



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	993 092 312
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	EGD PROPERTY AS
Forretningsadresse:	Sydnesplassen 1 5007 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	EGD Management AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	03.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 08.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 620 831	1 631 816
Sum inntekter		1 620 831	1 631 816
Kostnader			
Annen driftskostnad		10 868 176	5 951 013
Sum kostnader		10 868 176	5 951 013
Driftsresultat		-9 247 345	-4 319 197
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		289 081 524	201 136 536
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		12 143 902	1 620 352
Annen renteinntekt		821 531	241 867
Annen finansinntekt		35 544 595	9 527 356
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler		33 876 241	21 854 213
Sum finansinntekter		371 467 794	234 380 324
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler		2 931 358	268 289
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		292 100	173 398
Rentekostnad til foretak i samme konsern		6 785 399	2 703 795
Annen rentekostnad		3 707 191	8 552 041
Annen finanskostnad		799	4 585 799
Sum finanskostnader		13 716 847	16 283 322
Netto finans		357 750 946	218 097 002
Ordinært resultat før skattekostnad		348 503 601	213 777 805
Skattekostnad på resultat		1 994 827	-251 967
Ordinært resultat etter skattekostnad		346 508 774	214 029 772
Årsresultat		346 508 774	214 029 772
Årsresultat etter minoritetsinteresser		346 508 774	214 029 772



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Totalresultat		346 508 774	214 029 772
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte			100 000 000
Avgitt konsernbidrag			1 313 954
Avsatt til annen egenkapital		346 508 774	112 715 818
Sum overføringer og disponeringer		346 508 774	214 029 772



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		7 880 033	9 874 860
Sum immaterielle eiendeler		7 880 033	9 874 860
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		152 250	152 250
Sum varige driftsmidler		152 250	152 250
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		650 827 846	284 761 028
Lån til foretak i samme konsern		41 370 556	269 071 672
Investeringer i tilknyttet selskap		70 817 382	71 098 732
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		8 600 264	5 413 993
Sum finansielle anleggsmidler		771 616 048	630 345 425
Sum anleggsmidler		779 648 331	640 372 535
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		248 276	2 693 673
Andre kortsiktige fordringer		495 116	458 840
Konsernfordringer		14 215 010	12 321 286
Sum fordringer		14 958 402	15 473 798
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer		15 000 087	9 940 308
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter		11 679 912	
Sum investeringer		26 679 999	9 940 308
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		8 069 489	3 500 233
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 069 489	3 500 233



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum omløpsmidler		49 707 889	28 914 339
SUM EIENDELER		829 356 221	669 286 874
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		99 796 000	99 796 000
Annen innskutt egenkapital		86 717	86 717
Sum innskutt egenkapital		99 882 717	99 882 717
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		423 945 907	177 437 133
Sum opptjent egenkapital		423 945 907	177 437 133
Sum egenkapital		523 828 625	277 319 851
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld		157 376 340	153 175 713
Sum annen langsiktig gjeld		157 376 340	153 175 713
Sum langsiktig gjeld		157 376 340	153 175 713
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		130 701 749	104 563 672
Leverandørgjeld		38 563	156 250
Skyldig offentlige avgifter			209 750
Utbytte			100 000 000
Annen kortsiktig gjeld		17 410 945	33 861 638
Sum kortsiktig gjeld		148 151 256	238 791 311
Sum gjeld		305 527 596	391 967 024



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		829 356 221	669 286 874




Årsregnskap og
Årsberetning

2022

for

EGD Property AS

 EGD Management AS
Postboks 1074 Sentrum
5809 Bergen
ARS nr.: 38407

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
<https://sign.visma.net/nb/document-check/2afe19b6-bc66-47d4-8319-7bab93233f07>

 visma sign
www.vismasign.com



EGD PROPRY AS

2022

ÅRSBERETNING 2022

Virksomhetens art

Selskapet ble stiftet 10.09.2008 og har forretningsadresse i Bergen.

Selskapets formål er investeringsvirksomhet og hva dermed står i forbindelse, finansiering-, kjøp og salg, samt drift av eiendommer. Selskapet kan også for å fremme sitt formål, delta i andre selskaper med tilsvarende eller lignende formål, samt handle med verdipapirer.

Selskapet ble etablert av EGD Holding AS i forbindelse med reorganisering av selskapsstrukturen i konsernet. I den forbindelse har selskapet ved konserninterne overføringer overtatt aksjer og andeler fra EGD Holding AS.

