

ÅRSRAPPORT 2025





Årsberetning 2025

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.

Eier har besluttet at Hav Eiendom også skal ha tilsvarende rolle for utviklingen av Filipstad. Etter en grundig vurdering og kvalitetssikring gjennom 2025 vedtok Bystyret 28. januar 2026 at Oslo Havn KF gis fullmakt til å selge kommunens tomter på Filipstad til Hav Eiendom. Dette åpnet for at kjøpskontrakten mellom Oslo Havn KF og Hav Eiendom AS kunne signeres 9. februar 2026. Dermed legges grunnlaget for å realisere det siste store utviklingsområdet i Fjordbyen.

Pr. 31.12.2025 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, Bjørvika Drift AS, D2 Høvleriet AS, D5 Lohavn AS, D6 Loengkaia AS, D7 Grønli AS, D8 Grønlikaia AS, D9-D14 Grønliutstikkeren AS, D10 Grønlikaia Sjø AS, Hav Filipstad AS, Hans Jægers kvartal AS (eies 100 % av Hav Filipstad 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 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. 31.12.2025 kr 494.425.990.

Inntektene ble i 2025 på kr 23,7 millioner, mot kr 25,2 millioner i 2024. Resultat etter skatt for 2025 ble positivt med kr 60,0 millioner mot kr 886,7 millioner i 2024.

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 60,0 millioner

Etter årets disponering er total egenkapital i selskapet pr. 31.12.2025 på kr 2.331,1 millioner. Egenkapitalen pr. 31.12.2024 var på kr 2.421,1 millioner. Totalkapitalen pr. 31.12.2025 er på kr 2.952,2 millioner mot kr 2.914,5 millioner året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2025 var 79 % i morselskapet.

KONSERN

Inntektene ble i 2025 på kr 161,1 millioner mot kr 184,5 millioner i 2024. Årsresultatet etter skatt ble etter minoritetsandel positivt med kr 15,5 millioner mot kr 830,0 millioner i 2024.

Etter årets disponering er total egenkapital i konsernet pr. 31.12.2025 på kr 2.001,0 millioner. Totalkapitalen er på kr 2.949,4 millioner. Fjorårets sammenliknbare tall var på henholdsvis kr 2.136,3 millioner i egenkapital og kr 3.017,8 millioner i totalkapital. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2025 var 68 % i konsernet.

Kontantstrømmer

HAV EIENDOM AS

Selskapet har en negativ kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på kr 100,3 millioner. Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var negativ med kr 0,1 millioner, mens kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var negativ med kr 133,4 millioner. Summen av årets kontantstrømmer har ført til en reduksjon i kontanter og kontantekvivalenter på kr 233,8 millioner.

Pr. 31.12.2025 hadde selskapet kr 604,2 millioner i kontanter og kontantekvivalenter.

KONSERN

Konsernet har en positiv kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på kr 124,6 millioner. Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var negativ med kr 160,0 millioner, mens kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var negativ med kr 133,8 millioner. Summen av årets kontantstrømmer har ført til en nedgang i kontanter og kontantekvivalenter på kr 169,0 millioner.

Pr. 31.12.2025 hadde konsernet kr 714,9 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 og Filipstad til å bli attraktive bydeler gjennom sine 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 og bærekraftsmål innenfor rammen av eiers strategier for selskapet, samtidig som krav til samfunnsansvar og fremdrift ivaretas.

Både sikkerheten for selskapets eksterne lån og likviditetssituasjonen er robuste. Dette gjør selskapet godt egnet til å ta på seg nye utviklingsoppgaver.

I 2024 signerte Statkraft AS en leieavtale med A4 Fiskebrygga AS som innebærer at de vil flytte hele sitt hovedkontor inn i nye lokaler i Bjørvika. Byggeprosjektet ble igangsatt i 2025 og bygget forventes ferdigstilt i løpet av 2028. A4 Fiskebrygga AS eies 100 % av Hav Eiendom AS.

Finansiell risiko

Likviditetsrisikoen vurderes som lav. Eventuelt fremtidig likviditetsbehov vil selskapet fortrinnsvis løse via opptak av kortsiktige og/eller langsiktige kreditter.

