

ÅRSRAPPORT 2018





Innhold

4	Hav Eiendom
10	Tidslinje
12	Leder
15	Fra trafikkmaskin og avstengt havn til åpen bydel ved sjøen
17	Livet i Bjørvika
27	Styrets beretning
31	Regnskap og noter



Dette er Hav Eiendom

Med formål om å utvikle Oslo Havns eiendommer i Bjørvika-området, ble Hav Eiendom etablert som et heleid datterselskap av Oslo Havn KF i 2003. Gjennom å utvikle, leie ut, forvalte, kjøpe og selge fast eiendom er selskapet blitt en betydelig aktør i byutviklingen av Bjørvika.

Hav Eiendoms samfunnsoppdrag er å skape en bærekraftig fjordby og verdier for byen, havnen og samfunnet.

Eiendomsvirksomheten skal sikre finansielle bidrag til havnekassen og bidra til at Oslo Havn KF kan skape en effektiv og moderne havnedrift. Like viktig er at virksomheten resulterer i et attraktivt byområde som ivaretar levende byrom og et helhetlig tilbud til hele Oslos befolkning.

Utviklingsområdet i Bjørvika dekker totalt et landområde på 650 mål, hvorav 40 % er avsatt til byggefelt. Ved oppstart i 2003 eide Hav Eiendom brorparten av dette.

Som ledd i å utvikle Bjørvika er det etablert et felles datterselskap, Bjørvika Utvikling (BU), med Oslo S Utvikling (OSU). HAV Eiendom eier 66 % av aksjene i BU, mens OSU eier 34 %. Eiendelene gjenspeiler eierforholdene av utbyggingsarealene i Bjørvika. BU har ansvar for å bygge alle de offentlige rommene, gatestrukturer, parkområder, badestrender og arealer forøvrig mellom byggene i Bjørvika.

Hav Eiendom har i tillegg til BU, etablert flere hel- og deleide selskaper for å effektivisere prosesser relatert til prosjektgjennomføring, bygging og salg av prosjekter og eiendom.



FORMÅL

Vi skal delta i byutviklingen av Bjørvika-området gjennom utvikling, utleie, forvaltning, kjøp og salg av fast eiendom i området.



SAMFUNNSOPPDRAG

Vårt samfunnsoppdrag er å skape en bærekraftig fjordby og verdier for havna, byen og samfunnet



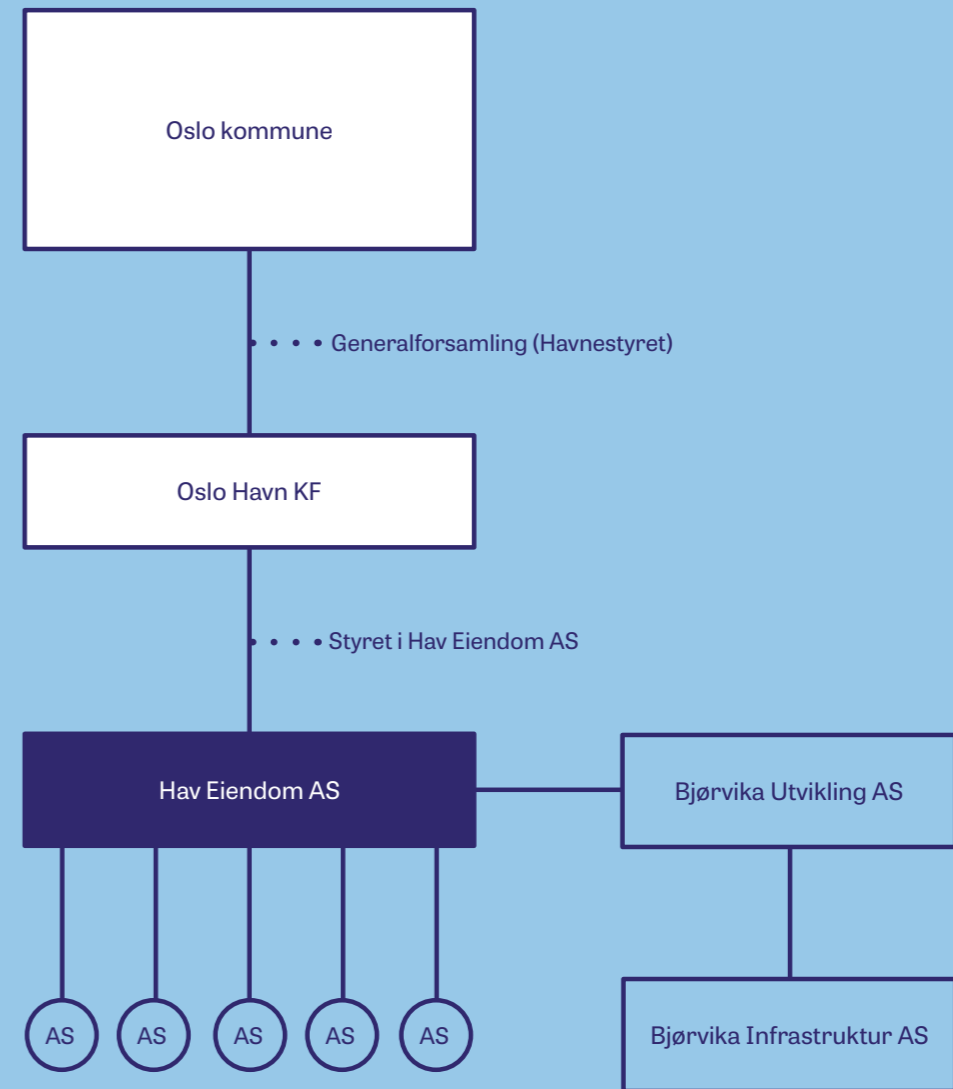
VERDIER

Vår adferd skal preges av ansvarlighet, engasjement og profesjonalitet



MILJØ OG BÆREKRAFT

Bjørvika skal fremstå som eksempel på fremtidsrettet og bærekraftig byutvikling.



1968

Bispelokket, trafikkmaskinen i Bjørvika ferdig



2000

Fjordbystrategien vedtatt

2003

Bjørvikaplanen vedtatt og Hav Eiendom AS etablert



2007

Hav Eiendom selger Sørengutstikkeren

2008

Operaen åpnet



2008

Det første bygget i Barcode, PWC-bygget, ferdigstilt

2011

"Herligheten parsellhager" (Loseter) midlertidig etablert



2011

"Akrobaten", bindeleddet mellom Grønland og Bjørvika ferdig



2010

Operatunnelen under Bjørvika åpnet



2009

Hav Eiendom forestår arkitektkonkurranse Deichmanske bibliotek og nytt Munch



2014

Fremtidsbiblioteket (Future Library) etablert



2015

Sjøbadet på Sørenga åpnet



2015

Hav Eiendom overtar forvaltningsansvaret for egne eiendommer fra Oslo Havn



2011

De første familiene flytter inn på Sørenga



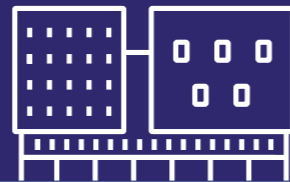
2013

Bispelokket ferdig revet



2016

Byggestart B1 Tomtebygga, Hav Eiendoms første heleide utviklingsprosjekt



2016

Operakvartalet ferdigstilt



2016

Grunnsteinen for Munchmuseet lagt ned



2017

Grunnsteinen for Deichmanske bibliotek lagt ned.



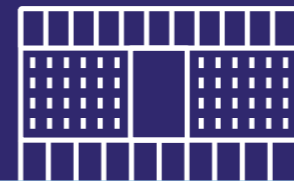
40%

2017

Ca. 40% av det totale utbyggingsarealet til Bjørvikaplanen ferdigstilt

2018

"Diagonale" Hav Eiendoms første prosjekt i egen regi redigstilt, 50%





2018 Et spennende år


2018 er året da Hav Eiendom ferdigstilte det første bygget i egen regi. I samarbeid med Thongård AS i selskapet A9 Palekaia AS har vi oppført «Diagonale».

Til nå har vi regulert, utviklet og solgt en rekke av eiendommene våre, som tomtene til Munchmuseet, Deichmanske bibliotek, Sørenga, Munch brygge og Vannkunsten. For «Diagonale» har vi vært prosjektleder og ansvarlig for byggearbeidene.

Det er grunn til å være godt fornøyd med både gjennomføringsprosessen og det ferdige produktet. Totalavkastningen er bedre enn vi turte håpe på da vi satte i gang prosjektet, og alle kvadratmeterne er leid ut. Vi har fått på plass mange spennende leietakere. TV2 flyttet inn allerede i begynnelsen av 2018, Vinmonopolets hovedkontor kom i juni måned og Nordea kom sent på høsten. I de øverste etasjene sitter advokatfirmaet Ræder som det første rendyrkede advokatkontoret i Bjørvika. Vipps er vår største leietaker med flere leieforhold – inkludert serveringsarealer hvor nye betalingsløsninger kan testes ut i fullskala. I tillegg til kontor- og serveringsarealer inkluderer

prosjektet 308 studentboliger, hvorav ca. 100 er dubletter. Det er gledelig at over 400 studenter ser området som en spennende mulighet. Det har vært stor rift om hyblene i «Diagonale» som prismessig ligger et godt stykke under hva vi kunne fått for leiligheter i det ordinære boligmarkedet. Hav Eiendom ønsker en differensiert befolkningsgruppe i Bjørvika, og det å bygge boliger for studenter har derfor vært veldig viktig for oss. Arbeid på en byggeplass medfører risiko. Jeg er glad for å kunne si at fra grunnarbeidene startet på «Diagonale» til ferdigstillelse har det gått over 1100 dager, alle uten alvorlige skadefravær. I samarbeid med Veidekke har vi arbeidet systematisk med rutiner og prosedyrer for en sikker og effektiv produksjon og vi har også gjort vårt ytterste for å ivareta sikkerheten til alle andre som beveger seg i området med stor byggeaktivitet.

2018 har vært mitt første hele år som administrerende direktør i Hav Eiendom. Selskapet har vært gjennom et spennende år. Det stiller store krav til oss å være en del av et av de største byutviklingsprosjektene i Norge noensinne. Men



AKTØRENE I BJØRVIKA SKAL
SAMMEN LØFTE DETTE TIL ET
NYTT NIVÅ, TIL NOE MER ENN
HVA VI KLARER HVER FOR OSS.

å utvikle Bjørvika til Norges mest attraktive bydel er en oppgave som handler om langt mer enn «bare» å bygge bygg. Det handler like mye om å gjøre dette til en bydel for alle. De fleste som er i Bjørvika verken bor eller arbeider der, de er besøkende i området. Det er derfor flott å oppleve at alle de store aktørene, utbyggerne, leietakerne og kulturinstitusjonene går sammen i Bjørvikaforeningen som ble stiftet i 2018, for å utvikle aktiviteter for alle grupper på bakkeplan for å invitere folk inn i området.

2019 blir ikke et mindre spennende år. Vi setter i gang arkitektkonkurranse om Fotografihuset på Sukkerbiten – midt i havnebassenget utenfor operabygget. Fotografi er en formidlingsform som de aller fleste benytter i dag, og her skal det skapes en pulserende og inspirerende møteplass som skal vise frem bredden, dybden og mangfoldet ved foto som visuelt uttrykk.

Vi setter full fart i planarbeidet for Grønlikaia som har Bjørvikas største gjenværende utbyggings-

potensial. Tomtens orientering mot fjordlandskapet i vest og sørvest gjør feltene nedover Grønlikaia svært godt egnet for attraktive boliger. Helt sør i Grønlikaia er det regulert en vid buffersone mellom boligområdene og mot havna. Buffersonen blir et parkområde på over 25 mål, og vil utgjøre en egen attraksjon for beboerne og Oslos befolkning for øvrig.

