

ÅRSRAPPORT 2020





Årsberetning 2020

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. 31.12.2020 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 Grønlikaia AS, D9-D14 Grønliutstikkeren AS, D10 Grønlikaia 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, hvor øvrige 50 % av selskapet ble solgt til Thongård AS i 2013, samt 27,67 % av selskapet Clemenskvartalet Holding AS.

Redegjørelse for årsregnskapet

HAV EIENDOM AS

Hav Eiendom AS har en aksjekapital på kr 200.000.000. Overkurs utgjør pr 31.12.2020 1.069.425.990.

Inntektene ble i 2020 på kr 11,5 millioner, mot kr 13,1 millioner i 2019. Resultat etter skatt for 2020 ble positivt med kr 2,9 millioner mot kr 3,5 millioner i 2019. Basert på dette foreslår styret at årsresultatet disponeres på følgende måte:

Avsatt utbytte (tilbakebetaling av kapital)	kr 130,0 millioner
Overført fra overkurs	kr -130,0 millioner
Overført til annen egenkapital	kr 2,9 millioner

Etter årets disponering er total egenkapital i selskapet pr. 31.12.2020 på kr 1.897,5 millioner. Egenkapitalen pr. 31.12.2019 var på kr 2.134,1 millioner. Totalkapitalen pr. 31.12.2020 er på kr 2.110,2 millioner mot kr 2.209,6 millioner året før. Egenkapitalandelen per 31.12.20 var 89,9 % i morselskapet.

KONSERN

Inntektene ble i 2020 på kr 105,0 millioner mot kr 230,6 millioner i 2019. Årsresultatet etter skatt ble etter minoritetsandel positivt med kr 10,1 millioner mot kr 8,0 millioner i 2019.

Etter årets disponering er total egenkapital i konsernet pr. 31.12.2020 på kr 1,638,6 millioner. Totalkapitalen er på kr 2.116,9 millioner. Fjorårets sammenliknbare tall var på henholdsvis kr 1.869,8 millioner i egenkapital og kr 2.210,0 millioner i totalkapital. Egenkapitalandelen per 31.12.20 var 77,4 % i konsernet.

Kontantstrømmer

HAV EIENDOM AS

Selskapet har en negativ kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på kr 17,1 millioner. Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var negativ med kr 87,7 millioner, mens kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var negativ med kr 64,3 millioner. Summen av årets kontantstrømmer har ført til en nedgang i kontanter og kontantekvivalenter på kr 169,1 millioner.

Pr. 31.12.2020 hadde selskapet kr 71,0 millioner i kontanter og kontantekvivalenter.

KONSERN

Konsernet har en negativ kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på kr 42,9 millioner. Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var negativ med kr 118,3 millioner, mens kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var negativ med kr 64,3 millioner. Summen av årets kontantstrømmer har ført til en nedgang i kontanter og kontantekvivalenter på kr 225,4 millioner.

Pr. 31.12.2020 hadde konsernet kr 89,0 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.

Eier planlegger for at Hav Eiendom også får tilsvarende rolle for utviklingen av Filipstad. De formelle prosesser forbundet med dette forventes avklart i løpet av de neste årene.

2020 ble et år preget av koronapandemien. Samfunnslivet og næringslivet i Norge er per mars 2021 fortsatt sterkt preget av koronapandemien og myndighetens tiltak for å bekjempe virusspredningen. Konsernets resultater og finansielle stilling har ikke blitt påvirket i vesentlig grad av koronapandemien. Løpende vurderinger har vært godt integrert i styringen av virksomheten, og styret forsetter å følge utviklingen løpende. Både sikkerheten for selskapets eksterne lån og likviditets-situasjonen 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. 31.12.2020 balanseført utsatt skattefordel på kr 16,2 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 2020 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 2020 vært på 57 dager, som utgjør 2,8 % av totale arbeidsdager. Det har ikke blitt rapportert om skader eller ulykker på arbeidsplassen.

Hav Eiendom AS har hatt 9 ansatte i 2020, 5 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 31.12.20 av 3 kvinner og 4 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. Det er i 2020 gjennomført omfattende målinger av luftkvaliteten i Lohavn/Grønlikaia i forkant av utbyggingen på disse områdene. Nødvendige tiltak blir iverksatt for å unngå og forebygge 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 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.