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 2025 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 2025 vært på 79 dager, som utgjør 2,9 % av totale arbeidsdager. Det har ikke blitt rapportert om skader eller ulykker på arbeidsplassen.

Hav Eiendom AS har hatt 13 ansatte i 2025, 4 kvinner og 9 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. 31.12.2025 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 videreutvikle selskapets arbeid med aktsomhetsvurderinger i tråd med åpenhetsloven, som trådte i kraft 1. juli 2022.

Hav Eiendoms oppdaterte redegjørelse for aktsomhetsvurderinger vil publiseres på selskapets nettsider innen 30. juni 2026.

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 (OMOP) som følges av selskapet. I forbindelse med detaljregulering Grønlikaia er det utarbeidet et kvalitetsprogram, for Filipstad har Oslo kommune utarbeidet et eget kvalitetsprogram med en ambisjon om nullutslippsby. 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. Selskapets bærekraftstrategi, OMOP og kvalitetsprogram blir harmonisert. Alle nye næringsbygg planlegges sertifisert til BREEAM NOR v 6.0 Excellent harmonisert med taksonomikrav.

Oslo, 09.04.2026

Styret i Hav Eiendom AS

Egenkapital og gjeld

HAV EIENDOM AS			HAV EIENDOM AS (Konsern)	
2024	2025	Noter	2025	2024
			EGENKAPITAL	
			Innskutt egenkapital	
200 000 000	200 000 000	9, 10	200 000 000	200 000 000
644 425 990	494 425 990	10	494 425 990	644 425 990
844 425 990	694 425 990		694 425 990	844 425 990
			Opptjent egenkapital	
1 576 663 294	1 636 684 870	10	1 300 761 286	1 285 246 242
1 576 663 294	1 636 684 870		1 300 761 286	1 285 246 242
0	0	10	5 768 815	6 619 028
2 421 089 284	2 331 110 860		2 000 956 092	2 136 291 260
			GJELD	
			Avsetning for forpliktelser	
0	0		2 500 000	2 500 000
0	6 020	6	6 142 863	9 206 902
0	6 020		8 642 863	11 706 902
			Annen langsiktig gjeld	
0	0	11	498 125 000	500 000 000
0	0	5	27 265 349	25 610 323
0	0		16 888 199	0
0	0		542 278 548	525 610 323
			Kortsiktig gjeld	
5 864 784	3 254 725		27 027 453	17 898 926
0	0	6	38 377	0
0	0	8	848 589	1 279 426
1 579 085	2 593 354		5 767 535	4 872 956
150 000 000	150 000 000		150 000 000	150 000 000
324 551 620	454 371 661	5	0	0
11 402 122	10 820 805	11, 12	213 815 087	170 177 716
493 397 611	621 040 545		397 497 041	344 229 024
493 397 611	621 046 565		948 418 452	881 546 249
2 914 486 896	2 952 157 425		2 949 374 542	3 017 837 509

Kontantstrømoppstilling

HAV EIENDOM AS			HAV EIENDOM AS (Konsern)	
2024	2025		2024	2025
			Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	
895 117 772	83 254 916		11 639 164	842 243 112
0	0		0	0
713 502	723 505		17 275 636	17 458 580
0	22 235 521		0	0
0	0		22 415 209	0
0	0		4 561 399	2 328 195
-2 991 421	5 261 221		8 602 586	-5 959 279
2 871 997	-2 610 059		9 128 527	-11 491 943
0	21 863		21 863	0
-857 319 867	-10 425 391		0	-828 972 392
-22 088 303	-198 790 667		50 987 464	100 275 585
16 303 680	-100 329 091		124 631 848	115 881 858
			Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter	
-135 474	-109 605		-159 906 996	-132 412 651
-17 976 284	0		0	0
842 872 394	0		0	842 872 394
-8 588 115	0		0	14 494 654
816 172 521	-109 605		-159 906 996	724 954 397
			Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	
0	0		18 543 225	7 273 438
0	0		-1 875 000	0
0	0		-430 837	1 279 426
0	19 840 269		0	0
0	-3 200 000		0	0
-150 000 000	-150 000 000		-150 000 000	-150 000 000
-150 000 000	-133 359 731		-133 762 612	-141 447 136
682 476 201	-233 798 427		-169 037 760	699 389 119
155 478 617	837 954 817		883 954 449	184 565 328
837 954 818	604 156 387		714 916 689	883 954 449

