



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

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:	19.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 11.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad		15 038	9 444
Annen driftskostnad		6 435 314	5 539 682
Sum kostnader		6 450 352	5 549 126
Driftsresultat		-6 450 352	-5 549 126
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		6 068 082	-3 822 456
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		2 185 222	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 391 538	2 209 523
Annen renteinntekt		12 303 918	6 513 544
Annen finansinntekt		7 897 950	8 314 506
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler		16 534 599	978 665
Sum finansinntekter		46 381 309	14 193 782
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler			-2 941 647
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler			13 320 063
Rentekostnad til foretak i samme konsern		23 643 642	16 494 038
Annen rentekostnad		14 619	1 022 278
Annen finanskostnad		1 018 400	1 301 318
Sum finanskostnader		24 676 661	29 196 050
Netto finans		21 704 648	-15 002 268
Resultat før skattekostnad		15 254 297	-20 551 394
Skattekostnad på resultat		-1 840 490	-2 636 503
Årsresultat		17 094 787	-17 914 891
Årsresultat etter minoritetsinteresser		17 094 787	-17 914 891
Totalresultat		17 094 787	-17 914 891
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Udekket tap			-17 914 891
Avsatt til annen egenkapital		17 094 787	
Sum overføringer og disponeringer		17 094 787	-17 914 891



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		12 357 026	10 516 536
Sum immaterielle eiendeler		12 357 026	10 516 536
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		338 106	338 106
Sum varige driftsmidler		338 106	338 106
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		787 393 790	640 320 083
Lån til foretak i samme konsern		113 049 264	63 854 103
Investeringer i tilknyttet selskap		30 702 387	79 637 834
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		279 415	28 564 418
Obligasjoner		391 403	2 968 360
Sum finansielle anleggsmidler		931 816 259	815 344 798
Sum anleggsmidler		944 511 391	826 199 440
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		35 985	1 146 718
Andre kortsiktige fordringer		972 505	900 880
Konsernfordringer		14 156 387	3 633 856
Sum fordringer		15 164 877	5 681 454
Investeringer			
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter		29 193 176	12 658 577
Sum investeringer		29 193 176	12 658 577
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		136 443	133 043
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		136 443	133 043



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum omløpsmidler		44 494 496	18 473 073
SUM EIENDELER		989 005 887	844 672 513
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		373 125 803	356 031 016
Sum opptjent egenkapital		373 125 803	356 031 016
Sum egenkapital		473 008 520	455 913 733
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld		175 124 503	165 417 656
Sum annen langsiktig gjeld		175 124 503	165 417 656
Sum langsiktig gjeld		175 124 503	165 417 656
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		340 699 532	223 294 361
Leverandørgjeld		164 375	37 475
Annen kortsiktig gjeld		8 957	9 288
Sum kortsiktig gjeld		340 872 864	223 341 124
Sum gjeld		515 997 367	388 758 780
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		989 005 887	844 672 513



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 2024, 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 2024, 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.

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

Penneo Dokumentnøkkel: 8588U-SVENE-XY4E2-GOHPA-QNY3W-ZJ117



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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 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 modifiserer 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

KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pennco Dokumentnøkkelt: 8588U-SVENE-XY4EZ-GOHPA-QNY3W-ZJ17



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."

Rasmussen, Tom

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 77.16.xxx.xxx

2025-03-25 14:03:03 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 8588U-SVENE-XY4E2-GOHPA-QNY3W-ZJ17

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Årsberetning
og
Årsregnskap

2024

for

EGD Property AS



EGD Management AS
Sydnesplass 1
5007 Bergen
NO 983 085 075 MVA



EGD PROPRY AS

2024

ÅRSBERETNING 2024

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 2024.

Fortsatt drift

Årsregnskapet er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Denne forutsetningen anser styret er til stede.

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

Resultat, investeringer, finansiering og likviditet

Selskapet hadde ingen omsetning i 2024 og 2023.

Årsresultatet ble et overskudd på kr 17 094 787. I 2023 hadde selskapet et underskudd på kr 17 914 891. Selskapets totalkapital er kr 989 005 887 som er en økning på kr 144 333 374 sammenlignet med 2023.

Selskapet har tilfredsstillende likviditet og EK andelen var pr 31.12.24 på 48%. Dette er noe lavere enn pr 31.12.2023. Selskapet er deltaker i EGD Holding AS konsernkontosystem, hvor morselskapet EGD Holding AS kan tilføre likviditet til selskapet ved behov.

