



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 994 214  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SVG PROPERTY AS  
Forretningsadresse: Strandkaien 2  
4005 STAVANGER

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lars Landmark  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2023

### 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, 29.06.2024



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK   | Note | 2022                | 2021     |
|--|------|---------------------|----------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |      |                     |          |
| <b>Kostnader</b>   |      |                     |          |
| Lønnskostnad   | 5    | 1 702 102           |          |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 3, 4 | 21 384              |          |
| Annen driftskostnad  | 5, 6 | 6 352 423           |          |
| <b>Sum kostnader</b>   |      | <b>8 075 909</b>    |          |
| <b>Driftsresultat</b>  |      | <b>-8 075 909</b>   |          |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |      |                     |          |
| Mottatt konsernbidrag  |      | 260 305             |          |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern                     | 9    | 104 720 027         |          |
| Annen renteinntekt   |      | 106 181             |          |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |      | <b>105 086 513</b>  |          |
| Nedskrivning av finansielle eiendeler                        | 8    | 118 430 590         |          |
| Annen rentekostnad   |      | 85 831 865          |          |
| Annen finanskostnad  |      | 3 495 041           |          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |      | <b>207 757 496</b>  |          |
| <b>Netto finans</b>  |      | <b>-102 670 983</b> |          |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                   |      | <b>-110 746 892</b> | <b>0</b> |
| Skattekostnad på ordinært resultat                           | 7    | -6 906 584          |          |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                 |      | <b>-103 840 308</b> | <b>0</b> |
| <b>Årsresultat</b>   |      | <b>-103 840 308</b> | <b>0</b> |



### Balanse

| Beløp i: NOK  | Note  | 2022                 | 2021          |
|---|-------|----------------------|---------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>  |       |                      |               |
| <b>Anleggsmidler</b>  |       |                      |               |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                                       |       |                      |               |
| Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter | 3     | 82 481               |               |
| Utsatt skattefordel   | 7     | 6 703 545            |               |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>                                   |       | <b>6 786 026</b>     |               |
| <b>Varige driftsmidler</b>  |       |                      |               |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom                             | 4, 10 | 31 337               |               |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende         | 4, 10 | 83 110               |               |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                                      |       | <b>114 447</b>       |               |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                                    |       |                      |               |
| Investering i datterselskap   | 8, 10 | 2 313 173 498        |               |
| Lån til foretak i samme konsern                                     | 9, 10 | 2 420 343 299        |               |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>                                |       | <b>4 733 516 797</b> |               |
| <b>Sum anleggsmidler</b>  |       | <b>4 740 417 270</b> | <b>0</b>      |
| <b>Omløpsmidler</b>   |       |                      |               |
| <b>Varer</b>  |       |                      |               |
| <b>Fordringer</b>   |       |                      |               |
| Kundefordringer   |       | 1 346 492            |               |
| Andre fordringer  | 11    | 0                    |               |
| Konsernfordringer   | 9     | 1 183 203            |               |
| <b>Sum fordringer</b>   |       | <b>2 529 695</b>     |               |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                          |       |                      |               |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                                 | 12    | 21 026 485           | 13 462        |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                      |       | <b>21 026 485</b>    | <b>13 462</b> |
| <b>Sum omløpsmidler</b>   |       | <b>23 556 180</b>    | <b>13 462</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>  |       | <b>4 763 973 450</b> | <b>13 462</b> |



## Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note   | 2022                 | 2021           |
|--|--------|----------------------|----------------|
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>    |        |                      |                |
| <b>Egenkapital</b>                       |        |                      |                |
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |        |                      |                |
| Selskapskapital                          | 13     | 2 000 000            | 30 000         |
| Overkurs                                 |        | 2 186 939 281        | 0              |
| Annen innskutt egenkapital               |        | -6 000               | -6 000         |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |        | <b>2 188 933 281</b> | <b>24 000</b>  |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |        |                      |                |
| Annen egenkapital                        |        | -103 850 846         | -10 538        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |        | <b>-103 850 846</b>  | <b>-10 538</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                   | 14     | <b>2 085 082 435</b> | <b>13 462</b>  |
| <b>Gjeld</b>                             |        |                      |                |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |        |                      |                |
| Utsatt skatt                             | 7      | 0                    |                |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |        | <b>0</b>             |                |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |        |                      |                |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           | 10, 15 | 2 521 207 500        |                |
| Øvrig langsiktig gjeld                   | 10     | 128 583 000          |                |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |        | <b>2 649 790 500</b> |                |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |        | <b>2 649 790 500</b> | <b>0</b>       |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |        |                      |                |
| Leverandørgjeld                          |        | 1 080 488            |                |
| Skyldige offentlige avgifter             |        | -265 762             |                |
| Påløpte renter                           | 10     | 22 887 852           |                |
| Annen kortsiktig gjeld                   | 16     | 5 397 937            |                |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |        | <b>29 100 515</b>    |                |
| <b>Sum gjeld</b>                         |        | <b>2 678 891 015</b> | <b>0</b>       |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |        | <b>4 763 973 450</b> | <b>13 462</b>  |



## Balanse

| <b>Beløp i: NOK</b> | <b>Note</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|
|---------------------|-------------|-------------|-------------|

---



## Konsernets resultatregnskap

| Beløp i: NOK  | Note | 2022                | 2021     |
|---|------|---------------------|----------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                       |      |                     |          |
| <b>Inntekter</b>  |      |                     |          |
| Annen driftsinntekt   | 2    | 197 980 496         |          |
| Annen driftsinntekt   |      | 1 200 536           |          |
| <b>Sum inntekter</b>  |      | <b>199 181 032</b>  |          |
| <b>Kostnader</b>  |      |                     |          |
| Lønnskostnad  | 5    | 6 235 508           |          |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler  | 3, 4 | 121 525 672         |          |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 3, 4 | 222 444 273         |          |
| Annen driftskostnad   | 5, 6 | 42 299 023          |          |
| <b>Sum kostnader</b>  |      | <b>392 504 476</b>  |          |
| <b>Driftsresultat</b>   |      | <b>-193 323 444</b> |          |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                     |      |                     |          |
| Annen renteinntekt  |      | 133 865             |          |
| Annen finansinntekt   |      | 3 828               |          |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                    |      | <b>137 693</b>      |          |
| Annen rentekostnad  |      | 85 739 538          |          |
| Annen finanskostnad   |      | 3 603 946           |          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                    |      | <b>89 343 484</b>   |          |
| <b>Netto finans</b>   |      | <b>-89 205 791</b>  |          |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                    |      | <b>-282 529 235</b> | <b>0</b> |
| Skattekostnad på ordinært resultat                            | 7    | -56 963 953         |          |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                  |      | <b>-225 565 282</b> | <b>0</b> |
| <b>Årsresultat</b>  |      | <b>-225 565 282</b> | <b>0</b> |



## Konsernets balanse

| Beløp i: NOK  | Note  | 2022                 | 2021     |
|---|-------|----------------------|----------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>  |       |                      |          |
| <b>Anleggsmidler</b>  |       |                      |          |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                                       |       |                      |          |
| Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter | 3     | 82 481               |          |
| Utsatt skattefordel   | 7     | 0                    |          |
| Goodwill  | 3     | 419 069 192          |          |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>                                   |       | <b>419 151 673</b>   |          |
| <b>Varige driftsmidler</b>  |       |                      |          |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom                             | 4, 10 | 4 762 917 190        |          |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende         | 4, 10 | 2 337 847            |          |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                                      |       | <b>4 765 255 037</b> |          |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                                    |       |                      |          |
| Andre fordringer  |       | 19 234               |          |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>                                |       | <b>19 234</b>        |          |
| <b>Sum anleggsmidler</b>  |       | <b>5 184 425 944</b> | <b>0</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>   |       |                      |          |
| <b>Varer</b>  |       |                      |          |
| <b>Fordringer</b>   |       |                      |          |
| Kundefordringer   |       | 10 926 159           |          |
| Andre fordringer  | 11    | 6 082 534            |          |
| <b>Sum fordringer</b>   |       | <b>17 008 693</b>    |          |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                          |       |                      |          |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                                 | 12    | 55 374 585           |          |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                      |       | <b>55 374 585</b>    |          |
| <b>Sum omløpsmidler</b>   |       | <b>72 383 278</b>    | <b>0</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>  |       | <b>5 256 809 222</b> | <b>0</b> |