Resultatregnskap

HAV EIENDOM AS			HAV EIENDOM AS (Konsern)	
2019	2020	Noter	2020	2019
DRIFTSINNEKTER				
0	0	1	1.155.743	4.001.071
0	0	1, 12	52.950.360	193.405.939
13.086.986	11.486.748	1	50.871.669	33.232.251
13.086.986	11.486.748		104.977.772	230.639.261
DRIFTSKOSTNADER				
0	-6.097.614	1, 7, 4	45.501.525	188.602.031
13.571.396	16.113.490	2, 3	13.044.671	11.534.264
555.608	525.322	5	16.771.742	8.661.571
13.721.831	12.378.439	2	33.882.219	34.016.823
27.848.835	22.919.637		109.200.157	242.814.689
-14.761.849	-11.432.889		-4.222.385	-12.175.428
FINANSINNEKTER OG -KOSTNADER				
7.451.297	6.742.254		5.646.955	7.691.691
6.944.226	4.847.267		0	0
0	0	6	15.484.227	18.198.889
5.889.774	4.162.888		105.706	78.903
20.285.297	15.752.409		21.236.888	25.969.483
1.009.169	534.146		9.304.819	5.335.725
0	0		0	0
2.258	2.188		72.150	678.884
1.011.427	536.334		9.376.969	6.014.609
19.273.870	15.216.075		11.859.919	19.954.874
4.512.021	3.783.186		7.637.534	7.779.446
995.140	846.007	11	-649.970	74.386
3.516.881	2.937.179		8.287.503	7.705.060
3.516.881	2.937.179		8.287.503	7.705.060
Minoritetsandel				
			-1.803.337	-267.022
Årsoverskudd/årsunderskudd(-) etter minoritetsandel			10.090.840	7.972.082
OVERFØRINGER				
3.516.881	2.937.179			
0	130.000.000			
0	-130.000.000			
3.516.881	2.937.179			

Balanse

HAV EIENDOM AS			HAV EIENDOM AS (Konsern)	
2019	2020	Noter	2020	2019
EIENDELER				
ANLEGGSMIDLER				
Immaterielle eiendeler				
17.078.406	16.232.399	11	19.979.653	19.329.684
17.078.406	16.232.399		19.979.653	19.329.684
Varige driftsmidler				
697.094	3.007.081	5	1.213.745.525	1.184.457.021
0	0	5	486.661.529	499.308.595
1.252.396	1.076.533	5	1.981.154	2.173.344
1.949.490	4.083.614		1.702.388.208	1.685.938.960
Finansielle anleggsmidler				
1.478.639.953	1.479.439.953	6	0	0
99.013.001	53.775.557	6	77.954.709	107.707.926
235.000.000	235.000.000	6	0	0
71.879.136	156.965.191	6	156.965.191	71.879.136
0	0	13	59.910.120	0
2.407.301	2.248.876	3	2.248.876	2.407.301
1.886.939.391	1.927.429.577		297.078.896	181.994.363
1.905.967.287	1.947.745.590		2.019.446.757	1.887.263.007
OMLØPSMIDLER				
Fordringer				
1.964.209	67.706		494.396	7.086.394
61.174.485	89.643.099	6	0	0
350.417	1.674.122		7.948.851	1.188.807
63.489.111	91.384.927		8.443.247	8.275.201
Bankinnskudd, kontanter og lignende				
240.159.868	71.038.795	8	89.020.819	314.440.739
240.159.868	71.038.795		89.020.819	314.440.739
303.648.979	162.423.722		97.464.066	322.715.940
2.209.616.266	2.110.169.312		2.116.910.823	2.209.978.947

