millioner. Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var positiv med kr 725,0 millioner, mens kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var negativ med kr 141,4 millioner. Summen av årets kontantstrømmer har ført til en oppgang i kontanter og kontantekvivalenter på kr 699,4 millioner.

Pr. 31.12.2024 hadde konsernet kr 884,0 millioner i kontanter og kontantekvivalenter.

Den likviditetsmessige stillingen ved årsskiftet og gjennom året har vært tilfredsstillende både for morselskapet og konsern.

Redegjørelse for foretakets utsikter

Hav Eiendom AS skal arbeide videre med å utvikle Bjørvika til å bli en attraktiv bydel gjennom sine eiendeler og selskaper, i dialog med andre interessenter i området.

Selskapet vil løpende vurdere utvikling, eierskap og salg av tomter og andre tiltak for å oppnå ønsket avkastning innenfor rammen av eiers strategier for selskapet, samtidig som krav til samfunnsansvar og fremdrift ivaretas.

Både sikkerheten for selskapets eksterne lån og likviditetssituasjonen er robuste. Dette gjør selskapet godt egnet til å ta på seg nye utviklingsoppgaver.

Etter forhandlinger gjennom andre halvdel av 2024 signerte Statkraft AS 10. mars 2025 en leieavtale med A4 Fiskebrygga AS. De vil ved dette flytte hele sitt hovedkontor inn i nye lokaler i Bjørvika. Bygget forventes ferdigstilt i løpet av 2028. A4 Fiskebrygga AS eies 100 % av Hav Eiendom AS.

Finansiell risiko

Likviditetsrisikoen vurderes som lav. Eventuelt fremtidig likviditetsbehov vil selskapet fortrinnsvis løse via opptak av kortsiktige og/eller langsiktige kreditter.

Hav Eiendom AS har pr. 31.12.2024 balanseført utsatt skattefordel på kr 4,7 millioner. Utnyttelse av underskudd til fremføring i fremtiden vil avhenge av om konsernet får positive skattemessige resultater. Konsernet skal være en langsiktig eier av ferdig utviklet næringseiendom. Dette underbygger sannsynligheten for utnyttelse av utsatt skattefordel.

Konsernets eiendommer har betydelige merverdier utover bokførte verdier. Konsernet er for øvrig omfattet av den generelle risikoen rundt markedets prising av tomter.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte årsregnskap for regnskapsåret 2024 en rettvisende oversikt over utviklingen i resultatet av virksomheten og dens stilling. Utover det som fremgår nedenfor og av årsregnskapet kjenner ikke styret til andre forhold som er av interesse for å bedømme selskapets resultater og stilling.

Fortsatt drift

Styret og daglig leder bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet.

Arbeidsmiljø og likestilling

Styret legger vekt på at virksomheten i selskapet tilrettelegges for et godt arbeidsmiljø. Det er blant annet etablert et konstruktivt og godt samarbeidsforhold mellom administrasjonene i Hav Eiendom AS og selskapets datterselskap Bjørvika Utvikling AS, samt med eier Oslo Havn KFs administrasjon. Hav Eiendom AS har avtale om bedriftshelsetjeneste med Volvat Medisinske Senter. Styret vurderer arbeidsmiljøet som godt.

Sykefraværet har i 2024 vært på 141 dager, som utgjør 5,0 % av totale arbeidsdager. Det har ikke blitt rapportert om skader eller ulykker på arbeidsplassen.

Hav Eiendom AS har hatt 13 ansatte i 2024, 4 kvinner og 9 menn. Styret har ut fra en vurdering av antall ansatte og stillingskategorier ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

Selskapets styre bestod pr. 31.12.2024 av 3 kvinner og 4 menn.

Det er tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner.

Åpenhetsloven

Hav Eiendom er en aktør som bidrar til ansvarlige arbeidsforhold internt og i våre leverandørkjeder. Et sentralt fokusområde er å videreutvikle selskapets arbeid med aktsomhetsvurderinger i tråd med den nye åpenhetsloven, som trådte i kraft 1. juli 2022.

Hav Eiendoms oppdaterte redegjørelse for aktsomhetsvurderinger vil publiseres på selskapets nettsider innen 30. juni 2025.

Ytre miljø og bærekraft

Styrets oppfatning er at selskapet har fokus på å begrense påvirkningen på det ytre miljø. Ved utvikling av eiendomsmassen må det tas hensyn til at grunnen på land og i sjø kan være forurenset, det må også vises særlig aktsomhet ved utbygging i fjordbassenget.

Reguleringsplanen for Bjørvika er vedtatt av Oslo bystyre med blant annet et overordnet miljøoppfølgingsprogram (OMOP) som følges av selskapet. I forbindelse med detaljregulering Grønlikaia er det utarbeidet et kvalitetsprogram, for Filipstad har Oslo kommune utarbeidet et eget kvalitetsprogram med en ambisjon om nullutslippsby. Det er utarbeidet en egen bærekraftstrategi for selskapet. Strategien har FNs bærekraftsmål som ledetråd for virksomhetens bærekraftige verdiskaping og ansvarlighet overfor miljø, økonomi og sosiale forhold. Basert på FNs bærekraftsmål og jordens tåleevne utvikler selskapet en metode for bærekraftig stedsutvikling. Metoden er basert på Kate Raworth teori; Doughnut Economics og omhandler sirkulærøkonomi i praksis. Formålet er en bærekraftig stedsutvikling som ivaretar både sosial og økologisk bærekraft i ett lokalt og globalt perspektiv. Selskapets bærekraftstrategi, OMOP og kvalitetsprogram blir harmonisert. Alle nye næringsbygg planlegges sertifisert til BREEAM NOR v 6.0 Excellent harmonisert med taksonomikrav.