### Konsernets balanse

| Beløp i: NOK                             | Note   | 2022                 | 2021     |
|--|--------|----------------------|----------|
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>    |        |                      |          |
| <b>Egenkapital</b>                       |        |                      |          |
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |        |                      |          |
| Selskapskapital                          |        | 2 000 000            |          |
| Overkurs                                 |        | 2 186 933 281        |          |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |        | <b>2 188 933 281</b> |          |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |        |                      |          |
| Annen egenkapital                        |        | -225 445 169         |          |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |        | <b>-225 445 169</b>  |          |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |        | <b>1 963 488 112</b> | <b>0</b> |
| <b>Gjeld</b>                             |        |                      |          |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |        |                      |          |
| Utsatt skatt                             | 7      | 592 668 433          |          |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |        | <b>592 668 433</b>   |          |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |        |                      |          |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           | 10, 15 | 2 521 207 500        |          |
| Øvrig langsiktig gjeld                   | 10     | 133 982 680          |          |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |        | <b>2 655 190 180</b> |          |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |        | <b>3 247 858 613</b> | <b>0</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |        |                      |          |
| Leverandørgjeld                          |        | 13 824 425           |          |
| Påløpte renter                           | 10     | 22 887 852           |          |
| Annen kortsiktig gjeld                   | 16     | 8 750 220            |          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |        | <b>45 462 497</b>    |          |
| <b>Sum gjeld</b>                         |        | <b>3 293 321 110</b> | <b>0</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |        | <b>5 256 809 222</b> | <b>0</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 583034

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 994 214  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SVG PROPERTY AS  
Forretningsadresse: Strandkaien 2  
4005 STAVANGER

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lars Landmark  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2023

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap 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, 18.07.2023

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 921 994 214  
SVG PROPERTY AS

## RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK   | Note | 2022                | 2021     |
|--|------|---------------------|----------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |      |                     |          |
| <b>Kostnader</b>   |      |                     |          |
| Lønnskostnad   | 5    | 1 702 102           |          |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 3, 4 | 21 384              |          |
| Annen driftskostnad  | 5, 6 | 6 352 423           |          |
| <b>Sum kostnader</b>   |      | <b>8 075 909</b>    |          |
| <b>Driftsresultat</b>  |      | <b>-8 075 909</b>   |          |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |      |                     |          |
| Mottatt konsernbidrag  |      | 260 305             |          |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern                     | 9    | 104 720 027         |          |
| Annen renteinntekt   |      | 106 181             |          |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |      | <b>105 086 513</b>  |          |
| Nedskrivning av finansielle eiendeler                        | 8    | 118 430 590         |          |
| Annen rentekostnad   |      | 85 831 865          |          |
| Annen finanskostnad  |      | 3 495 041           |          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |      | <b>207 757 496</b>  |          |
| <b>Netto finans</b>  |      | <b>-102 670 983</b> |          |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                   |      | <b>-110 746 892</b> | <b>0</b> |
| Skattekostnad på ordinært resultat                           | 7    | -6 906 584          |          |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                 |      | <b>-103 840 308</b> | <b>0</b> |
| <b>Årsresultat</b>   |      | <b>-103 840 308</b> | <b>0</b> |



Organisasjonsnr: 921 994 214  
SVG PROPERTY AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2022** **2021**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

|   |   |                  |  |
|---|---|------------------|--|
| Konsesjoner, patenter,<br>lisenser, varemerker og<br>lignende rettigheter | 3 | 82 481           |  |
| Utsatt skattefordel   | 7 | 6 703 545        |  |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>   |   | <b>6 786 026</b> |  |

#### Varige driftsmidler

|   |       |                |  |
|---|-------|----------------|--|
| Tomter, bygninger og<br>annen fast eiendom                        | 4, 10 | 31 337         |  |
| Driftsløsøre, inventar,<br>verktøy, kontormaskiner<br>og lignende | 4, 10 | 83 110         |  |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                                    |       | <b>114 447</b> |  |

#### Finansielle anleggsmidler

|  |       |                      |  |
|--|-------|----------------------|--|
| Investering i datterselskap              | 8, 10 | 2 313 173 498        |  |
| Lån til foretak i samme<br>konsern       | 9, 10 | 2 420 343 299        |  |
| <b>Sum finansielle<br/>anleggsmidler</b> |       | <b>4 733 516 797</b> |  |

|                          |  |                      |          |
|--------------------------|--|----------------------|----------|
| <b>Sum anleggsmidler</b> |  | <b>4 740 417 270</b> | <b>0</b> |
|--------------------------|--|----------------------|----------|

#### Omløpsmidler

##### Varer

#### Fordringer

|                       |    |                  |  |
|-----------------------|----|------------------|--|
| Kundefordringer       |    | 1 346 492        |  |
| Andre fordringer      | 11 | 0                |  |
| Konsernfordringer     | 9  | 1 183 203        |  |
| <b>Sum fordringer</b> |    | <b>2 529 695</b> |  |

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

|  |    |                   |               |
|--|----|-------------------|---------------|
| Bankinnskudd, kontanter<br>og lignende             | 12 | 21 026 485        | 13 462        |
| <b>Sum bankinnskudd,<br/>kontanter og lignende</b> |    | <b>21 026 485</b> | <b>13 462</b> |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                            |    | <b>23 556 180</b> | <b>13 462</b> |

|                      |  |                      |               |
|----------------------|--|----------------------|---------------|
| <b>SUM EIENDELER</b> |  | <b>4 763 973 450</b> | <b>13 462</b> |
|----------------------|--|----------------------|---------------|

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



|  |           |                      |                |
|--|-----------|----------------------|----------------|
| <b>Egenkapital</b>                       |           |                      |                |
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |           |                      |                |
| Selskapskapital                          | 13        | 2 000 000            | 30 000         |
| Overkurs                                 |           | 2 186 939 281        | 0              |
| Annen innskutt egenkapital               |           | -6 000               | -6 000         |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |           | <b>2 188 933 281</b> | <b>24 000</b>  |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |           |                      |                |
| Annen egenkapital                        |           | -103 850 846         | -10 538        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |           | <b>-103 850 846</b>  | <b>-10 538</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                   | <b>14</b> | <b>2 085 082 435</b> | <b>13 462</b>  |
| <b>Gjeld</b>                             |           |                      |                |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |           |                      |                |
| Utsatt skatt                             | 7         | 0                    |                |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelses</b> |           | <b>0</b>             |                |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |           |                      |                |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           | 10, 15    | 2 521 207 500        |                |
| Øvrig langsiktig gjeld                   | 10        | 128 583 000          |                |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |           | <b>2 649 790 500</b> |                |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |           | <b>2 649 790 500</b> | <b>0</b>       |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |           |                      |                |
| Leverandørgjeld                          |           | 1 080 488            |                |
| Skyldige offentlige avgifter             |           | -265 762             |                |
| Påløpte renter                           | 10        | 22 887 852           |                |
| Annen kortsiktig gjeld                   | 16        | 5 397 937            |                |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |           | <b>29 100 515</b>    |                |
| <b>Sum gjeld</b>                         |           | <b>2 678 891 015</b> | <b>0</b>       |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |           | <b>4 763 973 450</b> | <b>13 462</b>  |



