

ÅRSRAPPORT 2021





Design: Tank

Årsberetning 2021

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 verdien 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. 31.12.2021 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, Bispevika Energisentral AS (71 %) 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 31.12.2021 kr 944.425.990.

Inntektene ble i 2021 på kr 11,6 millioner, mot kr 11,5 millioner i 2020. Resultat etter skatt for 2021 ble positivt med kr 13,5 millioner mot kr 2,9 millioner i 2020.

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

Avsatt utbytte (tilbakebetaling av kapital)	kr 125,0 millioner
Overført fra overkurs	kr -125,0 millioner
Overført til annen egenkapital	kr 13,5 millioner

Etter årets disponering er total egenkapital i selskapet pr. 31.12.2021 på kr 1.786,0 millioner. Egenkapitalen pr. 31.12.2020 var på kr 1.897,5 millioner. Totalkapitalen pr. 31.12.2021 er på kr 2.021,5 millioner mot kr 2.110,2 millioner året før. Egenkapitalandelen per 31.12.21 var 88,4 % i morselskapet.

KONSERN

Inntektene ble i 2021 på kr 109,3 millioner mot kr 105,0 millioner i 2020. Årsresultatet etter skatt ble etter minoritetsandel positivt med kr 34,6 millioner mot kr 10,1 millioner i 2020.

Etter årets disponering er total egenkapital i konsernet pr. 31.12.2021 på kr 1,547,0 millioner. Totalkapitalen er på kr 2.267,7 millioner. Fjorårets sammenliknbare tall var på henholdsvis kr 1.638,6 millioner i egenkapital og kr 2.116,9 millioner i totalkapital. Egenkapitalandelen per 31.12.21 var 68,2 % i konsernet.

Kontantstrømmer

HAV EIENDOM AS

Selskapet har en positiv kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på kr 11,4 millioner. Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var positiv med kr 249,7 millioner, mens kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var negativ med kr 130,0 millioner. Summen av årets kontantstrømmer har ført til en oppgang i kontanter og kontantekvivalenter på kr 131,1 millioner.

Pr. 31.12.2021 hadde selskapet kr 202,2 millioner i kontanter og kontantekvivalenter.

KONSERN

Konsernet har en negativ kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på kr 25,8 millioner. Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var positiv med kr 0,2 millioner, mens kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var positiv med kr 143,1 millioner. Summen av årets kontantstrømmer har ført til en oppgang i kontanter og kontantekvivalenter på kr 117,4 millioner.

Pr. 31.12.2021 hadde konsernet kr 206,4 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 få tilsvarende rolle for utviklingen av Filipstad. De formelle prosesser forbundet med dette forventes avklart i løpet av de neste årene.

2021 ble også et år preget av koronapandemien. Samfunnslivet og næringslivet i Norge er per mars 2022 på vei tilbake til normalen. 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 har fulgt utviklingen løpende. Både sikkerheten for selskapets eksterne lån og likviditetssituasjonen er robuste og gjorde selskapet godt egnet til å stå igjennom konsekvensene av de nasjonale tiltak. Dette gjør selskapet godt egnet til å ta på seg nye utviklingsoppgaver.

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. 31.12.2021 balanseført utsatt skattefordel på kr 16,9 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 2021 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 2021 vært på 16 dager, som utgjør 0,7 % av totale arbeidsdager. Det har ikke blitt rapportert om skader eller ulykker på arbeidsplassen.

Hav Eiendom AS har hatt 10 ansatte i 2021,

5 kvinner og 5 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 31.12.21 av 3 kvinner og 4 menn.

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

Ytre miljø og bærekraft

Styrets oppfatning er at selskapets virksomhet i dag har begrenset påvirkning 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 som følges av selskapet. Det er utarbeidet en egen bærekraftstrategi for selskapet. Strategien har FN's bærekraftsmål som ledetråd for virksomhetens bærekraftige verdiskaping og ansvarlighet overfor miljø, økonomi og sosiale forhold. Basert på FN's 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.