Oslo, 02.04.2025

Styret i Hav Eiendom AS

Resultatregnskap

HAV EIENDOM AS			HAV EIENDOM AS (Konsern)	
2023	2024	Noter	2024	2023
DRIFTSINNTEKTER				
0	0	1	1 904 881	1 454 527
0	0	1,12	63 773 800	40 626 473
20 591 719	25 191 359	1	118 779 702	97 953 412
20 591 719	25 191 359		184 458 383	140 034 412
DRIFTSKOSTNADER				
0	0	1,7	55 449 644	37 894 927
25 076 908	29 026 643	2,3	23 168 614	16 903 770
783 683	713 502	4	17 458 580	17 566 418
27 573 102	25 287 429	2	80 405 044	60 599 210
53 433 693	55 027 574		176 481 881	132 964 325
-32 841 974	-29 836 215		7 976 502	7 070 087
FINANSINNTEKTER OG -KOSTNADER				
10 155 269	15 329 946		39 367 113	13 912 566
17 914 349	66 109 836		0	0
16 810 006	14 494 654		0	0
0	0	5	-2 328 195	17 906 293
9 200 587	19 840 269	5	0	0
35 013 577	842 825 213	5	828 973 433	35 038 680
89 093 788	958 599 918		866 012 350	66 857 539
539	9 821		31 623 389	27 170 226
12 214 900	33 618 811		0	0
799	17 300		122 352	3 644
12 216 238	33 645 931		31 745 740	27 173 870
76 877 550	924 953 987		834 266 610	39 683 669
44 035 576	895 117 772		842 243 112	46 753 756
6 102 683	8 444 224	6	12 858 885	11 128 609
37 932 893	886 673 548		829 384 227	35 625 147
37 932 893	886 673 548		829 384 227	35 625 147
			-614 915	-2 060 086
			829 999 142	37 685 233
OVERFØRINGER				
37 932 893	886 673 548			
-150 000 000	-150 000 000			
150 000 000	150 000 000			
37 932 893	886 673 548			

Balanse

HAV EIENDOM AS			HAV EIENDOM AS (Konsern)	
2023	2024	Noter	2024	2023
EIENDELER				
ANLEGGSMIDLER				
Immaterielle eiendeler				
13 098 519	4 654 295	6	0	3 651 983
13 098 519	4 654 295		0	3 651 983
Varige driftsmidler				
3 007 081	3 007 081	4	1 478 237 557	1 366 897 519
0	0	4	93 966 028	73 028 889
0	0	4	421 064 290	437 513 393
1 961 133	1 383 105	4	1 797 480	2 671 483
4 968 214	4 390 186		1 995 065 355	1 880 111 284
Finansielle anleggsmidler				
1 482 152 053	1 485 394 553	5	0	0
53 775 557	53 728 376	5	56 177 510	86 900 361
45 352 400	63 328 684	5	0	0
0	0	7	57 284 841	69 608 726
1 259 591	1 259 591	3	1 259 591	1 259 591
1 582 539 601	1 603 711 204		114 721 943	157 768 678
1 600 606 334	1 612 755 685		2 109 787 298	2 041 531 945
OMLØPSMIDLER				
Fordringer				
2 303 407	5 294 828		10 532 654	4 573 375
287 477 503	456 757 766	5	0	0
462 939	1 723 801		13 563 108	16 525 169
290 243 849	463 776 395		24 095 762	21 098 544
Bankinnskudd, kontanter og lignende				
155 478 617	837 954 817	8	883 954 449	184 565 328
155 478 617	837 954 817		883 954 449	184 565 328
445 722 466	1 301 731 212		908 050 211	205 663 872
2 046 328 799	2 914 486 896		3 017 837 509	2 247 195 817

Egenkapital og gjeld

HAV EIENDOM AS			HAV EIENDOM AS (Konsern)	
2023	2024		2024	2023
		EGENKAPITAL		
		Innskutt egenkapital		
200 000 000	200 000 000	Aksjekapital	200 000 000	200 000 000
794 425 990	644 425 990	Overkurs	644 425 990	794 425 990
994 425 990	844 425 990	Sum innskutt egenkapital	844 425 990	994 425 990
		Opptjent egenkapital		
689 989 745	1 576 663 294	Annen egenkapital	1 285 246 242	455 265 386
689 989 745	1 576 663 294	Sum opptjent egenkapital	1 285 246 242	455 265 386
0	0	Minoritetsinteresser	6 619 028	7 233 943
1 684 415 735	2 421 089 284	Sum egenkapital	2 136 291 260	1 456 925 319
		GJELD		
		Avsetning for forpliktelser		
0	0	Avsetning for forpliktelser	2 500 000	2 500 000
0	0	Utsatt skatt	9 206 902	0
0	0	Sum avsetning for forpliktelser	11 706 902	2 500 000
		Annen langsiktig gjeld		
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	500 000 000	500 000 000
0	0	Ansvarlig lån	25 610 323	18 336 885
0	0	Sum annen langsiktig gjeld	525 610 323	518 336 885
		Kortsiktig gjeld		
2 992 787	5 864 784	Leverandørgjeld	17 898 926	29 390 869
0	0	Betalbar skatt	0	0
0	0	Kassekreditt	0	0
2 307 666	1 579 085	Skyldige offentlige avgifter	4 872 956	5 460 522
150 000 000	150 000 000	Utbytte	150 000 000	150 000 000
202 846 383	324 551 620	Gjeld til selskap i samme konsern	0	0
3 766 227	11 402 122	Annen kortsiktig gjeld	170 177 716	84 582 225
361 913 063	493 397 611	Sum kortsiktig gjeld	344 229 024	269 433 616
361 913 063	493 397 611	Sum korts. og langs. gjeld	881 546 249	790 270 501
2 046 328 799	2 914 486 896	Sum egenkapital og gjeld	3 017 837 509	2 247 195 817