Organisasjonsnr: 921 994 214  
SVG PROPERTY AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK  | Note | 2022                | 2021     |
|---|------|---------------------|----------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                       |      |                     |          |
| <b>Inntekter</b>  |      |                     |          |
| Annen driftsinntekt   | 2    | 197 980 496         |          |
| Annen driftsinntekt   |      | 1 200 536           |          |
| <b>Sum inntekter</b>  |      | <b>199 181 032</b>  |          |
| <b>Kostnader</b>  |      |                     |          |
| Lønnskostnad  | 5    | 6 235 508           |          |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler  | 3, 4 | 121 525 672         |          |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 3, 4 | 222 444 273         |          |
| Annen driftskostnad   | 5, 6 | 42 299 023          |          |
| <b>Sum kostnader</b>  |      | <b>392 504 476</b>  |          |
| <b>Driftsresultat</b>   |      | <b>-193 323 444</b> |          |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                     |      |                     |          |
| Annen renteinntekt  |      | 133 865             |          |
| Annen finansinntekt   |      | 3 828               |          |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                    |      | <b>137 693</b>      |          |
| Annen rentekostnad  |      | 85 739 538          |          |
| Annen finanskostnad   |      | 3 603 946           |          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                    |      | <b>89 343 484</b>   |          |
| <b>Netto finans</b>   |      | <b>-89 205 791</b>  |          |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                    |      | <b>-282 529 235</b> | <b>0</b> |
| Skattekostnad på ordinært resultat                            | 7    | -56 963 953         |          |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                  |      | <b>-225 565 282</b> | <b>0</b> |
| <b>Årsresultat</b>  |      | <b>-225 565 282</b> | <b>0</b> |



Organisasjonsnr: 921 994 214  
SVG PROPERTY AS

## KONSERNBALANSE

| Beløp i: NOK  | Note  | 2022                 | 2021     |
|---|-------|----------------------|----------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>  |       |                      |          |
| <b>Anleggsmidler</b>  |       |                      |          |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                                       |       |                      |          |
| Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter | 3     | 82 481               |          |
| Utsatt skattefordel   | 7     | 0                    |          |
| Goodwill  | 3     | 419 069 192          |          |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>                                   |       | <b>419 151 673</b>   |          |
| <b>Varige driftsmidler</b>  |       |                      |          |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom                             | 4, 10 | 4 762 917 190        |          |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende         | 4, 10 | 2 337 847            |          |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                                      |       | <b>4 765 255 037</b> |          |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                                    |       |                      |          |
| Andre fordringer  |       | 19 234               |          |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>                                |       | <b>19 234</b>        |          |
| <b>Sum anleggsmidler</b>  |       | <b>5 184 425 944</b> | <b>0</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>   |       |                      |          |
| <b>Varer</b>  |       |                      |          |
| <b>Fordringer</b>   |       |                      |          |
| Kundefordringer   |       | 10 926 159           |          |
| Andre fordringer  | 11    | 6 082 534            |          |
| <b>Sum fordringer</b>   |       | <b>17 008 693</b>    |          |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                          |       |                      |          |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                                 | 12    | 55 374 585           |          |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                      |       | <b>55 374 585</b>    |          |
| <b>Sum omløpsmidler</b>   |       | <b>72 383 278</b>    | <b>0</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>  |       | <b>5 256 809 222</b> | <b>0</b> |

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



|  |        |                      |          |
|--|--------|----------------------|----------|
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |        |                      |          |
| Selskapskapital                          |        | 2 000 000            |          |
| Overkurs                                 |        | 2 186 933 281        |          |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |        | <b>2 188 933 281</b> |          |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |        |                      |          |
| Annen egenkapital                        |        | -225 445 169         |          |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |        | <b>-225 445 169</b>  |          |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |        | <b>1 963 488 112</b> | <b>0</b> |
| <b>Gjeld</b>                             |        |                      |          |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |        |                      |          |
| Utsatt skatt                             | 7      | 592 668 433          |          |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelses</b> |        | <b>592 668 433</b>   |          |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |        |                      |          |
| Gjeld til                                |        |                      |          |
| kredittinstitusjoner                     | 10, 15 | 2 521 207 500        |          |
| Øvrig langsiktig gjeld                   | 10     | 133 982 680          |          |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |        | <b>2 655 190 180</b> |          |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |        | <b>3 247 858 613</b> | <b>0</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |        |                      |          |
| Leverandørgjeld                          |        | 13 824 425           |          |
| Påløpte renter                           | 10     | 22 887 852           |          |
| Annen kortsiktig gjeld                   | 16     | 8 750 220            |          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |        | <b>45 462 497</b>    |          |
| <b>Sum gjeld</b>                         |        | <b>3 293 321 110</b> | <b>0</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |        | <b>5 256 809 222</b> | <b>0</b> |



Organisasjonsnr: 921 994 214  
SVG PROPERTY AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
1.00

| <u>Sum</u>                      | <u>Beløp</u>                                   |
|---------------------------------|--|
| <u>Balanseført verdi 31.12.</u> | <u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u> |

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

| <u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|--|--------------|------------------|
|--|--------------|------------------|

|   |              |                  |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|

|   |              |                  |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|

|   |              |                  |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|

| <u>Pantstillelse</u> | <u>Beløp</u> |
|----------------------|--------------|
|----------------------|--------------|

|                                  |               |                  |                         |
|----------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|
| <u>Beholdning av egne aksjer</u> | <u>Antall</u> | <u>Pålydende</u> | <u>Andel av aksjek.</u> |
|----------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|



Organisasjonsnr: 921 994 214  
SVG PROPERTY AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
3.00

| <u>Sum</u>                      | <u>Beløp</u>                                   |
|---------------------------------|--|
| <u>Balanseført verdi 31.12.</u> | <u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u> |

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

| <u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|--|--------------|------------------|
|--|--------------|------------------|

|   |              |                  |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|

|   |              |                  |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|

|   |              |                  |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|

| <u>Pantstillelse</u> | <u>Beløp</u> |
|----------------------|--------------|
|----------------------|--------------|

|                                  |               |                  |                         |
|----------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|
| <u>Beholdning av egne aksjer</u> | <u>Antall</u> | <u>Pålydende</u> | <u>Andel av aksjek.</u> |
|----------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|



# berge lundal

Til generalforsamlingen i Svg Property AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Svg Property AS som består av:

- selskapsregnskapet, 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, og
- konsernregnskapet, 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,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultat og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets 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 regnskapsskikk 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 og konsernet 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 (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. 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

### **berge & lundal revisjonsselskap as**

statsautorisert revisor, medlem av Den norske Revisorforeningen  
Tordenskiolds gate 8-10, 0160 Oslo, tlf. 22 01 06 00  
www.berge-lundal.no | post@berge-lundal.no  
Rev.nr./Org.nr. 967 418 064

side 1 av 2

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



## Uavhengig revisors beretning for 2022 Svg Property AS

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 (styret og daglig leder) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll 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 og konsernets evne til fortsatt drift og 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 avviklet.

### 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 økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 16.3.2023

**berge & lundal revisjonsselskap as**

Ingrid Tveiten

statsautorisert revisor

(elektronisk signert)



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**Tveiten, Ingrid**

Norwegian BankID

**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna*

22.03.2023 13.41.44

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



# Årsregnskap 2022

For

## SVG Property AS

Org nr 921 994 214

Pemso Dokumentnøkkel: 7NBNH-P3E3B-4U405-OUJPC-4-W82EX-F6NJM



## Årsberetning 2022 for SVG Property AS

### Virksomhetens art

SVG Property AS er et holdingselskap der virksomheten omfatter å eie, drive, utvikle og investere i eiendommer, gjennom eierandeler i andre selskap. Selskapet er lokalisert i Stavanger.