Selskapets kontantstrøm viser en negativ kontantstrøm fra operasjonell drift med kr 8 389 245 samt negativ kontantstrøm, kr 98 363 826, fra investeringsaktiviteter. Dette gjenspeiler kjøp av selskaper i 2024.

Selskapet har positiv kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter på kr 106 756 471 som følge av økt kortsiktig gjeld.

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

Selskapets styre anser året 2024 som et økonomisk tilfredsstillende år, som reflekterer et mer krevende eiendomsmarked med høyere byggekostnader, renter og yield-nivåer.

Hendelser etter balansedagen

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



EGD PROPRY AS

2024

Fremtidig utvikling

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

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 unnlatelse.

Åpenhetsloven

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 30.6.2025.

Årsresultat og disponeringer

Selskapets resultat viser et overskudd på kr 17 094 787 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

25.03.2025

31.12.2024

Espen Galtung Døsvig
Styrets leder

Eivind Dragesund Rørvik
Styremedlem

Tor Fredrik Müller
Styremedlem / Daglig leder



EGD PROPERTY AS

RESULTATREGNSKAP

RESULTATREGNSKAP	Note	2024	2023
Andre inntekter		0	0
Sum driftsinntekter		0	0
Andre driftskostnader		(6 450 352)	(5 549 126)
Sum driftskostnader		(6 450 352)	(5 549 126)
Driftsresultat		(6 450 352)	(5 549 126)
Inntekt på investering i datterselskap		7 461 408	3 461 747
Renter fra selskap i samme konsern		1 391 538	2 209 523
Andre renteinntekter		12 303 918	6 513 544
Andre finansinntekter		7 897 950	7 978 285
Gevinst/tap markedsbaserte omløpsmidler	2	16 534 599	4 644 743
Gevinst/tap finansielle anleggsmidler	3	(225 566)	(20 604 266)
Agio/disagio		(139)	(1 688 728)
Renter til selskap i samme konsern		(23 643 642)	(16 494 038)
Andre rentekostnader		(14 619)	(941 361)
Andre finanskostnader		(799)	(81 716)
Netto finansposter		21 704 648	(15 002 268)
Ordinært resultat før skattekostnad		15 254 297	(20 551 394)
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 840 490	2 636 503
Årsresultat		17 094 787	(17 914 891)



EGD PROPERTY AS

BALANSE

EIENDELER	Note	2024	2023
Utsatt skattefordel	4	12 357 026	10 516 536
IMMATERIELLE EIENDELER		12 357 026	10 516 536
Driftsløsøre, inventar, maskiner og lignende	5	338 106	338 106
VARIGE DRIFTSMIDLER		338 106	338 106
Investering i datterselskap	6	787 393 790	640 320 083
Til gode fra selskap i samme konsern	7	113 049 264	63 854 103
Investering i tilknyttet selskap	6	30 702 387	79 637 834
Til gode fra tilknyttet selskap	7	279 415	28 564 418
Langsiktige fordringer	7	391 403	2 968 360
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER		931 816 259	815 344 798
ANLEGGSMIDLER		944 511 391	826 199 440
Kundefordringer		35 985	35 985
Til gode fra selskap i samme konsern		14 156 387	3 633 856
Andre fordringer		972 506	2 011 613
FORDRINGER		15 164 877	5 681 454
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	2	29 193 176	12 658 577
INVESTERINGER		29 193 176	12 658 577
BANKINNSKUDD, KONTANTER O.L.	8	136 443	133 043
OMLØPSMIDLER		44 494 496	18 473 073
SUM EIENDELER		989 005 887	844 672 513



EGD PROPERTY AS

BALANSE

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
Aksjekapital (327 200 aksjer à 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	373 125 803	356 031 016
OPPTJENT EGENKAPITAL		373 125 803	356 031 016
EGENKAPITAL		473 008 520	455 913 733
Gjeld til selskap i samme konsern	7	175 124 503	165 417 656
LANGSIKTIG GJELD		175 124 503	165 417 656
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 957	9 288
Leverandørgjeld		164 375	37 475
Gjeld til selskap i samme konsern	8	340 699 532	223 294 361
KORTSIKTIG GJELD		340 872 864	223 341 124
GJELD		515 997 367	388 758 780
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		989 005 887	844 672 513

