

ÅRSRAPPORT 2023



Årsberetning 2023



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. 31.12.2023 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. 31.12.2023 kr 794.425.990.

Inntektene ble i 2023 på kr. 20,6 millioner, mot kr. 16,3 millioner i 2022. Resultat etter skatt for 2023 ble positivt med kr. 37,9 millioner mot kr. 10,4 millioner i 2022.

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

Avsatt utbytte (tilbakebetaling av kapital):

kr 150,0 millioner

Overført fra overkurs:

kr -150,0 millioner

Overført til annen egenkapital:

kr 37,9 millioner

Etter årets disponering er total egenkapital i selskapet pr. 31.12.2023 på kr. 1.684,4 millioner. Egenkapitalen pr. 31.12.2022 var på kr. 1.796,5 millioner. Totalkapitalen pr. 31.12.2023 er på kr. 2.046,3 millioner mot kr. 1.966,4 millioner året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2023 var 82,3 % i morselskapet.

KONSERN

Inntektene ble i 2023 på kr. 140,0 millioner mot kr. 156,5 millioner i 2022. Årsresultatet etter skatt ble etter minoritetsandel positivt med kr 37,7 millioner mot kr. 20,3 millioner i 2022. Etter årets disponering er total egenkapital

i konsernet pr. 31.12.2023 på kr. 1.456,9 millioner. Totalkapitalen er på kr. 2.247,2 millioner. Fjorårets sammenliknbare tall var på henholdsvis kr. 1.571,3 millioner i egenkapital og kr. 2.172,3 millioner i totalkapital. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2023 var 64,8 % i konsernet.

Kontantstrømmer HAV EIENDOM AS

Selskapet har en negativ kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på kr. 39,5 millioner. Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var negativ med kr. 4,3 millioner. Summen av årets kontantstrømmer har ført til en nedgang i kontanter og kontantekvivalenter på kr. 43,8 millioner.

Pr. 31.12.2023 hadde selskapet kr. 155,5 millioner i kontanter og kontantekvivalenter.

KONSERN

Konsernet har en positiv kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på kr. 63,6 millioner. Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var negativ med kr. 113,2 millioner, mens kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var positiv med kr. 4,7 millioner. Summen av årets kontantstrømmer har ført til en nedgang i kontanter og kontantekvivalenter på kr. 44,9 millioner.

Pr. 31.12.2023 hadde konsernet kr. 184,6 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 2024.

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. 31.12.2023 balanseført utsatt skattefordel på kr. 13,1 millioner. Utnyttelse av underskudd til fremføring i fremtiden vil avhenge av om konsernet får positive skattemessige resultater. Konsernet skal være en langsiktig eier av ferdig utviklet næringseiendom. Dette underbygger sannsynligheten for utnyttelse av utsatt skattefordel.

Konsernets eiendommer har betydelige merverdier utover bokførte verdier. Konsernet er for øvrig omfattet av den generelle risikoen rundt markedets prising av tomter. Styrets oppfatning gir det fremlagte årsregnskap for regnskapsåret 2023 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 2023 vært på 181 dager, som utgjør 6,5 % av totale arbeidsdager. Det har ikke blitt rapportert om skader eller ulykker på arbeidsplassen.

Hav Eiendom AS har hatt 12 ansatte i 2023, 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. 31.12.2023 av 2 kvinner og 4 menn.

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

Åpenhetsloven

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

Hav Eiendoms oppdaterte redegjørelse for aktsomhetsvurderinger vil publiseres på selskapets nettsider innen 30. juni 2024.

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 ledestråd 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, 04.04.2024