SVG Property Konsern ble etablert 20.01.2022 etter kjøp av flere eiendommer i Hinna Park i tillegg til Ankerkvartalet og Herbarium i Stavanger sentrum. I juni 2022 ervervet selskapet Verven 4. I løpet av selskapets første driftsår har styret jobbet med å etablere en operativ organisasjon som skal jobbe med å utvikle selskapet videre.

### Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekrefte det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

### Fremtidig utvikling

SVG Property har lang tidshorison med ambisjoner om å bli det største og mest attraktive utleieselskapet for kontoreiendom i Stavanger-regionen. Selskapet har langsiktige planer hvor det skal gjøres en del investeringer i årene som kommer, både på eksisterende bygg og nybygg i Stavanger Sentrum og Hinna Park.

### Redegjørelse for årsregnskapet

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet. Styret mener at årsregnskapet gir en rettvise oversikt over utviklingen og resultatet til selskapet.

Konsernets resultatregnskap fra 18.01.2022 til 31.12.2022 viser leieinntekter på NOK 199,1 mill og driftskostnader på NOK 392 mill, hvorav nedskrivninger av bygg utgjør NOK 222,4 mill. Netto finanskostnader utgjør NOK 89,2 mill som gir underskudd før skatt på MNOK 282,5

EBITDA er på NOK 150,6 mill og rentedekningsgraden / ICR utgjør 1,76

Konsernet egenkapitalandel per 31.12.2022 utgjør 37% og totalkapitalen for konsernet var ved utgangen av året NOK 1 963,4 mill.

Konsernets bankinnskudd utgjør pr. 31.12.2022 NOK 55,3 mill

### Finansiell risiko

Selskapet er finansiert med ekstern gjeld til kredittinstitusjoner med flytende og sikrede renter.

Selskapet er utsatt for kredittrisiko og renterisiko i dens ordinære forretningsvirksomhet og styrer mot en akseptabel risiko innenfor disse områdene. Selskapet har utestående fordring på datterselskaper, og selskapets kreditt- og renterisiko sammenfaller med konsernets risiko.

Konsernet har god likviditet og stabile leietakere med lange leiekontrakter. Det har ikke vært utsatt for tap i noe særlig grad, noe som bidrar til å minimere likviditetsrisiko for selskapet.

Selskapet er utsatt for markedsrisiko i form av endringer i markedsverdi på eiendommer, samt generelle makroøkonomiske svingninger og endringer i rentenivået. Selskapet har videre finansielle covenants på gjeld til kredittinstitusjoner i form av krav til LTV og ICR. Et mislighold i henhold til låneavtalen kan føre til førtidlig tilbakebetaling av lånet. Selskapet overvåker sine finansielle covenants løpende.

Pr. 31.12.2022 har selskapet en belåningsgrad, LTV på 52,9 % med basis i brutto verdi av lånene dividert på brutto eiendomsverdi av porteføljen. Totalt var 43,2 % av fremmedkapitalen sikret med rentebinding, med en gjennomsnittlig gjenværende bindingstid på 4,3 år.



## Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Selskapet har flere ansatte. Styret består av 6 menn og 1 kvinne. Daglig leder er en mann. Styret er bevisst på de samfunnsmessige forventningene om tiltak for å fremme likestilling i virksomheten og styret. Selskapet har ikke hatt skader eller ulykker av betydning.

## Miljørapportering

Selskapet driver ikke virksomhet som forurensar det ytre miljøet.

## Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

Styrets medlemmer og daglig leder har styreforsikring gjennom en felles flåteforsikring for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner. Forsikringen dekker det rettslige erstatningsansvar styret eller styremedlemmet kan pådra seg under utøvelsen av styreverv, samt ansvaret som daglig leder kan pådra seg i rollen som daglig leder.

## Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

## Aktsomhetsvurderinger

Selskapets aktsomhetsvurderinger vil gjøres tilgjengelig på konsernets hjemmesider.

## Årsresultat og disponeringer

I 2022 hadde selskapet et resultat som foreslås disponert slik som vist under disponeringer i resultatregnskapet.

Stavanger, 09.03.2023

Styret i SVG Property AS

Øyvind Mikalsen, styrets leder (elektronisk signert)  
Pål Ringholm, styremedlem (elektronisk signert)  
Paul Børseth, styremedlem (elektronisk signert)  
Kristin Fjeldstad Krog, styremedlem (elektronisk signert)  
Carl Arnold Johansen, styremedlem (elektronisk signert)  
Kjetil Hoff, styremedlem (elektronisk signert)  
Johan Kristian Sekkenes Hamre, styremedlem (elektronisk signert)

Daglig leder i SVG Property AS

Truls Kolsrud Engene (elektronisk signert)



| RESULTATREGNSKAP                           | SVG Property AS |                     |          | SVG Property konsern |                     |
|--|-----------------|---------------------|----------|----------------------|---------------------|
|  | Note            | 01.02-31.12.2022    | 2021     | Note                 | 20.01-31.12.2022    |
| <b>DRIFTSINTEKTER</b>                      |                 |                     |          |                      |                     |
| Leieinntekt                                |                 | 0                   | 0        | 2                    | 197 980 496         |
| Annen driftsinntekt                        |                 | 0                   | 0        |                      | 1 200 536           |
| <b>Sum driftsinntekter</b>                 |                 | <b>0</b>            | <b>0</b> |                      | <b>199 181 032</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER</b>                     |                 |                     |          |                      |                     |
| Avskrivninger                              | 3, 4            | -21 384             | 0        | 3, 4                 | -121 525 672        |
| Nedskrivninger                             |                 | 0                   | 0        | 3, 4                 | -222 444 273        |
| Personalkostnad                            | 5               | -1 702 102          | 0        | 5                    | -6 235 508          |
| Annen driftskostnad                        | 5, 6            | -6 352 423          | 0        | 5, 6                 | -42 299 022         |
| <b>Sum driftskostnader</b>                 |                 | <b>-8 075 908</b>   | <b>0</b> |                      | <b>-392 504 475</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>                      |                 | <b>-8 075 908</b>   | <b>0</b> |                      | <b>-193 323 444</b> |
| <b>FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>   |                 |                     |          |                      |                     |
| Renteinntekter                             |                 | 106 181             | 0        |                      | 133 865             |
| Renteinntekt fra selskap i samme konsern   | 9               | 104 720 027         | 0        |                      | 0                   |
| Mottatt konsernbidrag                      |                 | 260 305             | 0        |                      | 0                   |
| Finansinntekter                            |                 | 0                   | 0        |                      | 3 828               |
| Rentekostnader                             |                 | -85 831 865         | 0        |                      | -85 739 538         |
| Nedskrivning av finansielle anleggsmidler  | 8               | -118 430 590        | 0        |                      | 0                   |
| Annen finanskostnad                        |                 | -3 495 040          | 0        |                      | -3 603 945          |
| <b>Netto finansposter</b>                  |                 | <b>-102 670 983</b> | <b>0</b> |                      | <b>-89 205 791</b>  |
| <b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD</b> |                 | <b>-110 746 891</b> | <b>0</b> |                      | <b>-282 529 234</b> |
| Skattekostnad på ordinært resultat         | 7               | 6 906 583           | 0        | 7                    | 56 963 952          |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                         |                 | <b>-103 840 308</b> | <b>0</b> |                      | <b>-225 565 282</b> |
| <b>Opplysninger om avsetninger til:</b>    |                 |                     |          |                      |                     |
| Overført til/fra annen egenkapital         |                 | 103 840 308         | 0        |                      | 225 565 283         |
| <b>Sum disponert</b>                       |                 | <b>103 840 308</b>  | <b>0</b> |                      | <b>225 565 283</b>  |