Neste år er også tiden for å settes oss nye mål for en bærekraftig utvikling av området. Aktørene i Bjørvika skal sammen løfte dette til et nytt nivå, til noe mer enn hva vi klarer hver for oss. Vi ser fram til et innholdsrikt 2019.

Kjell Kalland
Administrerende direktør





Fra trafikkmaskin og avstengt havn til åpen bydel ved sjøen

Ingen fant på å gå søndagstur i Bjørvika for noen år siden. Fjorden så de fleste gjennom bilvinduet, og Bispelokket var selve symbolet på et samfunn tilrettelagt for bilisme.

Det var forurensing i luften og sjøen, vanskelig å være fotgjenger og nesten umulig å være syklist. Bjørvika er nå på god vei til å bli et sted å gå, sykle, bade, arbeide og bo.

Området er åpnet mot sjøen.

HAV Eiendom har spilt og spiller en avgjørende rolle i transformasjonen som skal være ferdigstilt om 10–15 år. Oppdraget er å bidra til å skape levende byrom og et helhetlig tilbud til Oslos befolkning.

Et av de mest sentrale byplanmessige grepene for oppnå dette er de syv allmenningene og den sammenhengende havnepromenaden. Allmenningene strekker seg som åpne forbindelser fra dagens byområder, gjennom det nye byutviklingsområdet og ned til fjorden og havnepromenaden. De sikrer god kontakt med eksisterende og bakenforliggende bystruktur. Noen av allmenningene tilrettelegges for høy aktivitet, servering, næring og handel. Andre er ment for rekreasjon, sport, lek, stille stunder og naturopplevelser. I løpet av et par år vil denne hovedstrukturen bli tydelig lesbar: Nordre del av Akersvollmenningen og Stasjonsallmenningen er ferdig, og resten ferdigstilles i takt med bebyggelsen rundt. I Loallmenningen er Losæter etablert som et sted der kunst og urbant

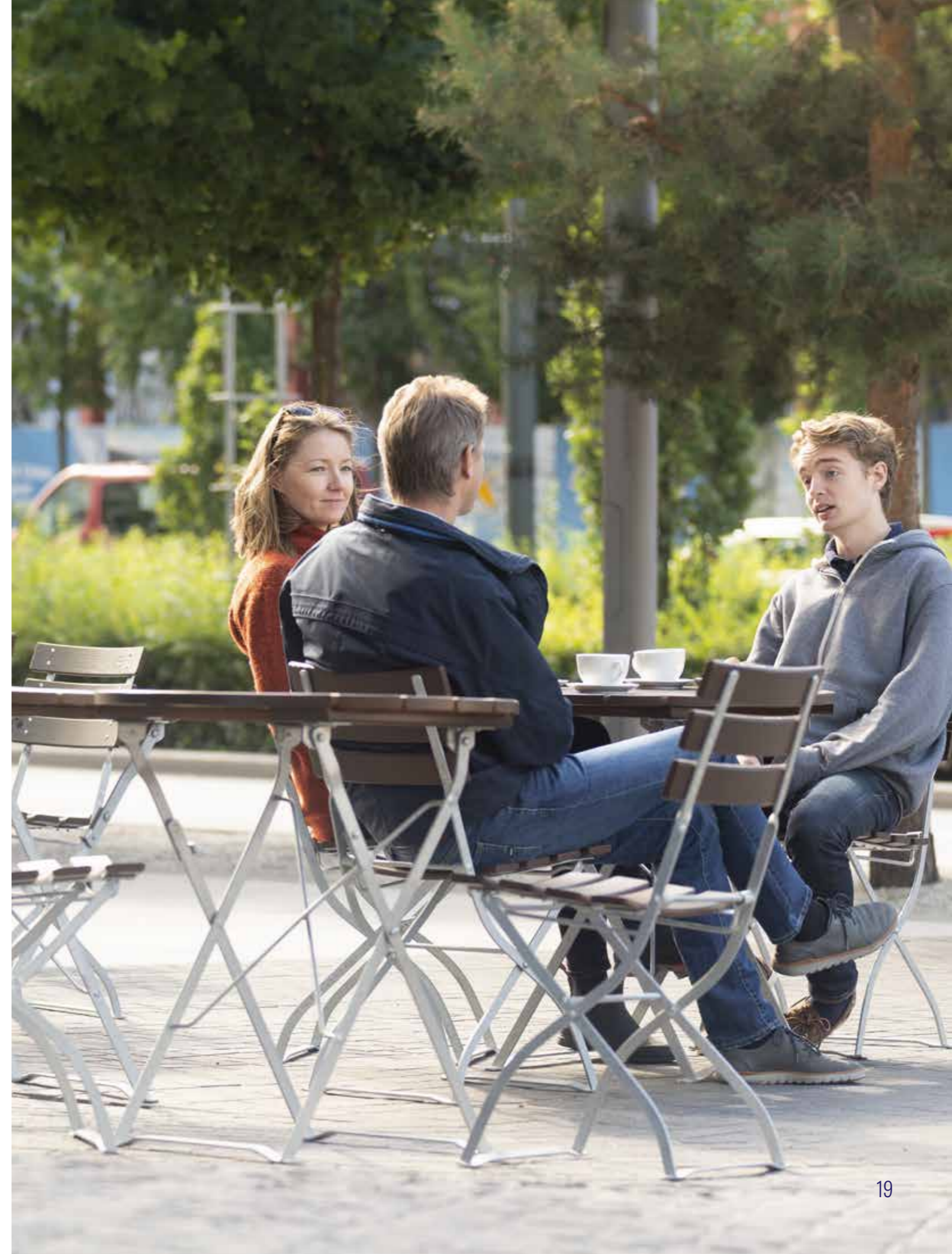
landbruk møtes. Operaallmenningen skal være ferdig samtidig med Deichmanske bibliotek i 2020, og her blir det også et vannspeil sommerstid som blir til skøytebane vinterstid. Bispekilen blir en viktig forbindelse mellom Middelalderparken og fjorden, og på hver side av allmenningens havnebasseng blir det etablert kaikanter, beregnet for opphold og bevegelse. Utbyggingen av Festningsallmenningen i vest og Kongsbakken i øst starter de nærmeste årene.

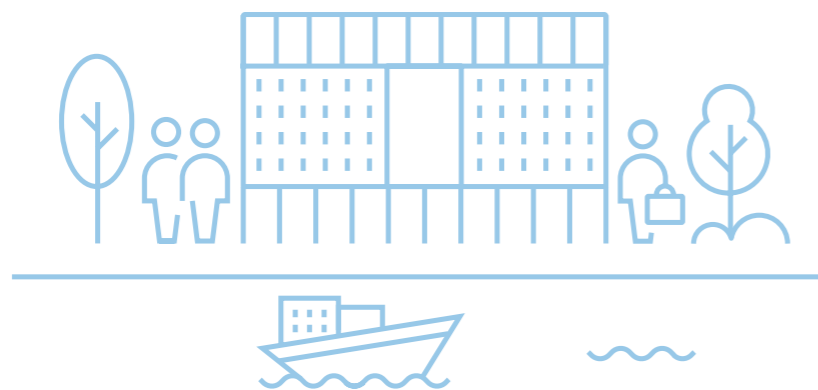
Havnepromenaden kobler attraktive begivenheter, destinasjoner og funksjoner på langs av Bjørvika, og vil når de ca. 3 kilometerne er ferdig utbygd, være pulsåren i området. Fjorden er unik og viktig for hele Oslo, derfor blir allmenningene og havnepromenaden en integrert del av hele byens offentlige rom.

Bakgrunnen for etablering

Stortingets vedtak i 1999 om et nytt operabygg i Bjørvika, Oslo bystyres Fjordbyvedtak i 2000 og Stortingsmelding 28 (2001-2002) «Om utvikling av Bjørvika», er bakgrunn for at Hav Eiendom ble etablert i 2003.

Fjordbyvedtaket innebar å frigjøre arealer ut mot sjøen og bruke dem til byutvikling med bolig, rekreasjon og næring på en slik måte at byen ble åpnet mot fjorden. En stor del av arealene som da ble benyttet til havnevirksomhet ville dermed bli utviklet til andre formål og havnevirksomheten måtte flyttes. For å kunne finansiere Oslo Havn KFs utvikling og modernisering av havnen, ble Hav Eiendom etablert som ordinær grunneier med kommersiell innretning.





Det første ferdigstilte bygget

I 2018 ferdigstilte Hav Eiendom «Diagonale» mellom Operaen og Barcode, med Deichmanske hovedbibliotek som nærmeste nabo på vestsiden. Eiendommen eies av Hav Eiendom sammen med Thongård med 50 % hver av aksjene i selskapet A9 Palekaia AS. Hav Eiendom har vært prosjektleder og ansvarlig for byggearbeidene.

Prosjektet består av to bygningsvolumer med felles kjeller under bakken, totalt 41.700 m² BTA; ett kontorbygg og ett bygg med 308 studentboliger, hvorav ca. 100 dubletter. I løpet av høsten 2018 fikk ca. 400 studenter sin nye bolig i «Diagonale».

På begge takene er det benyttet sedum – og på taket av studentbygget er det bygget opp et stort uteområde som er tilgjengelig for studentene. Her er det flere terrasseområder, gressplen, prydgress og sedum i tillegg til flere benker og sitteområder, en uteplass på byens tak med et av Oslos beste utsiktspunkter. Første etasje i bygget er forbeholdt utadrettet virksomhet med handel og servering.

Hav Eiendom planla tidlig at «Diagonale»

skulle være et miljøvennlig bygg. Kontorarealene i kontorbygget har BREEAM-NOR klassifisering Very Good, og i begge byggene er det lagt vekt på solide materialer og gjennomtenkte løsninger. Byggene er satt opp i energiklasse A.

I 2008 utlyste Hav Eiendom på vegne av Oslo kommune en arkitektkonkurranse om utforming både av nytt hovedbibliotek og Diagonale-prosjektet. I forbindelse med arkitektkonkurransen for operabygget, var det en forutsetning at operabygget skulle møte bystrukturen i nord. Omfanget av denne bystrukturen ble imidlertid et livlig, offentlig diskusjonstema. Deichmanske og Diagonale ble svaret på dette møtet.