OSLO, 2. APRIL 2025

Olav Line
Styreleder

Rina Brunsell Harsvik
Styremedlem

Karen Marie Vasli
Styremedlem

Ingvar Meyer Mathisen
Styrets nestleder

Steinar Manengen
Styremedlem

Hilde Hammervold
Styremedlem

Stein Øivind Solbakken
Styremedlem

Kjell Døvre Kalland
Daglig leder

Kontantstrømoppstilling

HAV EIENDOM AS			HAV EIENDOM AS (Konsern)	
2023	2024		2024	2023
		Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
44 035 577	895 117 772	Resultat før skattekostnad	842 243 112	46 753 757
0	0	Periodens betalte skatt	0	0
0	0	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	0	0
0	0	Betalt skatt	0	0
783 683	713 502	Ordinære avskrivninger	17 458 580	17 566 418
0	0	Regnskapsført resultat etter egenkapitalmetoden	2 328 195	-17 906 293
-1 097 585	-2 991 421	Endring i kundefordringer	-5 959 279	5 030 631
761 622	2 871 997	Endring i leverandørgjeld	-11 491 943	1 797 243
0	0	Endring i pensjonsordninger	0	0
-16 810 006	-857 319 867	Poster klassifisert som investerings- eller finansieringsaktiviteter	-828 972 392	0
-67 218 019	-22 088 303	Endring i andre tidsavgrensninger	100 275 585	10 330 892
-39 544 728	16 303 680	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	115 881 858	63 572 648
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
-347 477	-135 474	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-132 412 651	-137 155 239
0	0	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	7 179 610
-11 521 923	-17 976 284	Ut-/innbetaling ved lån til datterselskaper og tilknyttede selskaper	0	0
0	842 872 394	Ut-/innbetalinger ved kjøp/salg av aksjer	842 872 394	0
7 609 420	-8 588 115	Ut-/innbetaling fra investeringer i finansielle anleggsmidler	14 494 654	16 810 006
-4 259 980	816 172 521	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	724 954 397	-113 165 623
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
0	0	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	7 273 438	4 669 991
0	0	Netto endring i kassekreditt	1 279 426	0
0	-150 000 000	Utbetalinger av utbytte	-150 000 000	0
-1	-150 000 000	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-141 447 136	4 669 991
-43 804 708	682 476 201	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-44.922.984	-44 922 984
199 283 325	155 478 617	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter IB	229.488.315	229 488 315
155 478 617	837 954 817	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter UB	184.565.328	184 565 328

Noter til selskaps- og konsernregnskap for 2024

NOTE

1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet inkluderer Hav Eiendom AS og alle selskaper som Hav Eiendom AS har bestemmende innflytelse over. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50 % av aksjene i selskapet, og konsernet er i stand til å utøve faktisk kontroll over selskapet. Minoritetsinteresser inngår i konsernets egenkapital. 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 virksomhetssammenslutninger. Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året inkluderes i konsernregnskapet fra det tidspunktet kontroll oppnås og inntil kontroll opphører.

Tilknyttede selskaper er enheter hvor konsernet har betydelig, men ikke bestemmende innflytelse over den finansielle og operasjonelle styringen (normalt ved eierandel mellom 20 % og 50 %). Konsernregnskapet inkluderer konsernets andel av resultat fra tilknyttede selskaper, regnskapsført etter egenkapitalmetoden fra det tidspunktet betydelig innflytelse oppnås og inntil slik innflytelse opphører. I 2024 er dette prinsippet benyttet for Hav Eiendom AS sin eierandel i Clemenskvarartalet AS.

Dersom konsernets tapsandel overstiger investeringen i et tilknyttet selskap, reduseres konsernets balanseførte verdi til null og ytterligere tap regnskapsføres ikke med mindre konsernet har en forpliktelse til å dekke dette tapet.

Gevinst/tap knyttet til salg av datterselskap presenteres under driftsinntekter/-kostnader i henhold til NRS 17.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av

kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig lån balanseføres til nominelle verdier på etableringstidspunktet, og korrigeres ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet, uten hensyn til eventuelle senere renteendringer.

Enkelte poster er vurdert etter andre prinsipper og redegjøres for nedenfor.

Inntektsføring

Konsernet utvikler eiendomsprosjekter i Bjørvikaområdet. Direkte kostnader til ulike prosjekter balanseføres som prosjekt i egenregi frem til eventuelt salg. Inntekter bokføres i takt med at solgte eiendommer overleveres kjøper. Gevinst/tap ved salg av tomter som skjer ved salg av aksjer presenteres som finansinntekt/-kostnad i morselskapet.

Bjørvika Infrastruktur AS, som er et heleid datterselskap til Bjørvika Utvikling AS, forestår prosjektering og bygging av infrastruktur i Bjørvikaområdet. Ved fullført utbygging skal infrastruktur som skal overdras til Oslo kommune overdras vederlagsfritt. Utbyggerne i Bjørvikaområdet plikter å betale et infrastrukturbidrag pr. T-BRA som skal finansiere utbygging av infrastruktur i området. Innkreving av infrastrukturbidrag foretas av datterselskapet Bjørvika Utvikling AS. Infrastrukturbidraget fordeles mellom Bjørvika Utvikling AS som forestår koordinering og profilering av utbyggingen og Bjørvika Infrastruktur AS som forestår prosjektering og utbygging av infrastruktur. Utbyggerne faktureres for infrastrukturbidrag med 30 % ved igangsettelsestillatelse, 50 % ved ferdig råbygg og 20 % ved midlertidig brukstillatelse.