OSLO, 9. APRIL 2026

Olav Line
Styreleder

Ingvar Meyer Mathisen
Nestleder

Kjell Døvre Kalland
Daglig leder

Hilde Hammervold
Styremedlem

Karen Marie Vasli
Styremedlem

Rina Brunsell Harsvik
Styremedlem

Øivind Solbakken
Styremedlem

Steinar Manengen
Styremedlem

Noter til selskaps- og konsernregnskap for 2025

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 2025 er dette prinsippet benyttet for Hav Eiendom AS sin eierandel i 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 i morselskapet.

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.

ANSATTE, GODTGJØRELSE, LÅN TIL ANSATTE M.V.

MORSELSKAP:

Lønnskostnader	2025	2024
Lønnskostnader består av følgende poster:		
Lønn	23.558.430	21.467.482
Styrehonorar	1.427.304	1.200.766
Arbeidsgiveravgift	3.950.846	4.060.894
Pensjonskostnader	2.960.769	1.671.583
Andre personalkostnader	816.061	625.918
Sum lønnskostnader	32.713.410	29.026.643
Antall årsverk:	13	13

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	3.403.696	1.249.460
Pensjonskostnader	221.244	-
Annen godtgjørelse	24.417	-
	3.649.357	1.249.460

Revisor

Fordelt på tjenestetype eksklusiv merverdiavgift:	2025	2024
Lovpålagt revisjon	164.970	100.089
Honorarer for andre tjenester:		
Andre attestasjonstjenester	-	-
Skatterådgivning	-	-
Annen rådgivning	-	58.225
Sum honorar for andre tjenester	-	58.225

KONSERN:

Lønnskostnader	2025	2024
Lønnskostnader består av følgende poster:		
Lønn	23.558.430	21.467.482
Styrehonorar	1.427.304	1.200.766
Arbeidsgiveravgift	3.950.846	4.060.894
Pensjonskostnader	2.960.769	1.671.583
Andre personalkostnader	810.061	625.918
Aktiverte lønnskostnader	-9.988.981	-5.858.030
Sum lønnskostnader	22.724.429	23.168.614
Antall årsverk:	13	13

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, eksklusiv merverdiavgift:	2025	2024
Lovpålagt revisjon	575.470	533.929
Honorarer for andre tjenester:		
Andre attestasjonstjenester	-	-
Skatterådgivning	-	-
Annen rådgivning	-	218.225
Sum honorar for andre tjenester	-	218.225

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

	2025	2024
Netto pensjonskostnad:	Ytelsesbasert	Ytelsesbasert
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	0	0
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	419.550	334.397
Avkastning av pensjonsmidlene	-699.188	-602.757
Amort. av forpl ved planendring/resultatføring av planendring	283.372	243.670
Administrasjonskostnad	18.129	24.690
Arbeidsgiveravgift periodisert	-	-
Resultatført estimatavvik	-	-
Netto pensjonskostnad	21.863	
Netto pensjonsforpliktelser/forpliktelse:		
Opptjente pensjonsforpliktelser	10.987.209	10.938.213
Pensjonsmidler	-12.153.223	-11.569.404
Estimerte netto pensjonsforpliktelser	-1.166.04	-631.191
Ikke resultatført virkning av avvik/endring	-71.714	-628.401
Arbeidsgiveravgift	0	0
Netto pensjonsforpliktelse	-1.237.728	-1.259.592
Økonomiske forutsetninger:	2025	2024
Diskonteringsrente	3,90 %	3,10 %
Forventet avkastning på midlene	6,00 %	5,40 %
Lønnsvekst	4,00 %	3,50 %
G-regulering	3,75 %	3,25 %
Pensjonsregulering	3,00 %	2,80 %
Arbeidsgiveravgift	14,10 %	14,10 %

I tillegg kommer kostnaden for innskuddsbasert pensjonsordning på kr 2.938.906, som omfatter 13 ansatte pr. 31.12.25.