Penneo Dokumentnøkkel: 7NBNH-P3E3B-4U405-0UJG4-W8ZEX-F6NJM



| EIEDELER                                    | SVG Property AS |                      |               | SVG Property konsern |                      |
|---|-----------------|----------------------|---------------|----------------------|----------------------|
|   | Note            | 31.12.2022           | 31.12.2021    | Note                 | 31.12.2022           |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>                        |                 |                      |               |                      |                      |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>               |                 |                      |               |                      |                      |
| Konsesjoner, patenter, lisenser             | 3               | 82 481               | 0             | 3                    | 82 481               |
| Utsatt skattefordel                         | 7               | 6 703 545            | 0             | 7                    | 0                    |
| Goodwill                                    |                 | 0                    | 0             | 3                    | 419 069 192          |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>           |                 | <b>6 786 026</b>     | <b>0</b>      |                      | <b>419 151 673</b>   |
| <b>Varige driftsmidler</b>                  |                 |                      |               |                      |                      |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom     | 4, 10           | 31 337               | 0             | 4, 10                | 4 762 917 190        |
| Driftsøse, inventar, verktøy o.l            | 4, 10           | 83 110               | 0             | 4, 10                | 2 337 847            |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>              |                 | <b>114 447</b>       | <b>0</b>      |                      | <b>4 765 255 037</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>            |                 |                      |               |                      |                      |
| Investeringer i datterselskap               | 8, 10           | 2 313 173 498        | 0             |                      | 0                    |
| Lån til foretak i samme konsern             | 9, 10           | 2 420 343 299        | 0             |                      | 0                    |
| Andre langsiktige fordringer                |                 | 0                    | 0             |                      | 19 234               |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>        |                 | <b>4 733 516 797</b> | <b>0</b>      |                      | <b>19 234</b>        |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                    |                 | <b>4 740 417 269</b> | <b>0</b>      |                      | <b>5 184 425 944</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>                         |                 |                      |               |                      |                      |
| <b>Fordringer</b>                           |                 |                      |               |                      |                      |
| Kundefordringer                             |                 | 1 346 492            | 0             |                      | 10 926 159           |
| Andre fordringer på foretak i samme konsern | 9               | 1 183 203            | 0             |                      | 0                    |
| Andre kortsiktige fordringer                | 11              | 0                    | 0             | 11                   | 6 082 534            |
| <b>Sum fordringer</b>                       |                 | <b>2 529 695</b>     | <b>0</b>      |                      | <b>17 008 693</b>    |
| Bank  | 12              | 21 026 486           | 13 462        | 12                   | 55 374 587           |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                     |                 | <b>23 556 181</b>    | <b>13 462</b> |                      | <b>72 383 280</b>    |
| <b>SUM EIEDELER</b>                         |                 | <b>4 763 973 450</b> | <b>13 462</b> |                      | <b>5 256 809 222</b> |



| EGENKAPITAL OG GJELD                   | SVG Property AS |                      |                | SVG Property konsern |                      |
|--|-----------------|----------------------|----------------|----------------------|----------------------|
|  | Note            | 31.12.2022           | 31.12.2021     | Note                 | 31.12.2022           |
| <b>EGENKAPITAL</b>                     |                 |                      |                |                      |                      |
| <b>Innskutt egenkapital</b>            |                 |                      |                |                      |                      |
| Aksjekapital                           | 13              | 2 000 000            | 30 000         |                      | 2 000 000            |
| Overkurs                               |                 | 2 186 939 281        | 0              |                      | 2 186 939 281        |
| Annen innskutt egenkapital             |                 | -6 000               | -6 000         |                      | 0                    |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>        |                 | <b>2 188 933 281</b> | <b>24 000</b>  |                      | <b>2 188 933 281</b> |
| <b>Opptjent egenkapital</b>            |                 |                      |                |                      |                      |
| Annen egenkapital                      |                 | -103 850 846         | -10 538        |                      | -225 445 169         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>        |                 | <b>-103 850 846</b>  | <b>-10 538</b> |                      | <b>-225 445 169</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>                 | <b>14</b>       | <b>2 085 082 435</b> | <b>13 462</b>  | <b>14</b>            | <b>1 963 488 112</b> |
| <b>GJELD</b>                           |                 |                      |                |                      |                      |
| <b>Avsetning for forpliktelser</b>     |                 |                      |                |                      |                      |
| Utsatt skatt                           | 7               | 0                    | 0              | 7                    | 592 668 433          |
| <b>Sum avsetning for forpliktelser</b> |                 | <b>0</b>             | <b>0</b>       |                      | <b>592 668 433</b>   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>          |                 |                      |                |                      |                      |
| Pantelån                               | 10, 15          | 2 521 207 500        | 0              | 10, 15               | 2 521 207 500        |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>          | <b>10</b>       | <b>128 583 000</b>   | <b>0</b>       | <b>10</b>            | <b>133 982 680</b>   |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>      |                 | <b>2 649 790 500</b> | <b>0</b>       |                      | <b>2 655 190 180</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                |                 |                      |                |                      |                      |
| Leverandørgjeld                        |                 | 1 080 488            | 0              |                      | 13 824 425           |
| Betalbar skatt                         |                 | 0                    | 0              |                      | 0                    |
| Skyldig offentlige avgifter            |                 | -265 762             | 0              |                      | 0                    |
| Påløpte renter                         | 10              | 22 887 852           | 0              | 10                   | 22 887 852           |
| <b>Annen kortsiktig gjeld</b>          | <b>16</b>       | <b>5 397 938</b>     | <b>0</b>       | <b>16</b>            | <b>8 750 221</b>     |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>            |                 | <b>29 100 515</b>    | <b>0</b>       |                      | <b>45 462 498</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                       |                 | <b>2 678 891 015</b> | <b>0</b>       |                      | <b>3 293 321 111</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>        |                 | <b>4 763 973 450</b> | <b>13 462</b>  |                      | <b>5 256 809 222</b> |

Oslo, 09.03.2023

Øyvind Mikalsen, Styrets leder (elektronisk signert)  
Paul Børseth, Styremedlem (elektronisk signert)  
Johan K. S. Hamre, Styremedlem (elektronisk signert)  
Kjetil Hoff, Styremedlem (elektronisk signert)  
Carl A. Johansen, Styremedlem (elektronisk signert)  
Kristin Fjeldstad Krog, Styremedlem (elektronisk signert)  
Pål Ringholm, Styremedlem (elektronisk signert)  
Truls Kolsrud Engene, Daglig leder (elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7NBNH-P3E3B-4U405-0UJG4-W8ZEX-F6NJM



## KONTANTSTRØMOPPSTILLING

|   | SVG Property AS       | SVG Property konsern  |
|---|-----------------------|-----------------------|
|   | 01.01-31.12.2022      | 20.01-31.12.2022      |
| <b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>    |                       |                       |
| Resultat før skatt                                      | -110 746 891          | -282 529 234          |
| Resultatandel i datterselskap/tilknyttet selskap        | 0                     | 0                     |
| Betalbar skatt  | 0                     | 0                     |
| Ordinære avskrivninger og nedskrivninger                | 118 451 974           | 343 969 945           |
| Nedskrivning av anleggsmidler                           |                       |                       |
| Endring i kundefordringer                               | -1 346 492            | 13 750 415            |
| Endring i leverandørgjeld                               | 1 080 488             | 2 907 813             |
| Endring i andre tidsavgrensingsposter                   | 27 714 450            | -37 803 499           |
| <b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b> | <b>35 153 529</b>     | <b>40 295 440</b>     |
| <b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>      |                       |                       |
| Investeringer i varige driftsmidler                     | -2 431 604 088        | -4 848 983 620        |
| <b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>   | <b>-2 431 604 088</b> | <b>-4 848 983 620</b> |
| <b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>     |                       |                       |
| Kapitalforhøyelse                                       | 2 188 939 281         | 2 188 939 281         |
| Nedbetaling/økning av gjeld                             | 2 649 790 500         | 2 649 790 500         |
| Endring konsernmellomværende                            | -2 421 526 502        | 0                     |
| Mottatt utbytte   | 0                     | 0                     |
| Mottatt konsernbidrag                                   | 260 305               | 0                     |
| Tilbakebetaling av innskutt kapital                     | 0                     | 0                     |
| <b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>  | <b>2 417 463 583</b>  | <b>4 838 729 781</b>  |
| Netto endring i likvider i året                         | 21 013 024            | 30 041 601            |
| Kontanter og bankinnskudd per 01.01                     | 13 462                | 25 332 987            |
| <b>Kontanter og bankinnskudd per 31.12</b>              | <b>21 026 486</b>     | <b>55 374 588</b>     |

Penneo Dokumentnøkkel: 7NBNH-P3E3B-4U405-0UPG4-W82EX-F6NJM



## SVG Property AS

Noter 2022

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk for øvrige foretak. Følgende regnskapsprinsipper er anvendt:

Konsernregnskapet inkluderer Hinna Park Eiendom AS med heleide datterselskaper, Herbarium Stavanger AS, Stavanger Invest i AS og Ankerkvartalet Holding AS med heleide datterselskaper. Konsernetableringstidspunktet er 20.01.2022.

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

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett 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 forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Datterselskaper 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 verdifallet skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og må anses nødvendig etter god regnskapskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Transaksjoner med nærstående parter i Norge er gjennomført til vanlige forretningsmessige vilkår og prinsippert. Vesentlige avtaler med nærstående foreligger skriftlig.

Leieinntekter periodiseres i henhold til opptjeningsprinsippet.

Skattekostnaden 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 skattesats på grunnlag av 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.

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

### Note 2 Leieinntekter

Konsernet eier flere eiendommer i Stavanger. Eiendommene består i all hovedsak av kontorareal og handelsareal.

### Note 3 Immaterielle eiendeler

| SVG Property konsern              | Goodwill    | Sum         |
|-----------------------------------|-------------|-------------|
| Anskaffelseskost pr 01.01.        |             |             |
| Tilgang                           | 449 738 922 | 449 738 922 |
| Avgang                            |             |             |
| Anskaffelseskost 31.12.           | 449 738 922 | 449 738 922 |
| Akkumulerte avskrivninger 31.12.  | -3 976 417  | -3 976 417  |
| Akkumulerte nedskrivninger 31.12. | -26 693 313 | -26 693 313 |
| Balanseført verdi pr. 31.12.      | 419 069 192 | 419 069 192 |

|                     |           |           |
|---------------------|-----------|-----------|
| Årets avskrivninger | 3 976 417 | 3 976 417 |
| Økonomisk levetid   | 0-100 år  |           |
| Avskrivningsplan    | Lineær    |           |

Goodwill består i det vesentligste av differansen mellom utsatt skatt til nominell verdi og de tilsvarende virkelig-verdi-beløpene ved konserndannelsen.

| SVG Property AS                  | Webside | Sum     |
|----------------------------------|---------|---------|
| Anskaffelseskost pr 01.01.       | 98 977  | 98 977  |
| Tilgang                          |         | 0       |
| Avgang                           |         | 0       |
| Anskaffelseskost 31.12.          | 98 977  | 98 977  |
| Akkumulerte avskrivninger 31.12. | -16 496 | -16 496 |
| Balanseført verdi pr. 31.12.     | 82 481  | 82 481  |

|                     |        |        |
|---------------------|--------|--------|
| Årets avskrivninger | 16 496 | 16 496 |
| Økonomisk levetid   | 5 år   |        |
| Avskrivningsplan    | Lineær |        |

Penneo Dokumentnøkkel: 7NBNH-P3E3B-4U405-0UJG4-W82EX-F6NJM



## SVG Property AS

Noter 2022

### Note 4 Varige driftsmidler

| SVG Property konsern              | Bygninger     | Tomter        | Anlegg under utførelse | Maskiner og inventar | Sum           |
|-----------------------------------|---------------|---------------|------------------------|----------------------|---------------|
| Anskaffelseskost pr 01.01.        |               |               |                        |                      | 0             |
| Tilgang                           | 4 569 341 470 | 1 166 286 082 | 132 177 302            | 12 559 092           | 5 880 363 946 |
| Avgang                            |               |               |                        |                      | 0             |
| Anskaffelseskost 31.12.           | 4 569 341 470 | 1 166 286 082 | 132 177 302            | 12 559 092           | 5 880 363 946 |
| Akkumulerte avskrivninger 31.12.  | -909 136 704  |               |                        | -10 221 245          | -919 357 949  |
| Akkumulerte nedskrivninger 31.12. | -195 750 960  |               |                        |                      | -195 750 960  |
| Balansført verdi pr. 31.12.       | 3 464 453 806 | 1 166 286 082 | 132 177 302            | 2 337 847            | 4 765 255 037 |

|   |        |  |        |  |               |
|---|--------|--|--------|--|---------------|
| Sum varige driftsmidler ved konsernetablering |        |  |        |  | 5 025 802 234 |
| Årets avskrivninger                           |        |  |        |  | 121 525 672   |
| Årets nedskrivninger (inkl. reverseringer)    |        |  |        |  | 195 750 960   |
| Økonomisk levetid                             | 100 år |  | 3-5 år |  |               |
| Avskrivningsplan                              | Lineær |  | Lineær |  |               |

| SVG Property AS                  | Anlegg under utførelse | Driftsløsøre, inventar, verkøy o.l. | Sum     |
|----------------------------------|------------------------|-------------------------------------|---------|
| Anskaffelseskost pr 01.01.       |                        | 87 998                              | 87 998  |
| Tilgang                          | 31 337                 |                                     | 31 337  |
| Avgang                           |                        |                                     | 0       |
| Anskaffelseskost 31.12.          | 31 337                 | 87 998                              | 119 335 |
| Akkumulerte avskrivninger 31.12. | 0                      | -4 888                              | -4 888  |
| Balansført verdi pr. 31.12.      | 31 337                 | 83 110                              | 114 447 |

|                     |  |        |       |
|---------------------|--|--------|-------|
| Årets avskrivninger |  | 4 888  | 4 888 |
| Økonomisk levetid   |  | 3 år   |       |
| Avskrivningsplan    |  | Lineær |       |

### Note 5 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

| Lønnskostnader     | SVG Property AS 2022 | SVG konsern 2022 |
|--------------------|----------------------|------------------|
| Lønninger          | 765 480              | 4 400 717        |
| Arbeidsgeberavgift | 107 933              | 650 990          |
| Pensjonskostnader  | 351 224              | 44 743           |
| Andre utgifter     | 477 465              | 1 139 058        |
| Sum                | 1 702 102            | 6 235 509        |

|                |   |   |
|----------------|---|---|
| Antall årsverk | 1 | 3 |
|----------------|---|---|

| SVG Property AS 2022 | Lønn    | Styreonorar | Bonus | Periodisert pensjonskostnader | Annen godtgjørelse | Sum       |
|----------------------|---------|-------------|-------|-------------------------------|--------------------|-----------|
| Daglig leder         | 765 480 | 0           | 0     | 351 224                       | 0                  | 1 116 704 |
| Styret               | 0       | 0           | 0     | 0                             | 0                  | 0         |

| Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende: | SVG Property AS 2022 | SVG konsern 2022 |
|--|----------------------|------------------|
| Lovpålagt revisjon                               | 41 782               | 438 504          |
| Revisjon bistand                                 | 10 416               | 10 416           |
| Sum  | 52 198               | 448 920          |