Balanse

HAV EIENDOM AS				HAV EIENDOM AS (Konsern)	
2019	2020	EGENKAPITAL OG GJELD	Noter	2020	2019
		EGENKAPITAL			
		Innskutt egenkapital			
200.000.000	200.000.000	Aksjekapital	9	200.000.000	200.000.000
1.308.925.990	1.069.425.990	Overkurs	10	1.069.425.990	1.308.925.990
0	0	Annen innskutt egenkapital		0	0
1.508.925.990	1.269.425.990	Sum innskutt egenkapital		1.269.425.990	1.508.925.990
		Opptjent egenkapital			
625.185.048	628.122.228	Annen egenkapital	10	362.650.712	352.559.872
625.185.048	628.122.228	Sum opptjent egenkapital		362.650.712	352.559.872
0	0	Minoritetsinteresser	10	6.488.563	8.291.900
2.134.111.038	1.897.548.218	Sum egenkapital		1.638.565.266	1.869.777.762
		GJELD			
		Avsetning for forpliktelser			
0	0	Avsetning for forpliktelser		2.500.000	2.500.000
0	0	Sum avsetning for forpliktelser		2.500.000	2.500.000
		Annen langsiktig gjeld			
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	14	235.000.000	235.000.000
0	0	Sum annen langsiktig gjeld		235.000.000	235.000.000
		Kortsiktig gjeld			
2.805.624	3.582.077	Leverandørgjeld		11.141.984	13.815.877
0	0	Betalbar skatt	11	0	2.808
1.258.112	1.246.291	Skyldige offentlige avgifter		2.145.572	4.522.531
0	130.000.000	Utbytte	10	130.000.000	0
28.213.928	38.506.813	Gjeld til selskap i samme konsern	6	0	0
43.227.564	39.285.911	Annen kortsiktig gjeld	7, 12, 14	97.557.998	84.359.964
75.505.228	212.621.092	Sum kortsiktig gjeld		240.845.554	102.701.180
75.505.228	212.621.092	Sum korts. og langs. gjeld		478.345.554	340.201.180
2.209.616.266	2.110.169.312	Sum egenkapital og gjeld		2.116.910.823	2.209.978.947

Kontantstrøm

HAV EIENDOM AS			HAV EIENDOM AS (Konsern)	
2019	2020		2020	2019
		Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
4.512.021	3.783.186	Resultat før skattekostnad	7.637.534	7.779.446
0	0	Periodens betalte skatt	-2.807	122.672
555.608	525.322	Ordinære avskrivninger	16.771.742	8.661.571
0	0	Regnskapsført resultat etter egenkapitalmetoden	-15.484.227	-18.514.680
-1.834.187	1.896.503	Endring i kundefordringer	6.591.998	28.392.358
2.445.239	776.453	Endring i leverandørgjeld	-2.673.893	1.279.431
-2.839.270	158.425	Endring i pensjonsordninger	158.425	-2.839.270
-17.065.446	-24.252.906	Endring i andre tidsavgrensninger	-55.849.089	9.728.876
-14.226.035	-17.113.017	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-42.850.317	34.610.404
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
0	0	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	0
-940.847	-2.659.446	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-33.220.990	-58.382.765
-61.087.750	-85.086.055	Ut-/innbetaling ved lån til datterselskaper og tilknyttede selskaper	-85.086.055	-61.087.750
5.189.002	0	Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	0	0
-7.457.106	0	Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	0	-53.412.586
-64.296.701	-87.745.501	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-118.307.045	-172.883.101
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
0	0	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	0	235.000.000
0	0	Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	0	-135.634.016
147.000.000	45.237.444	Tilbakebetalinger av egenkapital	45.237.444	147.000.000
-134.000.000	-109.500.000	Utbetalinger av utbytte	-109.500.000	-134.000.000
13.000.001	-64.262.555	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-64.262.556	112.365.984
-65.522.735	-169.121.073	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-225.419.918	-25.906.713
0	0	Netto kontanter og kontantekvivalenter solgt selskap	0	0
305.682.605	240.159.868	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter IB	314.440.739	340.347.452
240.159.868	71.038.795	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter UB	89.020.819	314.440.739

OSLO, 25. MARS 2021

Ingvar Meyer Mathisen
Styrets leder

Steinar Manengen
Styremedlem

Øivind Solbakken
Styremedlem

Hilde Hammervold
Styremedlem

Åsa Margareta Kihlander Nes
Styremedlem

Olav Line
Styremedlem

Rina Brunsell Harsvik
Styremedlem

Kjell Døvre Kalland
Daglig leder

Noter til selskaps- og konsernregnskap for 2020

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 2020.

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 2020 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 næringseiendom 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 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.

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

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, GODTGJØRELSE, LÅN TIL ANSATTE M.V.