Arbeidsmiljø og personale

Selskapet har ingen ansatte. Det er derfor ikke redegjort for arbeidsmiljø og likestilling. I selskapets styre er det ved årets utgang 3 menn og ingen kvinner.

Miljørapportering

Selskapets virksomhet kan indirekte innebære risiko for uhell med miljøskade som konsekvens. Styret kjenner ikke til forhold som tilsier at man forurensrer det ytre miljø i vesentlig grad. Det er ikke rapportert om hendelser hvor miljøskade har vært konsekvens i løpet av 2022.

Fortsatt drift

Årsregnskapet er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Denne forutsetningen anser styret er til stede. Styret har vurdert at Koronasituasjonen ikke har innvirkning på selskapets forutsetning om fortsatt drift.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk.

Resultat, investeringer, finansiering og likviditet

Selskapets omsetning i 2022 var kr 1 620 831 og kr 1 631 816 i 2021. Årsresultatet ble et overskudd på kr 346 508 774 som er kr 132 479 002 høyere enn for 2021. Totalkapitalen er økt med kr 160 069 346, fra kr 669 286 874 i 2021 til kr 829 356 220 i 2022. Selskapet har tilfredsstillende likviditet og EK andelen var pr 31.12.22 på 63%, som er noe høyere enn pr 31.12.2021.

Styret er tilfreds med selskapets kontantstrøm, som viser en positiv kontantstrøm fra operasjonell drift med kr 90 331 620 som gjenspeiler salg og gevinst av anleggsaksjer samt oppkjøp av datterselskaper. Konvertering av fordringer til egenkapital i datterselskaper påvirker netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter.

Etter regnskapsårets slutt har det ikke skjedd noe som er av betydning for selskapets virksomhet.

Selskapets styre anser året 2022 som et økonomisk tilfredsstillende år.

Hendelser etter balansedagen

Det er ingen hendelser etter balansedagen som vil påvirke regnskapet negativt.

Fremtidig utvikling

EGD Property vil videreføre strategien med kjøp, salg, drift, utvikling og utleie av eiendom.

Selskapets utvikling og vekst viser at likviditeten vil bli styrket ytterligere gjennom økt kontantstrøm fra drift i årene fremover og videreføring av strategiske partnerskap gjennom Byutviklings-prosjektet Nygårdstangen Utvikling, boligprosjektene på Nøstet, Sandsli og Fantoft samt utvikling av næringseiendommer.



EGD PROPRY AS

2022

Finansiell risiko

Renterisiko

Selskapet har inngått rentebytteavtaler på porteføljenivå samt deler av et av datterselskapenes låneportefølje for å dekke opp for risikoen.

Kredittrisiko

Risiko for at motparter ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser ansees lav og det har historisk sett vært lite tap på fordringer.

Likviditetsrisiko

Styret vurderer likviditeten i selskapet som solid, og det er ikke besluttet å innføre tiltak som endrer likviditetsrisiko. Hoved andelen av investeringene innen eiendom gir lange kontantstrømmer med akseptabel motpartsrisiko.

Styreansvar forsikring

EGD Property AS har tegnet styreansvarsforsikring. Dekningen gjelder for medlemmer av styret, daglig leder og andre ansatte med et selvstendig ledelsesansvar. Styreansvarsforsikringen omfatter også datterselskap eiet mer enn 50%. Forsikringen dekker sikredes ansvar for formueskade som skyldes krav fremsatt mot sikrede i forsikringsperioden som følge av en påstått ansvarsbetingende handling eller unnlattelse.

Åpenhetsloven

Åpenhetsloven trådte i kraft 1.juli 2022. EGD konsernet, som inkluderer EGD Property AS, vil gi ut en rapport som viser hvordan konsernet arbeider med menneskerettigheter og aktsomhetsvurderinger. Rapporten blir tilgjengelig på EGD konsernet sin nettside, www.egd.no, innen 30.6.2023.

Årsresultat og disponeringer

Selskapets resultat viser et overskudd på kr 346 508 774 som i sin helhet foreslås disponert mot annen egenkapital.