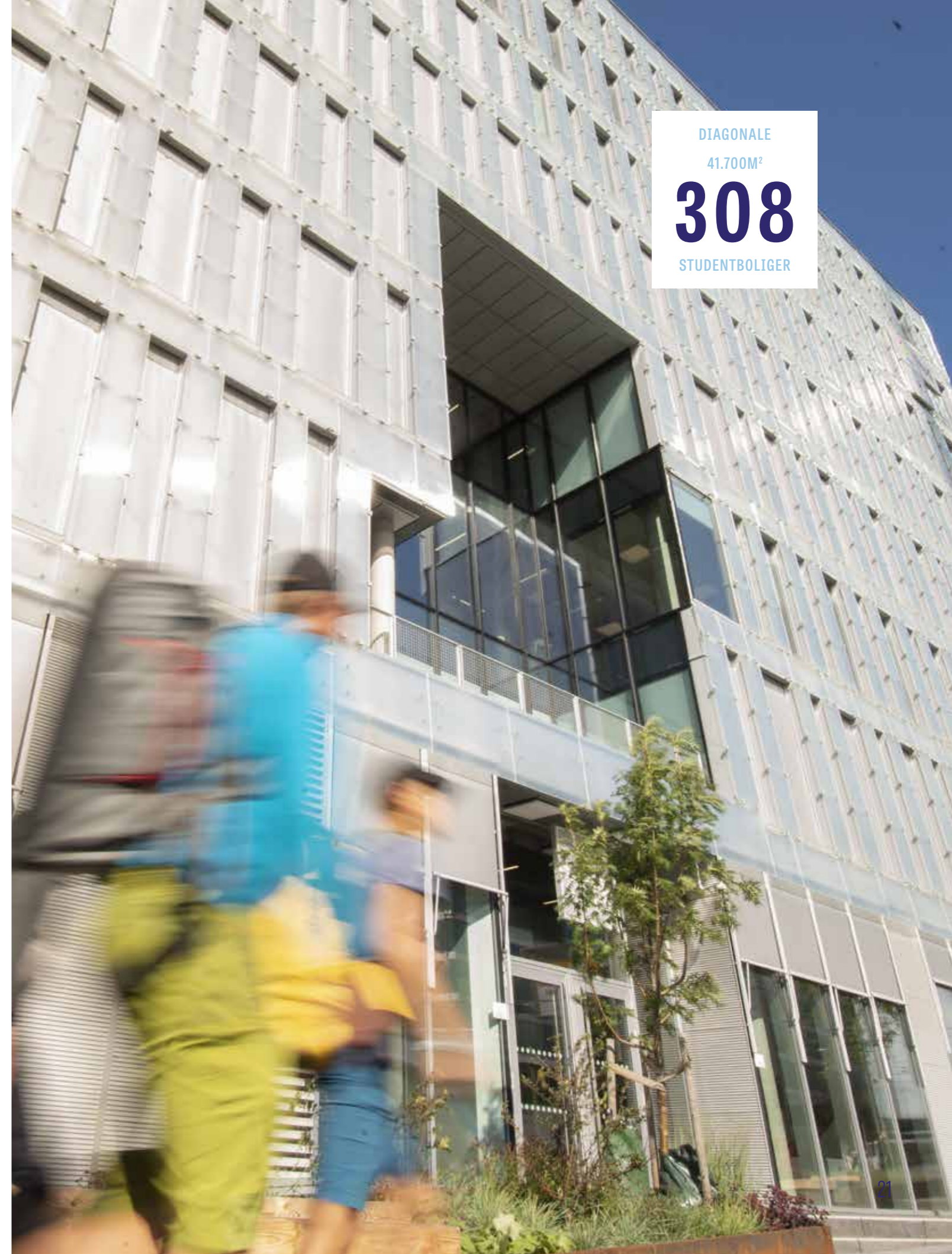
I 2009 gikk en konstellasjon bestående av Lund Hagem Arkitekter og Atelier Oslo seirende ut av den prestisjetunge konkurransen. Prosjektet gir gode løsninger både for kommunikasjon og siktlinjer mot operabygget fra omkringliggende viktige områder. Det er gjort ved å legge en diagonal gate mellom kontorbygget og studentboligbygget. Diagonale var fullt utleid i 2018.

DIAGONALE

41.700M²

308

STUDENTBOLIGER



Kaffen er klar

Mariem Jeng og Stine Helene Ormstad står klar med morgenkaffen hos Kaffebrenneriet i Dronning Eufemias gate når det første kundene kommer inn klokken 6.30. De liker godt å jobbe her.

–Hyggelige folk og mange faste kunder, sier de. - Vi åpnet i august 2018 og etter hvert vet vi veldig godt hva mange som kommer innom skal ha med seg på vei til jobben i nærheten.

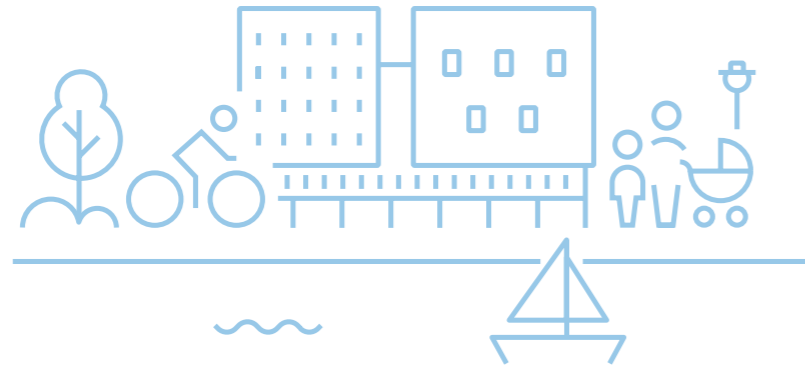
Her er nok å gjøre. Det kommer et sig av mennesker utover hele dagen som slår seg ned i de nye, hyggelige lokalene.



Kort vei til alt

Khulan Pedersen er student ved Oslo Met og bor i en dublett i studentblokka "Diagonale" sammen med samboeren. Hun synes det er topp sted å bo, - for det er jo kort vei til alt, som hun sier. Men hun gleder seg til Deichmann er ferdig bygget, for med hybel i 8. etasje vendt ut mot pågående byggearbeider, mener hun det er i overkant støyende.





Hotellet i Bjørvikas hjerte

Langs Dronning Eufemias gate, på motsatt side av Akerselven i forhold til operabygget, vokser et nytt hotell og 54 nye leiligheter opp. Mot øst henvender tomten seg til Stasjonsallmenningen og mot vest til Akerselvallmenningen.

Hav Eiendom har solgt rettigheter til å bygge boligene til Skanska Eiendomsutvikling, men utvikler selv hotellet. Hotellet er totalt på ca. 14.000 m² og får 255 rom og suiter i ulike størrelser, i tillegg til en konferanseavdeling og møteromsfasiliteter med samlet kapasitet for 1200 mennesker. Under bakkeplan er det bygget to etasjer med parkering til biler og sykler, boder og tekniske rom.

Bygget vil være det første som skal forvaltes og driftes 100 % av Hav Eiendom.

Det var Nordic Choice Hotels som vant kampen mot norske og internasjonale konkurrenter. De tre forretningslokalene på bakkeplan er alle leid ut til andre aktører.

Bygget er tegnet av LPO Arkitekter og Estudio Herreros, som også prosjekterte Munchmuseet. Kvartalet ble i utgangspunktet tegnet som en del av konkurransen om Munchmuseet. Skanska er totalentreprenør og miljøambisjonen er at bygget skal være et passivhus og oppnå klassifiseringen BREEAM-NOR Very Good.

Prosjektet ferdigstilles sommeren 2019.

I følge Petter Stordalen blir ikke hotellet bare for de som skal bo der.

– Selvfølgelig blir det tilbud til andre også. Vi skal bidra til å gi hele denne delen av byen puls. Vi tar konsekvensen av at Oslo er blitt en interessant kulturdesitnasjon og at vi ligger så sentralt som det går an blant kulturtilbudene. Midt i krysningpunktet mellom business, kultur og transport skal vi blant annet ha et rikt utvalg av kunst.

I tillegg til kunsten skal vi få et restauranttilbud som blir helt ekstremt, sier Stordalen til Aftenposten.

HOTELLET

14.000 M²

255

ROM

HAVNEPROMENADEN KOBLER
ATTRAKTIVE BEGIVENHETER,
DESTINASJONER OG FUNKS-
JONER PÅ LANGS AV BJØR-
VIKA, OG VIL NÅR DEN ER
FERDIG UTBYGD, VÆRE



Klar for nye oppgaver

Hav Eiendom har regulert, utviklet og solgt en rekke av eiendommene sine i Bjørvika. Dette omfatter blant annet tomtene for Munchmuseet, Deichmanske bibliotek, Sørenga, Munch brygge og Vannkunsten, et boligprosjekt i Bispevika.

En ny eierstrategi vedtatt av Oslo Havn i januar 2018, åpner å kunne eie en mindre del av boligutviklingsprosjekter, noe som ikke var mulig før dette vedtaket. Siden selskapet har store områder igjen å utvikle, har den nye eierstrategien stor betydning for det videre arbeidet i Bjørvika.

A1-A3 Festningsallmenningen med utnyttelse på maksimalt 3.300 m² BRA. Området nærmest fjorden disponeres av Oslo Havn KF for det midlertidige kunstprosjektet SALT. Andre deler av allmenningen er utleid til Forsvaret og til parkering for trafikksentralen til Statens Vegvesen.

I forbindelse med at brannstasjonen i Regjeringskvartalet må rives og erstattes med nybygg, gjennomførte Hav Eiendom våren 2018 en muligheitsstudie med lokalisering av en brannstasjon for Oslo sentrum på A2. Den ble presentert for Oslo kommune i mai 2018. Pr. desember 2018 har kommunen ikke konkludert i saken om lokalisering av brannstasjon.

A4 Fiskebrygga ligger mellom Kvadraturen og havna og forslag til ny regulering har et areal på ca. 23 000 m². Både bolig og næring framgår i gjeldende regulering og omfang av bolig i den nye reguleringsplanen har tatt lang tid å avklare. Reguleringsarbeidet for tomten har derfor pågått i flere år. Hav Eiendoms ambisjon er å realisere prosjektet i egenregi.

A5 Sadelmakerhullet har en flott beliggenhet ved siden av Havnelageret i sjøkanten foran Børsbygningen. Tomten har et utviklingspotensial på 10 500 m² og et bygg her vil skape den bymessige avslutningen av denne del av Kvadraturen.

A11 Sukkerbiten blir stedet for et fotografihus i Oslo. I mai 2018 inngikk Hav Eiendom en intensjonsavtale med Fotografihuset AS om å etablere et fotografihus på sjøsiden av Operaen og Munchmuseet. Ambisjonen er å skape en arena for fotografi i Oslo som skal vise frem bredden, dybden og mangfoldet ved foto som visuelt uttrykk og kunst.

Oslo Havn og Hav Eiendom har som oppdrag å sørge for at Bjørvika blir et attraktivt sted for alle mennesker i Oslo uavhengig av alder, interesser



og bakgrunn. Fotografi er en formidlingsform som de aller fleste benytter i dag og Hav Eiendom har tro på at Fotografihuset kan skape en folkelig, pulserende og inspirerende møteplass på Sukkerbiten. Avtalen innebærer at partene skal arbeide for at Hav Eiendom bygger og leier ut til Fotografihuset basert på en langsiktig leieavtale.

Fotografihuset har allerede startet samarbeidet med omkringliggende kulturinstitusjoner og næringsaktører, men også miljøer i bydel Gamle Oslo. Blant annet samarbeider Fotografihuset med Gamlebyen skole om fotografiprosjekter for femteklassinger.

Dersom alt går etter planen åpnes dørene i et bygg på rundt 4.500 m² i 2023 for en ny verdensarena for fotografi i Oslo.

A10 Bjørvikautstikkeren og A11 Sukkerbiten er områder som ligger mellom operabygget og på Sukkerbiten. Til sammen er A10 og A11 på rundt 20 mål. På utstikkeren vil det bli etablert en stor park og badeanlegg med en nærmere 100 meter lang sandstrand tilrettelagt for både barn og voksne. Her ligger det allerede flytende badstue,

og det er plass til flere. Også kaianleggene rundt både badeområdet og Sukkerbiten blir tilgjengelige for publikum.

Utforming av Fotografihuset vil bli fastlagt gjennom en åpen internasjonal arkitektkonkurranse vår/sommer 2019. Konkurransen gjennomføres i samarbeid med Norske arkitekters landsforbund, og vinner vil bli kåret i løpet av høsten 2019.

På Sukkerbiten blir det rikelig med friområder for publikum rundt Fotografihuset. Det legges til rette for at Fotografihuset gjennomfører midlertidige aktiviteter for publikum så snart området er tilgjengelig. Foreløpig benyttes områdene til rigg for blant annet bygging av Munchmuseet.

I forbindelse med Oslo som miljøhovedstad i 2019, vil det bli etablert et informasjonssenter/verksted i en konteiner knyttet til plast-problematikken og marin forsøpling på dette området. Konteineren er utviklet av Snøhetta for å teste ut hvordan man kan skape verdi av marint plastavfall.

B8a Clemenskvartalet er i hovedsak regulert til boligformål. Hav Eiendom eier en minoritetsan-

del (27,67 %) i prosjektet. Resten eies av Oslo S Utvikling (OSU), som står for prosjektutvikling og utbygging av rundt 24.000 m². OSU startet våren 2018 utvikling/prosjektering av feltet. Grunnarbeider og arkeologiske undersøkelser starter våren 2019.