NOTE
4

VARIGE DRIFTSMIDLER OG IMMATERIELLE EIENDELER

MORSELSKAP:

	Tomter	Maskiner og driftsløsøre	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	3.007.081	9.147.335	12.154.416
Tilgang i året	-	109.605	109.605
Avgang i året	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12	3.007.081	9.256.940	12.264.021
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	-	-8.487.734	-8.487.734
Akkumulerte nedskrivninger pr. 31.12	-	-	-
Registrert verdi pr. 31.12	3.007.081	769.205	3.776.286
Årets avskrivninger	-	723.505	723.505
Årets nedskrivninger	-	-	-
Økonomisk levetid		5 år	
Valg av avskrivningsplan		Lineær	

KONSERN:

	Tomter	Anlegg under utførelse	Bygninger	Maskiner og driftsløsøre	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	1.501.878.033	93.966.028	514.361.929	11.468.260	2.121.674.250
Omklassifisering tomt til bygg	-	-	-	-	-
Tilgang i året	155.791.235	3.646.886	-	468.875	159.906.996
Avgang i året*	-	-21.610.957	-	-	-21.610.957
Anskaffelseskost 31.12	1.657.669.268	76.001.957	514.361.929	11.937.135	2.259.970.289
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	-	-	-108.342.728	-10.603.262	-118.945.990
Akkumulerte nedskrivninger pr. 31.12	-46.055.686	-	-1.404.106	-	-47.459.792
Registrert verdi pr. 31.12	1.611.613.582	76.001.957	404.615.186	1.333.876	2.093.564.602
Årets avskrivninger	-	-	16.343.157	932.479	17.275.636
Årets nedskrivninger	22.415.209	-	-	-	-
Økonomisk levetid			10-50 år	5 år	
Valg av avskrivningsplan			Lineær	Lineær	

* Avgang i året for Anlegg under utførelse på kr. 21.610.957 knyttes til tilbakegående momsoppgjør.

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

Det er i 2025 foretatt en nedskrivning av tomt i selskapet D2 Høvleriet AS. Selskapet eier en tomt i Bjørvika som er regulert til skole. Oslo kommune har fått tilgang til tomten

og startet byggearbeidet. D2 Høvleriet AS og kommunen har forhandlet om salgssum på tomten uten å komme til enighet. Saken gikk derfor videre til behandling i rettsystemet. I ankesaken, som var oppe i Lagmannsretten i november 2025, ble dom avsagt i januar 2026. Her vurderte retten det til at verdien på tomten var kr. 0. På bakgrunn av dette er tomten nedskrevet til kr. 0 pr. 31.12.2025. Dommen er anket av D2 Høvleriet AS.

INVESTERING I DATTERSELSKAPER OG TILKNYTTETE SELSKAPER

MORSELSKAP:

Selskapet har eierandeler i følgende selskaper pr 31.12.25:					
	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Bokført verdi	Selskapets egenkapital (100 %)	Selskapets resultat (100 %)
Bjørvika Utvikling AS (konsern)	Oslo	66 %	19.800.000	18.041.062	3.450.260
A1-A3 Festringsalmenningen AS	Oslo	100 %	25.771.720	25.687.291	7.512.613
A4 Fiskebrygga AS	Oslo	100 %	40.276.054	12.544.371	1.786.975
A4 Sadelmakerbryggen AS	Oslo	100 %	3.380.637	2.130.648	-168.226
A5 Sadelmakerhullet AS	Oslo	100 %	53.096.114	50.366.831	329.940
A10 Nyland Bjørvika AS	Oslo	100 %	6.975.000	8.340.171	106.079
A11 Bjørvikautstikkeren AS	Oslo	100 %	54.124.358	41.149.977	2.400.767
B1 Tomtebrygga AS	Oslo	100 %	59.643.218	97.152.478	28.616.324
Bispevika Energisentral AS	Oslo	10,3 %	2.069.600	-1.186.697	-6.575.564
Bjørvika Drift AS	Oslo	100 %	3.400.000	704.843	527.213
D2 Høvleriet AS	Oslo	100 %	-	-9.293.143	-22.794.655
D5 Lohavn AS	Oslo	100 %	23.276.287	6.516.853	-2.003.290
D6 Loengkaia AS	Oslo	100 %	102.584.999	75.671.298	610.754
D7 Grønli AS	Oslo	100 %	179.714.214	85.151.255	-5.849.241
D8 Grønlikaia AS	Oslo	100 %	354.403.918	229.498.155	1.677.853
D9-D14 Grønliutstikkeren AS	Oslo	100 %	361.958.747	348.020.143	278.325
D10 Grønlikaia sjø AS	Oslo	100 %	154.026.153	151.065.958	-220.223
Hav Filipstad AS (konsern)	Oslo	100 %	42.500	-3.967.788	-3.992.004
Kaffetårnet AS	Oslo	100 %	42.500	-67.317	-90.307
Totalt datterselskap			1.444.586.007		
Clemenskvaratalet Holding AS	Oslo	27,67 %	53.728.376	320.188.000	-16.485.000
Totalt tilknyttet selskap			53.728.376		