I styret for EGD Property AS 25.03.2025 / 31.12.2024

Espen Galtung Døsvig
Styrets leder

Tor Fredrik Müller
Styremedlem

Eivind Dragesund Rørvik
Styremedlem



EGD PROPERTY AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

KONTANTSTRØMOPPSTILLING	2024	2023
Kontantstømmer fra operasjonelle aktiviteter		
+/- Resultat før skattekostnad	15 254 297	(20 551 394)
- Resultatført konsernbidrag/utbytte	(7 461 408)	(3 461 747)
+/- Tap / (gevinst) ved salg av anleggsmidler / verdipapirer	1 017 462	(3 116 969)
+ Nedskrivning verdipapir	(791 896)	22 996 805
+/- Endring leverandørgjeld	126 900	(1 088)
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter (renteswap)	(16 534 599)	3 920 312
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	(8 389 245)	(214 081)
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
+/- Netto inn- / (ut)betalinger ved salg / (kjøp) av varige driftsmidler	0	(185 856)
+/- Netto inn- / (ut)betalinger ved salg / (kjøp) av aksjer og andeler	(98 363 826)	(3 192 437)
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(98 363 826)	(3 378 293)
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		
+ Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	9 706 847	8 041 316
+ Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	117 405 171	71 270 645
+/- Endring på langsiktige fordringer	(18 333 201)	(45 416 061)
+/- Endring på kortsiktige fordringer	(2 022 015)	11 760 029
+/- Netto endring i kassekreditt	(331)	0
- Utbetalinger av utbytte	0	(50 000 000)
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	106 756 471	(4 344 071)
= Netto endring i kantanter og kontantekv.	3 400	(7 936 445)
+ Beholdning av kantanter og kontantekv. pr 01.01.	133 043	8 069 490
= Beholdning av kantanter og kontantekv. pr 31.12.	136 443	133 045



EGD PROPERTY AS

NOTER

Noter til regnskapet 2024

REGNSKAPSPRINSIPPER

Generelt

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, noter og kontantstrømsanalyse.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen forventes å generere.

Investering i datterselskap

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

Investeringer i aksjer og andeler

Investeringer i aksjer og andeler i tilknyttede selskaper bokføres etter kostmetoden.

Investeringer i andre selskap vurderes til det laveste av kostpris 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 spesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta vurderes til kursen ved regnskapsårets slutt. Transaksjoner gjennom året bokføres til kursen på transaksjonstidspunktet.



EGD PROPERTY AS

NOTER

Noter til regnskapet 2024

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.

Finansielle instrumenter

Valutabytteavtaler bokføres til virkelig verdi på balansedagen. Urealisert gevinst og tap knyttet til valutabytteavtaler presenteres som urealisert gevinst/tap på finansposter. Realisert gevinst og tap knyttet til valutabytteavtaler føres under realisert agio/disagio på finansposter. 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 kasse og bokføres til nominelle verdier i balansen. Bankinnskudd i valuta er omregnet til NOK med valutakurs ved regnskapsårets utgang.

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.



EGD PROPERTY AS

NOTER

Noter til regnskapet 2024

Note 1: Ansatte, pensjonskostnader og ytelser til ledende personer.

Selskapet har ingen ansatte.

Note 2: Finansielle instrumenter

Selskapet har inntetsført urealisert gevinst vedrørende endring i markedsverdi renteswap med kr 16 534 599. Avtalen er ikke å anse som rentesikring.

Note 3: Spesifikasjon av finansposter

Gevinst / tap finansielle anleggsmidler	2024	2023
Realisert gevinst / (tap)	(1 017 462)	2 392 539
Urealisert gevinst / (tap)	791 896	(22 996 805)
	<u>(225 566)</u>	<u>(20 604 266)</u>

Note 4: Skattekostnad

BEREGNING AV BETALBAR SKATT	2024	2023
Ordinært resultat før skattekostnad	15 254 297	(20 551 394)
Permanente forskjeller	(31 081 569)	5 105 543
Endring midlertidige forskjeller	(16 445 585)	(867 397)
Mottatt / (avgitt) konsernbidrag (netto) med skattem effekt	7 461 408	3 461 747
Mottatt / (avgitt) konsernbidrag (netto) uten skattem effekt	0	0
Skattepliktig resultat før fremførbart underskudd	<u>(24 811 448)</u>	<u>(12 851 500)</u>
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>

MIDLERTIDIGE FORSKJELLER ER KNYTTET TIL	2024	2023	Endring
Anleggsmidler	356 055	445 068	89 013
Omløpsmidler	0	0	0
Gjeld	0	0	0
Andre	<u>29 193 175</u>	<u>12 658 577</u>	<u>(16 534 598)</u>
Sum midlertidige forskjeller	29 549 230	13 103 645	(16 445 585)
Andre forskjeller	0	0	
Ligningsmessig underskudd til fremføring	<u>(85 717 528)</u>	<u>(60 906 080)</u>	
Grunnlag for utsatt skatt / (utsatt skattefordel)	<u>(56 168 298)</u>	<u>(47 802 435)</u>	<u>(16 445 585)</u>
Netto utsatt skatt / (utsatt skattefordel)	(12 357 026)	(10 516 536)	1 840 490
Bokført utsatt skatt / (utsatt skattefordel)	<u>(12 357 026)</u>	<u>(10 516 536)</u>	<u>1 840 490</u>