Oslo, 06.04.2022

Styret i Hav Eiendom AS

Resultatregnskap

HAV EIENDOM AS			HAV EIENDOM AS (Konsern)	
2020	2021	Noter	2021	2020
DRIFTSINNEKTER				
0	0	1	3.337.282	1.155.743
0	0	1, 12	50.290.286	52.950.360
11.486.748	11.631.797	1	55.658.148	50.871.669
11.486.748	11.631.797		109.285.716	104.977.772
DRIFTSKOSTNADER				
-6.097.614	-10.879.975	1, 4, 7	37.293.731	45.501.525
16.113.490	19.323.284	2, 3	16.113.860	13.044.671
525.322	621.677	5	17.363.270	16.771.742
12.378.439	17.707.010	2	40.634.528	33.882.219
22.919.637	26.771.996		111.405.389	109.200.157
-11.432.889	-15.140.199		-2.119.673	-4.222.385
FINANSINNEKTER OG -KOSTNADER				
6.742.254	6.637.139		4.819.940	5.646.955
4.847.267	1.800.100		0	0
0	15.971.731		0	0
0	0	6	41.447.382	15.484.227
4.162.888	4.250.884	6	0	0
0	0		807	105.706
15.752.409	28.659.854		46.268.129	21.236.888
534.146	712.539		11.395.936	9.304.819
0	0		0	0
2.188	2.565		915.165	72.150
536.334	715.104		12.311.101	9.376.969
15.216.075	27.944.750		33.957.028	11.859.919
3.783.186	12.804.551		31.837.355	7.637.534
846.007	-696.631	11	-1.646.340	-649.970
2.937.179	13.501.182		33.483.695	8.287.503
2.937.179	13.501.182		33.483.695	8.287.503
Årsoverskudd/årsunderskudd(-)				
			-1.144.833	-1.803.337
			34.628.528	10.090.840
OVERFØRINGER				
2.937.179	13.501.182			
130.000.000	125.000.000			
-130.000.000	-125.000.000			
2.937.179	13.501.182			

Balanse

HAV EIENDOM AS			HAV EIENDOM AS (Konsern)	
2020	2021	Noter	2021	2020
EIENDELER				
ANLEGGSMIDLER				
Immaterielle eiendeler				
16.232.399	16.929.030	11	21.625.994	19.979.653
16.232.399	16.929.030		21.625.994	19.979.653
Varige driftsmidler				
3.007.081	3.007.081	5	1.231.593.500	1.213.745.525
0	0	5	470.182.260	486.661.529
1.076.533	1.117.653	5	2.143.538	1.981.154
4.083.614	4.124.734		1.703.919.298	1.702.388.208
Finansielle anleggsmidler				
1.479.439.953	1.480.067.643	6	0	0
53.775.557	53.775.557	6	103.430.360	77.954.709
235.000.000	0	6	0	0
156.965.191	153.849.291	6	153.849.291	156.965.191
0	0	13	63.733.710	59.910.120
2.248.876	1.569.637	3	1.569.637	2.248.876
1.927.429.577	1.689.262.128		322.582.998	297.078.896
1.947.745.590	1.710.315.892		2.048.128.290	2.019.446.757
OMLØPSMIDLER				
Fordringer				
67.706	151.196		8.234.384	494.396
89.643.099	108.140.597	6	0	0
1.674.122	714.547		4.922.090	7.948.851
91.384.927	109.006.340		13.156.474	8.443.247
Bankinnskudd, kontanter og lignende				
71.038.795	202.155.037	8	206.437.509	89.020.819
71.038.795	202.155.037		206.437.509	89.020.819
162.423.722	311.161.377		219.593.983	97.464.066
2.110.169.312	2.021.477.269		2.267.722.273	2.116.910.823