C6 har et utviklingspotensial på rundt 50 000 m². Bane Nor eier eiendommen i dag, men Hav Eiendom og Oslo S Utvikling har sammen kjøpsrett på den. Eierbrøken vil etter et slikt erverv vil ligge på ca. 50 % for hver av partene. Eiendommen benyttes foreløpig i sin helhet til riggområde for bygging av Follobanen, og kan først utvikles etter at jernbaneprosjektet avsluttes i 2021/22.

D2 Skoletomten og D5 Lohavn ligger mellom de to østlige allmenningene Kongsbakken og Loallmenningen. Oslo kommune har opsjon på å kjøpe D2 til skoleformål mens D5 er hovedsakelig en næringsstomt. På D5-tomten utreder kommunen et vakuumanlegg for avfallshåndtering, mens det på D2 skal reises en skole med 2 barneskoleparaller eller og 4 ungdomsskoleparaller i tillegg til en

flerbrukshall. Regulert kapasitet for de to feltene vil bli rundt henholdsvis 13 000 m² og 17 000 m² BRA. Felt D2 er 100% eid av Hav Eiendom mens D5 er eid av Hav Eiendom med en minoritetsandel (27,67 %) og Oslo S Utvikling (72,33 %).

I havneområdet nedenfor D2 Skoletomta, innerst i Lohavn, er det opparbeidet en liten midlertidig park og etablert flytebrygger. Dette området leier selskapet ut til Ung Oslo, som bruker det til ulike aktiviteter for barn og unge.

D6-D14 Grønlikaia ligger mellom Sørenga i nord, Ekebergskrenten i øst, Kongshavn i sør og Oslofjorden i vest. Området har Bjørvikas største gjenstående utviklingspotensial og utgjør i størrelsesorden det dobbelte av Sørengautstikkeren. Her skal opptil 200 000 m² utvikles – mesteparten boliger.

Den såkalte "Buffersonen" er en forlengelse av Grønlikaia mot sør, og ender i Alnaelvas utløp, skilt fra havneområdet i Kongshavn. Området er stort (25-30 dekar) og vil kunne bli et fantastisk friområde med aktiviteter både til lands og til vanns for byens befolkning.

Livet mellom husene

60 % av arealene i Bjørvika er allmenninger, havnepromenade, gater og parker som alle kan benytte. Basert på avtalene fra 2003, betaler utbyggerne et bidrag til å etablere infrastruktur i Bjørvika. I 2018 var bidraget på ca. 4.400 kr/ m² BRA. Når Bjørvika er ferdig utbygget, vil grunneierne ha betalt ca. 3 milliarder kroner til etablering av gatestrukturer, grøntareal, badeanlegg og annen teknisk infrastruktur i Bjørvika. Ca. 2 milliarder av dette betales av Hav Eiendom. Til å utføre dette arbeidet har Hav Eiendom sammen med Oslo S Utvikling etablert selskapene Bjørvika Utvikling (BU) og Bjørvika Infrastruktur (BI) med en eierandel på henholdsvis 66 og 34 prosent. Eierposten gjenspeiler den opprinnelige eierbrøken i utbyggingsarealene. BI har ansvaret for å bygge alle de offentlige rommene og alt mellom byggene i Bjørvika. Det inkluderer de 7 allmenningene, den 3 kilometer lange havnepromenaden, sjøbadet på Sørenga, strand ved Operaen, kommunale veier, broer, gang- og sykkelveier, høyspenningsanlegg og IKT. Alt dette ferdigstilles i takt med resten av eiendomsutviklingen. Når de offentlige rommene er ferdig utbygd overleveres de vederlagsfritt Oslo kommune som deretter skal drifte og vedlikeholde dem.

For å fylle mellomrommene mellom byggene med aktiviteter som inviterer folk inn i området, har utviklerne, kulturinstitusjonene og næringslivet i Bjørvika gått sammen for å skape et

gjestfritt nabolag. I april 2018 stiftet de Bjørvikaforeningen for å tilrettelegge for gode opplevelser for de 12.000 som kommer til å bo, de 20.000 som kommer til å jobbe i Bjørvika, befolkningen i resten av Oslo og de millioner av turister som vil besøke bydelen. Høsten 2018 har foreningen hatt to workshops for å kartlegge ønsker og behov for alle som vil bruke bydelen og diskutert konkrete aktiviteter. Beboere i Bjørvika har vært invitert og deltatt i arbeidsøktene.

I 2019 vil foreningen ha fokus på aktiviteter knyttet til Oslo som miljøhovedstad, og i 2020 aktiviteter rundt åpningen av de store kulturinstitusjonene Deichman og Munchmuseet. I tillegg vil det bli etablert aktiviteter som kan bidra til å knytte Bjørvika sammen med omkringliggende deler av byen – særlig Grønland og Gamlebyen.

Satsingen på kunst bidrar i høyeste grad til å skape byliv i Bjørvika. Det er et mål at ulike kunstuttrykk er tydelig tilstede der publikum lar seg engasjere og oppleve kunst på et internasjonalt nivå. For å oppnå denne målsettingen er det satt av 20 mill. kroner. 75 % av kunstbudsjettet skal brukes til de to permanente kunstverkene: Framtidsbiblioteket og det urbane jordbruket og bakehuset på Loseter. 25% av budsjettet har gått til temporære kunstprosjekter inkludert etableringen av Kunsthall Oslo, et ikke-kommersielt galleri som viser norsk og internasjonal samtidskunst med hovedvekt på nye produksjoner



NÅR DE OFFENTLIGE ROMMENE ER FERDIG UTBYGD OVERLEVERES DE VEDERLAGSFRI TT OSLO KOMMUNE SOM DERETTER SKAL DRIFTE OG VEDLIKEHOLDE DEM.

AMBISJONEN ER AT BYDELEN
SOM HELHET SKAL FREM-
STÅ SOM ET EUROPEISK
FOREGANGSOMRÅDE FOR
BÆREKRAFTIG BYUTVIKLING.



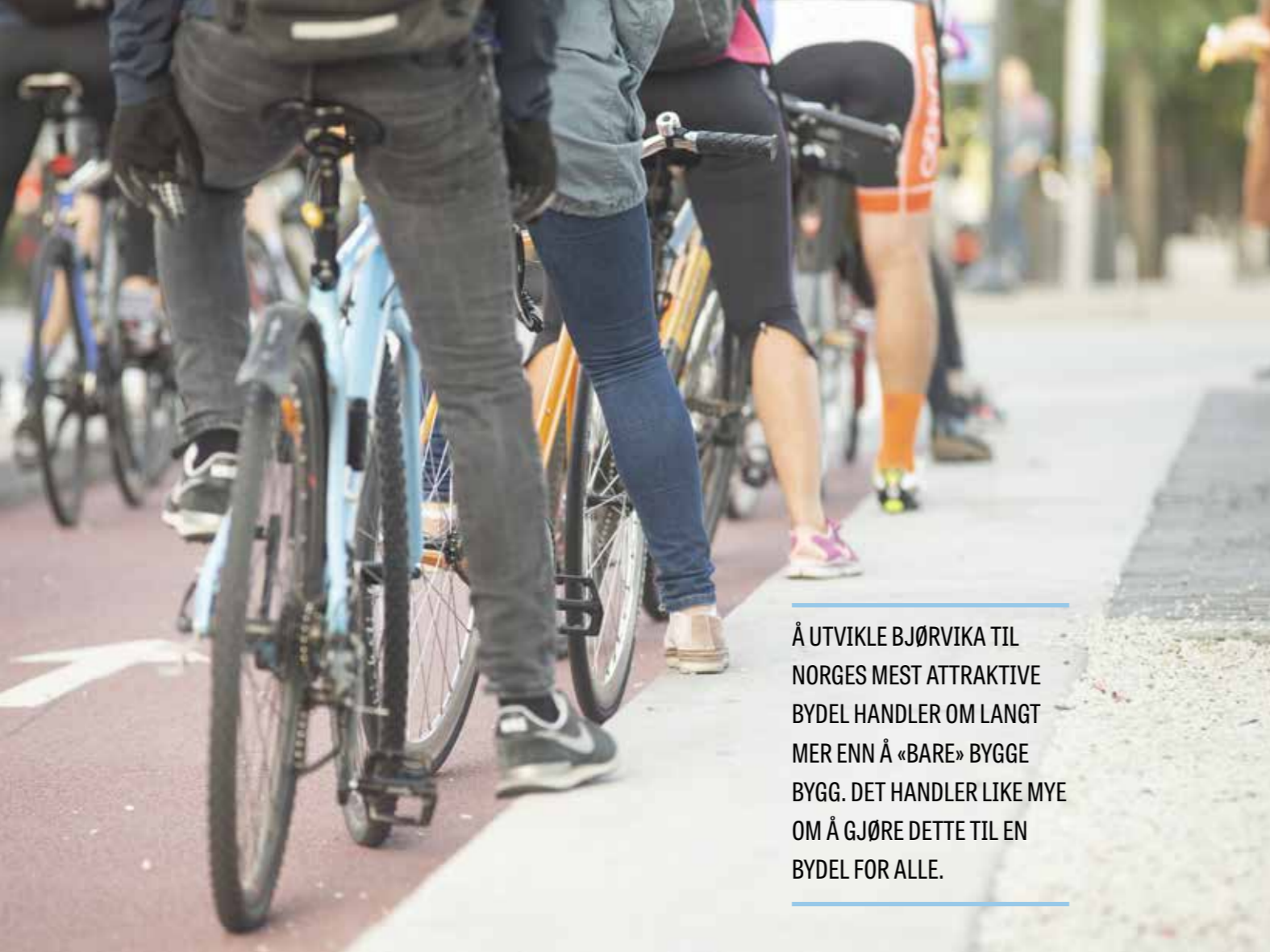
Foregangsområde for bærekraftig byutvikling

Siden oppstarten har miljø, bærekraft og klima vært styrende for transformasjonen av Bjørvika. Bydelen kjennetegnes av yrende badeliv, lav trafikkbelastning og bærekraftige løsninger. Det er bredden på miljøetsatsingen som er Bjørvikas varemerke. Satsingen omfatter alle bygninger og fysisk infrastruktur som parker, plasser, sjøpromenader og veier. Ambisjonen er at bydelen som helhet skal fremstå som et europeisk foregangsområde for bærekraftig byutvikling. Utbyggingen skjer med utgangspunkt i et felles overordnet miljøprogram for Bjørvika. Programmet har ambisiøse miljømål for 13 tema, herunder energi, klimagassutslipp, knutepunktutvikling og materialer.

Noen viktige grep har lagt grunnlaget for utviklingen av et bymiljø i Bjørvika. Senketunnelen har fjernet broparten av bilene. Oppryddingsprosjektet Ren Oslofjord har sørget for ren sjøbunn og avløpstunnelen Midgardsormen fjerner forurensende utslipp til Akerselva som før sto i veien for bading og sjøliv. Befolkningen har igjen fått tilgang til sjøen gjennom bygging av sjøbad, sammenhengende promenade langs sjøfronten, allmenninger og parker.

Bærekraftig byutvikling er en forutsetning for Bjørvika-utbyggingen og det arbeides systematisk og kontinuerlig for å lykkes med det.

- Entydige miljøkrav blir fastsatt i konkurranseprogrammer for arkitektkonkurranser og i kontrakter med prosjekterende og entreprenører.
- Egne miljøoppfølgingsplaner blir etablert for hvert enkelt prosjekt fra skissestadiet til overlevering.
- Miljøsertifiseringen BREEAM blir tilstrebet
- 50 % av byggene har grønne tak
- Bjørvika er kollektivtrafikkbasert
- Rikelig med sykkeltraséer og sykkelparkering
- Klimagassregnskap utarbeides for alle bygg. Regnskapet omfatter transport til og fra bygget gjennom byggets levetid, energibruk gjennom byggets levetid og utslipp fra produksjon av materialene som inngår i bygget.
- Miljøriktig materialbruk er en del av utbyggerens profil. Det er gjennomgående valgt resirkulerbare og klimavennlige materialer med lang levetid i bygningene.
- Utbyggerne arbeider systematisk med å minimere energibruken i alle bygg. Alle byggene som nå er under oppføring bygges som passivhus eller lavenergihus.
- Hvert år blir det utarbeidet en årsrapport for miljø som oppsummerer miljøresultatene for alle utbyggere. Rapporten favner alle pågående byggeprosjekter.