Infrastrukturbidrag fra utbyggerne bidrar til finansiering av den samlede utbyggingen, og det er ikke mulig å henføre deler av utbyggingen til den enkelte utbygger. Utbyggingen av infrastruktur inntektsføres regnskapsmessig etter løpende avregning for hele prosjektet sett under ett iht. NRS 2 Anleggskontrakter.

Prosjektutgifter

Konsernet eier tomter for utvikling til bolig og næringsseierdom i Bjørvikaområdet i Oslo. Tomter samt prosjektutgifter som påløper for utvikling av tomteområdene balanseføres i regnskapet. Det gjøres løpende vurdering av hvorvidt konsernet skal utvikle tomter for salg, eller stå for utvikling og eierskap til fremtidig bygning

Inntekter bokføres i takt med at solgte eiendommer overleveres kjøper. Tomter eid av datterselskaper er i datterselskap klassifisert som anleggsmiddel frem til vedtatt byggestart.

Valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til balansedagens kurs.

Immaterielle eiendeler

Utgifter til immaterielle eiendeler er balanseført i den utstrekning kriteriene for balanseføring er oppfylt.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger eller forbedringer tillegges kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmiddelets stand ved anskaffelse av driftsmiddelet. Innredning i leide lokaler balanseføres og avskrives over leiekontraktens løpetid.

Leieavtaler/leasing

Leieavtaler er ikke balanseført.

Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen 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.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbyttet / konsernbidraget andel av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetningen til tap er gjort på grunnlag av individuell vurdering av fordringene.

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 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

Pensjoner

Ytelsesbaserte pensjonsordninger vurderes til nåverdien av de fremtidige pensjonsytelser som regnskapsmessig anses opptjent på balansedagen, mens pensjonsmidler vurderes til virkelig verdi. Endring i ytelsesbaserte pensjonsforpliktelser som skyldes endringer i pensjonsplaner, fordeles over antatt gjennomsnittlig gjenværende opptjeningstid. Akkumulert virkning av estimatendringer og endringer i finansielle og aktuarielle forutsetninger (aktuarielle gevinster og tap) under 10 % av det som er størst av pensjonsforpliktelsene og pensjonsmidlene ved begynnelsen av året innregnes ikke. Når den akkumulerte virkningen er over 10 %-grensen ved årets begynnelse, resultatføres det overskytende over antatt gjennomsnittlig gjenværende opptjeningstid. Periodens netto pensjonskostnad klassifiseres som lønns- og personalkostnader.

Ved innskuddsplaner betaler selskapet innskudd til et forsikringsselskap. Selskapet har ingen ytterligere betalingsforpliktelse etter at innskuddene er betalt. Innskuddene klassifiseres som lønns- og personalkostnader. Eventuelle forskuddsbetalte innskudd balanseføres som eiendel (pensjonsmidler) i den grad innskuddet kan refunderes eller redusere framtidige innbetalinger.

Bruk av estimater

Ledelsen har brukt estimater 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.

Kontantstrømoppstilling

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

ANSATTE, GODTGJØRELSE, LÅN TIL ANSATTE M.V.

MORSELSKAP:

Lønnskostnader	2024	2023
Lønnskostnader består av følgende poster:		
Lønn	21.467.482	18.731.082
Styrehonorar	1.200.766	1.184.189
Arbeidsgiveravgift	4.060.894	3.408.189
Pensjonskostnader	1.671.583	1.090.878
Andre personalkostnader	625.918	662.165
Sum lønnskostnader	29.026.643	25.076.908
Gjennomsnittlig antall ansatte:	13	12

Selskapet er omfattet av lov om obligatorisk tjenstepensjon, og følger denne loven.
Selskapet har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller loven.

Godtgjørelser

Følgende godtgjørelser er gitt til selskapets ledende personer:	Daglig leder	Styret
Lønn	3.351.901	1.162.000
Pensjonskostnader	145.377	-
Annen godtgjørelse	21.385	-
	3.518.663	1.162.000

Revisor

Fordelt på tjenestetype eksklusiv merverdiavgift:	2024	2023
Lovpålagt revisjon	100.089	170.411
Honorarer for andre tjenester:		
Andre attestasjonstjenester	34.950	-
Skatterådgivning	-	134.721
Annen rådgivning	23.275	-
Sum honorar for andre tjenester	58.225	134.721

KONSERN:

Lønnskostnader	2024	2023
Lønnskostnader består av følgende poster:		
Lønn	21.467.482	18.731.082
Styrehonorar	1.200.766	1.184.189
Arbeidsgiveravgift	4.060.894	3.408.594
Pensjonskostnader	1.671.583	1.090.878
Andre personalkostnader	625.918	662.165
Aktiverte lønnskostnader	-5.858.030	-8.173.138
Sum lønnskostnader	23.168.614	16.903.770
Gjennomsnittlig antall ansatte:	13	12

Konsernet har aktivert egne timer benyttet til prosjektutvikling.
Konsernet er omfattet av lov om obligatorisk tjenstepensjon.
Konsernet har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller loven.

Revisor

Fordelt på tjenestetype, eksklusiv merverdiavgift:	2024	2023
Lovpålagt revisjon	533.929	615.730
Honorarer for andre tjenester:		
Andre attestasjonstjenester	-	-
Skatterådgivning	-	134.721
Annen rådgivning	218.225	38.344
Sum honorar for andre tjenester	218.225	146.954

NOTE
3

PENSJONSKOSTNADER, -MIDLER OG -FORPLIKTELSER

MORSELSKAP OG KONSERN:

Hav Eiendom er pliktig til å ha tjenstepensjon etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Hav Eiendoms pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne loven. Frem til og med 30. juni 2010 hadde alle ansatte i selskapet en ytelsesbasert pensjonsordning.

Fra og med 1. juli 2010 ble det besluttet å lukke den ytelsesbaserte ordningen og innføre innskuddsbasert ordning for alle nyansatte.