Balanse

HAV EIENDOM AS				HAV EIENDOM AS (Konsern)	
2020	2021	EGENKAPITAL OG GJELD	Noter	2021	2020
		EGENKAPITAL			
		Innskutt egenkapital			
200.000.000	200.000.000	Aksjekapital	9	200.000.000	200.000.000
1.069.425.990	944.425.990	Overkurs	10	944.425.990	1.069.425.990
0	0	Annen innskutt egenkapital		0	0
1.269.425.990	1.144.425.990	Sum innskutt egenkapital		1.144.425.990	1.269.425.990
		Opptjent egenkapital			
628.122.228	641.623.408	Annen egenkapital	10	397.268.897	362.650.712
1.897.548.218	641.623.408	Sum opptjent egenkapital		397.268.897	362.650.712
0	0	Minoritetsinteresser	10	5.350.815	6.488.563
2.134.111.038	1.786.049.398	Sum egenkapital		1.547.045.702	1.638.565.266
		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	500.000.000	235.000.000
0	0	Sum annen langsiktig gjeld		500.000.000	235.000.000
		Kortsiktig gjeld			
3.582.077	26.243.606	Leverandørgjeld		31.913.451	11.141.984
0	0	Betalbar skatt	11	0	0
0	0	Kassekreditt	8	8.054.497	0
1.246.291	1.401.695	Skyldige offentlige avgifter		3.321.280	2.145.572
130.000.000	125.000.000	Utbytte	10	125.000.000	130.000.000
38.506.813	78.282.112	Gjeld til selskap i samme konsern	6	0	0
39.285.911	4.500.457	Annen kortsiktig gjeld	7, 12, 14	49.887.344	97.557.998
212.621.092	235.427.870	Sum kortsiktig gjeld		218.176.572	240.845.554
212.621.092	235.427.870	Sum korts. og langs. gjeld		720.676.572	478.345.554
2.110.169.312	2.021.477.269	Sum egenkapital og gjeld		2.267.722.273	2.116.910.823

OSLO, 6. APRIL 2022

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

Kontantstrøm

HAV EIENDOM AS			HAV EIENDOM AS (Konsern)	
2020	2021		2021	2020
		Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
3.783.186	12.804.551	Resultat før skattekostnad	31.837.355	7.637.534
0	0	Periodens betalte skatt	0	-2.807
525.322	621.677	Ordinære avskrivninger	17.363.270	16.771.742
0	0	Regnskapsført resultat etter egenkapitalmetoden	-41.447.382	-15.484.227
1.896.503	-83.490	Endring i kundefordringer	-7.739.988	6.591.998
776.453	22.661.529	Endring i leverandørgjeld	20.771.467	-2.673.893
158.425	679.239	Endring i pensjonsordninger	679.239	158.425
0	-15.971.731	Poster klassifisert som investerings- eller finansieringsaktiviteter	0	0
-20.893.989	-9.341.788	Endring i andre tidsavgrensninger	-47.295.034	-55.849.089
-13.754.100	11.369.987	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-25.831.073	-42.850.317
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
-2.659.446	-662.797	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-18.894.360	-33.220.990
-85.086.055	238.115.900	Ut-/innbetaling ved lån til datterselskaper og tilknyttede selskaper	3.115.900	-85.086.055
0	-27.690	Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	0	0
41.878.527	12.320.847	Ut-/innbetaling fra investeringer i finansielle anleggsmidler	15.971.731	45.237.444
-45.866.974	249.746.260	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	193.271	-73.069.601
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
0	0	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	265.000.000	0
0	0	Netto endring i kassekreditt	8.054.497	0
-109.500.000	-130.000.000	Utbetalinger av utbytte	-130.000.000	-109.500.000
-109.500.000	-130.000.000	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	143.054.497	-109.500.000
-169.121.073	131.116.247	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	117.416.695	-225.419.918
240.159.868	71.038.795	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter IB	89.020.819	314.440.739
71.038.795	202.155.037	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter UB	206.437.509	89.020.819

Noter til selskaps- og konsernregnskap for 2021

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. I 2021 er det et nytt selskap i konsernet, Bispevika Energisentral AS. Hav Eiendom AS har en eierandel på 71 % av dette selskapet.