Styret mener at informasjonen gitt i årsberetningen gir et rettviseende bilde av EGD Property AS eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

I styret for EGD Property AS

2 8 . 0 4 . 2 0 2 3

3 1 . 1 2 . 2 0 2 2

Espen Galtung Døsvig
Styrets leder

Eivind Dragesund Rørvik
Styremedlem

Tor Fredrik Müller
Styremedlem / Daglig leder

**EGD PROPERTY AS****RESULTATREGNSKAP**

RESULTATREGNSKAP	Note	2022	2021
Driftsinntekter		1 620 831	1 631 816
Sum driftsinntekter		1 620 831	1 631 816
Andre driftskostnader		(10 868 176)	(5 951 013)
Sum driftskostnader		(10 868 176)	(5 951 013)
Driftsresultat		(9 247 345)	(4 319 197)
Inntekt på investering i datterselskap		13 930 694	11 943 665
Renter fra selskap i samme konsern		12 143 902	1 620 352
Renteinntekter		821 531	241 867
Annen finansinntekt		35 055 036	5 000 000
Gevinst/tap markedsbaserte omløpsmidler	2	30 944 883	21 843 924
Gevinst/tap finansielle anleggsmidler	3	274 858 730	188 255 736
Agio / disagio		489 559	448 093
Renter til selskap i samme konsern		(6 785 399)	(2 703 795)
Rentekostnader		(285 250)	(65 353)
Andre finanskostnader		(3 422 740)	(8 487 486)
Netto finansposter		357 750 946	218 097 002
Ordinært resultat før skattekostnad		348 503 601	213 777 805
Skattekostnad på ordinært resultat	4	(1 994 827)	251 967
Årsresultat		346 508 774	214 029 772



EGD PROPERTY AS		BALANSE	
EIENDELER	Note	2022	2021
Utsatt skattefordel	4	7 880 033	9 874 860
IMMATRIELLE EIENDELER		7 880 033	9 874 860
Anlegg under utførelse		0	0
Driftsløsøre, inventar o.l.	5	152 250	152 250
VARIGE DRIFTSMIDLER		152 250	152 250
Investering i datterselskap	6	650 827 846	284 761 028
Investering i tilknyttet selskap	6	70 817 382	71 098 732
Langsiktig fordring på selskap i samme konsern	7	41 370 556	269 071 672
Langsiktig fordring på tilknyttede selskaper	7	8 600 264	5 413 993
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER		771 616 048	630 345 425
ANLEGGSMIDLER		779 648 331	640 372 535
Kundefordringer		35 985	2 030 774
Tilgode fra selskap i samme konsern		14 215 010	12 321 286
Andre kortsiktige fordringer		707 406	1 121 739
FORDRINGER		14 958 401	15 473 798
Markedsbaserte aksjer, obligasjoner o.l.		15 000 087	9 940 308
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	2	11 679 912	0
INVESTERINGER		26 679 999	9 940 308
BANKINNSKUDD, KONTANTER O.L.	8	8 069 489	3 500 233
OMLØPSMIDLER		49 707 888	28 914 339
SUM EIENDELER		829 356 220	669 286 874

**EGD PROPERTY AS****BALANSE**

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
Aksjekapital (327 200 aksjer á NOK 305)	9, 10	99 796 000	99 796 000
Annen innskutt egenkapital	10	86 717	86 717
INNSKUTT EGENKAPITAL		99 882 717	99 882 717
Annen egenkapital	10	423 945 907	177 437 133
OPPTJENT EGENKAPITAL		423 945 907	177 437 133
EGENKAPITAL		523 828 625	277 319 851
Gjeld til selskap i samme konsern	7	157 376 340	153 175 713
LANGSIKTIG GJELD		157 376 340	153 175 713
Gjeld til kredittinstitusjoner		17 386 778	9 567 849
Leverandørgjeld		38 563	156 250
Skyldig offentlige avgifter		0	209 750
Utbytte		0	100 000 000
Gjeld til selskap i samme konsern	8	130 701 749	105 877 626
Annen kortsiktig gjeld		24 165	22 979 836
KORTSIKTIG GJELD		148 151 255	238 791 311
GJELD		305 527 595	391 967 024
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		829 356 220	669 286 874

I styret for EGD Property AS 28.04.2023 / 31.12.2022

Espen Galtung Døsvig
Styrets leder

Eivind Dragesund Rørvik
Styremedlem

Tor Fredrik Müller
Styremedlem / Daglig leder



EGD PROPERTY AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

KONTANTSTRØMOPPSTILLING	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
+/- Resultat før skattekostnad	348 503 601	213 777 805
- Resultatført konsernbidrag	(13 930 694)	(11 943 665)
+/- Tap / (gevinst) ved salg av anleggsmidler / verdipapirer	(275 221 768)	216 516 520
+ Nedskrivning verdipapir	363 038	23 417 784
+/- Endring kundefordringer og andre fordringer	0	0
+/- Endring leverandørgjeld	(117 687)	156 250
+/- Endring pensjonsforpliktelse	0	0
+/- Effekt verdiendring markedsbaserte finansielle omløpsmidler	30 944 883	21 843 924
+/- Effekt valutakursendringer	0	0
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter	(209 752)	209 750
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	90 331 620	463 978 368
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
+/- Netto inn- / (ut)betalinger ved salg / (kjøp) av varige driftsmidler	0	0
+/- Netto inn- / (ut)betalinger ved salg / (kjøp) av aksjer og andeler	(95 986 517)	(335 392 854)
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(95 986 517)	(335 392 854)
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		
+ Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	4 200 627	2 155 554
+ Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	(21 257 501)	68 879 750
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	0	0
+/- Endring på kortsiktige fordringer	2 766 179	(496 193)
+/- Endring på langsiktige fordringer	224 514 845	(175 624 200)
- Utbetalinger av utbytte	(200 000 000)	(20 000 000)
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	10 224 151	(125 085 089)
= Netto endring i kontanter og kontantekv.	4 569 254	3 500 426
+ Beholdning av kontanter og kontantekv. pr 01.01.	3 500 235	(191)
= Beholdning av kontanter og kontantekv. pr 31.12.	8 069 489	3 500 235



EGD PROPERTY AS

NOTER

Noter til regnskapet 2022

REGNSKAPSPRINSIPPER

Generelt

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

Prinsipper for inntektsføring og kostnadsføring

Inntekter resultatføres når de er opptjent. Utgifter sammenstilles og kostnadsføres med de inntekter utgiftene kan henføres til.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler, hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld legges analoge kriterier til grunn.

Omløpsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp.

Investering i datterselskap, tilknyttet selskap og øvrige aksjer og andeler

Investeringer i datterselskap, tilknyttet selskap og øvrige aksjer og andeler vurderes til det laveste av kostpris og og virkelig verdi på balansedagen (kostmetoden). Utbytte og andre overskuddsutdelinger inntektsføres som finansinntekter.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Tidligere nedskrivninger reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning til tap gjøres i utgangspunktet på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. For mindre kundefordringer gjøres en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Investeringer i aksjer, andeler og andre finansielle instrumenter

Finansielt motiverte investeringer i aksjer, andeler og andre finansielle instrumenter klassifiseres som omløpsmidler. Hvis verdipapirene omsettes i et effektivt marked, vurderes de til virkelig verdi på balansedagen. Dersom verdipapirene ikke omsettes i et effektivt marked, vurderes de til det laveste av kostpris og virkelig verdi på balansedagen. Utbytte og andre overskuddsutdelinger inntektsføres som finansinntekter.

Finansielle instrumenter

Rentebytteavtaler som ansees som sikring, bokføres ikke i balansen til markedsverdi. Inntekter/kostnader vedr slike rentebytteavtaler presenteres som renteutgifter og resultatføres når de er opptjent/påløpt.

Kontanter og kontantekvivalenter

Kontanter og kontantekvivalenter omfatter bankinnskudd og bokføres til nominelle verdier i balansen.



EGD PROPERTY AS

NOTER

Noter til regnskapet 2022

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalte skatter og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Andre skattereduserende forskjeller er ikke utlignet, men balanseført dersom det er sannsynlig at foretaket kan utnytte dem, og eventuelt nettoført.

Hendelser etter balansedagen

Ny informasjon etter balansedagen om selskapets finansielle stilling på balansedagen er hensyntatt i årsregnskapet. Hendelser etter balansedagen som ikke påvirker selskapets finansielle stilling på balansedagen, men som vil påvirke selskapets finansielle stilling i fremtiden er opplyst om dersom dette er vesentlig.

Note 1: Antall ansatte

Selskapet har ingen ansatte.

Note 2: Finansielle instrumenter

Selskapet har utgiftsført urealisert gevinst vedrørende endring i markedsverdi renteswap med kr 33 876 241. Avtalen er ikke å anse som rentesikring.

Note 3: Spesifikasjon av finansposter

Gevinst / tap finansielle anleggsmidler	2022	2021
Realisert gevinst / (tap)	275 221 768	211 673 520
Urealisert gevinst / (tap)	(363 038)	(23 417 784)
	<u>274 858 730</u>	<u>188 255 736</u>

Note 4: Utsatt skatt / skattekostnad

BEREGNING AV BETALBAR SKATT	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	348 503 601	213 777 805
Permanente forskjeller	(353 366 898)	(226 866 775)
Endring midlertidige forskjeller	(33 737 157)	(21 680 357)
Avgitt/mottatt konsernbidrag m/skattem virkning	13 930 694	11 943 665
Avgitt/mottatt konsernbidrag u/skattem virkning	0	0
Årets skattemessige resultat	(24 669 760)	(22 825 662)
Benyttet fremførbart underskudd	0	0
Grunnlag for beregning av betalbar skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Avsatt betalbar skatt	<u>0</u>	<u>0</u>



EGD PROPERTY AS

NOTER

Noter til regnskapet 2022

MIDLERTIDIGE FORSKJELLER ER KNYTTET TIL	2022	2021	Endring
Anleggsmidler	556 336	695 420	139 084
Omløpsmidler	0	0	0
Gjeld	0	0	0
Andre	11 679 912	(22 196 329)	(33 876 241)
Sum midlertidige forskjeller	12 236 248	(21 500 909)	(33 737 157)
Ligningsmessig underskudd til fremføring	(48 054 579)	(23 384 819)	
Grunnlag for utsatt skatt / (utsatt skattefordel)	(35 818 331)	(44 885 728)	(33 737 157)
Netto utsatt skatt / (utsatt skattefordel)	(7 880 033)	(9 874 860)	(1 994 827)
Bokført utsatt skatt / (utsatt skattefordel)	(7 880 033)	(9 874 860)	(1 994 827)
SKATTEKOSTNAD	2022	2021	
Endring i utsatt skatt	(1 994 827)	251 967	
Avsatt betalbar skatt	0	0	
Skatt på avsatt/mottatt konsernbidrag	0	0	
Skattekostnad på ordinært resultat	(1 994 827)	251 967	

Note 5: Varige driftsmidler

	Kunst	Sum
Akk.anskaffelseskost 01.01.	152 250	152 250
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Akk. anskaffelseskost 31.12.	152 250	152 250
Akk. avskrivninger 31.12.	0	0
Bokført verdi 31.12.	152 250	152 250
Årets av- og nedskrivninger	0	0



EGD PROPERTY AS

NOTER

Noter til regnskapet 2022

Note 6: Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

Selskapet har eierandeler i følgende datterselskaper:

Firma	Forretnings- kontor/ stemme- /eierandel	Antall aksjer	Egenkapital	Resultat	Bokført verdi
K Bygget ANP AS	Bergen / 100%	2 227	2 047 273	780 356	21 932 432
Upcycling AS	Bergen / 100%	100	(49 498)	(11 368)	0
Kanalveien 1 Holding AS	Bergen / 100%	100	(287 646)	(317 646)	0
EGD Hotell AS	Bergen / 100%	100	332 077 421	(19 580 583)	325 196 749
KV 30 Holding AS	Bergen / 100%	100	18 724 159	0	19 163 562
EGD Næring AS	Bergen / 100%	27 979	306 636 860	54 558 466	278 482 788
EGD Eiendom AS	Bergen / 100%	30	95 187	757	95 187
PBE Property AS	Bergen / 51%	51	2 379 701	0	5 957 128

Sum investering i datterselskap

650 827 847

Selskapet har eierandeler i følgende tilknyttede selskaper:

Firma	Forretnings- kontor/ stemme- /eierandel	Antall aksjer	Egenkapital	Resultat	Bokført verdi
Fanteria AS	Bergen / 50%	2 300 000	12 411 483	784 518	26 487 514
Nygårdstangen Utvikling AS	Bergen / 24,5%	245	IKKE MOTTATT		(0)
Nøstegaten 72-74 AS	Bergen / 50%	500	5 769 171	-10 738 862	30 623 363
Baneveien 16 Holding AS	Bergen / 50%	50	23 795 080	-1 743 419	13 310 063
Sandsli Boligutvikling AS	Bergen / 25%	25 000	38 623 562	18 520 474	312 472
Vestre Rosten 73 AS	Trondheim/50%	150	434 073	69 526 781	83 970
Visjon Dokken ANS	Bergen / 50%	50	18 875	(22 070)	0