Styret i Hav Eiendom AS

Egenkapital og gjeld

HAV EIENDOM AS				HAV EIENDOM AS (Konsern)	
2022	2023		Noter	2023	2022
		EGENKAPITAL			
		Innskutt egenkapital			
200.000.000	200.000.000	Aksjekapital	9, 10	200.000.000	200.000.000
944.425.990	794.425.990	Overkurs	10	794.425.990	944.425.990
1.144.425.990	994.425.990	Sum innskutt egenkapital		994.425.990	1.144.425.990
		Opptjent egenkapital			
652.056.851	689.989.745	Annen egenkapital	10	455.265.386	417.580.149
652.056.851	689.989.745	Sum opptjent egenkapital		455.265.386	417.580.149
0	0	Minoritetsinteresser	10	7.233.943	9.294.029
1.796.482.841	1.684.415.735	Sum egenkapital		1.456.925.319	1.571.300.168
		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	11	500.000.000	500.000.000
0	0	Ansvarlig lån	5	18.336.885	13.666.894
0	0	Sum annen langsiktig gjeld		518.336.885	513.666.894
		Kortsiktig gjeld			
2.231.165	2.992.787	Leverandørgjeld		29.390.869	27.593.626
0	0	Betalbar skatt	6	0	0
2.522.552	2.307.666	Skyldige offentlige avgifter		5.460.522	4.740.903
0	150.000.000	Utbytte		150.000.000	0
162.754.489	202.846.383	Gjeld til selskap i samme konsern	5	0	0
2.362.488	3.766.227	Annen kortsiktig gjeld	11, 12	84.582.225	52.523.815
169.870.694	361.913.063	Sum kortsiktig gjeld		269.433.616	84.858.344
169.870.694	361.913.063	Sum korts. og langs. gjeld		790.270.501	601.025.238
1.966.353.535	2.046.328.799	Sum egenkapital og gjeld		2.247.195.817	2.172.325.406

OSLO, 4. APRIL 2024

Olav Line
Styreleder

Steinar Manengen
Styremedlem

Øivind Solbakken
Styremedlem

Hilde Hammervold
Styremedlem

Rina Brunsell Harsvik
Styremedlem

Ingvar Meyer Mathisen
Styremedlem

Kjell Døvle Kalland
Daglig leder

Kontantstrømoppstilling

HAV EIENDOM AS			HAV EIENDOM AS (Konsern)	
2022	2023		2023	2022
		Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
8.161.270	44.035.577	Resultat før skattekostnad	46.753.757	24.960.674
0	0	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	0	-33.756.736
0	0	Betalt skatt	0	0
663.108	783.683	Ordinære avskrivninger	17.566.418	17.432.909
0	0	Regnskapsført resultat etter egenkapitalmetoden	-17.906.293	-1.159.850
-1.054.626	-1.097.585	Endring i kundefordringer	5.030.631	-1.369.622
-24.012.441	761.622	Endring i leverandørgjeld	1.797.243	-4.319.825
310.046	0	Endring i pensjonsordninger	0	310.046
-18.786.136	-16.810.006	Poster klassifisert som investerings- eller finansieringsaktiviteter	0	0
29.403.371	-67.218.019	Endring i andre tidsavgrensninger	10.330.892	15.164.333
-5.315.408	-39.544.728	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	63.572.648	17.261.929
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
-1.942.794	-347.477	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-137.155.239	-100.984.100
0	0	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	7.179.610	53.525.152
120.018.814	-11.521.923	Ut-/innbetaling ved lån til datterselskaper og tiknyttede selskaper	0	153.849.291
-2.084.410	0	Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	0	0
11.452.088	7.609.420	Ut-/innbetaling fra investeringer i finansielle anleggsmidler	16.810.006	18.786.136
127.443.698	-4.259.980	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-113.165.623	125.176.479
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
0	0	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	4.669.991	13.666.894
0	0	Netto endring i kassekreditt	0	-8.054.497
-125.000.000	0	Utbetalinger av utbytte	0	-125.000.000
-125.000.001	0	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	4.669.991	-119.387.603
-2.871.710	-43.804.708	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-44.922.984	23.050.805
202.155.037	199.283.325	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter IB	229.488.315	206.437.509
199.283.325	155.478.617	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter UB	184.565.328	229.488.315

Noter til selskaps- og konsernregnskap for 2023

NOTE

1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet inkluderer Hav Eiendom AS og alle selskaper som Hav Eiendom AS har bestemmende innflytelse over. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50 % av aksjene i selskapet, og konsernet er i stand til å utøve faktisk kontroll over selskapet. Minoritetsinteresser inngår i konsernets egenkapital. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Oppkjøpsmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhetssammenslutninger. Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året inkluderes i konsernregnskapet fra det tidspunktet kontroll oppnås og inntil kontroll opphører.