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 2021 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

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:	2021	2020
Lønnskostnader består av følgende poster:		
Lønn	14.666.789	12.034.495
Styrehonorar	835.413	867.746
Arbeidsgiveravgift	2.098.245	2.116.239
Pensjonskostnader	1.385.813	795.328
Andre personalkostnader	337.024	299.683
Sum lønnskostnader	19.323.284	16.113.491
Gjennomsnittlig antall ansatte:	10	9

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	2.756.496	650.000
Pensjonskostnader	73.249	-
Annen godtgjørelse	22.272	-
	2.852.017	650.000

Revisor

Fordelt på tjenestetype (honorarene inkluderer merverdiavgift iht forholdsmessig fradragsnøkkel):	2021	2020
Lovpålagt revisjon	69.300	64.688
Honorarer for andre tjenester:		
Andre attestasjonstjenester	-	-
Skatterådgivning	-	-
Annen rådgivning	9.563	-
Sum honorar for andre tjenester	9.563	-

KONSERN:

Lønnskostnader:	2021	2020
Lønnskostnader består av følgende poster:		
Lønn	14.666.789	13.038.249
Styrehonorar	835.413	867.746
Arbeidsgiveravgift	2.098.245	2.252.186
Pensjonskostnader	1.385.813	838.972
Andre personalkostnader	337.024	318.618
Aktiverte lønnskostnader	-3.209.424	-4.271.100
Sum lønnskostnader	16.113.860	13.044.671
Gjennomsnittlig antall ansatte:	10	10

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):	2021	2020
Lovpålagt revisjon	485.261	291.313
Honorarer for andre tjenester:		
Andre attestasjonstjenester	175.000	456.969
Skatterådgivning	-	-
Annen rådgivning	9.563	15.038
Sum honorar for andre tjenester	184.563	472.007

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

	2021	2020
Netto pensjonskostnad:	Ytelsesbasert	Ytelsesbasert
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	0	0
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	165.724	193.945
Avkastning av pensjonsmidlene	-334.660	-363.168
Amort. av forpl ved planendring/resultatføring av planendring	798.897	291.581
Administrasjonskostnad	49.278	45.493
Arbeidsgiveravgift periodisert	-	-
Resultatført estimatavvik	-	-
Netto pensjonskostnad	679.239	167.851
Opptjente pensjonsforpliktelser	9.754.097	8.471.430
Pensjonsmidler	-10.291.139	-9.747.308
Estimerede netto pensjonsforpliktelser	-537.042	-1.275.878
Ikke resultatført virkning av avvik/ending	-1.032.595	-972.998
Arbeidsgiveravgift	0	0
Netto pensjonsforpliktelse	-1.569.637	-2.248.876
Økonomiske forutsetninger:	2021	2020
Diskonteringsrente	1,70 %	2,30 %
Forventet avkastning på midlene	3,30 %	3,80 %
Lønnsvekst	2,25 %	2,25 %
G-regulering	2,00 %	2,00 %
Pensjonsregulering	1,24 %	1,24 %
Arbeidsgiveravgift	14,1 %	14,1 %

I tillegg kommer kostnaden for innskuddsbasert pensjonsordning på kr 706.574, som omfatter 10 ansatte pr 31.12.21.

NOTE
4

VAREKOSTNAD

Konsernets varekostnad fordeler seg som følger:

	2021	2020
Sluttoppgjør overleverte tomter	-10.879.975	-6.097.614
Kostnader infrastrukturprosjekt Bjørvika	48.173.706	51.599.139
Total varekostnad	37.293.731	45.501.525

NOTE
5

VARIGE DRIFTSMIDLER OG IMMATERIELLE EIENDELER

MORSELSKAP:

	Tomter	Maskiner og driftsløsøre	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	3.007.081	6.058.794	9.065.875
Tilgang i året	-	662.797	662.797
Avgang i året	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12	3.007.081	6.721.591	9.728.672
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	-	-5.603.937	-5.603.937
Akkumulerte nedskrivninger pr. 31.12	-	-	-
Registrert verdi pr. 31.12	3.007.081	1.117.653	4.124.734
Årets avskrivninger	-	621.677	621.677
Årets nedskrivninger	-	-	-
Økonomisk levetid		5 år	
Valg av avskrivningsplan		Lineær	

KONSERN:

	Tomter	Bygninger	Maskiner og driftsløsøre	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	1.240.437.379	514.185.723	7.604.297	1.762.227.399
Omklassifisering tomt til bygg	-	-	-	-
Tilgang i året	17.847.975	-	1.086.219	18.934.194
Avgang i året	-	-39.926	-	-39.926
Anskaffelseskost 31.12	1.258.285.354	514.145.797	8.690.516	1.781.121.667
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12	-	-42.559.523	-6.546.978	-49.106.501
Akkumulerte nedskrivninger per 31.12	-26.691.855	-1.404.106	-	-28.095.961
Registrert verdi pr 31.12	1.231.593.500	470.182.260	2.143.538	1.703.919.298
Årets avskrivninger	-	16.439.435	923.834	17.363.270
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.

**NOTE
6**
INVESTERING I DATTERSELSKAPER OG TILKNYTTETE SELSKAPER
MORSELSKAP:

Selskapet har eierandeler i følgende selskaper pr 31.12.21:

	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Bokført verdi	Selskapets egenkapital (100 %)	Selskapets resultat (100 %)
Bjørvika Utvikling AS (konsern)	Oslo	66 %	19.800.000	15.716.849	-3.367.155
A1-A3 Festningsalmenningen AS	Oslo	100 %	25.771.720	25.882.663	908.353
A4 Fiskebrygga AS	Oslo	100 %	46.714.134	37.892.014	-393.826
A4 Sadelmakerbryggen AS	Oslo	100 %	3.380.637	2.704.912	-215.240
A5 Sadelmakerhullet AS	Oslo	100 %	53.096.114	53.096.114	1.671.852
A10 Nyland Bjørvika AS	Oslo	100 %	6.975.000	9.118.339	-381.944
A11 Bjørvikautstikkeren AS	Oslo	100 %	55.838.750	45.644.847	-304.638
B1 Tomtebrygga AS	Oslo	100 %	59.643.218	48.052.800	3.391.274
Bispevika Energisentral AS	Oslo	71 %	27.690	24.430	-
C-felt Strandgaden AS	Oslo	100 %	200.000	-6.239.523	-575.864
D2 Høvløriet AS	Oslo	100 %	22.235.521	19.992.846	-777.797
D5 Lohavn AS	Oslo	100 %	23.276.287	13.512.872	-770.940
D6 Loengkaia AS	Oslo	100 %	103.917.295	79.130.822	-481.774
D7 Grønli AS	Oslo	100 %	184.871.014	108.718.997	720.775
D8 Grønlikaia AS	Oslo	100 %	354.403.918	229.771.100	707.519
D9-D14 Grønliutstikkeren AS	Oslo	100 %	365.890.204	359.072.816	-2.225.523
D10 Grønlikaia sjø AS	Oslo	100 %	154.026.153	151.795.392	-82.521
Totalt datterselskap			1.480.067.643		
A9 Palekaia AS	Oslo	50 %	47.181	1.800.000	37.572.272
Clemenskvartalet AS	Oslo	27,67 %	53.728.376	407.388.368	81.898.251
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:

	2021	2020
Kortsiktige fordringer	3.929.972	5.100.132
Konsernkonto bank	99.959.741	80.384.048
Ansvarlig lån Bjørvika utvikling ²	-	-
Avsatt konsernbidrag fra datterselskap	4.250.884	4.158.917
Langsiktig lån til datterselskap	-	235.000.000
Sum fordringer på konsernselskaper	108.140.597	324.643.098
Kortsiktig gjeld	30.602	-
Konsernkonto bank	77.651.509	37.706.813
Avsatt konsernbidrag til datterselskap	600.000	800.000
Sum gjeld til konsernselskaper	78.282.112	38.506.813

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. 31.12.2021 er det ikke trukket på lånet.