Å UTVIKLE BJØRVIKA TIL NORGES MEST ATTRAKTIVE BYDEL HANDLER OM LANGT MER ENN Å «BARE» BYGGE BYGG. DET HANDLER LIKE MYE OM Å GJØRE DETTE TIL EN BYDEL FOR ALLE.

Bjørvika Infrastruktur vil i løpet av 2019 på nytt gjennomgå det overordnede miljøprogrammet, og sette nye og mer ambisiøse bærekraftsmål for den gjenstående utbygging. HAV Eiendom skal være en ansvarlig og bærekraftig eiendomsutvikler. Som forvalter og eier er vi bevisst vår rolle og vårt samfunnsoppdrag. HAV Eiendom skal integrere ansvarlig forretningspraksis, klima og bærekraft i eiendomsutvikling, forvaltning og eierskapsutøvelse. Dette gjør vi både for å redusere risiko,

men også for å skape en bærekraftig fjordby og verdier for byen, havnen og samfunnet. I 2018 startet selskapet arbeidet med å utarbeide en egen bærekraftstrategi for selskapet. Arbeidet har FNs bærekraftsmål som ledetråd for virksomhetens bærekraftige verdiskaping og ansvarlighet overfor miljø, økonomi og sosiale forhold

Første utgave av bærekraftstrategien vil bli ferdigstilt våren 2019. Selskapet vil stille tilsvarende krav overfor samarbeidspartnere og leverandører.

BJØRVIKA ER
BASERT PÅ
KOLLEKTIVTRAFIKK





2 grader i lufta - 1 i vannet

Hun hopper ut i den iskalde sjøen fra den flytende badstuen Måken, som er forankret rett ved Operaen. Hver torsdag klokka 7.45 stiller Silje Christine Andersen sammen med kolleger i UD for morgenbad.

– Deilig start på dagen, sier hun etter et par-tre svømmetak, og søker tilflukt i den glovarme badstuen som begynner å fylles på morgenkvisten.

Mange friskuser er det også i den andre badstuen, Skarven, rett ved siden av. Det er Sørengas Badstue- og helårsbadeanstalt som driver saunaflåtene for alle som har lyst til å bade i Bjørvika når det er bitende kaldt (og når det er varmt).

Årsberetning 2018

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 fordi det blant annet har vært et ønske om å skjerme havnekassen for den risiko som Hav Eiendom AS sine aktiviteter kan medføre. I henhold til de tillatelser som ble gitt for etablering av selskapet, skal alle havnekassens eiendommer i Bjørvika overføres til Hav Eiendom AS.

Hav Eiendom AS skal drive en aktiv forvaltning og utvikling av sine eiendommer, slik at verdiene som tilføres havnekassen 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. 31.12.18 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, B8a Sørrengkaia AS, C-felt Strandgaden AS, D2 Høvleriet AS, D5 Lohavn AS, D6 Loengkaia AS, D7 Grønli AS, D8 Grønlikaia AS,

D9-D14 Grønliutstikkeren AS, D10 Grønlikaia Sjø AS og Bjørvika Utvikling AS (66 %). Bjørvika Utvikling AS eier Bjørvika Infrastruktur AS.

Hav Eiendom AS eier også 50 % av selskapet A9 Palekaia AS. Øvrige 50 % av selskapet ble solgt til Thongård AS i 2013.

Redegjørelse for årsregnskapet HAV EIENDOM AS

Hav Eiendom AS har en aksjekapital på kr 200.000.000. Overkurs utgjør pr 31.12.2018 1.308.925.990.

Inntektene ble i 2018 på 8,8 MNOK, mot 8,3 MNOK i 2017. Resultat etter skatt for 2018 ble negativt med -7,0 MNOK mot -5,1 MNOK i 2017.

Ved avleggelse av regnskap foreslås en avsetning til utbytte til aksjonær med 134 MNOK. Utbyttet foreslås utdelt fra overkurs som tilbakebetaling av tidligere skattemessig innbetalt kapital. Basert på dette foreslår styret at årsresultatet disponeres på følgende måte:

Avsatt utbytte (tilbakebetaling av kapital)	134,0 MNOK
Overført fra overkurs	-134,0 MNOK
Overført fra annen egenkapital	-7,0 MNOK

Etter årets disponering er total egenkapital i selskapet pr. 31.12.2018 på 2.130,6 MNOK. Egenkapitalen pr. 31.12.2017 var på 2.274,6 MNOK. Totalkapitalen pr. 31.12.2018 er på 2.329,2 MNOK mot 2.408,7 MNOK året før. Egenkapitalandelen per 31.12.18 var 91,5 % i morselskapet.

KONSERN

Inntektene ble i 2018 på 148,2 MNOK mot 144,3 MNOK i 2017. Årsresultatet etter skatt ble etter minoritetsandel negativt med -8,8 MNOK mot -6,3 MNOK i 2017.

Etter årets disponering er total egenkapital i konsernet pr. 31.12.2018 på 1.861,4 MNOK. Totalkapitalen er på 2.262,6 MNOK. Fjorårets sammenliknbare tall var på henholdsvis 2.003,7 MNOK i egenkapital og 2.395,1 MNOK i totalkapital. Egenkapitalandelen per 31.12.18 var 82,2 % i konsernet.

Kontantstrømmer

HAV EIENDOM AS

Selskapet har en negativ kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på 8,4 MNOK. Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var negativ med 194,9, mens kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var negativt med 22,8 MNOK. Summen av årets kontantstrømmer har ført til en nedgang i

kontanter og kontantekvivalenter på 226 MNOK.

Pr. 31.12.2018 hadde selskapet 305,7 MNOK i kontanter og kontantekvivalenter.

KONSERN

Konsernet har en positiv kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på 107,7 MNOK. Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var negativ med 169,6 MNOK, mens kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var negativ med 154,4 MNOK. Summen av årets kontantstrømmer har ført til en nedgang i kontanter og kontantekvivalenter på 216,3 MNOK.

Pr. 31.12.2018 hadde konsernet 340,3 MNOK i kontanter og kontantekvivalenter.

Den likviditetsmessige stillingen ved årsskiftet og gjennom året har vært tilfredsstillende både for morselskapet og konsernet.

Redegjørelse for foretakets utsikter

Hav Eiendom AS skal fortsatt arbeide videre med å utvikle Bjørvika til å bli en attraktiv bydel gjennom sine eiendeler og selskaper, samt i dialog og samarbeid med andre interessenter i området. Selskapet vil løpende vurdere utvikling, eierskap og salg av tomter og andre tiltak for å oppnå ønsket avkastning og eiers strategier for selskapet, samtidig som krav til samfunnsansvar og fremdrift ivaretas.



Oslo, 03.04.2019

STYRET I HAV EIENDOM AS

Ingvar Meyer Mathisen
styreleder

Petter Elvestad
styremedlem

Liv Gregusson Kloster
styremedlem

Steinar Manengen
styremedlem

Helge Dagfinn Godell
styremedlem

Stein Øivind Solbakken
styremedlem

Hilde Hammervold
styremedlem

Åsa Margareta Kihlander Nes
styremedlem

Kjell Døvlø Kalland
daglig leder

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. 31.12.2018 balanseført utsatt skattefordel på 18,1 MNOK. 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 næringsseiendom. 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 2018 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 2018 var på 33 dager, som utgjør 1,8 % av totale arbeidsdager. Det har ikke blitt rapportert om skader eller ulykker på arbeidsplassen.

Hav Eiendom AS har 8 ansatte, 4 kvinner og 4 menn. Styret har ut fra en vurdering av antall ansatte og stillingskategorier ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

Selskapets styre bestod pr 31.12.18 av 3 kvinner og 5 menn.

Ytre miljø

Styrets oppfatning er at selskapets virksomhet i dag ikke forurensrer det ytre miljø. Ved utvikling av eiendomsmassen må det tas hensyn til at grunnen kan være forurenset. Nødvendige tiltak blir iverksatt for å unngå spredning av miljøgifter.

Reguleringsplanen for Bjørvika er vedtatt av Oslo bystyre med blant annet et overordnet miljøoppfølgingsprogram som følges av selskapet. I 2018 startet Hav Eiendom AS arbeidet med å utarbeide en egen bærekraftstrategi for selskapet. Arbeidet har FN's bærekraftsmål som ledetråd for virksomhetens bærekraftige verdiskaping og ansvarlighet overfor miljø, økonomi og sosiale forhold.



Resultatregnskap

HAV EIENDOM AS				HAV EIENDOM AS (Konsern)	
2017	2018		Noter	2018	2017
		DRIFTSINNEKTER			
0	0	Salgsinntekter	1	2 581 611	3 341 702
0	0	Infrastrukturbidrag	1,12	130 927 665	126 211 502
8 331 853	8 761 105	Annen driftsinntekt	1	14 721 569	14 705 774
8 331 853	8 761 105	Sum driftsinntekter		148 230 845	144 258 978
		DRIFTSKOSTNADER			
-4 460 926	-140 794	Varekostnad	1,7,4	119 267 628	110 797 246
14 363 274	10 460 501	Lønn, folketrygd, pensjon	2,3	9 753 585	14 120 738
456 508	432 800	Avskrivning på driftsmidler	5	461 183	521 466
0	0	Nedskrivning tomter	5,7	3 051 378	0
13 029 547	15 475 207	Annen driftskostnad	2	33 402 765	29 566 712
23 388 403	26 227 714	Sum driftskostnader		165 936 538	155 006 162
-15 056 550	-17 466 609	Driftsoverskudd/driftsunderskudd(-)		-17 705 693	-10 747 184
		FINANSINNEKTER OG -KOSTNADER			
3 012 288	6 282 835	Renteinntekter		6 452 343	4 330 726
4 755 754	1 165 082	Renteinntekter fra konsernselskap		0	0
0	0	Resultatandel fra tilknyttet selskap	6	3 915 711	0
2 494 907	3 384 774	Annen finansinntekt		42 790	53 771
10 262 949	10 832 691	Sum finansinntekter		10 410 844	4 384 497
125 884	1 337 284	Rentekostnader		1 281 561	182 084
900 175	0	Rentekostnad fra konsernselskap		0	0
0	0	Resultatandel fra tilknyttet selskap	6	0	1 078 645
12 658	51 835	Andre finanskostnader		54 520	19 455
1 038 717	1 389 119	Sum finanskostnader		1 336 081	1 280 184
9 224 232	9 443 572	Netto finansposter		9 074 763	3 104 313
-5 832 318	-8 023 037	Resultat før skattekostnad		-8 630 930	-7 642 871
-703 649	-1 022 838	Skattekostnad	11	-475 299	-1 783 510
-5 128 669	-7 000 199	Resultat etter skatt		-8 155 631	-5 859 361
-5 128 669	-7 000 199	Årsoverskudd/årsunderskudd(-)		-8 155 631	-5 859 361
		Minoritetsandel		-673 661	-399 418
		Årsoverskudd/årsunderskudd(-) etter minoritetsandel		-8 829 292	-6 258 779
		OVERFØRINGER			
-22 428 669	-7 000 199	Overført til / fra annen egenkapital			
17 300 000	134 000 000	Avsatt til utbytte			
0	-134 000 000	Overført fra overkurs			
-5 128 669	-7 000 199	Sum overføringer			