Pr. 31.12.24 er ingen ansatte med i ordningen. Tabellen under knytter seg til selskapets ytelsesordning.

	2024	2023
Netto pensjonskostnad:	Ytelsesbasert	Ytelsesbasert
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	0	0
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	334.397	309.016
Avkastning av pensjonsmidlene	-602.757	-575.239
Amort. av forpl ved planendring/resultatføring av planendring	243.670	239.916
Administrasjonskostnad	24.690	26.307
Arbeidsgiveravgift periodisert	-	-
Resultatført estimatavvik	-	-
Netto pensjonskostnad	-	-
Netto pensjonsforpliktelser/forpliktelse:		
Opptjente pensjonsforpliktelser	10.938.213	10.432.129
Pensjonsmidler	-11.569.404	-11.037.251
Estimerte netto pensjonsforpliktelser	-631.191	-605.122
Ikke resultatført virkning av avvik/endring	-628.401	-654.470
Arbeidsgiveravgift	0	0
Netto pensjonsforpliktelse	-1.259.592	-1.259.592
Økonomiske forutsetninger:	2024	2023
Diskonteringsrente	3,10 %	3,00 %
Forventet avkastning på midlene	5,40 %	5,40 %
Lønnsvekst	3,50 %	3,50 %
G-regulering	3,25 %	3,25 %
Pensjonsregulering	2,80 %	2,70 %
Arbeidsgiveravgift	14,10 %	14,10 %

I tillegg kommer kostnaden for innskuddsbasert pensjonsordning på kr 1.671.583, som omfatter 13 ansatte pr 31.12.24.

NOTE
4

VARIGE DRIFTSMIDLER OG IMMATERIELLE EIENDELER

MORSELSKAP:

	Tomter	Maskiner og driftsløsøre	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	3.007.081	9.011.862	12.018.943
Tilgang i året	-	135.472	135.472
Avgang i året	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12	3.007.081	9.147.335	12.154.416
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	-	-7.764.229	-7.764.229
Akkumulerte nedskrivninger pr. 31.12	-	-	-
Registrert verdi pr. 31.12	3.007.081	1.383.105	4.390.186
Årets avskrivninger	-	713.502	713.502
Årets nedskrivninger	-	-	-
Økonomisk levetid		5 år	
Valg av avskrivningsplan		Lineær	

KONSERN:

	Tomter	Anlegg under utførelse	Bygninger	Maskiner og driftsløsøre	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	1.390.537.995	73.028.889	514.361.929	11.332.788	1.989.261.601
Omklassifisering tomt til bygg	-	-	-	-	-
Tilgang i året	111.340.038	20.937.139	-	135.472	132.412.649
Avgang i året	-	-	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12	1.501.878.033	93.966.028	514.361.929	11.468.260	2.121.674.250
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	-	-	-91.893.625	-9.670.783	-101.564.408
Akkumulerte nedskrivninger pr. 31.12	-23.640.477	-	-1.404.106	-	-25.044.583
Registrert verdi pr. 31.12	1.478.237.557	93.966.028	421.064.290	1.797.480	1.995.065.355
Årets avskrivninger	-	-	16.449.103	1.009.477	17.458.580
Årets nedskrivninger	-	-	-	-	-
Økonomisk levetid			10-50 år	5 år	
Valg av avskrivningsplan			Lineær	Lineær	

Konsernet eier tomter for utvikling av bolig og næringsseiendommer i Bjørvika. Det gjøres løpende vurdering av hvorvidt konsernet skal utvikle tomter for salg, eller stå for utvikling og eierskap til fremtidig bygning.

NOTE
5

INVESTERING I DATTERSELSKAPER OG TILKNYTTETE SELSKAPER

MORSELSKAP:

Selskapet har eierandeler i følgende selskaper pr. 31.12.24:					
	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Bokført verdi	Selskapets egenkapital (100 %)	Selskapets resultat (100 %)
Bjørvika Utvikling AS (konsern)	Oslo	66 %	19.800.000	14.590.802	3.181.300
A1-A3 Festningsalmenningen AS	Oslo	100 %	25.771.720	52.022.429	6.724.492
A4 Fiskebrygga AS	Oslo	100 %	46.714.134	17.195.476	-10.723.669
A4 Sadelmakerbryggen AS	Oslo	100 %	3.380.637	2.298.874	-125.382
A5 Sadelmakerhullet AS	Oslo	100 %	53.096.114	50.036.891	-311.126
A10 Nyland Bjørvika AS	Oslo	100 %	6.975.000	8.234.092	360.097
A11 Bjørvikautstikkeren AS	Oslo	100 %	55.838.750	40.463.602	-4.605.082
B1 Tomtebrygga AS	Oslo	100 %	59.643.218	97.782.133	21.530.217
Bispevika Energisentral AS	Oslo	10,3 %	2.069.600	5.388.866	-5.513.672
Bjørvika Drift AS	Oslo	100 %	3.400.000	177.630	-49.485
D2 Høvleriet AS	Oslo	100 %	22.235.521	13.501.511	-3.673.940
D5 Lohavn AS	Oslo	100 %	23.276.287	8.520.142	-2.488.890
D6 Loengkaia AS	Oslo	100 %	103.917.295	76.392.839	-1.724.490
D7 Grønli AS	Oslo	100 %	184.871.014	96.157.297	-8.489.898
D8 Grønlikaia AS	Oslo	100 %	354.403.918	229.429.917	1.225.329
D9-D14 Grønliutstikkeren AS	Oslo	100 %	365.890.204	351.673.276	-3.441.415
D10 Grønlikaia sjø AS	Oslo	100 %	154.026.153	151.286.181	-216.404
Hav Filipstad AS (konsern)	Oslo	100 %	42.500	24.216	-
Kaffetårnet AS	Oslo	100 %	42.500	22.990	-
Totalt datterselskap			1.485.394.553		
Clemenskvartalet Holding AS	Oslo	27,67 %	53.728.376	336.673.832	-26.484.262
Totalt tilknyttet selskap			53.728.376		

Datterselskapene eier tomter i Bjørvika for utvikling av bolig eller næringseiendom. Verdivurderinger viser merverdier utover bokført verdi på konsernets tomter.

Hav Eiendom solgte sin andel av aksjene i selskapet A9 Palekaia AS i 2024.

Selskapet har følgende fordringer og gjeld til selskaper i konsernet:

	2024	2023
Kortsiktige fordringer	13.148.001	4.939.272
Konsernkonto bank	423.769.496	273.337.643
Ansvarlig lån Bjørvika utvikling ²	-	-
Avsatt konsernbidrag fra datterselskap	19.840.269	9.200.587
Langsiktig lån til datterselskap	63.328.684	45.352.400
Sum fordringer på konsernselskaper	520.086.450	332.829.902
Kortsiktig gjeld	73.379	254.080
Konsernkonto bank	321.278.241	202.592.303
Avsatt konsernbidrag til datterselskap	3.200.000	-
Sum gjeld til konsernselskaper	324.551.620	202.846.383

Selskapet har forpliktet seg til å yte et ansvarlig lån på kr 300 millioner til Bjørvika Infrastruktur AS, som er et heleid datterselskap av Bjørvika Utvikling AS. Lånet skal ytes til kommersielle vilkår og låntaker skal varsle trekkbehov for påfølgende kalenderår senest desember året før. Lånet skal være tilbakebetalt senest innen 31.12.2025. Pr. 31.12.2024 er det ikke trukket på lånet.

Bispevika Energisentral AS har mottatt et langsiktig lån fra to av aksjonærene, Hav Eiendom AS og Oslo S Utvikling AS, på totalt kr 80,0 millioner. Lånet er fordelt i henhold til eierbrøk på konsernnivå, 71,2 % for Hav Eiendom konsern og 28,8 % for Oslo S Utvikling konsern. Lånet ytes til kommersielle vilkår. Lånesaldo pr. 31.12.24 er inklusive påløpte renter.

11 av de heleide datterselskapene er fellesregistrert i merverdiavgiftsregisteret sammen med morselskapet. Resterende selskap er enten registrert som eget avgiftssubjekt eller ikke registrert i merverdiavgiftsregisteret.

Alle heleide datterselskaper inngår i konsernkontoordning med Hav Eiendom AS i DNB, hvor Hav Eiendom AS står som kontoeier. Alle selskapene i konsernet som inngår i konsernkontosystemet er solidarisk ansvarlige for oppfyllelsen av konsernets konsernkontoforpliktelser. De enkelte datterselskaps bankkonti, som inngår i ordningen, presenteres som mellomværende med Hav Eiendom AS. Hav Eiendom AS viser den totale beholdningen som sitt bankinnskudd i balansen.

Alle tomter eies av heleide datterselskaper. Tomtene inngår som en del av morselskapets portefølje av tomter i Bjørvikaområdet. Foretatte vurderinger tilsier at det samlet sett ikke foreligger verdifall på konsernets tomter.

KONSERN:

Følgende datterselskaper inngår i konsoliderte tall:		
	Forretningskontor	Eierandel/stemmerett
Bjørvika Utvikling AS	Oslo	66 %
Bjørvika Infrastruktur AS ¹	Oslo	100 %
A1-3 Festningsalmenningen AS	Oslo	100 %
A4 Fiskebrygga AS	Oslo	100 %
A4 Sadelmakerbryggen AS	Oslo	100 %
A5 Sadelmakerhullet AS	Oslo	100 %
A10 Nyland Bjørvika AS	Oslo	100 %
A11 Bjørvikautstikkeren AS	Oslo	100 %
B1 Tomtebrygga AS	Oslo	100 %
Bispevika Energisentral AS ²	Oslo	69,20 %
Bjørvika Drift AS	Oslo	100 %
D2 Høvleriet AS	Oslo	100 %
D5 Lohavn AS	Oslo	100 %
D6 Loengkaia AS	Oslo	100 %
D7 Grønli AS	Oslo	100 %
D8 Grønlikaia AS	Oslo	100 %
D9-D14 Grønliutstikkeren AS	Oslo	100 %
D10 Grønlikaia Sjø AS	Oslo	100 %
Hav Filipstad AS	Oslo	100 %
Hans Jægers kvartal AS ³	Oslo	100 %
Kaffetårnet AS	Oslo	100 %

Investering i tilknyttet selskap

Investering i tilknyttet selskap er i selskapsregnskapet til Hav Eiendom AS presentert etter kostmetoden.

I konsernet er investeringene presentert etter egenkapitalmetoden og spesifiseres som følger:

Beregning av balanseført verdi pr. 31.12.24	Clemenskvartalet AS
Inngående balanse	63.505.706
Årets resultatandel	-7.328.195
Utgående balanse pr. 31.12.24	56.177.511

Hav Eiendom AS solgte sin eierandel på 50 % i selskapet A9 Palekaia til Thongård AS i april 2024. Hav Eiendom AS sin resultatandel i A9 Palekaia AS frem til salgstidspunkt er resultatført i konsernregnskapet, totalt kr 5 millioner.

Gevinst på salg av aksjene er presentert under *Annen finansinntekt* i årsregnskapet.

- Selskapet er datterselskap av Bjørvika Utvikling AS. Eierandeler er oppgitt iht. eierselskapets eierandel.
- Eierandel i Bispevika Energisentral AS på 69,2 % gjelder aksjeposter i Hav Eiendom AS samt 6 heleide datterselskaper. I tillegg eier Hav Eiendom AS 1,996 % av Bispevika Energisentral AS via aksjeposten i selskapet Clemenskvartalet Holding AS, det vil si en total eierandel på 71,2 %. Clemenskvartalet Holding AS sin eierandel i Bispevika Energisentral AS utgjør 7,215 %.
- Selskapet er datterselskap av Hav Filipstad AS.

NOTE

6

SKATTENOTE

MORSELSKAP:

Årets skattekostnad

	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	8.444.224	6.102.683
Betalbar skatt	-	-
Skattekostnad ordinært resultat	8.444.224	6.102.683
Betalbar skatt i årets skattekostnad:		
Ordinært resultat før skatt	895.117.773	44.035.576
Permanente forskjeller	-856.734.937	-16.296.107
Mottatt konsernbidrag	-19.840.269	-9.200.587
Endring i midlertidige forskjeller	58.526	-35.167
Mottatt konsernbidrag	19.840.269	9.200.587
Benyttet fremførbart underskudd	-38.441.362	-27.704.302
Årets skattegrunnlag	-	-
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-4.364.859	-2.024.129
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	4.364.859	2.024.129
Sum betalbar skatt i balansen	-	-
Beregning av effektiv skattesats:		
Resultat før skatt	895.117.772	44.035.576
Beregnet skatt av årets resultat (22 %)	196.925.910	9.687.827
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-188.481.686	-3.585.144
Årets skattekostnad	8.444.224	6.102.683
Effektiv skattesats	0,9 %	13,9 %

	2024	2023	Endring
Midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring:			
Varige driftsmidler	-767.073	-643.986	123.087
Gevinst- og tapskonto	-258.244	-322.806	-64.561
Pensjonspremie/-forpliktelse	1.259.591	1.259.591	-
Sum	234.274	292.800	58.526
Akkumulert fremførbart underskudd	-21.390.159	-59.831.520	-38.441.362
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-21.155.885	-59.538.722	-38.382.836
Utsatt skatt / utsatt skattefordel (-)	-4.654.295	-13.098.519	-8.444.224

KONSERN:

Årets skattekostnad			
	2024	2023	
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	12.858.885	11.128.609	
Betalbar skatt	-	-	
Skattekostnad ordinært resultat	12.858.885	11.128.609	
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat	-	-	
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	-	-	
Sum betalbar skatt i balansen	-	-	
Beregning av effektiv skattesats:			
Resultat før skatt	842.243.112	46.753.757	
Beregnet skatt av årets resultat (22 %)	185.293.485	10.285.827	
Permanente forskjeller	-181.474.654	-4.690.240	
Effekt av endring i ikke balanseført utsatt skattefordel i datterselskap**	9.040.056	5.533.024	
Årets skattekostnad	12.858.885	11.128.609	
Effektiv skattesats	1,5 %	23,8 %	
Midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring:			
Varige driftsmidler*	-63.467.846	-60.458.676	-3.009.170
Gevinst- og tapskonto	-9.205.589	108.783	-9.314.372
Tilvirkningskontrakter	62.838.043	53.632.477	9.205.566
Fordringer	1.445.769	1.424.218	21.551
Avsetninger mv	33.582.294	33.582.294	-
Pensjonspremie/-forpliktelse	1.259.591	1.259.591	-
Sum	30.037.165	29.548.688	3.096.426
Akkumulert fremførbart underskudd	-215.476.204	-234.768.970	-19.292.766
Grunnlag ikke bokført utsatt skattefordel	230.873.500	188.620.367	42.253.133
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	41.849.558	-16.599.915	62.034.376
Utsatt skatt / utsatt skattefordel (-)	9.206.902	-3.651.983	12.858.885

* Midlertidig forskjell driftsmidler består i hovedsak av ulik inngangsverdi skattemessig og regnskapsmessig på mottatte tomter ved gjennomføring av makeskifte med Oslo S Utvikling AS.

** Utsatt skattefordel i datterselskapene består hovedsakelig av underskudd til fremføring, midlertidig forskjell knyttet til inngangsverdi på makeskiftetomter. Prosjektene i datterselskaper er i startfasen og for flere av prosjektene er det relativt lang periode frem til byggeprosjekt står klart. Nedvurdering og balanseføring av utsatt skattefordel i konsernet tar utgangspunkt i de enkelte datterselskaps vurdering.

NOTE
7
LANGSIKTIGE FORDRINGER
Fordring momsrefusjon

Det ble i 2018 inngått avtale om momsrefusjon med Oslo kommune (overdragelse av justeringsrett for infrastruktur).

Avtalen innebærer at Bjørvika Infrastruktur AS skal få refundert 50 % av momsen på opparbeidet kommunal infrastruktur. Avtalen har tilbakevirkende kraft til 2015.

Innsendte moms krav på anlegg overdratt av Oslo kommune pr. 31.12.24 utgjør 137,9 MNOK, hvorav 80,6 MNOK er refundert. Resterende 57,3 MNOK skal refunderes over en 10-års periode og er balanseført som langsiktig fordring. Selskapet har ikke overlevert anlegg til Oslo kommune i 2024.

NOTE
8
BANKMIDLER
MORSELSKAP:

	2024	2023
Bundne bankmidler	1.514.530	1.423.867

KONSERN:

	2024	2023
Bundne bankmidler	1.514.530	1.423.867

Et av datterselskapene har en kassekredittkonto med kredittamme på kr 20 millioner. Morselskapet og selskapets minoritetsaksjonær har stilt proratariske selvskyldnerkausjoner for kreditten. Pr. 31.12.24 er det trukket 1,3 MNOK på kassekreditten.

NOTE
9

ANTALL AKSJER, AKSJEIERE MV.