### Note 6 Spesifikasjon av annen driftskostnad

|  | SVG Property AS 2022 | SVG konsern 2022 |
|--|----------------------|------------------|
| Aksjeregisterkostnader                   | 17 746               | 17 746           |
| Regnskaps- og forretningsfører tjenester | 928 990              | 835 444          |
| Forsikringspremie                        | 25 200               | 1 261 280        |
| Markedføring                             | 0                    | 4 042 419        |
| Eiendomsskatt og festeavgifter           | 0                    | 325 978          |
| Juridisk bistand                         | 119 989              | 2 923 386        |
| Revisjonshonorar                         | 52 198               | 448 920          |
| Forvaltningshonorar                      | 4 136 015            | 11 976 862       |
| Drifts- og vedlikeholdskostnader         | -334 731             | 17 620 325       |
| Verdivurderingshonorar                   | 704 227              | 704 227          |
| Andre driftskostnader                    | 702 788              | 2 142 434        |
| Sum                                      | 6 352 423            | 42 299 022       |

Penneo Dokumentnøkkel: 7NBNH-P3E3B-4U405-0UJG4-W82EX-F6NJM



## SVG Property AS

Noter 2022

### Note 7 Skatt

| Årets skattekostnad fordeler seg på:           | SVG Property AS<br>2022 | SVG konsern<br>2022 |
|--|-------------------------|---------------------|
| Tilbakeført betalbar skatt konsernetablering   | 0                       | -1 225 274          |
| Skatt på mottatt konsernbidrag ført mot aksjer | -203 038                | 0                   |
| Endring i utsatt skatt                         | -6 703 545              | -55 738 678         |
| Sum skattekostnad                              | -6 906 583              | -56 963 952         |

| Beregning av årets skattegrunnlag:           | SVG Property AS<br>2022 | SVG konsern<br>2022 |
|--|-------------------------|---------------------|
| Resultat før skattekostnad                   | -110 746 891            | -282 529 234        |
| Permanente forskjeller                       | -39 060 719             | -36 967 563         |
| Regnskapsmessig nedskrivning aksjer          | 118 430 590             | 0                   |
| Endring i midlertidige forskjeller           | 764 488                 | 275 041 831         |
| Resultatført mottatt konsernbidrag           | -260 305                | 0                   |
| Konsernbidrag med skattemessig effekt        | 1 183 203               | 0                   |
| Benyttet fremførbart skattemessig underskudd | 0                       | 0                   |
| Årets skattegrunnlag                         | -29 689 633             | -44 454 966         |

| Oversikt over midlertidige forskjeller:    | SVG Property AS<br>2022 | SVG konsern<br>2022 |
|--|-------------------------|---------------------|
| Anleggsmidler                              | 41 306                  | 2 959 245 821       |
| Gevinst- og tapskonto                      | 0                       | 5 397 763           |
| Swaprenter                                 | -805 794                | -805 794            |
| Fordringer                                 | 0                       | 18 027              |
| Avskåret rentefradrag                      | 0                       | -9 602 915          |
| Andre forskjeller                          | 0                       | -8 559 132          |
| Underskudd til fremføring                  | -29 706 172             | -245 734 169        |
| Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt | 0                       | 6 012 182           |
| Sum  | -30 470 660             | 2 693 947 419       |

|  |            |             |
|--|------------|-------------|
| Utsatt skatt / skattefordel              | -6 703 545 | 592 668 432 |
| Bokført utsatt skattefordel/utsatt skatt | -6 703 545 | 592 668 433 |

### Note 8 Aksjer og andeler i andre foretak m.v.

| SVG konsern               | Forretningskontor | Eierandel |
|---------------------------|-------------------|-----------|
| Ankerkvartalet Holding AS | Stavanger         | 100 %     |
| Hinna Park Eiendom AS     | Stavanger         | 100 %     |
| Herbarium Stavanger AS    | Stavanger         | 100 %     |
| Stavangerinvest I AS      | Stavanger         | 100 %     |
| Sum                       |                   |           |

Følgende selskaper er konsolidert i konsernregnskapet:

Ankerkvartalet Holding AS, Ankerbygget AS, Haakon VII's Gate 9 AS, Haakon VII's Gate 9 Utleie AS, Romsøegården Eiendom AS, Herbarium, Hinna Park Eiendom AS, Hinna Park AS, Nytorget 1 AS, Kanalpiren AS, Fjordpiren AS, Ormen Lange AS, Oseberg Næring AS, Troll Næring AS, Hinna Park Logistikk AS, HP Stadionblokken C AS, Stavangerinvest I AS, Verven 4 AS, Badehusgaten 41 AS

Ved avleggelse av regnskapet foretar ledelsen en vurdering av investeringenes verdi. Per årsslutt er det foretatt en nedskrivning på investeringer i datterselskap med kr. 118 430 591.

| SVG Property AS           | Forretningskontor | Eierandel | Anskaffelseskost | Balansført verdi |
|---------------------------|-------------------|-----------|------------------|------------------|
| Ankerkvartalet Holding AS | Stavanger         | 100 %     | 779 749 850      |                  |
| Hinna Park Eiendom AS     | Stavanger         | 100 %     | 646 132 382      |                  |
| Herbarium Stavanger AS    | Stavanger         | 100 %     | 572 333 591      |                  |
| Stavangerinvest I AS      | Stavanger         | 100 %     | 433 388 265      |                  |
| Sum                       |                   |           | 2 431 604 088    | 2 313 173 498    |

### Note 9 Mellomværende med selskap i samme konsern

| SVG Property AS           | Kortsiktig fordring | Langsiktig fordring |
|---------------------------|---------------------|---------------------|
| Hinna Park Eiendom AS     |                     | 1 254 521 102       |
| Hinna Park AS             |                     | 4 443 333           |
| Stavangerinvest I AS      |                     | 21 149 375          |
| Ankerkvartalet Holding AS | 1 183 203           | 766 727 845         |
| Herbarium Stavanger AS    |                     | 373 501 644         |
| Sum                       | 1 183 203           | 2 420 343 299       |

Fordringer- og gjeld renteberegnes iht. markedsbetingelser. Påløpte renter er inkludert i hovedstol 31.12.



## SVG Property AS

Noter 2022

### Note 10 Fordringer og gjeld

|  | SVG Property AS<br>2022 | SVG konsern<br>2022 |
|--|-------------------------|---------------------|
| Fordringer med forfall senere enn ett år                       |                         |                     |
| Lån til foretak i samme konsern                                | 2 420 343 299           |                     |
| Andre langsiktige fordringer                                   |                         | 19 234              |
| Sum  | 2 420 343 299           | 19 234              |
| Garantiforpliktelser, pantstillelser og lign. sikret ved pant: |                         |                     |
| Gjeld til kredittinstitusjoner                                 | 2 521 207 500           | 2 521 207 500       |
| Selgerkreditt  | 128 583 000             | 128 583 000         |
| Påløpne renter   | 22 887 852              | 22 887 852          |
| Sum  | 2 672 678 352           | 2 672 678 352       |
| Eiendeler stilt som sikkerhet (balanseført verdi):             |                         |                     |
| Investeringer i datterselskap                                  | 2 313 173 498           |                     |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom                        |                         | 4 762 917 190       |
| Driftsløsere, inventar, verktøy o.l                            |                         | 2 337 847           |
| Bankinnskudd   |                         |                     |
| Fordringer   |                         |                     |
| Sum  |                         | 4 765 255 037       |

Eiendommene i de underliggende selskapene er stilt som sikkerhet for lånet i morselskapet. Gjeld til kredittinstitusjoner forfaller i løpet av 5 år.

