



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	980 253 619
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	BAGAD AS
Forretningsadresse:	Inger Bang Lunds vei 4 5059 BERGEN

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:	Heine Solberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	15.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 17.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	16 094	8 160
Sum kostnader		16 094	8 160
Driftsresultat		-16 094	-8 160
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		6 649 476	5 541 230
Sum finansinntekter		6 649 476	5 541 230
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		6 649 476	5 541 230
Ordinært resultat før skattekostnad		6 633 382	5 533 070
Skattekostnad på ordinært resultat	5	40 345	13 371
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 593 037	5 519 699
Årsresultat		6 593 037	5 519 699
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		6 600 000	
Tilleggsutbytte			5 500 000
Overføringer til/fra annen egenkapital	6	-6 963	19 699
Sum overføringer og disponeringer	6	6 593 037	5 519 699



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	32 608 262	32 608 262
Sum finansielle anleggsmidler		32 608 262	32 608 262
Sum anleggsmidler		32 608 262	32 608 262
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		6 649 476	5 541 230
Sum fordringer		6 649 476	5 541 230
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		72 974	61 209
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		72 974	61 209
Sum omløpsmidler		6 722 450	5 602 439
SUM EIENDELER		39 330 712	38 210 701

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6,11	320 896	320 896
Overkurs		8 828 304	8 828 304
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		9 149 200	9 149 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	23 541 167	23 548 130
Sum opptjent egenkapital		23 541 167	23 548 130
Sum egenkapital		32 690 367	32 697 330
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	40 345	
Sum avsetninger for forpliktelser		40 345	0
Annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		40 345	0
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	5		13 371
Kortsiktig konserngjeld		6 600 000	
Annen kortsiktig gjeld			5 500 000
Sum kortsiktig gjeld		6 600 000	5 513 371
Sum gjeld		6 640 345	5 513 371
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		39 330 712	38 210 701



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		113 936 898	105 255 928
Salgsgevinster		128 439 642	1 721 625
Annen driftsinntekt		2 778 517	1 401 911
Sum inntekter		245 155 057	108 379 464
Kostnader			
Lønnskostnad	1,2	12 822 803	12 071 758
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	21 861 373	17 857 203
Leiekostnader	3	1 129 345	1 090 802
Administrasjonskostnader	2	7 816 931	6 666 949
Netto driftskostander eiendom		13 520 484	8 930 957
Ombyggingskostnader		2 242 097	1 542 331
Sum kostnader		59 393 033	48 160 000
Driftsresultat		185 762 024	60 219 464
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 433 324	789 993
Utbytte		591 730	
Verdøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		1 888 060	2 710 939
Sum finansinntekter		3 913 114	3 500 932
Annen rentekostnad		22 739 828	12 182 120
Annen finanskostnad		41 802	84 947
Sum finanskostnader		22 781 630	12 267 067
Netto finans		-18 868 516	-8 766 135
Ordinært resultat før skattekostnad		166 893 508	51 453 329
Skattekostnad på ordinært resultat	5	7 994 741	10 784 298
Ordinært resultat etter skattekostnad		158 898 767	40 669 031
Årsresultat		158 898 767	40 669 031



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Minoritetsinteresser	6	123 722 839	8 997 500
Årsresultat etter minoritetsinteresser	6	35 175 928	31 671 531



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter	4,7	2 901 256	2 842 095
Sum immaterielle eiendeler		2 901 256	2 842 095
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,7	1 380 967 612	1 337 377 500
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4,7	39 249 206	25 325 754
Sum varige driftsmidler		1 420 216 818	1 362 703 254
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	8	10 936 600	9 048 540
Andre langsiktige fordringer		6 060 228	6 213 168
Pensjonsavsetning	9	4 210 676	4 379 376
Sum finansielle anleggsmidler		21 207 504	19 641 084
Sum anleggsmidler		1 444 325 578	1 385 186 433
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 180 483	2 273 443
Andre fordringer		6 459 794	15 289 267
Sum fordringer		8 640 277	17 562 710
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	177 762 553	94 809 210
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		177 762 553	94 809 210
Sum omløpsmidler		186 402 830	112 371 920
SUM EIENDELER		1 630 728 408	1 497 558 353