Balanse

HAV EIENDOM AS			HAV EIENDOM AS (Konsern)		
2017	2018	EIENDELER	Noter	2018	2017
		ANLEGGSMIDLER			
		Immaterielle eiendeler			
17 050 708	18 073 546	Utsatt skattefordel	11	19 523 933	19 048 634
17 050 708	18 073 546	Sum immaterielle eiendeler		19 523 933	19 048 634
		Varige driftsmidler			
442 326 105	697 094	Tomter	5	1 635 345 878	1 480 213 823
0	0	Bygningsfast innredning	5	0	0
679 226	867 157	Maskiner og driftsløsøre	5	871 888	712 340
443 005 331	1 564 251	Sum varige driftsmidler		1 636 217 766	1 480 926 163
		Finansielle anleggsmidler			
1 085 833 591	1 524 911 223	Investering i datterselskap	6	0	0
192 284 625	192 284 625	Investering i tilknyttet selskap	6	182 780 661	178 864 950
0	235 000 000	Lån til foretak i samme konsern	6	0	0
0	2 775 172	Lån til tilknyttet selskap	6	2 775 172	0
1 278 118 216	1 954 971 020	Sum finansielle anleggsmidler		185 555 833	178 864 950
1 738 174 255	1 974 608 817	Sum anleggsmidler		1 841 297 532	1 678 839 747
		OMLØPSMIDLER			
		Fordringer			
	130 022	Kundefordringer		35 478 752	3 527 361
	8 016 214	Fordringer tilknyttet selskap	6	8 016 214	0
	35 202 974	Fordringer konsern	6	0	0
	0	Opptjent ikke fakturert inntekt	1, 12	0	88 251 580
	5 539 419	Andre fordringer	13	37 471 510	67 893 740
	48 888 629	Sum fordringer		80 966 476	159 672 681
		Bankinnskudd, kontanter og lignende			
	305 682 607	Kontanter, bank og lignende	8	340 347 452	556 628 113
	305 682 607	Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		340 347 452	556 628 113
	354 571 236	Sum omløpsmidler		421 313 928	716 300 794
2 329 180 053		Sum eiendeler		2 262 611 460	2 395 140 541

Balanse

HAV EIENDOM AS			HAV EIENDOM AS (Konsern)		
2017	2018	EGENKAPITAL OG GJELD	Noter	2018	2017
		EGENKAPITAL			
		Innskutt egenkapital			
200 000 000	200 000 000	Aksjekapital	9	200 000 000	200 000 000
1 463 277 369	1 308 925 990	Overkurs	10	1 308 925 990	1 463 277 369
1 663 277 369	1 508 925 990	Sum innskutt egenkapital		1 508 925 990	1 663 277 369
		Opptjent egenkapital			
611 368 365	621 668 167	Annen egenkapital	10	343 963 516	332 569 280
611 368 365	621 668 167	Sum opptjent egenkapital		343 963 516	332 569 280
0	0	Minoritetsinteresser	10	8 558 922	7 885 261
2 274 645 734	2 130 594 157	Sum egenkapital		1 861 448 427	2 003 731 910
		GJELD			
		Avsetning for forpliktelser			
2 652 423	431 969	Pensjonsforpliktelser	3	431 969	2 652 423
0	0	Avsetning for forpliktelser		2 500 000	2 500 000
2 652 423	431 969	Sum avsetning for forpliktelser		2 931 969	5 152 423
		Annen langsiktig gjeld			
0	0	Annen langsiktig gjeld		0	0
0	0	Sum annen langsiktig gjeld		0	0
		Kortsiktig gjeld			
1 425 258	360 385	Leverandørgjeld		12 536 446	48 163 660
0	0	Betalbar skatt	11	0	0
0	0	Kassekreditt	14	0	0
0	0	Byggelån	14	135 634 016	272 723 509
1 047 482	1 125 479	Skyldige offentlige avgifter		2 073 188	2 030 771
17 300 000	134 000 000	Utbytte	10	134 000 000	17 300 000
67 556 250	19 200 161	Gjeld til selskap i samme konsern	6	0	0
44 122 310	43 467 901	Annen kortsiktig gjeld	7, 12, 14	113 987 408	46 038 263
131 451 300	198 153 926	Sum kortsiktig gjeld		398 231 058	386 256 203
134 103 723	198 585 895	Sum korts. og langs. gjeld		401 163 027	391 408 626
2 408 749 457	2 329 180 053	Sum egenkapital og gjeld		2 262 611 459	2 395 140 539

OSLO, 3. APRIL 2019

Ingvar Meyer Mathisen
Styrets leder

Petter Elvestad
Styremedlem

Liv Gregusson Kloster
Styremedlem

Steinar Manengen
Styremedlem

Åsa Margareta Kihlander Nes
Styremedlem

Dagfinn Godell
Styremedlem

Øivind Solbakken
Styremedlem

Hilde Hammervold
Styremedlem

Kjell Døyle Kalland
Daglig leder



Kontantstrøm

HAV EIENDOM AS			HAV EIENDOM AS (Konsern)	
2017	2018		2018	2017
		Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
-5 832 318	-8 023 037	Resultat før skattekostnad	-8 630 930	-7 642 871
0	0	Periodens betalte skatt	0	-77 305
0	0	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	0	0
0	0	Betalt skatt	0	0
456 508	432 800	Ordinære avskrivninger	461 183	521 466
0	0	Nedskrivning av anleggsmidler	3 051 378	0
0	0	Regnskapsført resultat etter egenkapitalmetoden	-3 915 711	1 078 645
-839 088	0	Endring i egenregi prosjekter	0	486 561 738
1 677 653	-22 518	Endring i kundefordringer	56 300 189	99 473 544
262 279	-1 064 873	Endring i leverandørgjeld	-35 627 214	23 979 608
0	0	Forskjell mellom kostnadsført pensjon og inn-/	0	0
46 214	-2 220 454	Endring i pensjonsordninger	-2 220 454	46 214
0	0	Effekt av valutakursendringer	0	0
134 513 891	2 546 249	Endring i andre tidsavgrensninger	98 285 941	-80 748 309
130 285 139	-8 351 833	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	107 704 382	523 192 730
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
0	0	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	0
0	-620 730	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-158 804 164	-692 515 937
0	-245 791 386	Ut-/innbetaling ved lån til datterselskaper og tilknyttede selskaper	-10 791 386	0
170 544 292	51 559 926	Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	0	227 096 187
0	0	Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	0	0
0	0	Innbetalinger ved salg av andre investeringer	0	0
0	0	Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	0	0
170 544 292	-194 852 190	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-169 595 550	-465 419 750
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
0	0	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	0	0
0	0	Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	-137 089 493	246 674 398
0	0	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	0	0
0	0	Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	0	0
0	0	Netto endring i kassekreditt	0	-722 613
0	0	Korreksjons av tidl års feil	0	0
-1 270 815	-1	Fusjon/fisjon/kapitaløkning	0	0
0	0	Tilbakebetalinger av egenkapital	0	0
-40 000 000	-17 300 000	Utbetalinger av utbytte	-17 300 000	-40 000 000
0	0	Innbetalinger av aksjonærbidrag	0	0
0	0	Innbetalinger av konsernbidrag	0	0
-4 300 000	-5 520 000	Utbetalinger av konsernbidrag	0	0
-45 570 815	-22 820 001	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-154 389 493	205 951 785
255 258 616	-226 024 024	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-216 280 661	263 724 765
0	0	Netto kontanter og kontantekvivalenter solgt selskap	0	0
276 448 020	531 706 632	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter IB	556 628 113	292 903 615
531 706 632	305 682 607	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter UB	340 347 452	556 628 113

Noter til selskaps- og konsernregnskap for 2018

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 om mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Oppkjøpsmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhetssammenslutninger. Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året inkluderes i konsernregnskapet fra det tidspunktet kontroll oppnås og inntil kontroll opphører. Det har ikke vært kjøp eller salg i 2018.

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 2018 er dette prinsippet benyttet for Hav Eiendom AS sin eierandel i A9 Palekaia AS.

Dersom konsernets tapsandel overstiger investeringen i et tilknyttet selskap, reduseres konsernets balanseførte verdi til null og ytterligere tap regnskapsføres ikke med mindre konsernet har en forpliktelse til å dekke dette tapet.

Gevinst/tap knyttet til salg av datterselskap presenteres under driftsinntekter/-kostnader i henhold til NRS 17.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av

kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig lån balanseføres til nominelle verdier på etableringstidspunktet, og korrigeres ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet, uten hensyn til eventuelle senere renteendringer.

Enkelte poster er vurdert etter andre prinsipper og redegjøres for nedenfor.

Inntektsføring

Konsernet utvikler eiendomsprosjekter i Bjørvikaområdet. Direkte kostnader til ulike prosjekter balanseføres som prosjekt i egenregi frem til eventuelt salg. Inntekter bokføres i takt med at solgte eiendommer overleveres kjøper.

Gevinst/tap ved salg av tomter som skjer ved salg av aksjer presenteres som finansinntekt/-kostnad.

Bjørvika Infrastruktur AS, som er et heleid datterselskap til Bjørvika Utvikling AS forestår prosjektering og bygging av infrastruktur i Bjørvikaområdet. Ved fullført utbygging skal infrastruktur som skal overdras til Oslo kommune overdras vederlagsfritt. Utbyggerne i Bjørvikaområdet plikter å betale et infrastrukturbidrag pr. T-BRA som skal finansiere utbygging av infrastruktur i området. Innkreving av infrastrukturbidrag foretas av datterselskapet Bjørvika Utvikling AS. Infrastrukturbidraget fordeles mellom Bjørvika Utvikling AS som forestår koordinering og profilering av utbyggingen og Bjørvika Infrastruktur AS som forestår prosjektering og utbygging av infrastruktur. Utbyggerne faktureres for infrastrukturbidrag med 30 % ved igangsettelsestillatelse, 50 % ved ferdig råbygg og 20 % ved midlertidig brukstillatelse.

Infrastrukturbidrag fra utbyggerne bidrar til finansiering av den samlede utbyggingen, og det er ikke mulig å henføre deler av utbyggingen til den enkelte utbygger. Utbyggingen av infrastruktur inntektsføres regnskapsmessig etter løpende avregning for hele prosjektet sett under ett iht. NRS 2 Anleggskontrakter.

Prosjektutgifter

Konsernet eier tomter for utvikling til bolig og næringseiendom i Bjørvikaområdet i Oslo. Tomter samt prosjektutgifter som påløper for utvikling av tomteområdene

balanseføres i regnskapet. Det gjøres løpende vurdering av hvorvidt konsernet skal utvikle tomter for salg, eller stå for utvikling og eierskap til fremtidig bygning. Tidligere splittet man mellom tomter som var planlagt utviklet til næringseiendom for fremtidig utvikling og eie, og boligtomter som skulle selges. Etter en nærmere vurdering samt ny vedtatt eierstrategi er det besluttet at alle tomter klassifiseres som tomt i årsregnskapet.

Inntekter bokføres i takt med at solgte eiendommer overleveres kjøper. Tomter eid av datterselskaper er i datterselskap klassifisert som anleggsmiddel frem til vedtatt 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, GODTGJØRELSER, LÅN TIL ANSATTE M.V.