### Note 11 Spesifikasjon av andre kortsiktige fordringer

|                         | SVG Property AS<br>2022 | SVG konsern<br>2022 |
|-------------------------|-------------------------|---------------------|
| Resultatperiodiseringer | 0                       | 6 082 534           |
| Sum                     | 0                       | 6 082 534           |

### Note 12 Bankinnskudd

|                                  | SVG Property AS<br>2022 | SVG konsern<br>2022 |
|----------------------------------|-------------------------|---------------------|
| Bundne skattetrekkmidler         | 118 665                 | 642 840             |
| Øvrige bankinnskudd og kontanter | 20 907 821              | 54 731 747          |
| Sum bankinnskudd, kontanter o.l. | 21 026 486              | 55 374 587          |
| Kassekreditt                     | 0                       | 0                   |
| Sum likvide midler               | 21 026 486              | 55 374 587          |

### Note 13 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapets aksjekapital på kr. 2.000.000 består av 1.000.000 aksjer à kr. 2,00. Alle aksjer har lik stemmerett.

| Oversikt over aksjonærene pr 31.12:                    | Aksjer    | Eierandel |
|--|-----------|-----------|
| Altair Holding AS                                      | 800       | 0,1 %     |
| Camær Eiendom AS                                       | 200 000   | 20,0 %    |
| Entra ASA  | 150 000   | 15,0 %    |
| Karbon Eiendom AS                                      | 50 000    | 5,0 %     |
| Km Real Estate AS                                      | 87 500    | 8,8 %     |
| Oslo Pensjonsforsikring AS                             | 225 000   | 22,5 %    |
| Pensjonskassen For Helseforetakene I Hovedstadsområdet | 160 000   | 16,0 %    |
| REQ SVG Property Holding AS                            | 100 000   | 10,0 %    |
| Sevencs AS   | 24 200    | 2,4 %     |
| Skøyen Parallelinvest AS                               | 2 500     | 0,3 %     |
| Sum  | 1 000 000 | 100,0 %   |

| Styremedlemmers eierskap      |               | Indirekte eierandel |
|-------------------------------|---------------|---------------------|
| Øyvind Mikalsen               | Styrets leder | 0,80 %              |
| Paul Børseth                  | Styremedlem   | 0,00 %              |
| Johan Kristian Sekkenes Hømre | Styremedlem   | 0,01 %              |
| Kjetil Hoff                   | Styremedlem   | 0,00 %              |
| Carl Arnold Johansen          | Styremedlem   | 0,01 %              |
| Kristin Fjeldstød Krog        | Styremedlem   | 0,08 %              |
| Pål Ringholm                  | Styremedlem   | 0,00 %              |
| Sum                           |               | 0,90 %              |

Penneo Dokumentnøkkel: 7NBNH-P3E3B-4U405-0UJG4-W82EX-F6NJM



## SVG Property AS

Noter 2022

### Note 14 Egenkapital

| SVG konsern              | Aksjekapital | Overkurs      | Annen EK     | Sum           |
|--------------------------|--------------|---------------|--------------|---------------|
| Egenkapital pr 01.01     |              |               |              | 0             |
| Kapitalforhøyelse        | 2 000 000    | 2 226 000 000 |              | 2 228 000 000 |
| Emisjonskostnader        |              | -39 060 719   |              | -39 060 719   |
| Årets resultat           |              |               | -225 565 282 | -225 565 282  |
| Konsolideringsdifferanse |              | -6 000        | 120 114      | 114 114       |
| Egenkapital pr 31.12     | 2 000 000    | 2 186 933 281 | -225 445 168 | 1 963 488 113 |

| SVG Property AS      | Aksjekapital | Overkurs      | Annen EK     | Sum           |
|----------------------|--------------|---------------|--------------|---------------|
| Egenkapital pr 01.01 | 30 000       | -6 000        | -10 538      | 13 462        |
| Stiftelse            |              |               |              | 0             |
| Kapitalnedsettelse   | -30 000      |               |              | -30 000       |
| Kapitalforhøyelse    | 2 000 000    | 2 226 000 000 |              | 2 228 000 000 |
| Emisjonskostnader    |              | -39 060 719   |              | -39 060 719   |
| Årets resultat       |              |               | -103 840 308 | -103 840 308  |
| Utbytte              |              |               |              | 0             |
| Egenkapital pr 31.12 | 2 000 000    | 2 186 933 281 | -103 850 846 | 2 085 082 435 |

### Note 15 Finansiell markedsrisiko

Selskapet benytter seg av renteswapavtaler i forbindelse med styringen av finansiell risiko.

#### Renterisiko

Renterisiko oppstår på kort og mellomlang sikt som et resultat av at deler av selskapets gjeld har flytende rente.

Låneporteføljen har i dag en kombinasjon av flytende og fast rentebinding.

Selskapets rentesensitivitet er tilpasset til et hensiktsmessig sikringsnivå ved bruk av renteswapper.

Selskapet har rentesikret en betydelig andel av selskapets lån til markedsmessige betingelser.

| Renteswapper (Rentebytteavtaler) | 31.12.2022    | Mottar   | Betaler | Forfall    |
|----------------------------------|---------------|----------|---------|------------|
| NOK                              | 200 000 000   | Flytende | Fast    | 22.01.2024 |
| NOK                              | 200 000 000   | Flytende | Fast    | 22.07.2024 |
| NOK                              | 200 000 000   | Flytende | Fast    | 20.01.2025 |
| NOK                              | 200 000 000   | Flytende | Fast    | 20.01.2027 |
| NOK                              | 200 000 000   | Flytende | Fast    | 20.01.2032 |
| NOK                              | 145 000 000   | Flytende | Fast    | 20.01.2032 |
| Sum                              | 1 145 000 000 |          |         |            |

### Note 16 Spesifikasjon av annen kortsiktig gjeld

|                         | SVG Property AS<br>2022 | SVG konsern<br>2022 |
|-------------------------|-------------------------|---------------------|
| Skyldige feriepenger    | 82 016                  |                     |
| Skyldig forskuddstrekk  | 118 665                 |                     |
| Skyldig merverdiavgift  |                         | -1 262 034          |
| Resultatperiodiseringer | 5 197 257               | 10 012 255          |
| Sum                     | 5 397 938               | 8 750 221           |

Penneo Dokumentnøkkel: 7NBNH-P3E3B-4U405-0UJG4-W8ZEX-F6NJM



## 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."

### Johan Kristian Sekkenes Hamre

Underskriver

Serienummer: 9578-5995-4-602486

IP: 109.74.xxx.xxx

2023-03-16 13:39:56 UTC



### Øyvind Mikalsen

Underskriver

Serienummer: 9578-5999-4-2896699

IP: 81.166.xxx.xxx

2023-03-16 14:44:28 UTC



### Kjetil Hoff

Underskriver

Serienummer: UN:NO-9578-5994-4-493077

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-17 06:50:52 UTC



### Truls Kolsrud Engene

Underskriver

Serienummer: 9578-5995-4-60753

IP: 81.166.xxx.xxx

2023-03-17 08:45:54 UTC



### Kristin Fjeldstad Krog

Underskriver

Serienummer: 9578-5998-4-832103

IP: 81.191.xxx.xxx

2023-03-17 09:53:14 UTC



### Carl Arnold Johansen

Underskriver

Serienummer: 9578-5998-4-879121

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-17 12:59:55 UTC



### Paul Børseth

Underskriver

Serienummer: 9578-5995-4-101311

IP: 51.175.xxx.xxx

2023-03-17 14:16:42 UTC



### Pål Ringholm

Underskriver

Serienummer: 9578-5997-4-503578

IP: 195.1.xxx.xxx

2023-03-20 09:26:47 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 7NBNH-P3E3B-4U405-OU405-4W82EX-F6NJM

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>