Alle heleide datterselskaper er fellesregistrert i merverdiavgiftsregisteret sammen med morselskapet, med unntak av B1 Tomtebygga AS, A4 Sadelmakerbyggen AS, C-felt Strandgaden AS, D2 Høvleriet AS og D9-D14 Grønliutstikkeren AS.

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

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 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 Bjørvikautstikkeren AS	Oslo	100 %
B1 Tomtebygga AS	Oslo	100 %
Bispevika Energisentral AS	Oslo	71 %
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 31.12.21	A9 Palekaia AS
Inngående balanse	24.871.733
Mottatt utbytte 2021	-15.971.731
Årets resultatandel	18.786.136
Utgående balanse pr 31.12.21	27.686.138
Beregning av balanseført verdi pr 31.12.21	Clemenskvartalet AS
Inngående balanse	53.082.977
Årets resultatandel	22.661.246
Utgående balanse pr 31.12.21	75.744.223

I tillegg har selskapet ytt lån til Clemenskvartalet AS på kr 153,8 millioner pr 31.12.21.

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 forpliktet seg til å dekke kostnader for forurensning og forgraving. Det var pr. 31.12.2020 avsatt totalt kr 11,6 millioner under annen kortsiktig gjeld for oppfyllelse av dette ansvaret for de to tomtene.

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 forpliknelsen for fornminne og forurensning vil medføre, og det vil derfor kunne bli relativt store avvik fra opprinnelig avsatt beløp til reell kostnad.

I desember 2021 ble sluttregnskapet mot Oslo kommune ferdigstilt. Sluttregnskapet inkluderte både forpliktelsene knyttet til forurensning og forgraving samt avregning av endelig regulert areal for A8, i henhold til salgskontrakt fra 2009 (B5 er tidligere avregnet). Avsetningen knyttet til areal var pr. 31.12.2020 på kr 23,9 millioner. Total avsetning til forpliktelser i Hav Eiendom AS var på 35,4 millioner før oppgjør. Sluttregnskapet endte på en kostnad på kr 24,4 millioner. Differansen på kr 10,9 millioner er presentert som negativ varekostnad i årsregnskapet.

Det har ikke vært noen salg av tomter eller selskap i 2021.

NOTE

8

BANKMIDLER

MORSELSKAP:

	2021	2020
Bundne bankmidler	1.031.864	977.357

KONSERN:

	2021	2020
Bundne bankmidler	1.031.864	977.357

Et av datterselskapene har en kassekredittkonto med kredittramme på kr 20 millioner. Morselskapet og selskapets minoritetsaksjonær har stilt proratariske selvskyldnerkausjoner for kreditten. Pr. 31.12.21 er det trukket kr 8.054.497 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. 31.12.20	200.000.000	1.069.425.990	628.122.228	1.897.548.218
Avsatt utbytte pr. 31.12.21	-	-125.000.000	-	-125.000.000
Årets resultat	-	-	13.501.182	13.501.182
Kapital 31.12.21	200.000.000	944.425.990	641.623.408	1.786.049.398

KONSERN:

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Minoritets-interesser	SUM
Pr. 31.12.20	200.000.000	1.069.425.990	362.650.712	6.488.563	1.638.565.266
Avsatt utbytte pr. 31.12.21	-	-125.000.000	-	-	-125.000.000
Andre endringer i egenkapital	-	-	-10.344	7.085	-3.259
Årets resultat	-	-	34.628.528	-1.144.833	33.483.695
Kapital 31.12.21	200.000.000	944.425.990	397.268.897	5.350.815	1.547.045.702

Minoritetsinteresser knytter seg til Oslo S Utvikling AS eierandel på 34 % i Bjørvika Utvikling AS og Oslo S Utvikling AS sin eierandel i Bispevika Energisentral AS.