Tilknyttede selskaper er enheter hvor konsernet har betydelig, men ikke bestemmende innflytelse over den finansielle og operasjonelle styringen (normalt ved eierandel mellom 20 % og 50 %). Konsernregnskapet inkluderer konsernets andel av resultat fra tilknyttede selskaper, regnskapsført etter egenkapitalmetoden fra det tidspunktet betydelig innflytelse oppnås og inntil slik innflytelse opphører. I 2023 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 opptjeningsstid. 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 inngår ikke. Når den akkumulerte virkningen er over 10 %-grensen ved årets begynnelse, resultatføres det overskytende over antatt gjennomsnittlig gjenværende opptjeningsstid. 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	2023	2022
Lønnskostnader består av følgende poster:		
Lønn	18.731.082	15.911.978
Styrehonorar	1.184.189	795.000
Arbeidsgiveravgift	3.408.594	2.703.525
Pensjonskostnader	1.090.878	1.162.997
Andre personalkostnader	662.165	576.496
Sum lønnskostnader	25.076.908	21.149.996
Gjennomsnittlig antall ansatte:	12	12

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

Godtgjørelser

Følgende godtgjørelser er gitt til selskapets ledende personer:	Daglig leder	Styret
Lønn	3.012.105	997.000
Pensjonskostnader	94.659	-
Annen godtgjørelse	21.872	-
	3.128.636	997.000

Revisor

Fordelt på tjenestetype (honorarene inkluderer merverdiavgift iht. forholdsmessig fradragssnøkkel):	2023	2022
Lovpålagt revisjon	170.411	140.117
Honorarer for andre tjenester:		
Andre attestasjonstjenester	-	-
Skatterådgivning	134.721	-
Annen rådgivning	-	2.250
Sum honorar for andre tjenester	134.721	2.250

KONSERN:

Lønnskostnader	2023	2022
Lønnskostnader består av følgende poster:		
Lønn	18.731.082	15.911.978
Styrehonorar	1.184.189	795.000
Arbeidsgiveravgift	3.408.594	2.703.525
Pensjonskostnader	1.090.878	1.162.997
Andre personalkostnader	662.165	371.201
Aktiverte lønnskostnader	-8.173.138	-7.567.560
Sum lønnskostnader	16.903.770	13.582.436
Gjennomsnittlig antall ansatte:	12	12

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

Revisor

Fordelt på tjenestetype (honorarene inkluderer merverdiavgift iht. forholdsmessig fradragssnøkkel):	2023	2022
Lovpålagt revisjon	615.730	505.686
Honorarer for andre tjenester:		
Andre attestasjonstjenester	-	143.750
Skatterådgivning	134.721	-
Annen rådgivning	12.233	38.344
Sum honorar for andre tjenester	146.954	182.094

NOTE
3

PENSJONSKOSTNADER, -MIDLER OG -FORPLIKTELSER

MORSELSKAP OG KONSERN:

Hav Eiendom er pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. 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. 31.12.23 er ingen ansatte med i ordningen. Tabellen under knytter seg til selskapets ytelsesordning.

	2023	2022
Netto pensjonskostnad:	Ytelsesbasert	Ytelsesbasert
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	0	0
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	309.016	204.492
Avkastning av pensjonsmidlene	-575.239	-408.323
Amort. av forpl ved planendring/resultatføring av planendring	239.916	437.857
Administrasjonskostnad	26.307	40.020
Arbeidsgiveravgift periodisert	-	-
Resultatført estimatavvik	-	-
Netto pensjonskostnad	-	310.046
Netto pensjonsforpliktelser/forpliktelse:		
Opptjente pensjonsforpliktelser	10.432.129	10.800.912
Pensjonsmidler	-11.037.251	-10.967.336
Estimerte netto pensjonsforpliktelser	-605.122	-166.424
Ikke resultatført virkning av avvik/ændring	-654.470	-1.093.167
Arbeidsgiveravgift	0	0
Netto pensjonsforpliktelse	-1.259.592	-1.259.591
Økonomiske forutsetninger:	2023	2022
Diskonteringsrente	1,90 %	3,00 %
Forventet avkastning på midlene	3,80 %	5,40 %
Lønnsvekst	2,75 %	3,50 %
G-regulering	2,50 %	3,25 %
Pensjonsregulering	1,73 %	2,70 %
Arbeidsgiveravgift	14,10 %	14,10 %

I tillegg kommer kostnaden for innskuddsbasert pensjonsordning på kr. 1.090.878, som omfatter 12 ansatte pr. 31.12.23.