EGD PROPERTY AS

NOTER

Noter til regnskapet 2024

SKATTEKOSTNAD	2024	2023
Avsatt betalbar skatt	0	0
Netto reduksjon / (økning) utsatt skatt	1 840 490	2 636 506
Skattekostnad på ordinært resultat	1 840 490	2 636 506

Note 5: Varige driftsmidler

	Kunst	Sum
Akk.anskaffelseskost 01.01.	338 106	338 106
Årets tilgang	0	0
Årets avgang		0
Akk. anskaffelseskost 31.12.	338 106	338 106
Akk. avskrivninger 31.12.		0
Bokført verdi 31.12.	338 106	338 106
Årets av- og nedskrivninger	0	0

Note 6: Datterselskaper / tilknyttet selskap

Selskapet hadde pr. 31.12.24 eierandeler i følgende datterselskap:

Firma	Forretnings- kontor	Antall aksjer	Egenkapital	Resultat	Bokført verdi
K Bygget ANP AS	Bergen / 100%	2 227	1 976 104	607 101	21 932 432
Upcycling AS	Bergen / 100%	100	(70 560)	(5 984)	0
Kanalveien 1 Holding AS	Bergen / 100%	100	(700 385)	(69 484)	0
EGD Hotell AS	Bergen / 100%	100	326 813 569	8 019 361	325 196 749
KV 30 Holding AS	Bergen / 100%	100	682 693	403 733	278 960
EGD Næring AS	Bergen / 100%	27 979	269 509 980	(16 206 723)	296 908 829
EGD Eiendom AS	Bergen / 100%	100	64 320 281	(2 764 933)	63 242 765
Fanteria AS	Bergen / 100%	4 600 000	14 016 763	1 865 244	74 707 948
Baneveien 16 Holding AS	Bergen / 100%	100	1 196 608	(1 911 089)	0
PBE Property Holding AS	Bergen / 50,8%	508	9 983 252	(75 906)	5 126 107
Sum investeringer i datterselskap					787 393 790

Selskapet har eierandeler i følgende tilknyttede selskaper:

Firma	Forretnings- kontor	Antall aksjer	Egenkapital	Resultat	Bokført verdi
Nygårdstangen Utvikling AS	Bergen / 24,5%	245	IKKE MOTTATT		8 181 900
Sandsli Boligutvikling AS	Bergen / 25%	25 000	4 736 430	7 478 147	312 472
Kulturkvartalet Verftet Holding AS	Bergen / 50%	50	42 826 445	669 048	22 208 015
Sum investering i tilknyttede selskaper					30 702 387



EGD PROPERTY AS

NOTER

Noter til regnskapet 2024

Note 7: Fordringer og gjeld

	Forfall > 1 år		
	2024	2023	
Langsiktig fordring på konsernselskap	113 049 264	63 854 103	
Langsiktig fordring på tilknyttede selskaper	279 415	28 564 418	
Andre langsiktige fordringer	391 403	2 968 360	
		Forfall > 5 år	
	2024	2023	
Langsiktig gjeld	-	-	

Note 8: Bank

Det foreligger avtale med DNB 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 31.12.24 var kr -340 669 532.

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.

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

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

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	356 031 016	455 913 733
Årsresultat			17 094 787	17 094 787
Egenkapital 31.12.	99 796 000	86 717	373 125 803	473 008 520

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 12 pages before this page
Dokumentet inneholder 12 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 12 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 12 sider før denne side

Detta dokument innehåller 12 sidor före denna sida

Tor Fredrik Müller

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: EGD Property

1f5b4cab-f4a5-4cf4-abf8-fb1da74c62a2 - 2025-03-25 08:26:19 UTC +02:00

BankID - 250f8a3a-8508-4484-b68d-df0c17abdf85 - NO

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Eivind Dragesund Rørvik

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: EGD

f047f839-0b55-4a68-9320-156d554f70fc - 2025-03-25 09:07:26 UTC +02:00

BankID - d41ed9a9-62ec-425e-ab39-decde73930d7 - NO

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Espen Galtung Døsvig

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: EGD

f879fbd1-a7ec-4901-9795-96704d4a9d5c - 2025-03-25 10:52:15 UTC +02:00

BankID - 4194ade0-a322-498b-8b62-cf38cd7308ed - NO

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuutus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmapretekning

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende