

ÅRSRAPPORT 2019





Årsberetning 2019

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.

Pr. 31.12.19 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, C-felt Strandgaden AS, D2 Høvleriet AS, D5 Lohavn AS, D6 Loengkaia AS, D7 Grønli AS, D8 Grønli AS, D9-D14 Grønliutstikkeren AS, D10 Grønli AS Sjø AS og Bjørvika Utvikling AS (66 %). Bjørvika Utvikling AS eier Bjørvika Infrastruktur AS.

Hav Eiendom AS eier også 50 % av selskapet A9 Palekaia AS. Øvrige 50 % av selskapet ble solgt til Thongård AS i 2013.

I 2019 ble det tidligere datterselskapet B8a Sørengkaia AS fusjonert med selskapet Bispevika Syd Tomter AS, som i dag heter Clemenskvartalet AS. Hav Eiendom AS sin eierandel i dette selskapet er 27,67 %.

Redegjørelse for årsregnskapet

HAV EIENDOM AS

Hav Eiendom AS har en aksjekapital på kr 200.000.000. Overkurs utgjør pr 31.12.2019 1.308.925.990.

Inntektene ble i 2019 på kr 13,1 millioner, mot kr 8,8 millioner i 2018. Resultat etter skatt for 2019 ble positivt med kr 3,5 millioner mot kr -7,0 millioner i 2018.

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

Overført til annen egenkapital kr 3,5 millioner

Etter årets disponering er total egenkapital i selskapet pr. 31.12.2019 på kr 2.134,1 millioner. Egenkapitalen pr. 31.12.2018 var på kr 2.130,6 millioner. Totalkapitalen pr. 31.12.2019 er på kr 2.209,6 millioner mot kr 2.329,2 millioner året før. Egenkapitalandelen per 31.12.19 var 96,6 % i morselskapet.

KONSERN

Inntektene ble i 2019 på kr 230,6 millioner mot kr 148,2 millioner i 2018. Årsresultatet etter skatt ble etter minoritetsandel positivt med kr 8,0 millioner mot kr -8,8 millioner i 2018.

Etter årets disponering er total egenkapital i konsernet pr. 31.12.2019 på kr 1.869,8 millioner. Totalkapitalen er på kr 2.210,0 millioner. Fjorårets sammenliknbare tall var på henholdsvis kr 1.861,4 millioner i egenkapital og kr 2.262,6 millioner i totalkapital. Egenkapitalandelen per 31.12.19 var 84,6 % i konsernet.

Kontantstrømmer

HAV EIENDOM AS

Selskapet har en negativ kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på kr 14,2 millioner. Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var negativ med kr 64,3 millioner, mens kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var positiv med kr 13,0 millioner. Summen av årets kontantstrømmer har ført til en nedgang i kontanter og kontantekvivalenter på kr 65,5 millioner.

Pr. 31.12.2019 hadde selskapet kr 240,2 millioner i kontanter og kontantekvivalenter.

KONSERN

Konsernet har en positiv kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på kr 34,6 millioner. Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var negativ med kr 172,9 millioner, mens kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var positiv med kr 112,4 millioner. Summen av årets kontantstrømmer har ført til en nedgang i kontanter og kontantekvivalenter på kr 25,9 millioner.

Pr. 31.12.2019 hadde konsernet kr 314,4 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.

Eier planlegger for at Hav Eiendom også skal få tilsvarende rolle for utviklingen av Filipstad. De formelle prosesser forbundet med dette forventes avklart i løpet av 2020.

Som alle virksomheter i Norge vil også Hav Eiendom AS berøres av situasjonen som er oppstått på grunn av de nasjonale tiltakene for å kontrollere spredningen av Covid-19 viruset. For 2020 vil dette kunne gi utslag i reduserte inntekter og mindre fleksibilitet med hensyn til lånemarkedet samt påvirke fremdriften for flere av selskapets prosjekter. På denne bakgrunn har styret, i dialog med eier, ikke valgt å avsette til utbytte i regnskapet for 2019. Et eventuelt utbytte basert på 2019 regnskapet vil bli vurdert høsten 2020.

Både sikkerheten for selskapets eksterne lån og likviditetssituasjonen er robuste og gjør selskapet godt egnet til å stå igjennom konsekvensene av de nasjonale tiltak.

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. 31.12.2019 balanseført utsatt skattefordel på kr 17,1 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 2019 en rettvise 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 2019 vært på 28 dager, som utgjør 1,5 % av totale arbeidsdager. Det har ikke blitt rapportert om skader eller ulykker på arbeidsplassen.