MORSELSKAPET

Lønnskostnader	2018	2017
Lønnskostnader består av følgende poster:		
Lønn	9.385.148	10.575.667
Styrehonorar	784.308	784.661
Arbeidsgiveravgift	1.560.694	1.739.628
Pensjonskostnader	-1.590.766	977.811
Andre personalkostnader	321.117	285.508
Sum lønnskostnader	10.460.501	14.363.274
Gjennomsnittlig antall ansatte:	8	7

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

Godtgjørelser

Følgende godtgjørelser er gitt til selskapets ledende personer:	Daglig leder	Styret
Lønn	2.472.240	798.000
Pensjonskostnader	67.512	-
Annen godtgjørelse	20.627	-
	1.518.533	798.000

Revisor

Fordelt på tjenestetype (honorarene inkluderer merverdiavgift iht forholdsmessig fradragssnøkkel):	2018	2017
Lovpålagt revisjon	300.739	290.201
Honorarer for andre tjenester:		
Andre attestasjonstjenester	86.502	20.176
Skatterådgivning	-	364.739
Annen rådgivning	37.642	30.961
Sum honorar for andre tjenester	124.144	415.877

KONSERN

Lønnskostnader	2018	2017
Lønnskostnader består av følgende poster:		
Lønn	11.096.642	11.310.334
Styrehonorar	784.661	784.661
Arbeidsgiveravgift	1.796.608	1.869.443
Pensjonskostnader	-1.491.950	1.013.816
Andre personalkostnader	329.473	284.258
Aktiverte lønnskostnader	-2.761.497	-1.141.773
Sum lønnskostnader	9.753.585	14.120.738
Gjennomsnittlig antall ansatte:	9	8

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

Revisor

Fordelt på tjenestetype (honorarene inkluderer merverdiavgift iht forholdsmessig fradragssnøkkel):	2018	2017
Lovpålagt revisjon	660.024	653.712
Honorarer for andre tjenester:		
Andre attestasjonstjenester	131.783	20.176
Skatterådgivning	469	367.631
Annen rådgivning	66.922	214.831
Sum honorar for andre tjenester	199.174	602.639

NOTE
3

PENSJONSKOSTNADER, -MIDLER OG -FORPLIKTELSE

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. Ordningen omfatter pr. 31.12.18 en ansatt og ingen pensjonister. Tabellen under knytter seg til selskapets ytelsesordning.

	2018	2017
Netto pensjonskostnad:	Ytelsesbasert	Ytelsesbasert
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	0	635.229
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	155.828	200.511
Avkastning av pensjonsmidlene	-266.115	-203.334
Amort. av forpl ved planendring/resultatføring av planendring	-1.875.907	0
Administrasjonskostnad	25.787	30.993
Arbeidsgiveravgift periodisert	-15.723	5.711
Resultatført estimatavvik	-	-
Netto pensjonskostnad	1.976.130	669.110
Netto pensjonsforpliktelser/forpliktelse:		
Opptjente pensjonsforpliktelser	6.648.670	8.547.683
Pensjonsmidler	-6.865.985	-6.147.458
Estimerte netto pensjonsforpliktelser	-217.315	2.400.225
Ikke resultatført virkning av avvik/endring	649.284	-86.234
Arbeidsgiveravgift	0	338.432
Netto pensjonsforpliktelse	431.969	2.652.423
Økonomiske forutsetninger:	2018	2017
Diskonteringsrente	2,40 %	2,60 %
Forventet avkastning på midlene	4,10 %	3,60 %
Lønnsvekst	2,50 %	2,50 %
G-regulering	2,25 %	2,25 %
Pensjonsregulering	1,48 %	1,48 %
Arbeidsgiveravgift	14,1 %	14,1 %

I tillegg kommer kostnaden for innskuddsbasert pensjonsordning på kr 384.643, som omfatter 7 ansatte pr 31.12.18.

NOTE
4

VAREKOSTNAD

Konsernets varekostnad fordeler seg som følger:

	2018	2017
Kostnadsreduksjon overleverte tomter	-140.794	-4.460.926
Kostnader infrastrukturprosjekt Bjørvika	119.408.422	115.258.172
Total varekostnad	119.267.628	110.797.246

Kostnaden for overleverte tomter relaterer seg til skipstøtvoll på Sørengautstikkeren, hvor Hav Eiendom AS påtok seg ansvaret for etablering av sikring. Dette arbeidet er ferdigstilt pr 31.12.18 og reduksjon i varekost knytter seg til justering av avsetning.

NOTE
5

VARIGE DRIFTSMIDLER OG IMMATERIELLE EIENDELER

MORSELSKAP

	Tomter	Maskiner og driftsløsøre	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	442.326.105	4.147.758	446.473.863
Tilgang i året	-	620.730	620.730
Avgang i året	441.629.011	-	-441.629.011
Anskaffelseskost 31.12	697.094	4.768.488	5.465.582
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12	-	-3.901.331	-3.901.331
Akkumulerte nedskrivninger pr 31.12	-	-	-
Registrert verdi pr 31.12	697.094	867.157	1.564.251
Årets avskrivninger	-	432.800	432.800
Årets nedskrivninger	-	-	-
Økonomisk levetid		5 år	
Valg av avskrivningsplan		Lineær	

Pr 31.12.2018 er alle morselskapets tomter fisjonert ut i egne aksjeselskap. Avgang i året knytter seg kun til fisjon av tomter. Restbeløp relaterer seg til rørledning.

KONSERN

	Tomter	Bygninger	Maskiner og driftsløsøre	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	1.503.854.299	3.488.008	4.477.174	1.511.819.481
Tilgang i året	158.183.433	-	620.730	158.804.163
Avgang i året	-	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12	1.662.037.732	3.488.008	5.097.904	1.670.623.644
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12	-	-2.083.902	-4.226.017	-6.309.919
Akkumulerte nedskrivninger per 31.12	-26.691.855	-1.404.106	-	-28.095.961
Registrert verdi pr 31.12	1.635.345.877	-	871.888	1.636.217.764
Årets avskrivninger	-	-	461.183	461.183
Årets nedskrivninger	3.051.378	-	-	3.051.378
Økonomisk levetid		10/15 år	5 år	
Valg av avskrivningsplan		Lineær	Lineær	

Konsernet eier tomter for utvikling av bolig og næringseiendommer i Bjørvika. Det gjøres løpende vurdering av hvorvidt konsernet skal utvikle tomter for salg, eller stå for utvikling og eierskap til fremtidig bygning. Tidligere splittet man mellom tomter som var planlagt utviklet til næringseiendom for fremtidig utvikling og eie, og boligtomter som skulle selges. Etter en nærmere vurdering samt ny vedtatt eierstrategi er det besluttet at alle tomter klassifiseres som tomt i årsregnskapet.

NOTE

6

INVESTERING I DATTERSELSKAPER OG TILKNYTTETE SELSKAPER

MORSELSKAP

Selskapet har eierandeler i følgende selskaper pr 31.12.18:

	Forretnings-kontor	Eierandel/stemmerett	Bokført verdi	Selskapets egenkapital (100 %)	Selskapets resultat (100 %)
Bjørvika Utvikling AS (konsern)	Oslo	66 %	19.800.000	25.173.296	1.981.355
A1-A3 Festningsalmenningen AS	Oslo	100 %	25.771.720	25.882.663	426.937
A4 Fiskebrygga AS	Oslo	100 %	46.714.134	39.002.805	55.349
A4 Sadelmakerbryggen AS	Oslo	100 %	3.380.637	3.351.317	-3.750
A5 Sadelmakerhullet AS	Oslo	100 %	53.096.114	53.096.114	1.200.404
A10 Nyland Bjørvika AS*	Oslo	100 %	6.975.000	9.711.964	1.082.852
A11 Bjørvikautstikkeren AS	Oslo	100 %	55.838.750	48.062.525	988.012
B1 Tomtebrygga AS	Oslo	100 %	59.643.218	47.918.005	-376.816
B8a Sørengaia AS	Oslo	100 %	46.871.270	46.761.922	-83.778
C-felt Strandgaden AS	Oslo	100 %	200.000	-4.632.382	-7.858.190
D2 Høvløret AS	Oslo	100 %	22.235.521	22.104.783	-105.168
D5 Lohavn AS	Oslo	100 %	23.276.287	14.995.616	-69.197
D6 Loengaia AS	Oslo	100 %	101.917.295	78.976.671	-279.443
D7 Grønli AS	Oslo	100 %	184.871.014	108.718.997	1.087.018
D8 Grønli AS*	Oslo	100 %	354.403.819	229.771.099	867.903
D9-D14 Grønliutstikkeren AS	Oslo	100 %	365.890.204	365.087.719	-776.915
D10 Grønli AS sjø AS	Oslo	100 %	153.526.153	151.721.283	-167.258
Totalt datterselskap			1.524.911.223		
A9 Palekaia AS	Oslo	50 %	192.284.625	349.561.320	7.831.422
Totalt tilknyttet selskap			192.284.625		

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:

	2018	2017
Kortsiktige fordringer	9.145.443	3.394.266
Konsernkonto bank	22.673.722	5.240.734
Ansvarlig lån Bjørvika utvikling2	-	70.767.629
Avsatt konsernbidrag fra datterselskap	3.383.808	2.259.092
Langsiktig lån til datterselskap	235.000.000	-
Sum fordringer på konsernselskaper	270.202.974	81.661.721
Kortsiktig gjeld	-	-
Konsernkonto bank	18.700.161	62.036.250
Avsatt konsernbidrag til datterselskap	500.000	5.520.000
Sum gjeld til konsernselskaper	19.200.161	67.556.250

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. 31.12.2018 er det ikke trukket på lånet.

Selskapet har ytt et langsiktig lån til B1 Tomtebygga AS på kr. 235 millioner. Lånet ytes til kommersielle vilkår.

Alle heleide datterselskaper er fellesregistrert i merverdiavgiftsregisteret sammen med morselskapet, med unntak av B1 Tomtebygga AS da prosjektet er under bygging.

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

Enkelte tomter eies av heleide datterselskaper. Tomtene inngår som en del av morselskapets portefølje av tomter i Bjørvikaområdet. Foretatte vurderinger tilsier at det samlet sett ikke foreligger verdifall på konsernets tomter.

KONSERN

Følgende datterselskaper inngår i konsoliderte tall:

	Forretningskontor	Eierandel/stemmerett
Bjørvika Utvikling AS ¹⁾	Oslo	66 %
Bjørvika Infrastruktur AS ²⁾	Oslo	100 %
A1-3 Festningsalmenningen AS	Oslo	100 %
A4 Fiskebygga AS	Oslo	100 %
A4 Sadelmakerbygga AS	Oslo	100 %
A5 Sadelmakerhullet AS	Oslo	100 %
A10 Nyland Bjørvika AS	Oslo	100 %
A11 Bjørvikautstikkeren AS	Oslo	100 %
B1 Tomtebygga AS	Oslo	100 %
B8a Sørengkaia AS	Oslo	100 %
C-felt Strandgaden AS	Oslo	100 %
D2 Høvleriet AS	Oslo	100 %
D5 Lohavn AS	Oslo	100 %
D6 Loengkaia AS	Oslo	100 %
D7 Grønli AS	Oslo	100 %
D8 Grønlikaia AS	Oslo	100 %
D9-D14 Grønliutstikkeren AS	Oslo	100 %
D10 Grønlikaia Sjø AS	Oslo	100 %

1) Bjørvika Utvikling AS eier datterselskapet Kunsthall Oslo AS. Dette selskapet har ikke ervervsmessig formål og kan etter vedtektene ikke utdele utbytte. Ved avvikling skal gjenværende midler anvendes til selskapets formål. Selskapet er utelatt fra konsolidering da midler fra selskapet ikke kan tilfalle konsernet. Kostpris på aksjene er tidligere fullt ut nedskrevet.

2) Selskapet er datterselskap av Bjørvika Utvikling AS. Eierandeler er oppgitt iht. eierselskapets eierandel.

Investering i tilknyttet selskap

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

I konsernet er investeringen presentert etter egenkapitalmetoden og spesifiseres som følger.

Beregning av balanseført verdi pr 31.12.18	A9 Palekaia AS
Inngående balanse	178.864.950
Årets resultatandel	3.915.711
Utgående balanse pr 31.12.18	182.780.661

Selskapet har ytt et kortsiktig lån til A9 Palekaia AS på 8 MNOK pr. 31.12.18.

I tillegg har selskapet ytt et lån til Bispevika Syd Tomter AS på 2,8 MNOK pr 31.12.18. Ved årsskiftet var selskapet i en fusjonsprosess med Bispevika Syd Tomter AS og datterselskapet B8a Sørengkaia AS. Fusjonen gjennomføres i 2019.