MORSELSKAP:

Lønnskostnader:	2020	2019
Lønnskostnader består av følgende poster:		
Lønn	12.034.495	10.464.034
Styrehonorar	867.746	876.690
Arbeidsgiveravgift	2.116.239	1.725.972
Pensjonskostnader	795.328	88.388
Andre personalkostnader	299.683	416.312
Sum lønnskostnader	16.113.491	13.571.396
Gjennomsnittlig antall ansatte:	9	8

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

Godtgjørelser

Følgende godtgjørelser er gitt til selskapets ledende personer:	Daglig leder	Styret
Lønn	2.705.203	864.000
Pensjonskostnader	70.035	-
Annen godtgjørelse	20.133	-
	2.795.371	864.000

Revisor

Fordelt på tjenestetype (honorarene inkluderer merverdiavgift iht forholdsmessig fradragsnøkkel):	2020	2019
Lovpålagt revisjon	64.688	248.963
Honorarer for andre tjenester:		
Andre attestasjonstjenester	-	18.591
Skatterådgivning	-	-
Annen rådgivning	-	29.250
Sum honorar for andre tjenester	-	47.841

KONSERN:

Lønnskostnader:	2020	2019
Lønnskostnader består av følgende poster:		
Lønn	13.038.249	12.224.839
Styrehonorar	867.746	876.690
Arbeidsgiveravgift	2.252.186	1.987.192
Pensjonskostnader	838.972	176.230
Andre personalkostnader	318.618	434.097
Aktiverte lønnskostnader	-4.271.100	-4.164.784
Sum lønnskostnader	13.044.671	11.534.264
Gjennomsnittlig antall ansatte:	10	9

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

Revisor

Fordelt på tjenestetype (honorarene inkluderer merverdiavgift iht forholdsmessig fradragsnøkkel):	2020	2019
Lovpålagt revisjon	291.313	663.932
Honorarer for andre tjenester:		
Andre attestasjonstjenester	456.969	18.591
Skatterådgivning	-	-
Annen rådgivning	15.038	43.594
Sum honorar for andre tjenester	472.007	62.184

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

	2020	2019
Netto pensjonskostnad:	Ytelsesbasert	Ytelsesbasert
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	0	0
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	193.945	177.640
Avkastning av pensjonsmidlene	-363.168	-335.061
Amort. av forpl ved planendring/resultatføring av planendring	291.581	-335.852
Administrasjonskostnad	45.493	31.440
Arbeidsgiveravgift periodisert	-	-50.201
Resultatført estimatavvik	-	-
Netto pensjonskostnad	167.851	-512.034
Opptjente pensjonsforpliktelser	8.471.430	6.775.943
Pensjonsmidler	-9.747.308	-9.208.974
Estimerede netto pensjonsforpliktelser	-1.275.878	-2.433.031
Ikke resultatført virkning av avvik/ending	-972.998	25.703
Arbeidsgiveravgift	0	0
Netto pensjonsforpliktelse	-2.248.876	-2.407.301
Økonomiske forutsetninger:	2020	2019
Diskonteringsrente	2,30 %	2,60 %
Forventet avkastning på midlene	3,80 %	4,30 %
Lønnsvekst	2,25 %	2,75 %
G-regulering	2,00 %	2,50 %
Pensjonsregulering	1,24 %	1,73 %
Arbeidsgiveravgift	14,1 %	14,1 %

I tillegg kommer kostnaden for innskuddsbasert pensjonsordning på kr 633.691, som omfatter 9 ansatte pr 31.12.20.

NOTE
4

VAREKOSTNAD

Konsernets varekostnad fordeler seg som følger:

	2020	2019
Kostnadsreduksjon overleverte tomter	-6.097.614	-
Kostnader infrastrukturprosjekt Bjørvika	51.599.139	188.602.031
Total varekostnad	45.501.525	188.602.031

NOTE
5

VARIGE DRIFTSMIDLER OG IMMATERIELLE EIENDELER

MORSELSKAP:

	Tomter	Maskiner og driftsløsøre	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	697.094	5.709.335	6.406.429
Tilgang i året	2.309.987	349.459	2.659.446
Avgang i året	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12	3.007.081	6.058.794	9.065.875
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	-	-4.982.261	-4.982.261
Akkumulerte nedskrivninger pr. 31.12	-	-	-
Registrert verdi pr. 31.12	3.007.081	1.076.533	4.083.614
Årets avskrivninger	-	525.322	525.322
Årets nedskrivninger	-	-	-
Økonomisk levetid		5 år	
Valg av avskrivningsplan		Lineær	

KONSERN:

	Tomter	Bygninger	Maskiner og driftsløsøre	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	1.211.148.875	510.795.508	7.062.026	1.729.006.409
Omklassifisering tomt til bygg	-	-	-	-
Tilgang i året	29.288.504	10.526.741	542.271	40.357.516
Avgang i året	-	-7.136.526	-	-7.136.526
Anskaffelseskost 31.12	1.240.437.379	514.185.723	7.604.297	1.762.227.399
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12	-	-26.120.088	-5.623.144	-31.743.232
Akkumulerte nedskrivninger per 31.12	-26.691.855	-1.404.106	-	-28.095.961
Registrert verdi pr 31.12	1.213.745.525	486.661.529	1.981.154	1.702.388.208
Årets avskrivninger	-	16.037.281	734.461	16.771.742
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.

NOTE
6
INVESTERING I DATTERSELSKAPER OG TILKNYTTETE SELSKAPER
MORSELSKAP:

Selskapet har eierandeler i følgende selskaper pr 31.12.20:

	Forretningskontor	Eierandel/stemmerett	Bokført verdi	Selskapets egenkapital (100 %)	Selskapets resultat (100 %)
Bjørvika Utvikling AS (konsern)	Oslo	66 %	19.800.000	19.084.003	-5.303.931
A1-A3 Festningsalmenningen AS	Oslo	100 %	25.771.720	25.882.663	1.352.210
A4 Fiskebrygga AS	Oslo	100 %	46.714.134	38.285.840	-158.931
A4 Sadelmakerbryggen AS	Oslo	100 %	3.380.637	2.920.152	-83.997
A5 Sadelmakerhullet AS	Oslo	100 %	53.096.114	53.096.114	1.136.304
A10 Nyland Bjørvika AS	Oslo	100 %	6.975.000	9.500.283	-211.681
A11 Bjørvikautstikkeren AS	Oslo	100 %	55.838.750	45.949.485	817.073
B1 Tomtebrygga AS	Oslo	100 %	59.643.218	44.661.525	-250.781
C-felt Strandgaden AS	Oslo	100 %	200.000	-5.663.659	-721.757
D2 Høvløriet AS	Oslo	100 %	22.235.521	20.770.642	-465.615
D5 Lohavn AS	Oslo	100 %	23.276.287	14.283.812	-337.305
D6 Loengkaia AS	Oslo	100 %	103.417.295	79.112.596	-635.353
D7 Grønli AS	Oslo	100 %	184.871.014	108.026.186	-692.810
D8 Grønli AS	Oslo	100 %	354.403.918	229.771.099	755.442
D9-D14 Grønliutstikkeren AS	Oslo	100 %	365.890.204	361.298.339	-2.012.745
D10 Grønli AS sjø AS	Oslo	100 %	153.926.153	151.777.913	-76.070
Totalt datterselskap			1.479.439.953		
A9 Palekaia AS	Oslo	50 %	47.181	1.800.000	31.943.461
Clemenskvartalet AS	Oslo	27,67 %	53.728.376	325.490.117	-1.761.850
Totalt tilknyttet selskap			53.775.557		

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:		
	2020	2019
Kortsiktige fordringer	5.100.132	5.494.513
Konsernkonto bank	80.384.048	49.794.124
Ansvarlig lån Bjørvika utvikling2	-	-
Avsatt konsernbidrag fra datterselskap	4.158.917	5.885.847
Langsiktig lån til datterselskap	235.000.000	235.000.000
Sum fordringer på konsernselskaper	324.643.098	296.174.484
Kortsiktig gjeld	-	-
Konsernkonto bank	37.706.813	27.613.928
Avsatt konsernbidrag til datterselskap	800.000	600.000
Sum gjeld til konsernselskaper	38.506.813	28.213.928

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. 31.12.2020 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 Høvløret 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 31.12.20	A9 Palekaia AS
Inngående balanse	54.137.446
Kapitalnedsettelse, tilbakebetaling av tidligere innbetalt kapital	-45.237.444
Årets resultatandel	15.971.731
Utgående balanse pr 31.12.20	24.871.733
Beregning av balanseført verdi pr 31.12.20	Clemenskvartalet AS
Inngående balanse	53.570.481
Årets resultatandel	-487.504
Utgående balanse pr 31.12.20	53.082.977

I tillegg har selskapet ytt lån til Clemenskvartalet AS på kr 157 millioner pr 31.12.20.

