

ÅRSRAPPORT 2022





Design: Tank

Årsberetning 2022

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. 31.12.2022 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, Kaffetårnet AS, Bispevika Energisentral AS (69,2 %) 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 31.12.2022 kr 944.425.990.

Inntektene ble i 2022 på kr 16,3 millioner, mot kr 11,6 millioner i 2021. Resultat etter skatt for 2022 ble positivt med kr 10,4 millioner mot kr 13,5 millioner i 2021.

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

Overført til annen egenkapital kr 10,4 millioner

Etter årets disponering er total egenkapital i selskapet pr. 31.12.2022 på kr 1.796,5 millioner. Egenkapitalen pr. 31.12.2021 var på kr 1.786,0 millioner. Totalkapitalen pr. 31.12.2022 er på kr 1.966,4 millioner mot kr 2.021,5 millioner året før. Egenkapitalandelen per 31.12.22 var 91,4 % i morselskapet.

KONSERN

Inntektene ble i 2022 på kr 156,5 millioner mot kr 109,3 millioner i 2021. Årsresultatet etter skatt ble etter minoritetsandel positivt med kr 20,3 millioner mot kr 34,6 millioner i 2021.

Etter årets disponering er total egenkapital i konsernet pr. 31.12.2022 på kr 1.571,3 millioner. Totalkapitalen er på kr 2.172,3 millioner. Fjorårets sammenliknbare tall var på henholdsvis kr 1.547,0 millioner i egenkapital og kr 2.267,7 millioner i total kapital. Egenkapitalandelen per 31.12.22 var 72,3 % i konsernet.

Kontantstrømmer

HAV EIENDOM AS

Selskapet har en negativ kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på kr 5,3 millioner. Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var positiv med kr 127,4 millioner, mens kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var negativ med kr 125,0 millioner. Summen av årets kontantstrømmer har ført til en nedgang i kontanter og kontantekvivalenter på kr 2,9 millioner.

Pr. 31.12.2022 hadde selskapet kr 199,3 millioner i kontanter og kontantekvivalenter.

KONSERN

Konsernet har en positiv kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på kr 17,2 millioner. Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var positiv med kr 125,2 millioner, mens kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var negativ med kr 119,4 millioner. Summen av årets kontantstrømmer har ført til en oppgang i kontanter og kontantekvivalenter på kr 23,1 millioner.

Pr. 31.12.2022 hadde konsernet kr 229,5 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 har besluttet at Hav Eiendom også skal ha tilsvarende rolle for utviklingen av Filipstad. De formelle prosesser forbundet med dette forventes avklart i løpet av de neste årene.

Samfunnslivet og næringslivet i Norge kom i 2022 tilbake til normalen. Både sikkerheten for selskapets eksterne lån og likviditetssituasjonen er robuste og gjorde selskapet godt egnet til å stå igjennom konsekvensene av den makroøkonomiske utviklingen. 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. 31.12.2022 balanseført utsatt skattefordel på kr 19,2 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 2022 en rettvisende oversikt over utviklingen i resultatet av virksomheten og dens stilling. Utover det som fremgår nedenfor og av årsregnskapet kjenner ikke styret til andre forhold som er av interesse for å bedømme selskapets resultater og stilling.

FORTSATT DRIFT

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

ARBEIDSMILJØ OG LIKESTILLING

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

Sykefraværet har i 2022 vært på 73 dager, som utgjør 2,9 % av totale arbeidsdager. Det har ikke blitt rapportert om skader eller ulykker på arbeidsplassen.

Hav Eiendom AS har hatt 12 ansatte i 2022, 5 kvinner og 7 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 31.12.22 av 3 kvinner og 4 menn.

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

ÅPENHETSLOVEN

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

Dette vil bli nærmere presentert i Hav Eiendoms redegjørelse for aktsomhetsvurderinger som vil publiseres på selskapets nettsider innen 30. juni 2023.

YTRE MILJØ OG BÆREKRAFT

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

Reguleringsplanen for Bjørvika er vedtatt av Oslo bystyre med blant annet et overordnet miljøoppfølgingsprogram 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. Alle nye næringsbygg planlegges sertifisert til BREEAM NOR v 6.0 Excellent.

Oslo, 29.03.2022

Styret i Hav Eiendom AS

Resultatregnskap

HAV EIENDOM AS			HAV EIENDOM AS (Konsern)	
2021	2022	Noter	2022	2021
DRIFTSINNEKTER				
0	0	1	1.251.688	3.337.282
0	0	1, 13	52.015.663	50.290.286
11.631.797	16.293.618	1	103.199.997	55.658.148
11.631.797	16.293.618		156.467.348	109.285.716
DRIFTSKOSTNADER				
-10.879.975	0	1, 6	50.000.680	37.293.731
19.323.284	21.149.996	2, 3	13.582.436	16.113.860
621.677	663.108	4	17.432.909	17.363.270
17.707.010	20.837.877	2	44.782.936	40.634.528
26.771.996	42.650.981		125.798.961	111.405.389
-15.140.199	-26.357.363		30.668.387	-2.119.673
FINANSINNEKTER OG -KOSTNADER				
6.637.139	13.385.222		14.749.525	4.819.940
1.800.100	354.257		0	0
15.971.731	18.786.136		0	0
0	0	5	1.159.850	41.447.382
4.250.884	7.334.048	5	0	0
0	0		551	807
28.659.854	39.859.663		15.909.925	46.268.129
712.539	5.329.886		21.604.642	11.395.936
0	0		0	0
2.565	11.144		12.996	915.165
715.104	5.341.030		21.617.638	12.311.101
27.944.750	34.518.633		-5.707.713	33.957.028
12.804.551	8.161.270		24.960.674	31.837.355
-696.631	-2.272.172	7	6.845.402	-1.646.340
13.501.182	10.433.442		18.115.272	33.483.694
13.501.182	10.433.442		18.115.272	33.483.695
			-2.203.701	-1.144.833
			20.318.973	34.628.528
OVERFØRINGER				
13.501.182	10.433.442			
125.000.000	0			
-125.000.000	0			
13.501.182	10.433.442			

Balanse

HAV EIENDOM AS			HAV EIENDOM AS (Konsern)	
2021	2022	Noter	2022	2021
EIENDELER				
ANLEGGSMIDLER				
Immaterielle eiendeler				
16.929.030	19.201.202	7	14.780.592	21.625.994
16.929.030	19.201.202		14.780.592	21.625.994
Varige driftsmidler				
3.007.081	3.007.081	4	1.256.516.581	1.231.593.500
0	0	4	54.349.809	0
0	0	4	453.740.361	470.182.260
1.117.653	2.397.339	4	3.095.322	2.143.538
4.124.734	5.404.420		1.767.702.073	1.703.919.298
Finansielle anleggsmidler				
1.480.067.643	1.482.152.053	5	0	0
53.775.557	53.775.557	5	85.804.074	103.430.360
0	33.830.477	5	0	0
153.849.291	0	5	0	153.849.291
0	0	8	58.094.131	63.733.710
1.569.637	1.259.591	3	1.259.591	1.569.637
1.689.262.128	1.571.017.678		145.157.796	322.582.998
1.710.315.892	1.595.623.300		1.927.640.461	2.048.128.290
OMLØPSMIDLER				
Fordringer				
151.196	1.205.822		9.604.006	8.234.384
108.140.597	169.197.390	5	0	0
714.547	1.043.698		5.592.624	4.922.090
109.006.340	171.446.910		15.196.630	13.156.474
Bankinnskudd, kontanter og lignende				
202.155.037	199.283.325	9	229.488.315	206.437.509
202.155.037	199.283.325		229.488.315	206.437.509
311.161.377	370.730.235		244.684.945	219.593.983
2.021.477.269	1.966.353.535		2.172.325.406	2.267.722.273

Egenkapital og gjeld

HAV EIENDOM AS			HAV EIENDOM AS (Konsern)	
2021	2022		2022	2021
		Noter		
		EGENKAPITAL		
		Innskutt egenkapital		
200.000.000	200.000.000	Aksjekapital 10	200.000.000	200.000.000
944.425.990	944.425.990	Overkurs 11	944.425.990	944.425.990
0	0	Annen innskutt egenkapital	0	0
1.144.425.990	1.144.425.990	Sum innskutt egenkapital	1.144.425.990	1.144.425.990
		Opptjent egenkapital		
641.623.408	652.056.851	Annen egenkapital 11	417.580.149	397.268.897
641.623.408	652.056.851	Sum opptjent egenkapital	417.580.149	397.268.897
0	0	Minoritetsinteresser 11	9.294.029	5.350.815
1.786.049.398	1.796.482.841	Sum egenkapital	1.571.300.168	1.547.045.702
		GJELD		
		Avsetning for forpliktelses		
0	0	Avsetning for forpliktelses	2.500.000	2.500.000
0	0	Sum avsetning for forpliktelses	2.500.000	2.500.000
		Annen langsiktig gjeld		
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner 12	500.000.000	500.000.000
0	0	Ansvarlig lån 5	13.666.894	0
0	0	Sum annen langsiktig gjeld	513.666.894	500.000.000
		Kortsiktig gjeld		
26.243.606	2.231.165	Leverandørgjeld	27.593.626	31.913.451
0	0	Betalbar skatt 7	0	0
0	0	Kassekreditt 9	0	8.054.497
1.401.695	2.522.552	Skyldige offentlige avgifter	4.740.903	3.321.280
125.000.000	0	Utbytte	0	125.000.000
78.282.112	162.754.489	Gjeld til selskap i samme konsern 5	0	0
4.500.457	2.362.488	Annen kortsiktig gjeld 6, 12, 13	52.523.815	49.887.344
235.427.870	169.870.694	Sum kortsiktig gjeld	84.858.344	218.176.572
235.427.870	169.870.694	Sum korts. og langs. gjeld	601.025.238	720.676.572
2.021.477.269	1.966.353.535	Sum egenkapital og gjeld	2.172.325.406	2.267.722.273

OSLO, 29. MARS 2023

Ingvar Meyer Mathisen
Styrets leder

Steinar Manengen
Styremedlem

Øivind Solbakken
Styremedlem

Hilde Hammervold
Styremedlem

Rina Brunsell Harsvik
Styremedlem

Olav Line
Styremedlem

Kjell Døvle Kalland
Daglig leder

Kontantstrøm

HAV EIENDOM AS			HAV EIENDOM AS (Konsern)	
2021	2022		2022	2021
		KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		
12.804.551	8.161.270	Resultat før skattekostnad	24.960.674	31.837.355
0	0	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	-33.756.736	0
621.677	663.108	Ordinære avskrivninger	17.432.909	17.363.270
0	0	Regnskapsført resultat etter egenkapitalmetoden	-1.159.850	-41.447.382
-83.490	-1.054.626	Endring i kundefordringer	-1.369.622	-7.739.988
22.661.529	-24.012.441	Endring i leverandørgjeld	-4.319.825	20.771.467
679.239	310.046	Endring i pensjonsordninger	310.046	679.239
-15.971.731	-18.786.136	Poster klassifisert som investerings- eller finansieringsaktiviteter	0	0
-9.341.788	29.403.371	Endring i andre tidsavgrensninger	15.164.333	-47.295.034
11.369.987	-5.315.408	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	17.261.929	-25.831.073
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
-662.797	-1.942.794	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-100.984.100	-18.894.360
0	0	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	53.525.152	0
238.115.900	120.018.814	Ut-/innbetaling ved lån til datterselskaper og tiknyttede selskaper	153.849.291	3.115.900
-27.690	-2.084.410	Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	0	0
12.320.847	11.452.088	Ut-/innbetaling fra investeringer i finansielle anleggsmidler	18.786.136	15.971.731
249.746.260	127.443.698	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	125.176.479	193.271
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
0	0	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	13.666.894	265.000.000
0	0	Netto endring i kassekreditt	-8.054.497	8.054.497
-130.000.000	-125.000.000	Utbetalinger av utbytte	-125.000.000	-130.000.000
-130.000.000	-125.000.000	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-119.387.603	143.054.497
131.116.247	-2.871.710	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	23.050.805	117.416.695
71.038.795	202.155.037	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter IB	206.437.509	89.020.819
202.155.037	199.283.325	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter UB	229.488.315	206.437.509

Noter til selskaps- og konsernregnskap for 2022

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 2022 er det et nytt selskap i konsernet, Kaffetårnet AS, som eies 100 % av Hav Eiendom AS.

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 2022 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. 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, GODTGJØRELSE, LÅN TIL ANSATTE M.V.

MORSELSKAP:

Lønnskostnader	2022	2021
Lønnskostnader består av følgende poster:		
Lønn	15.911.978	14.666.789
Styrehonorar	795.000	835.413
Arbeidsgiveravgift	2.703.525	2.098.413
Pensjonskostnader	1.162.997	1.385.813
Andre personalkostnader	371.201	337.024
Sum lønnskostnader	21.149.996	19.323.284
Gjennomsnittlig antall ansatte:	12	10

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

Godtgjørelser

Følgende godtgjørelser er gitt til selskapets ledende personer:	Daglig leder	Styret
Lønn	2.824.214	795.000
Pensjonskostnader	79.473	-
Annen godtgjørelse	25.063	-
	2.928.750	795.000

Revisor

Fordelt på tjenestetype (honorarene inkluderer merverdiavgift iht forholdsmessig fradragsnøkkel):	2022	2021
Lovpålagt revisjon	140.117	69.300
Honorarer for andre tjenester:		
Andre attestasjonstjenester	-	-
Skatterådgivning	-	-
Annen rådgivning	2.250	9.563
Sum honorar for andre tjenester	2.250	9.563

KONSERN:

Lønnskostnader	2022	2021
Lønnskostnader består av følgende poster:		
Lønn	15.911.978	14.666.789
Styrehonorar	795.000	835.413
Arbeidsgiveravgift	2.703.525	2.098.245
Pensjonskostnader	1.162.997	1.385.813
Andre personalkostnader	371.201	337.024
Aktiverte lønnskostnader	-7.567.560	-3.209.424
Sum lønnskostnader	13.582.436	16.113.860
Gjennomsnittlig antall ansatte:	12	10

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

Revisor

Fordelt på tjenestetype (honorarene inkluderer merverdiavgift iht forholdsmessig fradragsnøkkel):	2022	2021
Lovpålagt revisjon	505.686	485.261
Honorarer for andre tjenester:		
Andre attestasjonstjenester	143.750	175.000
Skatterådgivning	-	-
Annen rådgivning	38.344	9.563
Sum honorar for andre tjenester	182.094	184.563

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

	2022	2021
Netto pensjonskostnad:	Ytelsesbasert	Ytelsesbasert
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	0	0
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	204.492	165.724
Avkastning av pensjonsmidlene	-408.323	-334.660
Amort. av forpl ved planendring/resultatføring av planendring	437.857	798.897
Administrasjonskostnad	40.020	49.278
Arbeidsgiveravgift periodisert	-	-
Resultatført estimatavvik	-	-
Netto pensjonskostnad	310.046	679.239
Netto pensjonsforpliktelser/forpliktelse:		
Opptjente pensjonsforpliktelser	10.800.912	9.754.097
Pensjonsmidler	-10.967.336	-10.291.139
Estimerte netto pensjonsforpliktelser	-166.424	-537.042
Ikke resultatført virkning av avvik/endring	-1.093.167	-1.032.595
Arbeidsgiveravgift	0	0
Netto pensjonsforpliktelse	-1.259.591	-1.569.637
Økonomiske forutsetninger:	2022	2021
Diskonteringsrente	1,90 %	1,70 %
Forventet avkastning på midlene	3,80 %	3,30 %
Lønnsvekst	2,75 %	2,25 %
G-regulering	2,50 %	2,00 %
Pensjonsregulering	1,73 %	1,24 %
Arbeidsgiveravgift	14,1 %	14,1 %

I tillegg kommer kostnaden for innskuddsbasert pensjonsordning på kr 852.951, som omfatter 12 ansatte pr 31.12.22.

NOTE
4

VARIGE DRIFTSMIDLER OG IMMATERIELLE EIENDELER

MORSELSKAP:

	Tomter	Maskiner og driftsløsøre	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	3.007.081	6.721.591	9.728.672
Tilgang i året	-	1.942.794	1.942.794
Avgang i året	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12	3.007.081	8.664.385	9.728.672
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	-	-6.267.045	-6.267.045
Akkumulerte nedskrivninger pr. 31.12	-	-	-
Registrert verdi pr. 31.12	3.007.081	2.397.339	5.404.420
Årets avskrivninger	-	663.108	663.108
Årets nedskrivninger	-	-	-
Økonomisk levetid		5 år	
Valg av avskrivningsplan		Lineær	

KONSERN:

	Tomter	Anlegg under utførelse	Bygninger	Maskiner og driftsløsøre	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	1.258.285.354	-	514.145.797	8.690.516	1.781.121.667
Omklassifisering tomt til bygg	-	-	-	-	-
Tilgang i året	44.432.640	54.349.809	-	1.942.794	100.725.243
Avgang i året	-19.509.559	-	-	-	-19.509.559
Anskaffelseskost 31.12	1.283.208.435	54.349.809	514.145.797	10.633.310	1.862.337.351
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12	-	-	-59.001.422	-7.537.988	-66.539.410
Akkumulerte nedskrivninger per 31.12	-26.691.855	-	-1.404.106	-	-28.095.961
Registrert verdi pr 31.12	1.256.516.581	54.349.809	453.740.361	3.095.322	1.767.702.073
Årets avskrivninger	-	-	16.441.899	991.010	17.432.909
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. I 2022 er en del av tomten som ligger i selskapet A1-3 Festningsallmenningen AS solgt til Oslo kommune (felt A2). Tomten er benyttet for lokalisering av Sentrum brannstasjon. Etter avtale fikk kommunen forhåndstiltredelse til eiendommen i 2020 og endelig salg ble gjennomført i september 2022.

INVESTERING I DATTERSELSKAPER OG TILKNYTTETE SELSKAPER

MORSELSKAP:

Selskapet har eierandeler i følgende selskaper pr 31.12.22:					
	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Bokført verdi	Selskapets egenkapital (100 %)	Selskapets resultat (100 %)
Bjørvika Utvikling AS (konsern)	Oslo	66 %	19.800.000	12.880.151	-2.836.698
A1-A3 Festningsalmenningen AS	Oslo	100 %	25.771.720	52.212.919	29.422.487
A4 Fiskebrygga AS	Oslo	100 %	46.714.134	36.734.085	-1.157.929
A4 Sadelmakerbryggen AS	Oslo	100 %	3.380.637	2.580.343	-124.569
A5 Sadelmakerhullet AS	Oslo	100 %	53.096.114	53.096.114	1.781.974
A10 Nyland Bjørvika AS	Oslo	100 %	6.975.000	8.657.185	-461.154
A11 Bjørvikautstikkeren AS	Oslo	100 %	55.838.750	45.253.982	-390.866
B1 Tomtebrygga AS	Oslo	100 %	59.643.218	63.034.895	14.982.095
Bispevika Energisentral AS	Oslo	10,3 %	2.069.600	15.972.624	-4.027.379
C-felt Strandgaden AS	Oslo	100 %	200.000	-6.952.268	-712.746
D2 Høvleriet AS	Oslo	100 %	22.235.521	19.191.954	-800.892
D5 Lohavn AS	Oslo	100 %	23.276.287	12.503.324	-1.009.548
D6 Loengkaia AS	Oslo	100 %	103.917.295	78.657.142	-473.680
D7 Grønli AS	Oslo	100 %	184.871.014	106.840.855	-1.878.141
D8 Grønlikaia AS	Oslo	100 %	354.403.918	229.771.101	846.352
D9-D14 Grønliutstikkeren AS	Oslo	100 %	365.890.204	357.035.835	-2.036.981
D10 Grønlikaia sjø AS	Oslo	100 %	154.026.153	151.701.737	-93.655
Kaffetårnet AS	Oslo	100 %	42.500	24.430	-
Totalt datterselskap			1.482.152.053		
A9 Palekaia AS	Oslo	50 %	47.181	1.800.000	33.620.012
Clemenskvartalet AS	Oslo	27,67 %	53.728.376	350.828.355	-56.560.013
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:

	2022	2021
Kortsiktige fordringer	4.878.690	3.929.972
Konsernkonto bank	156.984.652	99.959.741
Ansvarlig lån Bjørvika utvikling ²	-	-
Avsatt konsernbidrag fra datterselskap	7.334.048	4.250.884
Langsiktig lån til datterselskap	33.830.477	-
Sum fordringer på konsernselskaper	203.027.867	108.140.597
Kortsiktig gjeld	30.578	30.602
Konsernkonto bank	162.723.911	77.651.509
Avsatt konsernbidrag til datterselskap	-	600.000
Sum gjeld til konsernselskaper	162.754.489	78.282.112

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. 31.12.2022 er det ikke trukket på lånet.

Bispevika Energisentral AS har mottatt et langsiktig lån fra to av aksjonærene, Hav Eiendom AS og Oslo S Utvikling AS, på totalt kr 47,5 millioner. Lånet er fordelt i henhold til eierbrøk på konsernivå, 71,2 % for Hav Eiendom konsern og 28,8 % for Oslo S Utvikling konsern. Lånet ytes til kommersielle vilkår.

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

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

Alle 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 Fiskebrygga AS	Oslo	100 %
A4 Sadelmakerbryggen AS	Oslo	100 %
A5 Sadelmakerhullet AS	Oslo	100 %
A10 Nyland Bjørvika AS	Oslo	100 %
A11 Bjørvikautstikkeren AS	Oslo	100 %
B1 Tomtebrygga AS	Oslo	100 %
Bispevika Energisentral AS	Oslo	69,2 %
C-felt Strandgaden AS	Oslo	100 %
D2 Høvleriet AS	Oslo	100 %
D5 Lohavn AS	Oslo	100 %
D6 Loengkaia AS	Oslo	100 %
D7 Grønlia AS	Oslo	100 %
D8 Grønlikaia AS	Oslo	100 %
D9-D14 Grønliutstikkeren AS	Oslo	100 %
D10 Grønlikaia Sjø AS	Oslo	100 %
Kaffetårnet AS	Oslo	100 %

1) Bjørvika Utvikling AS eier datterselskapet Kunsthall Oslo AS. Dette selskapet har ikke ervervmessig 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 31.12.22	A9 Palekaia AS
Inngående balanse	27.686.138
Mottatt utbytte 2022	-15.971.731
Årets resultatandel	18.786.136
Utgående balanse pr 31.12.22	25.710.008

Beregning av balanseført verdi pr 31.12.22	Clemenskvartalet AS
Inngående balanse	75.744.223
Årets resultatandel	-15.650.156
Utgående balanse pr 31.12.22	60.094.067

NOTE 6 SALGSFORPLIKTELSER

MORSELSKAP:

Solgte tomter og avsetning for salgsforpliktelser:

Det har ikke vært noen salg av tomter eller selskap i 2022. Selskapet har heller ingen salgsforpliktelser.

MORSELSKAP:

Årets skattekostnad			
	2022	2021	
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	-2.272.172	-696.631	
Betalbar skatt	-	-	
Skattekostnad ordinært resultat	-2.272.172	-696.631	
Betalbar skatt i årets skattekostnad:			
Ordinært resultat før skatt	8.161.271	12.804.550	
Permanente forskjeller	-18.489.325	-15.971.056	
Mottatt konsernbidrag	-7.334.048	-4.250.884	
Endring i midlertidige forskjeller	-13.373	-10.911.203	
Mottatt konsernbidrag	7.334.048	4.250.884	
Benyttet fremførbart underskudd	-	-	
Årets skattegrunnlag	-10.341.427	-14.077.709	
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat	-1.613.491	-935.194	
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	1.613.491	935.194	
Sum betalbar skatt i balansen	-	-	
Midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring:			
	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	-598.454	-820.997	-222.544
Gevinst – og tapskonto	-403.506	-504.381	-100.875
Avsetninger mv	-	-	-
Pensjonspremie/-forpliktelse	1.259.591	1.569.637	310.046
Sum	257.631	244.259	-13.373
Akkumulert fremførbart underskudd	-87.535.822	-77.194.396	10.341.427
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-87.278.191	-76.950.137	10.328.054
Utsatt skatt/ utsatt skattefordel(-)	-19.201.202	-16.929.030	2.272.172

KONSERN:

Årets skattekostnad		
	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	6.845.402	-1.646.340
Betalbar skatt	-	-
Skattekostnad ordinært resultat	6.845.402	-1.646.340
Betalbar skatt i årets skattekostnad:		
Ordinært resultat før skatt	24.960.675	31.837.355
Permanente forskjeller	-868.609	-41.452.277
Nedvurdering utsatt skatt døtre**	13.173.106	6.215.637
Grunnlag for årets skattekostnad	37.265.172	-3.399.286
Nedvurdert utsatt skattefordel	-13.173.106	-6.215.637
Endring i midlertidige forskjeller*	-40.098.440	-16.762.435
Avgitt konsernbidrag	-7.334.047	-4.250.885
Benyttet fremførbart underskudd	-12.540.067	-692.810
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	-35.880.488	-31.321.053
Sum betalbar skatt ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt	-35.880.488	-31.321.053

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

** Utsatt skattefordel i datterselskapene består hovedsakelig av underskudd til fremføring, midlertidig forskjell knyttet til inngangsverdi på makesiftetomter. 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.

Betalbar skatt i balansen:		
	2022	2021
Betalbar skatt på årets resultat	-	-
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	-	-
Sum betalbar skatt i balansen	-	-

Midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring:	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	-65.499.975	-166.287.129	100.787.154
Gevinst – og tapskonto	135.982	169.980	-33.998
Tilvirkningskontrakter	51.192.409	49.740.064	1.452.345
Fordringer	321.667	-	321.667
Avsetninger mv	33.582.294	1.103.580	32.478.714
Pensjonspremie/-forpliktelse	1.259.591	1.569.637	-310.046
Sum	20.991.968	-113.703.868	134.695.837
Akkumulert fremførbart underskudd	-255.626.115	-239.619.744	-16.006.371
Grunnlag ikke bokført utsatt skattefordel	167.449.638	255.023.643	10.475.907
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-67.184.509	-98.299.969	7.483.368
Utsatt skatt/ utsatt skattefordel(-)	-14.780.592	-21.625.994	6.845.402

NOTE

8

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. 31.12.22 utgjør 113,7 MNOK, hvorav 55,3 MNOK er refundert. Resterende 58,1 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

9

BANKMIDLER

MORSELSKAP:

	2022	2021
Bundne bankmidler	1.283.791	1.031.864

KONSERN:

	2022	2021
Bundne bankmidler	1.283.791	1.031.864

Et av datterselskapene har en kassekredittkonto med kreditttramme på kr 20 millioner. Morselskapet og selskapets minoritetsaksjonær har stilt proratariske selvskyldnerkausjoner for kreditten. Pr. 31.12.22 er det ikke trukket på kassekreditten.

NOTE

10

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
11

EGENKAPITAL

MORSELSKAP:

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	SUM
Pr. 31.12.21	200.000.000	944.425.990	641.623.408	1.786.049.398
Avsatt utbytte pr. 31.12.22	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	10.433.442	10.433.442
Kapital 31.12.22	200.000.000	944.425.990	652.056.851	1.796.482.841

KONSERN:

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Minoritets-interesser	SUM
Pr. 31.12.21	200.000.000	944.425.990	397.268.897	5.350.815	1.547.045.702
Emisjon Bispevika Energisentral	-	-	-7.721	6.146.915	6.139.194
Årets resultat	-	-	20.318.972	-2.203.701	18.115.272
Kapital 31.12.22	200.000.000	944.425.990	417.580.149	9.294.029	1.571.300.168

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

NOTE
12

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.

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 forpliktelsene 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 forpliktelsene overfor Handelsbanken i henhold til avtale om langsiktig lån:

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

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

- Andreprioritets pantobligasjon på kr 30 millioner i Eiendommen

NOTE
13

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.

	2022	2021
Akkumulert inntektsføring	1.846.199.205	1.795.504.449
Akkumulerte prosjektkostnader	1.795.006.795	1.745.764.386
Netto resultat	51.192.410	49.740.063
Opptjent ikke fakturert inntekt	-	-
Forskuddsfakturert inntekt inkludert i annen kortsiktig gjeld	-47.472.121	-33.430.853

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 31.12.2022 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.





HAV
EIENDOM

Hav Eiendom AS
www.haveiendom.no