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:

	2025	2024
Kortsiktige fordringer	4.436.574	13.148.001
Konsernkonto bank	597.961.283	423.769.496
Ansvarlig lån Bjørvika utvikling ²	-	-
Avsatt konsernbidrag fra datterselskap	167.375.854	19.840.269
Langsiktig lån til datterselskap	73.754.075	63.328.684
Sum fordringer på konsernselskaper	843.527.786	520.086.450
Kortsiktig gjeld	8.501.557	73.379
Konsernkonto bank	361.447.262	321.278.241
Avsatt konsernbidrag til datterselskap	84.422.842	3.200.000
Sum gjeld til konsernselskaper	454.371.661	324.551.620

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. Det er ikke trukket på lånet i 2025. Avtalen om ansvarlig lån utløp 31.12.2025.

Bispevika Energisentral AS har mottatt et langsiktig lån fra to av aksjonærene, Hav Eiendom AS og Oslo S Utvikling AS, på totalt kr 80,0 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.31.12.25 er inklusive påløpte renter. Lånet forfaller 01.06.2028.

Selskapet A4 Fiskebrygga AS har startet oppføringen av et næringsbygg i Oslo med forventet ferdigstilling i løpet av 2028. Byggeprosjektet skal delvis finansieres med et lån fra Hav Eiendom AS på kr 405 millioner uten sikkerhet. Pr. 31.12.2025 er det trukket kr 6,5 millioner av lånerammen. Lånet forfaller tidligst etter at byggelånsfinansiering fra Nordea (ref. note 11) konverteres til langsiktig lån.

10 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 selskapene i konsernet som inngår i konsernkontosystemet er solidarisk ansvarlige for oppfyllelsen av konsernets konsernkontoforpliktelser. De enkelte datterselskaps bankkonti, som inngår i ordningen, presenteres som mellomværende med Hav Eiendom AS. Hav Eiendom AS viser den totale beholdningen som sitt bankinnskudd i balansen.

Alle tomter eies av heleide datterselskaper. Tomtene inngår som en del av morselskapets portefølje av tomter i Bjørvikaområdet. Foruten nedskrivning av tomt i selskapet D2 Høvleriet AS, beskrevet i note 4, tilsier foretatte vurderinger at det 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 %
Bjørvika Drift 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 %
Hav Filipstad AS	Oslo	100 %
Hans Jægers kvartal AS ³	Oslo	100 %
Kaffetårnet AS	Oslo	100 %

- 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 %.
- Selskapet er datterselskap av Hav Filipstad AS.

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. 31.12.25	Clemenskvartalet Holding AS
Inngående balanse	56.177.511
Årets resultatandel	-4.561.400
Utgående balanse pr. 31.12.25	51.616.111

* Selskapet Clemenskvartalet FBK AS, 100 % eid datterselskap av Clemenskvartalet Holding AS, ble solgt til selskapet Newsec IM AS i mars 2026.