NOTE
11

SKATTENOTE

MORSELSKAP:

Årets skattekostnad

	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	-696.631	846.007
Betalbar skatt	-	-
Skattekostnad ordinært resultat	-696.631	846.007
Betalbar skatt i årets skattekostnad:		
Ordinært resultat før skatt	12.804.550	3.783.187
Permanente forskjeller	-15.971.056	62.301
Mottatt konsernbidrag	-4.250.884	-4.158.017
Endring i midlertidige forskjeller	-10.911.203	-42.347
Mottatt konsernbidrag	4.250.884	4.158.017
Benyttet fremførbart underskudd	-	-3.803.141
Årets skattegrunnlag	-14.077.709	-
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-935.194	-914.962
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	935.194	914.962
Sum betalbar skatt i balansen	-	-

Midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring:

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	-820.997	-758.592	-62.405
Gevinst – og tapskonto	-504.381	-630.475	126.094
Avsetninger mv	-	-11.526.754	11.524.754
Pensjonspremie/-forpliktelse	1.569.637	2.248.876	-679.239
Sum	244.259	-10.666.945	10.911.203
Akkumulert fremførbart underskudd	-77.194.396	-63.116.686	14.077.709
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-76.950.137	-73.783.631	3.166.506
Utsatt skatt/ utsatt skattefordel(-)	-16.929.030	-16.232.399	696.631

KONSERN:

Årets skattekostnad		
	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	1.646.340	-649.970
Betalbar skatt	-	-
Skattekostnad ordinært resultat	1.646.340	-649.970
Betalbar skatt i årets skattekostnad:		
Ordinært resultat før skatt	31.837.355	7.637.534
Permanente forskjeller	-41.452.277	-15.421.926
Nedvurdering utsatt skatt døtre**	6.215.637	4.829.973
Grunnlag for årets skattekostnad	-3.399.286	-2.954.415
Nedvurdert utsatt skattefordel	-6.215.637	-4.829.973
Endring i midlertidige forskjeller*	-16.762.435	-6.748.652
Avgitt konsernbidrag	-4.250.885	-4.158.917
Benyttet fremførbart underskudd	-692.810	-4.572.336
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	-31.321.053	-23.264.293
Sum betalbar skatt ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt	-31.321.053	-23.264.293
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-	-
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	-	-
Sum betalbar skatt i balansen	-	-

* 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:			
	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	-166.287.129	-161.022.808	-5.264.321
Gevinst – og tapskonto	169.980	212.476	-42.496
Tilvirkningskontrakter	49.740.064	47.966.258	1.773.806
Avsetninger mv	1.103.580	-11.526.754	12.630.334
Pensjonspremie/-forpliktelse	1.569.637	2.248.876	-679.239
Sum	-113.703.868	-122.121.952	8.418.084
Akkumulert fremførbart underskudd	-239.619.744	-213.242.385	-26.377.359
Grunnlag ikke bokført utsatt skattefordel	255.023.643	244.547.736	10.475.907
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-98.299.969	-90.816.601	7.483.368
Utsatt skatt/ utsatt skattefordel(-)	-21.625.994	-19.979.653	1.646.340

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.

	2021	2020
Akkumulert inntektsføring	1.795.504.449	1.746.028.782
Akkumulerte prosjektkostnader	1.745.764.386	1.698.062.523
Netto resultat	49.740.063	47.966.258
Opptjent ikke fakturert inntekt	-	-
Forskuddsfakturert inntekt inkludert i annen kortsiktig gjeld	-33.430.853	-42.990.195

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 31.12.2021 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. 31.12.21 utgjør 109,0 MNOK, hvorav 45,3 MNOK er refundert. Resterende 63,7 MNOK skal refunderes over en 10-års periode og er balanseført som langsiktig fordring. Årets endring i gjenstående momskrav 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 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:

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 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



HAV
EIENDOM

Hav Eiendom AS
www.haveiendom.no