Sum investering i tilknyttede selskaper

70 817 381

Note 7: Fordringer og gjeld

	Forfall > 1 år	
	2022	2021
Langsiktig fordring på konsernselskap	41 370 556	269 071 672
Langsiktig fordring på tilknyttede selskaper	8 600 264	5 413 993
	Forfall > 5 år	
	2022	2021
Langsiktig gjeld	-	153 175 713



EGD PROPERTY AS

NOTER

Noter til regnskapet 2022

Note 8: Bank

Det foreligger avtale med banken om konsernkontosystem som omfatter morselskapet EGD Holding AS og datterselskaper i konsernet. Konsernkontoavtalen er inngått uten trekkrett på akkumulert nivå, men hvert enkelt selskap i ordningen kan trekke på sin konto og alle selskapene i ordningen er da solidarisk ansvarlige. Saldo på konsernkonto pr 31.12.22 var kr -130 701 749.

Note 9: Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

Selskapets aksjekapital er på NOK 99 796 000 Aksjekapitalen består av en aksjeklasse, 327 200 aksjer á NOK 305.

En aksje gir en stemme på generalforsamlingen. Selskapets eierfordeling er slik:

	Antall aksjer	Eier/ stemmeandel
EGD Holding AS	296 147	90,51 %
T. F. Müller Holding AS	31 053	9,49 %
SUM	327 200	100,00 %

Styret er sammensatt slik (styrets eierinteresser iht. regnskapslovens § 7-42 3. ledd er angitt i parentes):

Espen Galtung Døsvig	Styrets leder	90,51 %
Eivind Dragesund Rørvik	Styremedlem	
Tor Fredrik Müller	Styremedlem	9,49 %

Selskapet inngår i konsernet EGD Holding AS.

Adresse: Sydneplassen 1, 5007 Bergen.

Selskapet benytter underkonsernunntaket fra regnskapsloven §3-7.

Note 10: Utvikling av selskapets egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk egenk	Annen egenkapital	SUM
Egenkapital 01.01.	99 796 000	86 717	177 437 133	277 319 851
Tilleggsutbytte		0	(100 000 000)	(100 000 000)
Årsresultat			346 508 774	346 508 774
Egenkapital 31.12.	99 796 000	86 717	423 945 907	523 828 625



EGD PROPERTY AS

NOTER

Noter til regnskapet 2022

Note 11: Garantier

Selskapet har stilt selvskyldnerkausjon overfor Sydneplass 1 AS for et beløp inntil NOK 24 700 000 med tillegg av eventuelle påløpte renter.

Selskapet har stilt selvskyldnerkausjon overfor Sandsliparken I AS for et beløp inntil NOK 187 500.

Selskapet har stilt selvskyldnerkausjon overfor VHE AS med inntil NOK 10 000 000,- med tillegg av eventuelle påløpte renter.

Selskapet har stilt selvskyldnerkausjon overfor Vesre Lindhaugen AS for et beløp inntil NOK 5 000 000.

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 13 pages before this page
Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

Eivind Dragesund Rørvik

f0d91c1c-8204-41be-a4e7-2ff037855bf6 - 2023-04-29 11:03:59 UTC +03:00
BankID - 993b9780-4c3d-4975-8e2b-91b9536c165b - NO

Tor Fredrik Müller

aa4e1a02-ef21-4703-93a0-475d13287ec0 - 2023-04-29 11:04:53 UTC +03:00
BankID - 74faa175-100d-466f-932b-aa14a2383dcf - NO

Espen Galtung Døsvig

d5966851-43f9-40e7-914a-3f53b90d808a - 2023-04-29 11:07:15 UTC +03:00
BankID - 6c422109-b280-4ec0-bf5d-2c9533aec19a - NO

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
fimateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
<https://sign.visma.net/nb/document-check/2afe19b6-bc66-47d4-8319-7bab93233f07>

visma sign
www.vismasign.com



KPMG AS
Kanalveien 11
P.O. Box 4 Kristianborg
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i EGD Property AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for EGD Property AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og

Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Molde	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bode	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Perneo Dokumentnrøkket: CK4IE-J020V-D17FF-6JADL-EK4TW-W840S



opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 3. mai 2023
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Perneo Dokumentnrøkke: CK4JE-J020V-D17FF-6JADL-EK4TW-W840S



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Tom Rasmussen

Statsautorisert revisor

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-1469570

IP: 213.239.xxx.xxx

2023-05-03 10:15:16 UTC



Penneo Dokumentnr: CK4IE-J020V-D17FF-6JADL-EK4TW-W840S

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>