Selskapet Clemenskvartalet Holding AS ble stiftet i 2018 i forbindelse med fusjon av opprinnelig to aksjeselskap eid av henholdsvis Hav Eiendom AS og Oslo S Utvikling AS. Anskaffelseskost for Hav Eiendom AS sine aksjer er kr 53,7 millioner, hvorav kr 46,9 millioner knytter seg til fusjon av 100 % eid aksjeselskap og kr 6,9 millioner gjelder sluttoppgjør i forbindelse med fusjonen. Total egenkapital i Clemenskvartalet Holding AS' åpningsbalanse var kr 338,8 millioner.

NOTE

6

SKATTENOTE

MORSELSKAP:

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	4.660.315	8.444.224
Skatteeffekt av avgitt konsernbidrag	18.573.025	-
Skattekostnad ordinært resultat	23.233.340	8.444.224
Betalbar skatt i årets skattekostnad:		
Ordinært resultat før skatt*	83.254.916	895.117.773
Permanente forskjeller	22.351.173	-856.734.937
Endring i midlertidige forskjeller	206.911	58.526
Avgitt konsernbidrag	-84.422.842	-
Benyttet fremførbart underskudd	-21.390.159	-38.441.362
Årets skattegrunnlag	-	-
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-	-
Sum betalbar skatt i balansen	-	-
Beregning av effektiv skattesats:		
Resultat før skatt	83.254.916	895.117.772
Beregnet skatt av årets resultat (22 %)	18.316.082	196.925.910
Skatteeffekt av permanente forskjeller	4.917.258	-188.481.686
Årets skattekostnad	23.233.340	8.444.224
Effektiv skattesats	27,9 %	0,9 %

	2025	2024	Endring
Midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring:			
Varige driftsmidler	-1.003.770	-767.073	236.697
Gevinst- og tapskonto	-206.595	-258.244	-51.649
Pensjonspremie/-forpliktelse	1.237.728	1.259.591	21.863
Sum	27.362	234.274	206.911
Akkumulert fremførbart underskudd	-	-21.390.159	-21.390.159
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	27.362	-21.155.885	-21.183.248
Utsatt skatt / utsatt skattefordel (-)	6.020	-4.654.295	-4.660.314

* Ordinært resultat før skatt inkluderer mottatt konsernbidrag på kr 82.953.010.

KONSERN:

Årets skattekostnad			
	2025	2024	
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	-21.637.063	12.858.885	
Betalbar skatt	18.611.402	-	
Skattekostnad ordinært resultat	-3.025.662	12.858.885	
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat	38.377	-	
Sum betalbar skatt i balansen	38.377	-	
Beregning av effektiv skattesats:			
Resultat før skatt	11.639.164	842.243.112	
Beregnet skatt av årets resultat (22 %)	2.560.616	185.293.485	
Permanente forskjeller	668.346	-181.474.654	
Effekt av endring i ikke balanseført utsatt skattefordel i datterselskap**	-6.254.623	9.040.056	
Årets skattekostnad	-3.025.662	12.858.885	
Effektiv skattesats	-26 %	1,5 %	

	2025	2024	Endring
Midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring:			
Varige driftsmidler*	-84.375.266	-63.467.846	-20.907.420
Gevinst- og tapskonto	-7.364.470	-9.205.589	1.841.119
Tilvirkningskontrakter	68.932.877	62.838.043	6.094.834
Fordringer	1.075.448	1.445.769	-370.321
Avsetninger mv	174.443	33.582.294	-33.756.737
Pensjonspremie/-forpliktelse	1.237.728	1.259.591	-21.863
Sum	-20.668.126	30.037.165	-47.120.388
Akkumulert fremførbart underskudd	-151.864.974	-215.476.204	-63.611.230
Grunnlag ikke bokført utsatt skattefordel	200.455.208	230.873.500	30.418.292
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	27.922.108	41.849.558	-13.927.450
Utsatt skatt / utsatt skattefordel (-)	6.142.863	9.206.902	-3.064.039

* 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. Nedvurdering og balanseføring av utsatt skattefordel i konsernet tar utgangspunkt i de enkelte datterselskaps vurdering.

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. 31.12.25 utgjør 137,9 MNOK, hvorav 92,9 MNOK er refundert. Resterende 45,0 MNOK skal refunderes over en 10-års periode og er balanseført som langsiktig fordring. Selskapet har ikke overlevert anlegg til Oslo kommune i 2025.

NOTE

8

BANKMIDLER

MORSELSKAP:

	2025	2024
Bundne bankmidler	1.595.011	1.514.530

KONSERN:

	2025	2024
Bundne bankmidler	1.595.011	1.514.530

Et av datterselskapene har en kassekredittkonto med kredittramme på kr 20 millioner. Morselskapet og selskapets minoritetsaksjonær har stilt proratariske selvskyldnerkausjoner for kreditten. Pr. 31.12.25 er det trukket 0,8 MNOK 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. 31.12.24	200.000.000	644.425.990	1.576.663.294	2.421.089.284
Avsatt utbytte pr. 31.12.25	-	-150.000.000	-	-150.000.000
Årets resultat	-	-	60.021.576	60.021.576
Kapital 31.12.25	200.000.000	494.425.990	1.636.684.870	2.331.110.860

KONSERN:

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Minoritetsinteresser	SUM
Pr. 31.12.24	200.000.000	644.425.990	1.285.246.244	6.619.028	2.136.291.260
Avsatt utbytte pr. 31.12.25	-	-150.000.000	-	-	-150.000.000
Årets resultat	-	-	15.515.038	-850.213	14.664.826
Kapital 31.12.25	200.000.000	494.425.990	1.300.761.286	5.768.815	2.000.956.092

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 kreditttramme 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.

Selskapet A4 Fiskebygga AS har startet oppføringen av et næringsbygg i Oslo med forventet ferdigstillelse i løpet av 2028. Byggeprosjektet skal delvis finansieres med et lån fra Hav Eiendom AS på kr 405 millioner uten sikkerhet. I tillegg har A4 Fiskebygga AS signert avtale om byggelån i Nordea Bank Abp, filial i Norge med en kreditttramme på kr 1.920 millioner. Byggelånet forfaller senest 01.08.2030.

I forbindelse med byggelånet har Hav Eiendom AS stilt følgende forpliktelser:

- Førsteprioritets panterett i 100 % av aksjene i A4 Fiskebygga AS
- Selvskyldnerkausjon pålydende kr 1.920 millioner

KONSERN:

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

Opprinnelig saldo på langsiktig lån fra Handelsbanken var på kr 500 millioner. Det er i løpet av 2025 betalt avdrag på kr 1,9 millioner, lånesaldo pr. 31.12.2025 er kr 498,1 millioner. Lånet forfaller 12. november 2026.

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

- Andreprioritets pantobligasjon på kr 30 millioner i Eiendommen

A4 Fiskebygga AS har i forbindelse med avtale om byggelån i Nordea Bank Abp, filial i Norge, stilt følgende forpliktelser:

- Førsteprioritets panterett på kr 2.500 millioner i Eiendommen
- Førsteprioritets panterett i pengekrav under entreprenørgarantier

I selskapet A4 Fiskebygga AS skal det, i tilknytning til pågående utbygging av næringsbygget, etableres et lokk over nedkjøringen til Operatunnelen mot Rådhusgata på 43,5 meter. I den forbindelse er det etablert en påkravsgaranti på kr 50 millioner der skyldner er A4 Fiskebygga AS og fordringshaver er Statens Vegvesen.

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.

	2025	2024
Akkumulert inntektsføring	1.994.426.994	1.947.827.607
Akkumulerte prosjektkostnader	1.925.494.116	1.884.989.564
Netto resultat	68.932.877	62.838.043
Opptjent ikke fakturert inntekt	-	-
Forskuddsfakturert inntekt inkludert i annen kortsiktig gjeld	-113.401.794	-81.665.409

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 prosjektet 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 31.12.2025 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

SALGSFORPLIKTELSE

MORSELSKAP:

Solgte tomter og avsetning for salgsforpliktelser:

Det har ikke vært noen salg av tomter eller selskap i 2025. Selskapet har heller ingen salgsforpliktelser.



HAV
EIENDOM

Hav Eiendom AS
www.haveiendom.no