NOTE

7

SALGSFORPLIKTELSER

MORSELSKAP

Solgte tomter og avsetning for salgsforpliktelser:

Tomt til Deichmanske hovedbibliotek ble overført til kjøper i desember 2013, mens tomt til Munch museet ble overført til kjøper i desember 2014. Hav Eiendom har forpliktet seg til å dekke kostnader for forurensning og forgraving. Det er pr. 31.12.2018 avsatt totalt kr 11,6 millioner under annen kortsiktig gjeld for oppfyllelse av dette ansvaret for de to tomtene.

I forbindelse med salget av Sørengautstikkeren påtok Hav Eiendom AS seg ansvaret for etablering av sikring mot skipspåstøt. Dette arbeidet er ferdigstilt, og det er pr 31.12.18 ingen avsetning knyttet til dette.

Total avsetning for salgsforpliktelser utgjør:			
Tomteområde (kjøper)	2018	2017	Kostnad 2018
D1b (Sørenga Utvikling KS)	-	312.800	-140.794
A8 (KIB/Deichmanske hovedbibliotek)	8.610.000	8.655.228	-
B5 (KIB/Munch museet med Stenersen samlingene)	2.970.201	3.045.900	-
Total avsetning som kortsiktig gjeld	11.580.201	12.013.928	-140.794

Det gjøres årlig vurdering av estimat på gjenstående forpliktelser knyttet til det arbeidet Hav Eiendom AS har forpliktet seg til iht. salgsvtaler. Avsetningene er estimater basert på kjente og ukjente risikoer knyttet til fornminner og forurensning i tomtene. Grunnforholdene i Bjørvika har potensiale for vesentlige fornminnefunn og forekomster av forurenset masse. Det er før tomtene graves ut vanskelig å estimere kostnaden forpliktelser for fornminne og forurensning vil medføre, og det vil derfor kunne bli relativt store avvik fra opprinnelig avsatt beløp til reell kostnad.

Tomtene det er avsatt for pr 31.12.2018 er i avsluttende fase, men arbeidet med sluttregnskap mot Oslo kommune har dratt ut i tid.

Utover avsetning til å dekke kostnader på tomt for A8 og B5, følger det av salgskontrakt fra 2009 at salgssummen, som er beregnet ut ifra antatt utbyggingsareal, skal avregnes i henhold til endelig regulert areal. Areal på B5 er endelig avregnet. Pr 31.12.18 er det avsatt kr 30 millioner i forbindelse med sluttoppgjør knyttet til A8.

Det har ikke vært noen salg av tomter eller selskap i 2018.

NOTE

8

BANKMIDLER

MORSELSKAPET

	2018	2017
Bundne bankmidler	845.057	744.067

KONSERN

	2018	2017
Bundne bankmidler	944.262	834.775

Et av datterselskapene har en kassekreditkonto med kredittramme på kr. 20 millioner. Morselskapet og selskapets minoritetsaksjonær har stilt proratariske selvskyldnerkausjoner for kreditten. Det er ikke trukket på kassekreditten pr. 31.12.18.

NOTE

9

ANTALL AKSJER, AKSJEEIERE MV.

MORSELSKAP

	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. 31.12.17	200.000.000	1.463.277.369	611.368.366	2.274.645.734
Utbytte 2017 ompostert	-	-17.300.000	17.300.000	-
Fisjon 09.05.18	-39.057.624	-402.571.387	-	-441.629.011
Tingsinnskudd 07.09.18	39.057.624	399.520.009	-	438.577.633
Avsatt utbytte 2018	-	-134.000.000	-	-134.000.000
Årets resultat	-	-	-7.000.198	-7.000.198
Kapital 31.12.18	200.000.000	1.308.925.990	621.668.167	2.130.594.157

KONSERN

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Minoritets-interesser	SUM
Pr. 31.12.17	200.000.000	1.463.277.369	332.569.280	7.885.261	2.003.731.910
Utbytte fra 2017 ompostert	-	-17.300.000	17.300.000	-	-
Fisjon 09.05.18	-39.057.624	-402.571.387	-	-	-441.629.011
Tingsinnskudd 07.09.18	39.057.624	399.520.009	3.051.379	-	441.629.011
Stiftelsesomkostninger	-	-	-127.850	-	-127.850
Avsatt utbytte 2018	-	-134.000.000	-	-	-134.000.000
Årets resultat	-	-	-8.829.292	673.661	-8.155.631
Kapital 31.12.18	200.000.000	1.308.925.990	343.963.516	8.558.922	1.861.448.427

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

NOTE
11

SKATTENOTE

MORSELSKAP

Årets skattekostnad	2018	2017	
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	-1.022.838	-703.649	
Betalbar skatt	-	-	
Skattekostnad ordinært resultat	-1.022.838	-703.649	
Betalbar skatt i årets skattekostnad:			
Ordinært resultat før skatt	-8.023.036	-5.823.318	
Permanente forskjeller*	-3.379.741	-2.447.543	
Endring i midlertidige forskjeller	-2.939.416	-12.075.785	
Mottatt konsernbidrag	3.383.808	2.259.092	
Benyttet fremførbart underskudd	-	-	
Årets skattegrunnlag	-10.958.385	-18.096.554	
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat	-778.276	-542.182	
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	778.276	542.182	
Sum betalbar skatt i balansen	-	-	
Midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring:			
	2018	2017	Endring
Varige driftsmidler	-887.073	-926.031	38.958
Gevinst – og tapskonto	-985.115	-1.231.393	246.248
Avsetninger mv	-11.580.201	-12.013.928	433.727
Pensjonspremie/-forpliktelse	-431.969	-2.652.423	2.220.454
Sum	-13.884.358	-16.823.775	2.939.416
Akkumulert fremførbart underskudd	-68.268.164	-57.309.739	-10.958.385
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-82.152.482	-74.133.514	-8.018.968
Utsatt skatt/ utsatt skattefordel(-)	-18.073.546	-17.050.708	-1.022.838

Fra inntektsåret 2019 er skattesatsen på alminnelig inntekt i Norge redusert til 22 %. Utsatt skatt og utsatt skattefordel per 31. desember 2018 er beregnet med bruk av en skattesats på 22 %. Effekten på årets skattekostnad utgjør kr 821.525.

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 23 % av resultat før skatt:

	2018
Resultat før skatt	-8.023.036
23 % skatt av resultat før skatt	-1.845.298
Permanente forskjeller (23 %)	935
Effekt av endring i skattesats	821.525
Beregnet skattekostnad	-1.022.838
Effektiv skattesats	-12,7 %

KONSERN

Årets skattekostnad

	2018	2017
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	-475.299	-1.783.510
Betalbar skatt	-	-
Effekt av endret skattesats	-	-
Skattekostnad ordinært resultat	-475.299	-1.783.510
Betalbar skatt i årets skattekostnad:		
Ordinært resultat før skatt	-8.630.930	-7.642.871
Permanente forskjeller	-3.759.881	2.883.954
Nedvurdering utsatt skatt døtre***	9.568.752	1.181.922
Grunnlag for årets skattekostnad	-2.822.059	-3.576.995
Nedvurdert utsatt skattefordel	-9.568.752	-1.181.922
Endring i midlertidige forskjeller**	-13.010.145	-20.029.402
Avgitt konsernbidrag	-3.383.808	-2.258.997
Benyttet fremførbart underskudd	-3.049.193	-3.046.321
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	-31.833.956	-30.093.637
Sum betalbar skatt ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt	-31.833.956	-30.093.637
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-	-
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	-	-
Sum betalbar skatt i balansen	-	-

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

*** Utsatt skattefordel i datterselskapene består hovedsakelig av underskudd til fremføring, midlertidig forskjell knyttet til inngangsverdi på makeskiftetomter. Prosjektene i datterselskaper er i startfasen og for flere av prosjektene er det relativt lang periode frem til byggeprosjekt står klart. Basert på dette har man i konsernregnskapet valgt å ikke føre opp utsatt skattefordel i konsernregnskapene.

Midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring:

	2018	2017	Endring
Varige driftsmidler	-115.485.316	-112.012.114	-3.473.202
Gevinst – og tapskonto	331.999	415.001	-83.001
Tilvirkningskontrakter	43.794.377	38.402.557	5.391.821
Fordringer	-	-	-
Avsetninger mv	-11.580.201	-12.013.928	433.727
Pensjonspremie/-forpliktelse	-431.969	-2.652.523	2.220.454
Sum	-83.371.109	-87.860.908	4.489.798
Akkumulert fremførbart underskudd	-160.692.182	-135.846.822	-24.845.359
Grunnlag ikke bokført utsatt skattefordel	155.318.138	140.887.581	14.430.557
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-88.745.153	-82.820.149	-5.925.004
Utsatt skatt/ utsatt skattefordel(-)	-19.523.934	-19.048.634	-475.299

Fra inntektsåret 2018 er skattesatsen på alminnelig inntekt i Norge redusert til 23 %. Utsatt skatt og utsatt skattefordel per 31. desember 2018 er beregnet med bruk av en skattesats på 22 %. Effekten på årets skattekostnad utgjør kr 828.201.

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 24 % av resultat før skatt:

	2018
Resultat før skatt	-8.630.930
23 % skatt av resultat før skatt	-1.985.114
Permanente forskjeller (23 %)	-864.773
Effekt av endret skattesats	887.451
Nedvurdering grunnlag utsatt skattefordel	1.487.043
Beregnet skattekostnad	-475.299
Effektiv skattesats	-6 %

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. Tabellene nedenfor viser akkumulerte tall.

	2018	2017
Akkumulert inntektsføring	1.504.242.699	1.378.902.438
Akkumulerte prosjektkostnader	1.460.448.320	1.340.499.882
Netto resultat	43.794.379	38.402.555
Opptjent ikke fakturert inntekt	-	88.251.580
Forskuddsfakturert inntekt inkludert i annen kortsiktig gjeld	-60.190.600	-

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 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 31.12.2018 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

KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordring momsrefusjon

Det er 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.

Pr. 31.12.18 er det sendt inn krav på 26,8 MNOK.

Tilbakeholdt beløp B1 Bolig AS

I desember 2016 solgte Hav Eiendom AS aksjene i B1 Bolig AS (selskap utfisjonert fra B1 Tomtebygga AS). Prosjektene i B1 Bolig AS og B1 Tomtebygga AS oppføres med felles såle i bygget. Oppgjøret for B1 Bolig AS ble mottatt i 2018, men 5 MNOK ble holdt igjen frem til seksjonering av bygget var registrert. Endelig oppgjør mottas første kvartal 2019.

NOTE
14

PANTSTILLELSER, GARANTIER OG LANGSIKTIG GJELD

MORSELSKAPET

Morselskapet har stillet en proratarisk selvskyldnerkausjon for kassekreditt i Bjørvika Utvikling AS, med total kreditt-ramme 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.

Morselskapet har stilt en husleiegaranti til fordel for A9 Palekaia AS i forhold til byggelånet selskapet har med Handelsbanken på inntil kr 41,5 millioner pro rata tilsvarende eierandelen i selskapet.

Morselskapet har stilt byggherregaranti til fordel for Veidekke Entreprenør AS og Skanska Norge AS i henhold til NS8407.

KONSERN

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

- Førsteprioritets pantobligasjon på NOK 1 100 000 000 i Eiendommen
- Annenprioritets pantobligasjon på NOK 200 000 000 i Eiendommen
- Pant i samtlige av A9 Palekaia AS sine forsikringer for Eiendommen

B1 Tomtebygga AS har stilt disse forpliktelser overfor DNB i henhold til byggelånsavtale:

- Førsteprioritets pantobligasjon på NOK 500 000 000 i Eiendommen
- Førsteprioritets pant i aksjene i B1 Tomtebygga AS

Revisors beretning



Foto: Espen Gees
Design: Tank
Trykk: ???



Hav Eiendom AS
Dronning Eufemias gate 16
N-0191 Oslo
www.haveiendom.no