NOTE
4

VARIGE DRIFTSMIDLER OG IMMATERIELLE EIENDELER

MORSELSKAP:

	Tomter	Maskiner og driftsløsøre	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	3.007.081	8.664.385	11.671.466
Tilgang i året	-	347.477	347.477
Avgang i året	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12	3.007.081	9.011.862	12.018.943
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	-	-7.050.728	-7.050.728
Akkumulerte nedskrivninger pr. 31.12	-	-	-
Registrert verdi pr. 31.12	3.007.081	1.961.133	4.968.214
Årets avskrivninger	-	783.683	783.683
Årets nedskrivninger	-	-	-
Økonomisk levetid		5 år	
Valg av avskrivningsplan		Lineær	

KONSERN:

	Tomter	Anlegg under utførelse	Bygninger	Maskiner og driftsløsøre	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	1.283.208.435	54.349.809	514.145.797	10.633.310	1.862.337.351
Omklassifisering tomt til bygg	-	-	-	-	-
Tilgang i året	117.560.549	18.679.080	216.132	699.478	137.155.239
Avgang i året	-10.230.989	-	-	-	-10.230.989
Anskaffelseskost 31.12	1.390.537.995	73.028.889	514.361.929	11.332.788	1.989.261.601
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	-	-	-75.444.522	-8.661.306	-84.105.828
Akkumulerte nedskrivninger pr. 31.12	-23.640.477	-	-1.404.106	-	-25.044.583
Registrert verdi pr. 31.12	1.366.897.519	73.028.889	437.513.393	2.671.483	1.880.111.284
Årets avskrivninger	-	-	16.443.100	1.123.318	17.566.418
Årets nedskrivninger	-	-	-	-	-
Økonomisk levetid			10-50 år	5 år	
Valg av avskrivningsplan			Lineær	Lineær	

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

Hav Eiendom AS har, via datterselskapet Bjørvika Utvikling AS (eierandel 66 %), hatt opsjon på kjøp av 50 % av tomtfeltet C6 i Bjørvika i Oslo. Dagens eier av tomten er BaneNOR SF. I 2023 solgte Hav Eiendom AS kjøpsopsjonen til Oslo S Utvikling AS. Salgsinntekten er ført som finansinntekt i resultatregnskapet. Aktiverte prosjektkostnader knyttet til tomtfeltet er nedskrevet og ført som reduksjon av salgsinntekt.

NOTE
5

INVESTERING I DATTERSELSKAPER OG TILKNYTTETE SELSKAPER

MORSELSKAP:

Selskapet har eierandeler i følgende selskaper pr. 31.12.23:					
	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Bokført verdi	Selskapets egenkapital (100 %)	Selskapets resultat (100 %)
Bjørvika Utvikling AS (konsern)	Oslo	66 %	19.800.000	11.409.501	-1.470.651
A1-A3 Festningsalmenningen AS	Oslo	100 %	25.771.720	52.212.920	6.196.347
A4 Fiskebrygga AS	Oslo	100 %	46.714.134	27.919.145	-8.814.940
A4 Sadelmakerbryggen AS	Oslo	100 %	3.380.637	2.424.256	-156.087
A5 Sadelmakerhullet AS	Oslo	100 %	53.096.114	51.269.107	-1.827.008
A10 Nyland Bjørvika AS	Oslo	100 %	6.975.000	7.873.994	-783.191
A11 Bjørvikautstikkeren AS	Oslo	100 %	55.838.750	45.068.685	-185.297
B1 Tomtebrygga AS	Oslo	100 %	59.643.218	82.324.740	19.289.846
Bispevika Energisentral AS	Oslo	10,3 %	2.069.600	10.902.539	-5.070.085
C-felt Strandgaden AS	Oslo	100 %	200.000	-2.972.886	3.979.383
D2 Høvleriet AS	Oslo	100 %	22.235.521	17.175.451	-2.016.502
D5 Lohavn AS	Oslo	100 %	23.276.287	11.009.033	-1.494.292
D6 Loengkaia AS	Oslo	100 %	103.917.295	78.117.330	-539.812
D7 Grønli AS	Oslo	100 %	184.871.014	104.647.196	-2.193.660
D8 Grønlikaia AS	Oslo	100 %	354.403.918	229.771.101	980.111
D9-D14 Grønliutstikkeren AS	Oslo	100 %	365.890.204	355.114.692	-1.921.143
D10 Grønlikaia sjø AS	Oslo	100 %	154.026.153	151.502.585	-199.152
Kaffetårnet AS	Oslo	100 %	42.500	22.990	-1.440
Totalt datterselskap			1.482.152.053		
A9 Palekaia AS	Oslo	50 %	47.181	1.800.000	28.989.308
Clemenskvartalet Holding AS	Oslo	27,67 %	53.728.376	363.158.094	12.329.739
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:

	2023	2022
Kortsiktige fordringer	4.939.272	4.878.690
Konsernkonto bank	273.337.643	156.984.652
Ansvarlig lån Bjørvika utvikling ²	-	-
Avsatt konsernbidrag fra datterselskap	9.200.587	7.334.048
Langsiktig lån til datterselskap	45.352.400	33.830.477
Sum fordringer på konsernselskaper	332.829.902	203.027.867
Kortsiktig gjeld	254.080	30.578
Konsernkonto bank	202.592.303	162.723.911
Avsatt konsernbidrag til datterselskap	-	-
Sum gjeld til konsernselskaper	202.846.383	162.754.489

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. 31.12.2023 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. 60,0 millioner. Lånet er fordelt i henhold til eierbrøk på konsernnivå, 71,2 % for Hav Eiendom konsern og 28,8 % for Oslo S Utvikling konsern. Lånet ytes til kommersielle vilkår. Lånesaldo pr. 31.12.23 er inklusive påløpte renter.

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	Oslo	66 %
Bjørvika Infrastruktur AS ¹	Oslo	100 %
A1-3 Festningsalmenningen AS	Oslo	100 %
A4 Fiskebrygga AS	Oslo	100 %
A4 Sadelmakerbryggen AS	Oslo	100 %
A5 Sadelmakerhullet AS	Oslo	100 %
A10 Nyland Bjørvika AS	Oslo	100 %
A11 Bjørvikautstikkeren AS	Oslo	100 %
B1 Tomtebrygga AS	Oslo	100 %
Bispevika Energisentral AS ²	Oslo	69,20 %
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 %
Kaffetårnet AS	Oslo	100 %

Investering i tilknyttet selskap

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

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

Beregning av balanseført verdi pr. 31.12.23	A9 Palekaia AS
Inngående balanse	25.710.008
Mottatt utbytte 2023	-16.810.006
Årets resultatandel	14.494.654
Utgående balanse pr. 31.12.23	23.394.656
Beregning av balanseført verdi pr. 31.12.23	Clemenskvartalet AS
Inngående balanse	60.094.067
Årets resultatandel	3.411.639
Utgående balanse pr. 31.12.23	63.505.706

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

NOTE

6

SKATTENOTE

MORSELSKAP:

Årets skattekostnad

	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	6.102.683	-2.272.172
Betalbar skatt	-	-
Skattekostnad ordinært resultat	6.102.683	-2.272.172
Betalbar skatt i årets skattekostnad:		
Ordinært resultat før skatt	44.035.576	8.161.271
Permanente forskjeller	-16.296.107	-18.489.325
Mottatt konsernbidrag	-9.200.587	-7.334.048
Endring i midlertidige forskjeller	-35.167	-13.373
Mottatt konsernbidrag	9.200.587	7.334.048
Benyttet fremførbart underskudd	-27.704.302	-
Årets skattegrunnlag	-	-10.341.427
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-2.024.129	-1.613.491
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	2.024.129	1.613.491
Sum betalbar skatt i balansen	-	-

	2023	2022	Endring
Midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring:			
Varige driftsmidler	-643.986	-598.454	45.533
Gevinst- og tapskonto	-322.806	-403.506	-80.700
Avsetninger mv	-	-	-
Pensjonspremie/-forpliktelse	1.259.591	1.259.591	-
Sum	292.799	257.631	-35.167
Akkumulert fremførbart underskudd	-59.831.520	-87.535.822	-27.704.302
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-59.538.722	-87.278.191	-27.739.469
Utsatt skatt / utsatt skattefordel (-)	-13.098.519	-19.201.202	-6.102.683

KONSERN:

Årets skattekostnad		
	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	11.128.609	6.845.402
Betalbar skatt	-	-
Skattekostnad ordinært resultat	11.128.609	6.845.402
Betalbar skatt i årets skattekostnad:		
Ordinært resultat før skatt	46.753.757	24.960.675
Permanente forskjeller	-17.339.894	-868.609
Nedvurdering utsatt skatt døtre**	25.150.109	13.173.106
Grunnlag for årets skattekostnad	54.563.972	37.265.172
Nedvurdert utsatt skattefordel	-25.150.109	-13.173.106
Endring i midlertidige forskjeller*	-6.090.941	-40.098.440
Avgitt konsernbidrag	-9.200.586	-7.334.047
Benyttet fremførbart underskudd	-50.285.800	-12.540.067
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	-36.163.464	-35.880.488
Sum betalbar skatt ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt	-36.163.464	-35.880.488

* 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.

	2023	2022
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-	-
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	-	-
Sum betalbar skatt i balansen	-	-

	2023	2022	Endring
Midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring:			
Varige driftsmidler	-60.458.676	-65.499.975	5.041.299
Gevinst- og tapskonto	108.783	135.982	-27.199
Tilvirkningskontrakter	53.632.477	51.192.409	2.440.068
Fordringer	1.424.218	321.667	1.102.551
Avsetninger mv	33.582.294	33.582.294	-
Pensjonspremie/-forpliktelse	1.259.591	1.259.591	-
Sum	29.548.688	20.991.968	8.556.719
Akkumulert fremførbart underskudd	-234.768.970	-255.626.115	20.857.145
Grunnlag ikke bokført utsatt skattefordel	188.620.367	167.449.638	21.170.729
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-16.599.915	-67.184.509	50.584.594
Utsatt skatt / utsatt skattefordel(-)	-3.651.983	-14.780.592	11.128.609

NOTE
7
LANGSIKTIGE FORDRINGER
Fordring momsrefusjon

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

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

Innsendte moms krav på anlegg overdratt av Oslo kommune pr. 31.12.23 utgjør 137,9 MNOK, hvorav 68,3 MNOK er refundert. Resterende 69,6 MNOK skal refunderes over en 10-års periode og er balanseført som langsiktig fordring. Årets endring i gjenstående moms krav er ført til fradrag i årets varekostnad.

NOTE
8
BANKMIDLER
MORSELSKAP:

	2023	2022
Bundne bankmidler	1.423.867	1.283.791

KONSERN:

	2023	2022
Bundne bankmidler	1.423.867	1.283.791

Et av datterselskapene har en kassekredittkonto med kredittamme på kr. 20 millioner. Morselskapet og selskapets minoritetsaksjonær har stilt proratariske selvskyldnerkausjoner for kreditten. Pr. 31.12.23 er det ikke trukket 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. 31.12.22	200.000.000	944.425.990	652.056.851	1.796.482.841
Avsatt utbytte pr. 31.12.23	-	-150.000.000	-	-150.000.000
Årets resultat	-	-	37.932.893	37.932.893
Kapital 31.12.23	200.000.000	794.425.990	689.989.745	1.684.415.734

KONSERN:

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Minoritets-interesser	SUM
Pr. 31.12.21	200.000.000	944.425.990	417.580.149	9.294.029	1.571.300.168
Emisjon Bispevika Energisentral	-	-150.000.000	-	-	-150.000.000
Årets resultat	-	-	37.685.234	-2.060.086	35.625.148
Kapital 31.12.22	200.000.000	794.425.990	455.265.386	7.233.943	1.456.925.319

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

NOTE
11

PANTSTILLELSER, GARANTIER OG LANGSIKTIG GJELD

MORSELSKAP:

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

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

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

KONSERN:

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

NOTE
12

LANGSIKTIGE TILVIRKNINGSKONTRAKTER

KONSERN:

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

	2023	2022
Akkumulert inntektsføring	1.885.451.694	1.846.199.205
Akkumulerte prosjektkostnader	1.831.819.219	1.795.006.795
Netto resultat	53.632.475	51.192.410
Opptjent ikke fakturert inntekt	-	-
Forskuddsfakturert inntekt inkludert i annen kortsiktig gjeld	-75.544.888	-47.472.121

Kostnad og inntekt avsettes iht NRS 2 om anleggskontrakter, etter løpende avregning. Inntektsføring gjøres i takt med påløpt kostnad, etter prinsipp om at prosjektet over tid skal gi et resultat på null. Opptjent ikke fakturert inntekt tilsvarende avsatt inntekt som vil bli fakturert i takt med framdrift etter fastsatte parameter (se note 1). Det gjøres løpende vurdering av prosjektets totale kostnad og inntekt. Dersom det forventes at prosjektet totalt vil gå med tap skal det avsettes for et slikt tap i gjeldende regnskapsår. Det er pr. 31.12.2023 ikke foretatt noen slik avsetning.

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

NOTE
13

SALGSFORPLIKTELSER

MØRSELSKAP:

Solgte tomter og avsetning for salgsforpliktelser:

Det har ikke vært noen salg av tomter eller selskap i 2023. Selskapet har heller ingen salgsforpliktelser.





HAV
EIENDOM

Hav Eiendom AS
www.haveiendom.no