Hav Eiendom AS har hatt 8 ansatte i 2019, 4 kvinner og 4 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 31.12.19 av 3 kvinner og 5 menn.

Ytre miljø

Styrets oppfatning er at selskapets virksomhet i dag ikke forurenser det ytre miljø. Ved utvikling av eiendomsmassen må det tas hensyn til at grunnen kan være forurenset. Nødvendige tiltak blir iverksatt for å unngå spredning av miljøgifter.

Reguleringsplanen for Bjørvika er vedtatt av Oslo bystyre med blant annet et overordnet miljøoppfølgingsprogram som følges av selskapet. Det er utarbeidet en egen bærekraftstrategi for selskapet. Strategien har FN's bærekraftsmål som lede-tråd for virksomhetens bærekraftige verdiskaping og ansvarlighet overfor miljø, økonomi og sosiale forhold.

Resultatregnskap

HAV EIENDOM AS			HAV EIENDOM AS (Konsern)	
2018	2019	Noter	2019	2018
DRIFTSINNEKTER				
0	0	1	4.001.071	2.581.611
0	0	1, 12	193.405.939	130.927.665
8.761.105	13.086.986	1	33.232.251	14.721.569
8.761.105	13.086.986		230.639.261	148.230.845
DRIFTSKOSTNADER				
-140.794	0	1, 7, 4	188.602.031	119.267.628
0	0		0	0
10.460.501	13.571.396	2, 3	11.534.264	9.753.585
432.800	555.608	5	8.661.571	461.183
0	0		0	0
0	0	5, 7	0	3.051.378
15.475.207	13.721.831	2	34.016.823	33.402.765
26.227.714	27.848.835		242.814.689	165.936.538
-17.466.609	-14.761.849		-12.175.428	-17.705.693
FINANSINNEKTER OG -KOSTNADER				
6.282.835	7.451.297		7.691.691	6.452.343
1.165.082	6.944.226		0	0
0	0	6	18.198.889	3.915.711
3.384.774	5.889.774		78.903	42.790
10.832.691	20.285.297		25.969.483	10.410.844
1.337.284	1.009.169		5.335.725	1.281.561
0	0		0	0
0	0		0	0
0	0	6	0	0
51.835	2.258		678.884	54.520
1.389.119	1.011.427		6.014.609	1.336.081
9.443.572	19.273.870		19.954.874	9.074.763
-8.023.037	4.512.021		7.779.446	-8.630.930
-1.022.838	995.140	11	74.386	-475.299
-7.000.199	3.516.881		7.705.060	-8.155.631
-5.128.669	-7.000.199		-8.155.631	-5.859.361
			-673.661	-399.418
-7.000.199	3.516.881		7.705.060	-8.155.631
			267.022	-673.661
			7.972.082	-8.829.292
OVERFØRINGER				
0	0			
-7.000.199	3.516.881			
134.000.000	0			
-134.000.000	0			
0	0			
-7.000.199	3.516.881			

Balanse

HAV EIENDOM AS			HAV EIENDOM AS (Konsern)	
2018	2019	Noter	2019	2018
EIENDELER				
ANLEGGSMIDLER				
Immaterielle eiendeler				
18.073.546	17.078.406	11	19.329.684	19.523.933
18.073.546	17.078.406		19.329.684	19.523.933
Varige driftsmidler				
0	0	5	0	0
697.094	697.094	5	1.184.457.021	1.213.964.402
0	0	5	0	421.381.476
0	0	5	499.308.595	0
867.157	1.252.396	5	2.173.344	871.888
1.564.251	1.949.490		1.685.938.960	1.636.217.766
Finansielle anleggsmidler				
1.524.911.223	1.478.639.953	6	0	0
192.284.625	99.013.001	6	107.707.926	182.780.661
235.000.000	235.000.000	6	0	0
2.775.172	71.879.136	6	71.879.136	2.775.172
0	0		0	0
0	2.407.301	3	2.407.301	0
1.954.971.020	1.886.939.391		181.994.363	185.555.833
1.974.608.817	1.905.967.287		1.887.263.007	1.841.297.532
OMLØPSMIDLER				
Fordringer				
130.022	1.964.209		7.086.394	35.478.752
8.016.214	0	6	0	8.016.214
35.202.974	61.174.485	6	0	0
0	0		0	0
5.539.419	350.417	13	1.188.807	37.471.510
48.888.629	63.489.111		8.275.201	80.966.476
Bankinnskudd, kontanter og lignende				
305.682.607	240.159.868	8	314.440.739	340.347.452
305.682.607	240.159.868		314.440.739	340.347.452
354.571.236	303.648.979		322.715.940	421.313.928
2.329.180.053	2.209.616.266		2.209.978.947	2.262.611.460

Balanse

HAV EIENDOM AS				HAV EIENDOM AS (Konsern)	
2018	2019	EGENKAPITAL OG GJELD	Noter	2019	2018
		EGENKAPITAL			
		Innskutt egenkapital			
200.000.000	200.000.000	Aksjekapital	9	200.000.000	200.000.000
1.308.925.990	1.308.925.990	Overkurs	10	1.308.925.990	1.308.925.990
0	0	Annen innskutt egenkapital		0	0
1.508.925.990	1.508.925.990	Sum innskutt egenkapital		1.508.925.990	1.508.925.990
		Opptjent egenkapital			
621.668.167	625.185.048	Annen egenkapital	10	352.559.872	343.963.516
0	0	Udekket tap		0	0
621.668.167	625.185.048	Sum opptjent egenkapital		352.559.872	343.963.516
0	0	Minoritetsinteresser	10	8.291.900	8.558.922
2.130.594.157	2.134.111.038	Sum egenkapital		1.869.777.762	1.861.448.427
		GJELD			
		Avsetning for forpliktelser			
431.969	0	Pensjonsforpliktelser	3	0	431.969
0	0	Avsetning for forpliktelser		2.500.000	2.500.000
431.969	0	Sum avsetning for forpliktelser		2.500.000	2.931.969
		Annen langsiktig gjeld			
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	14	235.000.000	0
0	0	Annen langsiktig gjeld		0	0
0	0	Sum annen langsiktig gjeld		235.000.000	0
		Kortsiktig gjeld			
360.385	2.805.624	Leverandørgjeld		13.815.877	12.536.446
0	0	Betalbar skatt	11	2.808	0
0	0	Kassekreditt	14	0	0
0	0	Byggelån	14	0	135.634.016
1.125.479	1.258.112	Skyldige offentlige avgifter		4.522.531	2.073.188
134.000.000	0	Utbytte	10	0	134.000.000
19.200.161	28.213.928	Gjeld til selskap i samme konsern	6	0	0
43.467.901	43.227.564	Annen kortsiktig gjeld	7, 12, 14	84.359.964	113.987.408
198.153.926	75.505.228	Sum kortsiktig gjeld		102.701.180	398.231.058
198.585.895	75.505.228	Sum korts. og langs. gjeld		340.201.180	401.163.027
2.329.180.053	2.209.616.266	Sum egenkapital og gjeld		2.209.978.947	2.262.611.460

OSLO, 31. MARS 2020

Ingvar Meyer Mathisen
Styrets leder

Steinar Manengen
Styremedlem

Øivind Solbakken
Styremedlem

Petter Elvestad
Styremedlem

Åsa Margareta Kihlander Nes
Styremedlem

Hilde Hammervold
Styremedlem

Liv Gregusson Kloster
Styremedlem

Dagfinn Godell
Styremedlem

Kjell Døvre Kalland
Daglig leder

Kontantstrøm

HAV EIENDOM AS			HAV EIENDOM AS (Konsern)	
2018	2019		2019	2018
		Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
-8.023.037	4.512.021	Resultat før skattekostnad	7.779.446	-8.630.930
0	0	Periodens betalte skatt	122.672	0
0	0	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	0	0
0	0	Betalt skatt	0	0
432.800	555.608	Ordinære avskrivninger	8.661.571	461.183
0	0	Nedskrivning av anleggsmidler	0	3.051.378
0	0	Regnskapsført resultat etter egenkapitalmetoden	-18.514.680	-3.915.711
0	0	Endring i egenregi prosjekter	0	0
-22.518	-1.834.187	Endring i kundefordringer	28.392.358	56.300.189
-1.064.873	2.445.239	Endring i leverandørgjeld	1.279.431	-35.627.214
0	0	Forskjell mellom kostnadsført pensjon og inn-/	0	0
-2.220.454	-2.839.270	Endring i pensjonsordninger	-2.839.270	-2.220.454
0	0	Effekt av valutakursendringer	0	0
2.546.249	-17.065.446	Endring i andre tidsavgrensninger	9.728.876	98.285.941
-8.351.833	-14.226.035	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	34.610.404	107.704.382
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
0	0	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	0
-620.730	-940.847	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-58.382.765	-158.804.164
-245.791.386	-61.087.750	Ut-/innbetaling ved lån til datterselskaper og tiknyttede selskaper	-61.087.750	-10.791.386
51.559.926	5.189.002	Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	0	0
0	-7.457.106	Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-53.412.586	0
0	0	Innbetalinger ved salg av andre investeringer	0	0
0	0	Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	0	0
-194.852.190	-64.296.701	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-172.883.101	-169.595.550
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
0	0	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	235.000.000	0
0	0	Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	0	-137.089.493
0	0	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	0	0
0	0	Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-135.634.016	0
0	0	Netto endring i kassekreditt	0	0
0	0	Korreksjons av tidl års feil	0	0
0	1	Fusjon/fisjon/kapitaløkning	0	0
0	147.000.000	Tilbakebetalinger av egenkapital	147.000.000	0
-17.300.000	-134.000.000	Utbetalinger av utbytte	-134.000.000	-17.300.000
0	0	Innbetalinger av aksjonærbidrag	0	0
0	0	Innbetalinger av konsernbidrag	0	0
-5.520.000	0	Utbetalinger av konsernbidrag	0	0
-22.820.000	13.000.001	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	112.365.984	-154.389.493
-226.024.023	-65.522.735	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-25.906.713	-216.280.661
0	0	Netto kontanter og kontantekvivalenter solgt selskap	0	0
531.706.632	305.682.607	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter IB	340.347.452	556.628.113
305.682.607	240.159.868	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter UB	314.440.739	340.347.452

Noter til selskaps- og konsernregnskap for 2019

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. Det har ikke vært kjøp eller salg i 2019.

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 2019 er dette prinsippet benyttet for Hav Eiendom AS sin eierandel i A9 Palekaia AS og Clemenskvartalet 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.

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 nærings-eiendom 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. Tidligere splittet man mellom tomter som var planlagt utviklet til nærings-eiendom for fremtidig utvikling og eie, og bolig-tomter som skulle selges. Etter en nærmere vurdering samt ny vedtatt eierstrategi er det besluttet at alle tomter klassifiseres som tomt i årsregnskapet.

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.

NOTE
2

ANSATTE, GODTGJØRELSER, LÅN TIL ANSATTE M.V.

MORSELSKAP:

Lønnskostnader	2019	2018
Lønnskostnader består av følgende poster:		
Lønn	10.464.034	9.385.147
Styrehonorar	876.690	784.308
Arbeidsgiveravgift	1.725.972	1.560.694
Pensjonskostnader	88.388	-1.590.766
Andre personalkostnader	416.312	321.117
Sum lønnskostnader	13.571.396	10.460.501
Gjennomsnittlig antall ansatte:	8	7

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

Godtgjørelser

Følgende godtgjørelser er gitt til selskapets ledende personer:	Daglig leder	Styret
Lønn	2.642.405	864.000
Pensjonskostnader	69.601	-
Annen godtgjørelse	19.230	-
	2.560.379	864.000

Revisor

Fordelt på tjenestetype (honorarene inkluderer merverdiavgift iht forholdsmessig fradragsnøkkel):	2019	2018
Lovpålagt revisjon	248.963	300.738
Honorarer for andre tjenester:		
Andre attestasjonstjenester	18.591	86.502
Skatterådgivning	-	-
Annen rådgivning	29.250	37.642
Sum honorar for andre tjenester	47.841	124.144

KONSERN:

Lønnskostnader	2019	2018
Lønnskostnader består av følgende poster:		
Lønn	12.224.839	11.096.642
Styrehonorar	876.690	784.661
Arbeidsgiveravgift	1.987.192	1.796.608
Pensjonskostnader	176.230	-1.491.950
Andre personalkostnader	434.097	329.473
Aktiverte lønnskostnader	-4.164.784	-2.761.497
Sum lønnskostnader	11.534.264	9.753.585
Gjennomsnittlig antall ansatte:	9	9

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

Revisor

Fordelt på tjenestetype (honorarene inkluderer merverdiavgift iht forholdsmessig fradragsnøkkel):	2019	2018
Lovpålagt revisjon	663.932	660.024
Honorarer for andre tjenester:		
Andre attestasjonstjenester	18.591	131.783
Skatterådgivning	-	469
Annen rådgivning	43.594	66.922
Sum honorar for andre tjenester	62.184	199.174

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

	2019	2018
Netto pensjonskostnad:	Ytelsesbasert	Ytelsesbasert
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	0	0
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	177.640	155.828
Avkastning av pensjonsmidlene	-335.061	-266.155
Amort. av forpl ved planendring/resultatføring av planendring	-335.852	-1.875.907
Administrasjonskostnad	31.440	25.787
Arbeidsgiveravgift periodisert	-50.201	-15.723
Resultatført estimatavvik	-	-
Netto pensjonskostnad	-512.034	-1.976.130
Netto pensjonsforpliktelse/forpliktelse:		
Opptjente pensjonsforpliktelse	6.775.943	6.648.670
Pensjonsmidler	-9.208.974	-6.865.985
Estimerte netto pensjonsforpliktelse	-2.433.031	-217.315
Ikke resultatført virkning av avvik/endring	25.730	649.284
Arbeidsgiveravgift	0	0
Netto pensjonsforpliktelse	-2.407.301	431.969
Økonomiske forutsetninger:	2019	2018
Diskonteringsrente	2,60 %	2,40 %
Forventet avkastning på midlene	4,30 %	4,10 %
Lønnsvekst	2,75 %	2,50 %
G-regulering	2,50 %	2,25 %
Pensjonsregulering	1,73 %	1,48 %
Arbeidsgiveravgift	14,1 %	14,1 %

I tillegg kommer kostnaden for innskuddsbasert pensjonsordning på kr 571.626, som omfatter 8 ansatte pr 31.12.19.

NOTE
4

VAREKOSTNAD

Konsernets varekostnad fordeler seg som følger:

	2019	2018
Kostnadsreduksjon overleverte tomter	-	-140.794
Kostnader infrastrukturprosjekt Bjørvika	188.602.031	119.408.422
Total varekostnad	188.602.031	119.267.628

NOTE
5

VARIGE DRIFTSMIDLER OG IMMATERIELLE EIENDELER

MORSELSKAP:

	Tomter	Maskiner og driftsløsøre	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	697.094	4.768.488	5.465.582
Tilgang i året	-	940.847	940.847
Avgang i året	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12	697.094	5.709.335	6.406.429
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	-	-4.456.939	-4.456.939
Akkumulerte nedskrivninger pr. 31.12	-	-	-
Registrert verdi pr. 31.12	697.094	1.252.396	1.949.490
Årets avskrivninger	-	555.608	555.608
Årets nedskrivninger	-	-	-
Økonomisk levetid		5 år	
Valg av avskrivningsplan		Lineær	

KONSERN:

	Tomter	Bygg under oppføring	Bygninger	Maskiner og driftsløsøre	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	1.240.656.256	421.381.476	3.488.008	5.097.904	1.670.623.644
Omklassifisering tomt til bygg	-	-	-	-	-
Tilgang i året	17.363.889	-	507.307.500	1.964.122	526.635.511
Avgang i året	-46.871.270	-421.381.476	-	-	-468.252.746
Anskaffelseskost 31.12	1.211.148.875	-	510.795.508	7.062.026	1.729.006.409
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12	-	-	-10.082.807	-4.888.683	-14.971.490
Akkumulerte nedskrivninger per 31.12	-26.691.855	-	-1.404.106	-	-28.095.961
Registrert verdi pr 31.12	1.184.457.021	-	499.308.595	2.173.344	1.685.938.958
Årets avskrivninger	-	-	7.998.905	662.666	8.661.571
Årets nedskrivninger	-	-	-	-	-
Økonomisk levetid			10-50 år	5 år	
Valg av avskrivningsplan			Lineær	Lineær	

Konsernet eier tomter for utvikling av bolig og næringseiendommer i Bjørvika. Det gjøres løpende vurdering av hvorvidt konsernet skal utvikle tomter for salg, eller stå for utvikling og eierskap til fremtidig bygning. Tidligere splittet man mellom tomter som var planlagt utviklet til næringseiendom for fremtidig utvikling og eie, og boligtomter som skulle selges. Etter en nærmere vurdering samt ny vedtatt eierstrategi er det besluttet at alle tomter klassifiseres som tomt i årsregnskapet.

Avgang tomt knytter seg til B8a Sørengkaia AS, tidligere datterselskap, som i 2019 ble fusjonert med Bispevika Syd Tomter AS.

Pr. 31.12.18 var bygg under oppføring i B1 Tomtebygga AS presentert under regnskapslinjen Bygg under oppføring i konsernregnskapet. Beløpet utgjorde kr 421,4 millioner. I 2019 er bygget ferdigstilt og presenteres under Bygninger.

NOTE
6
INVESTERING I DATTERSELSKAPER OG TILKNYTTETE SELSKAPER
MORSELSKAP:

Selskapet har eierandeler i følgende selskaper pr 31.12.19:					
	Forretningskontor	Eierandel/stemmerett	Bokført verdi	Selskapets egenkapital (100 %)	Selskapets resultat (100 %)
Bjørvika Utvikling AS (konsern)	Oslo	66 %	19.800.000	24.387.936	-785.360
A1-A3 Festningsalmenningen AS	Oslo	100 %	25.771.720	25.882.663	335.953
A4 Fiskebrygga AS	Oslo	100 %	46.714.134	38.444.770	-558.035
A4 Sadelmakerbryggen AS	Oslo	100 %	3.380.637	3.004.147	-367.168
A5 Sadelmakerhullet AS	Oslo	100 %	53.096.114	53.096.114	1.103.440
A10 Nyland Bjørvika AS	Oslo	100 %	6.975.000	9.711.964	333.608
A11 Bjørvikautstikkeren AS	Oslo	100 %	55.838.750	45.132.411	-2.930.114
B1 Tomtebygga AS	Oslo	100 %	59.643.218	44.912.306	-3.005.698
C-felt Strandgaden AS	Oslo	100 %	200.000	-4.941.901	-329.519
D2 Høvløriet AS	Oslo	100 %	22.235.521	21.236.257	-888.526
D5 Lohavn AS	Oslo	100 %	23.276.287	14.621.117	-374.500
D6 Loengkaia AS	Oslo	100 %	102.717.295	79.047.949	-428.722
D7 Grønli AS	Oslo	100 %	184.871.014	108.718.997	1.508.792
D8 Grønlikaia AS	Oslo	100 %	354.403.819	229.771.099	1.309.167
D9-D14 Grønliutstikkeren AS	Oslo	100 %	365.890.204	363.311.084	-1.796.635
D10 Grønlikaia sjø AS	Oslo	100 %	153.826.153	151.753.983	-67.300
Totalt datterselskap			1.478.639.953		
A9 Palekaia AS	Oslo	50 %	45.284.625	1.800.000	36.713.569
Clemenskvartalet AS	Oslo	27,67 %	53.728.376	327.251.967	-570.637
Totalt tilknyttet selskap				99.013.001	

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

Selskapet har følgende fordringer og gjeld til selskaper i konsernet:

	2019	2018
Kortsiktige fordringer	5.494.513	9.145.443
Konsernkonto bank	49.794.124	22.673.722
Ansvarlig lån Bjørvika utvikling2	-	-
Avsatt konsernbidrag fra datterselskap	5.885.847	3.383.808
Langsiktig lån til datterselskap	235.000.000	235.000.000
Sum fordringer på konsernselskaper	296.174.484	270.202.974
Kortsiktig gjeld	-	-
Konsernkonto bank	27.613.928	18.700.161
Avsatt konsernbidrag til datterselskap	600.000	500.000
Sum gjeld til konsernselskaper	28.213.928	19.200.161

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. 31.12.2019 er det ikke trukket på lånet.

Selskapet har ytt et langsiktig lån til B1 Tomtebygga AS på kr 235 millioner. Lånet ytes til kommersielle vilkår.

Alle heleide datterselskaper er fellesregistrert i merverdiavgiftsregisteret sammen med morselskapet, med unntak av B1 Tomtebygga AS.

Alle heleide datterselskaper inngår i konsernkontoordning med Hav Eiendom AS i DNB, hvor Hav Eiendom AS står som kontoeier.

Enkelte 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 1)	Oslo	66 %
Bjørvika Infrastruktur AS 2)	Oslo	100 %
A1-3 Festningsalmenningen AS	Oslo	100 %
A4 Fiskebygga AS	Oslo	100 %
A4 Sadelmakerbyggen AS	Oslo	100 %
A5 Sadelmakerhullet AS	Oslo	100 %
A10 Nyland Bjørvika AS	Oslo	100 %
A11 Bjørvikaustikkeren AS	Oslo	100 %
B1 Tomtebygga AS	Oslo	100 %
C-felt Strandgaden 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 %

1) Bjørvika Utvikling AS eier datterselskapet Kunsthall Oslo AS. Dette selskapet har ikke ervervsmessig formål og kan etter vedtektene ikke utdele utbytte. Ved avvikling skal gjenværende midler anvendes til selskapets formål. Selskapet er utelatt fra konsolidering da midler fra selskapet ikke kan tilfalle konsernet. Kostpris på aksjene er tidligere fullt ut nedskrevet.

2) Selskapet er datterselskap av Bjørvika Utvikling AS. Eierandeler er oppgitt iht. eierselskapets eierandel.

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 31.12.19	A9 Palekaia AS
Inngående balanse	182.780.661
Kapitalnedsettelse, tilbakebetaling av tidligere innbetalt kapital	-147.000.000
Årets resultatandel	18.356.784
Utgående balanse pr 31.12.19	54.137.446
Beregning av balanseført verdi pr 31.12.19	Clemenskvartalet AS
Inngående balanse fra 100 % eid datterselskap, B8a Sørengaia AS	46.871.270
Oppgjør aksjer knyttet til fusjon	6.857.106
Årets resultatandel	-157.895
Utgående balanse pr 31.12.19	53.570.481

I tillegg har selskapet ytt lån til Clemenskvartalet AS på kr 71,9 millioner pr 31.12.19.

NOTE
7

SALGSFORPLIKTELSER

MORSELSKAP:

Solgte tomter og avsetning for salgsforpliktelser:

Tomt til Deichmanske hovedbibliotek ble overført til kjøper i desember 2013, mens tomt til Munch museet ble overført til kjøper i desember 2014. Hav Eiendom har forpliktet seg til å dekke kostnader for forurensning og forgraving. Det er pr. 31.12.2019 avsatt totalt kr 11,6 millioner under annen kortsiktig gjeld for oppfyllelse av dette ansvaret for de to tomtene.

Total avsetning for salgsforpliktelser utgjør:			
Tomteområde (kjøper)	2019	2018	Kostnad 2019
A8 (KIB/Deichmanske hovedbibliotek)	8.556.553	8.610.000	53.448
B5 (KIB/Munch museet med Stenersen samlingene)	2.970.201	2.970.201	-
Total avsetning som kortsiktig gjeld	11.526.754	11.580.201	53.448

Det gjøres årlig vurdering av estimat på gjenstående forpliktelser knyttet til det arbeidet Hav Eiendom AS har forpliktet seg til iht. salgsavtaler. Avsetningene er estimater basert på kjente og ukjente risikoer knyttet til forninner og forurensning i tomtene. Grunnforholdene i Bjørvika har potensiale for vesentlige forninnnefunn og forekomster av forurenset masse. Det er før tomtene graves ut vanskelig å estimere kostnaden forpliktelser for fornminne og forurensning vil medføre, og det vil derfor kunne bli relativt store avvik fra opprinnelig avsatt beløp til reell kostnad.

Tomtene det er avsatt for pr 31.12.2019 er i avsluttende fase, men arbeidet med sluttregnskap mot Oslo kommune har dratt ut i tid. Påløpt kostnad i 2019 er ført mot avsetningen

Utover avsetning til å dekke kostnader på tomt for A8 og B5, følger det av salgskontrakt fra 2009 at salgssummen, som er beregnet ut ifra antatt utbyggingsareal, skal avregnes i henhold til endelig regulert areal. Areal på B5 er endelig avregnet. Pr 31.12.19 er det avsatt kr 30 millioner i forbindelse med sluttoppgjør knyttet til A8.

Det har ikke vært noen salg av tomter eller selskap i 2019.

NOTE
8

BANKMIDLER

MORSELSKAP:

	2019	2018
Bundne bankmidler	874.086	845.057

KONSERN:

	2019	2018
Bundne bankmidler	1.009.673	944.262

Et av datterselskapene har en kassekredittkonto med kredittramme på kr 20 millioner. Morselskapet og selskapets minoritetsaksjonær har stilt proratariske selvskyldnerkausjoner for kreditten. Det er ikke trukket på kassekreditten pr. 31.12.19.

NOTE
9

ANTALL AKSJER, AKSJEEIERE 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. 31.12.18	200.000.000	1.308.925.990	621.668.167	2.130.594.157
Årets resultat	-	-	3.516.881	3.516.881
Kapital 31.12.19	200.000.000	1.308.925.990	625.185.048	2.134.111.038

KONSERN:

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Minoritets-interesser	SUM
Pr. 31.12.18	200.000.000	1.308.925.990	343.963.516	8.558.922	1.861.448.427
Andre endringer i egenkapital	-	-	624.274	-	624.274
Årets resultat	-	-	7.972.082	-267.022	7.705.060
Kapital 31.12.19	200.000.000	1.308.925.990	352.559.872	8.291.900	1.869.777.762

Minoritetsinteresser knytter seg til Oslo S Utvikling AS eierandel på 34 % i Bjørvika Utvikling AS.

NOTE
11

SKATTENOTE

MORSELSKAP:

Årets skattekostnad	2019	2018	
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	995.140	-1.022.838	
Betalbar skatt	-	-	
Skattekostnad ordinært resultat	995.140	-1.022.838	
Betalbar skatt i årets skattekostnad:			
Ordinært resultat før skatt	4.512.021	-8.023.036	
Permanente forskjeller	11.344	4.067	
Mottatt konsernbidrag	-5.885.846	-3.383.808	
Endring i midlertidige forskjeller	-3.175.067	-2.939.416	
Mottatt konsernbidrag	5.885.846	3.383.808	
Benyttet fremførbart underskudd	-1.348.297	-	
Årets skattegrunnlag	-	-10.958.385	
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat	-1.294.886	-778.276	
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	1.294.886	778.276	
Sum betalbar skatt i balansen	-	-	
Midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring:			
	2019	2018	Endring
Varige driftsmidler	-801.746	-887.073	85.328
Gevinst – og tapskonto	-788.093	-985.115	197.022
Avsetninger mv	-11.526.754	-11.580.201	53.448
Pensjonspremie/-forpliktelse	2.407.301	-431.969	2.839.270
Sum	-10.709.292	-13.884.358	3.175.067
Akkumulert fremførbart underskudd	-66.919.827	-68.268.164	1.348.297
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-77.629.119	-82.152.482	4.523.364
Utsatt skatt/ utsatt skattefordel(-)	-17.078.406	-18.073.546	995.140

KONSERN:

Årets skattekostnad		
	2019	2018
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	61.682	-475.299
Betalbar skatt	12.705	-
Skattekostnad ordinært resultat	74.386	-475.299
Betalbar skatt i årets skattekostnad:		
Ordinært resultat før skatt	7.937.342	-8.630.930
Permanente forskjeller	-18.345.441	-3.759.881
Nedvurdering utsatt skatt døtre**	10.746.217	9.568.752
Grunnlag for årets skattekostnad	338.119	-2.822.059
Nedvurdert utsatt skattefordel	-10.746.217	-9.568.752
Endring i midlertidige forskjeller*	-29.172.157	-13.010.145
Avgitt konsernbidrag	-5.885.846	-3.383.808
Benyttet fremførbart underskudd	-2.482.364	-3.049.193
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	-47.948.465	-31.833.956
Sum betalbar skatt ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt	-47.948.465	-31.833.956
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	12.705	-
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	-9.897	-
Sum betalbar skatt i balansen	2.808	-

* 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. Basert på dette har man i konsernregnskapet valgt å ikke føre opp utsatt skattefordel.

Midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring:

	2019	2018	Endring
Varige driftsmidler	-153.551.746	-115.485.316	-38.066.430
Gevinst – og tapskonto	265.599	331.999	-66.400
Tilvirkningskontrakter	47.032.300	43.794.377	3.237.923
Avsetninger mv	-11.526.754	-11.580.201	53.447
Pensjonspremie/-forpliktelse	2.407.301	-431.969	2.839.270
Sum	-115.373.300	-83.371.109	-32.002.191
Akkumulert fremførbart underskudd	-197.017.282	-160.692.182	-36.325.100
Grunnlag ikke bokført utsatt skattefordel	224.528.379	155.318.138	69.210.241
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-87.862.203	-88.745.153	882.950
Utsatt skatt/ utsatt skattefordel(-)	-19.329.685	-19.523.934	194.249

NOTE
12

LANGSIKTIGE TILVIRKNINGSKONTRAKTER

KONSERN:

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

	2019	2018
Akkumulert inntektsføring	1.693.737.655	1.504.242.699
Akkumulerte prosjektkostnader	1.646.705.353	1.460.448.320
Netto resultat	47.032.302	43.794.379
Opptjent ikke fakturert inntekt	-	-
Forskuddsfakturert inntekt inkludert i annen kortsiktig gjeld	-36.159.739	-60.190.600

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 tilsvarer 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 31.12.2019 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

KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordring momsrefusjon

Det er 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.

Pr. 31.12.19 er det sendt inn krav på kr 35,5 millioner.

NOTE
14

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 selvskyldergarantist 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.

Morselskapet har stilt byggherregaranti til fordel for Veidekke Entreprenør AS og Skanska Norge AS i henhold til NS8407.

KONSERN:

A9 Palekaia AS har stilt disse forpliktelser overfor Handelsbanken i henhold til langsiktig finansiering:

- Førsteprioritets pantobligasjon på kr 1.800 millioner i Eiendommen

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

- Førsteprioritets pantobligasjon på kr 300 millioner i Eiendommen

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

- Andreprioritets pantobligasjon på kr 30 millioner i Eiendommen

NOTE
15

HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Som alle virksomheter i Norge vil også Hav Eiendom AS berøres av situasjonen som er oppstått på grunn av de nasjonale tiltakene for å kontrollere spredningen av Covid-19 viruset. For 2020 vil dette kunne gi utslag i reduserte inntekter og mindre fleksibilitet med hensyn til lånemarkedet. Både sikkerheten for selskapets eksterne lån og likviditetssituasjonen er robuste og gjør selskapet godt egnet til å stå igjennom konsekvensene av de nasjonale tiltak.



Hav Eiendom AS
Dronning Eufemias gate 16
N-0191 Oslo
www.haveiendom.no