	Antall	Pålydende	Bokført
Aksjekapital i selskapet ved utgangen av året:	100	2.000.000	200.000.000
De største aksjonærene i selskapet ved utgangen av året:			
			Eierandel
Oslo Havn KF			100 %

NOTE
10

EGENKAPITAL

MORSELSKAP:

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	SUM
Pr. 31.12.23	200.000.000	794.425.990	689.989.745	1.684.415.734
Avsatt utbytte pr. 31.12.24	-	-150.000.000	-	-150.000.000
Årets resultat	-	-	886.673.548	886.673.548
Kapital 31.12.24	200.000.000	644.425.990	1.576.663.294	2.421.089.284

KONSERN:

	Aksjeka- pital	Overkurs	Annen egenkapital	Minoritets- interesser	SUM
Pr. 31.12.23	200.000.000	794.425.990	455.265.386	7.233.943	1.456.925.319
Avsatt utbytte pr. 31.12.24	-	-150.000.000	-	-	-150.000.000
Andre endringer i egenkapital	-	-	-18.284	-	-18.284
Årets resultat	-	-	829.999.142	-614.915	829.384.227
Kapital 31.12.24	200.000.000	644.425.990	1.285.246.244	6.619.028	2.136.291.260

Minoritetsinteresser knytter seg til minoritetsaksjonærer i Bjørvika Utvikling AS og Bispevika Energisentral AS.

NOTE
11

PANTSTILLELSER, GARANTIER OG LANGSIKTIG GJELD

MORSELSKAP:

Morselskapet har stilt en proratarisk selvskyldnerkausjon for kassekreditt i Bjørvika Utvikling AS, med total kredittramme på kr 20 millioner. Hav Eiendom AS' eierandel er 66 %.

Morselskapet har stilt som selvskyldnergarantist for oppfyllelse av Bjørvika Infrastruktur AS sin eventuelle plikt til å tilbakebetale mottatte justeringsbeløp i henhold til avtale med Oslo kommune om overdragelse av justeringsrett for infrastruktur.

Videre har morselskapet gitt en selvskyldnerkausjon på kr 265 millioner i favør av Handelsbanken for lån opptatt i 2021 av datterselskapet B1 Tomtebygga AS på kr 265 millioner.

KONSERN:

B1 Tomtebygga AS har kvalifisert for grønne lån og har stilt disse forpliktelser overfor Handelsbanken i henhold til avtale om langsiktig lån:

- Førsteprioritets pantobligasjon på kr 300 millioner i Eiendommen
- Ytterligere en førsteprioritets pantobligasjon på kr 300 millioner i forbindelse med utvidelse av lånet i 2021

B1 Tomtebygga AS har videre stilt disse forpliktelsene overfor DNB i forbindelse med rentesikring:

- Andreprioritets pantobligasjon på kr 30 millioner i Eiendommen

NOTE
12

LANGSIKTIGE TILVIRKNINGSKONTRAKTER

KONSERN:

Konsernets omsetning i forbindelse med langsiktige tilvirkningskontrakter knytter seg i all hovedsak til infrastruktur-utbyggingen i Bjørvikaområdet og anses som ett prosjekt. Tabellen nedenfor viser akkumulerte tall.

	2024	2023
Akkumulert inntektsføring	1.947.827.607	1.885.451.694
Akkumulerte prosjektkostnader	1.884.989.564	1.831.819.219
Netto resultat	62.838.043	53.632.475
Opptjent ikke fakturert inntekt	-	-
Forskuddsfakturert inntekt inkludert i annen kortsiktig gjeld	-81.665.409	-75.544.888

Kostnad og inntekt avsettes iht NRS 2 om anleggskontrakter, etter løpende avregning. Inntektsføring gjøres i takt med påløpt kostnad, etter prinsipp om at prosjektet over tid skal gi et resultat på null. Opptjent ikke fakturert inntekt tilsvarende avsatt inntekt som vil bli fakturert i takt med framdrift etter fastsatte parameter (se note 1). Det gjøres løpende vurdering av prosjektets totale kostnad og inntekt. Dersom det forventes at prosjektet totalt vil gå med tap skal det avsettes for et slikt tap i gjeldende regnskapsår. Det er pr 31.12.2024 ikke foretatt noen slik avsetning.

Andel av utestående fordringer hvor betaling er holdt tilbake av kunde i henhold til betingelser i kontrakt utgjør kr 0.

NOTE
13

SALGSFORPLIKTELSER

MØRSELSKAP:

Solgte tomter og avsetning for salgsforpliktelser:

Det har ikke vært noen salg av tomter eller selskap i 2024. Selskapet har heller ingen salgsforpliktelser.

NOTE
14

HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Etter forhandlinger gjennom andre halvdel av 2024 signerte Statkraft AS 10. mars 2025 en leieavtale på næringsbygget som skal bygges på tomten som ligger i datterselskapet A4 Fiskebrygga AS. Bygget forventes ferdigstilt i løpet av 2028. Byggeprosjektet skal delvis finansieres med et lån fra Hav Eiendom AS på kr 405 millioner uten sikkerhet. Låneavtalen er inngått 27. februar 2025.

I tillegg har A4 Fiskebrygga signert avtale om byggelån (kvalifisert for grønt lån) med Nordea Bank Abp, filial i Norge. Kredittrammen er på kr 1.920 MNOK.

I den forbindelse har A4 Fiskebrygga AS har stilt følgende forpliktelser:

- Førsteprioritets panterett på kr 2.500 millioner i Eiendommen
- Førsteprioritets panterett i pengekrav under entreprenørgarantier

I tillegg har Hav Eiendom AS stilt følgende forpliktelser:

- Førsteprioritets panterett i 100 % av aksjene i A4 Fiskebrygga AS
- Selvskyldnerkausjon pålydende kr 1.920 millioner



HAV
EIENDOM

Hav Eiendom AS
www.haveiendom.no