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. 31.12.2020 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)	2020	2019	Kostnad 2020
A8 (KIB/Deichmanske hovedbibliotek)	8.556.553	8.556.553	-
B5 (KIB/Munch museet med Stenersen samlingene)	2.970.201	2.970.201	-
Total avsetning som kortsiktig gjeld	11.526.754	11.526.754	-

Det gjøres årlig vurdering av estimat på gjenstående forpliktelser knyttet til det arbeidet Hav Eiendom AS har forpliktet seg til iht. salgsvtaler. Avsetningene er estimater basert på kjente og ukjente risikoer knyttet til fornminner og forurensning i tomtene. Grunnforholdene i Bjørvika har potensiale for vesentlige fornminnefunn og forekomster av forurenset masse. Det er før tomtene graves ut vanskelig å estimere kostnaden forpliktelsen 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 31.12.2020 er nå ferdigstilte. Sluttregnskap mot Oslo kommune er pr. 31.12.2020 under arbeid.

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 31.12.20 er avsetningen nedjustert fra kr 30 millioner til kr 23,9 millioner i forbindelse med sluttoppgjør knyttet til A8. Endringen på kr 6,1 millioner er ført mot varekostnad i årsregnskapet. Sluttoppgjøret er antatt ferdigstilt i 2021.

Det har ikke vært noen salg av tomter eller selskap i 2020.

NOTE
8

BANKMIDLER

MORSELSKAP:

	2020	2019
Bundne bankmidler	977.357	874.086

KONSERN:

	2020	2019
Bundne bankmidler	977.357	1.009.673

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. 31.12.20.

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. 31.12.19	200.000.000	1.308.925.990	625.185.048	2.134.111.038
Tilleggsutbytte i 2020	-	-109.500.000	-	-109.500.000
Avsatt utbytte pr. 31.12.20	-	-130.000.000	-	-130.000.000
Årets resultat	-	-	2.937.179	2.937.179
Kapital 31.12.20	200.000.000	1.069.425.990	628.122.228	1.897.548.218

KONSERN:

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Minoritets-interesser	SUM
Pr. 31.12.19	200.000.000	1.308.925.990	352.559.872	8.291.900	1.869.777.762
Tilleggsutbytte 2020	-	-109.500.000	-	-	-109.500.000
Avsatt utbytte pr. 31.12.20	-	-130.000.000	-	-	-130.000.000
Årets resultat	-	-	10.090.840	-1.803.337	8.287.503
Kapital 31.12.20	200.000.000	1.069.425.990	362.650.712	6.488.563	1.638.565.266

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

NOTE
11

SKATTENOTE

MORSELSKAP:

Årets skattekostnad	2020	2019	
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	846.007	995.140	
Betalbar skatt	-	-	
Skattekostnad ordinært resultat	846.007	995.140	
Betalbar skatt i årets skattekostnad:			
Ordinært resultat før skatt	3.783.187	4.512.021	
Permanente forskjeller	62.301	11.344	
Mottatt konsernbidrag	-4.158.017	-5.885.846	
Endring i midlertidige forskjeller	-42.347	-3.175.067	
Mottatt konsernbidrag	4.158.017	5.885.846	
Benyttet fremførbart underskudd	-3.803.141	-1.348.297	
Årets skattegrunnlag	-	-	
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat	-914.962	-1.294.886	
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	914.962	1.294.886	
Sum betalbar skatt i balansen	-	-	
Midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring:			
	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	-758.592	-801.746	43.154
Gevinst – og tapskonto	-630.475	-788.093	157.618
Avsetninger mv	-11.526.754	-11.526.754	-
Pensjonspremie/-forpliktelse	2.248.876	2.407.301	-158.425
Sum	-10.666.945	-10.709.292	42.347
Akkumulert fremførbart underskudd	-63.116.686	-66.919.827	3.803.141
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-73.783.631	-77.629.119	3.845.488
Utsatt skatt/ utsatt skattefordel(-)	-16.232.399	-17.078.406	846.007

KONSERN:

Årets skattekostnad		
	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	-649.970	61.682
Betalbar skatt	-	12.705
Skattekostnad ordinært resultat	-649.970	74.386
Betalbar skatt i årets skattekostnad:		
Ordinært resultat før skatt	7.637.534	7.937.342
Permanente forskjeller	-15.421.926	-18.345.441
Nedvurdering utsatt skatt døtre**	4.829.973	10.746.217
Grunnlag for årets skattekostnad	-2.954.415	338.119
Nedvurdert utsatt skattefordel	-4.829.973	-10.746.217
Endring i midlertidige forskjeller*	-6.748.652	-29.172.157
Avgitt konsernbidrag	-4.158.917	-5.885.846
Benyttet fremførbart underskudd	-4.572.336	-2.482.364
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	-23.264.293	-47.948.465
Sum betalbar skatt ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt	-23.264.293	-47.948.465
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:			
	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	-161.022.808	-153.551.746	-7.471.062
Gevinst – og tapskonto	212.476	265.599	-53.123
Tilvirkningskontrakter	47.966.258	47.032.300	933.952
Avsetninger mv	-11.526.754	-11.526.754	-
Pensjonspremie/-forpliktelse	2.248.876	2.407.301	-158.425
Sum	-122.121.952	-115.373.300	-6.748.652
Akkumulert fremførbart underskudd	-213.242.385	-197.017.282	-16.225.103
Grunnlag ikke bokført utsatt skattefordel	244.547.736	224.528.379	20.019.357
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-90.816.601	-87.862.203	2.954.398
Utsatt skatt/ utsatt skattefordel(-)	-19.979.652	-19.329.685	649.970

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.

	2020	2019
Akkumulert inntektsføring	1.746.028.782	1.693.737.655
Akkumulerte prosjektkostnader	1.698.062.523	1.646.705.353
Netto resultat	47.966.258	47.032.302
Opptjent ikke fakturert inntekt	-	-
Forskuddsfakturert inntekt inkludert i annen kortsiktig gjeld	-42.990.195	-36.159.739

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 31.12.2020 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

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 momskrav på anlegg overdratt av Oslo kommune pr. 31.12.2020 utgjør 95,4 MNOK, hvorav 35,5 MNOK er refundert. Resterende 59,9 MNOK skal refunderes over en 10-års periode og er balanseført som langsiktig fordring. Fordringen er ført til fradrag i årets varekostnad.

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.

KONSERN:

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

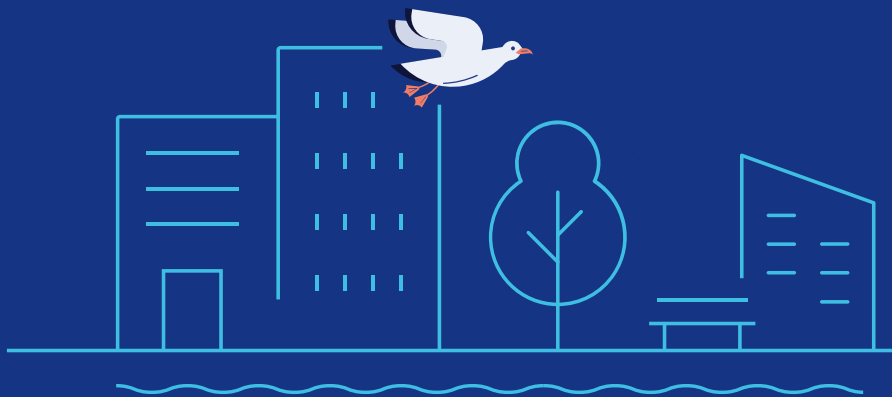
- Førsteprioritets pantobligasjon på kr 1.800 millioner i Eiendommen

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



HAV
EIENDOM

Hav Eiendom AS
Schweigaards gate 16
0191 Oslo
www.haveiendom.no