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6,11	320 896	320 896
Annen innskutt egenkapital	6	8 828 304	8 828 304
Sum innskutt egenkapital		9 149 200	9 149 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	167 813 102	139 237 264
Sum opptjent egenkapital		167 813 102	139 237 264
Minoritetsinteresser	6	621 138 402	520 766 086
Sum egenkapital		798 100 704	669 152 550
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	9	6 148 405	6 674 923
Utsatt skatt	5	53 916 950	50 778 362
Sum avsetninger for forpliktelser		60 065 355	57 453 285
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	715 900 000	715 565 000
Øvrig langsiktig gjeld		1 747 226	1 821 648
Sum annen langsiktig gjeld		717 647 226	717 386 648
Sum langsiktig gjeld		777 712 581	774 839 933
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		12 886 237	10 642 355
Betalbar skatt	5	1 713 117	7 606 236
Skyldige offentlige avgifter		1 765 441	1 860 982
Utbytte		29 950 524	
Annen kortsiktig gjeld	3	8 599 803	30 456 297
Sum kortsiktig gjeld		54 915 122	50 565 870
Sum gjeld		832 627 703	825 405 803



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 630 728 407	1 494 558 353



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 555351

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 253 619
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BAGAD AS
Forretningsadresse: Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

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: Heine Solberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2023

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, 08.07.2023



Organisasjonsnr: 980 253 619
BAGAD AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	16 094	8 160
Sum kostnader		16 094	8 160
Driftsresultat		-16 094	-8 160
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		6 649 476	5 541 230
Sum finansinntekter		6 649 476	5 541 230
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		6 649 476	5 541 230
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	40 345	13 371
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 593 037	5 519 699
Årsresultat		6 593 037	5 519 699
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		6 600 000	
Tilleggsutbytte			5 500 000
Overføringer til/fra annen egenkapital	6	-6 963	19 699
Sum overføringer og disponeringer	6	6 593 037	5 519 699



Organisasjonsnr: 980 253 619
BAGAD AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap 8		32 608 262	32 608 262
Sum finansielle anleggsmidler		32 608 262	32 608 262
Sum anleggsmidler		32 608 262	32 608 262
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		6 649 476	5 541 230
Sum fordringer		6 649 476	5 541 230
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		72 974	61 209
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		72 974	61 209
Sum omløpsmidler		6 722 450	5 602 439
SUM EIENDELER		39 330 712	38 210 701

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6,11	320 896	320 896
Overkurs		8 828 304	8 828 304
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		9 149 200	9 149 200
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	6	23 541 167	23 548 130
Sum opptjent egenkapital		23 541 167	23 548 130
Sum egenkapital		32 690 367	32 697 330
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	40 345	
Sum avsetninger for forpliktelser		40 345	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		40 345	0
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	5		13 371
Kortsiktig konserngjeld		6 600 000	
Annen kortsiktig gjeld			5 500 000
Sum kortsiktig gjeld		6 600 000	5 513 371
Sum gjeld		6 640 345	5 513 371
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		39 330 712	38 210 701



Organisasjonsnr: 980 253 619
BAGAD AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		113 936 898	105 255 928
Salgsgevinster		128 439 642	1 721 625
Annen driftsinntekt		2 778 517	1 401 911
Sum inntekter		245 155 057	108 379 464
Kostnader			
Lønnskostnad	1, 2	12 822 803	12 071 758
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	21 861 373	17 857 203
Leiekostnader	3	1 129 345	1 090 802
Administrasjonskostnader	2	7 816 931	6 666 949
Netto driftskostnader eiendom		13 520 484	8 930 957
Ombyggingskostnader		2 242 097	1 542 331
Sum kostnader		59 393 033	48 160 000
Driftsresultat		185 762 024	60 219 464
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 433 324	789 993
Utbytte		591 730	
Verdøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		1 888 060	2 710 939
Sum finansinntekter		3 913 114	3 500 932
Annen rentekostnad		22 739 828	12 182 120
Annen finanskostnad		41 802	84 947
Sum finanskostnader		22 781 630	12 267 067
Netto finans		-18 868 516	-8 766 135
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	7 994 741	10 784 298
Ordinært resultat etter skattekostnad		158 898 767	40 669 031
Årsresultat		158 898 767	40 669 031
Minoritetsinteresser	6	123 722 839	8 997 500
Årsresultat etter minoritetsinteresser	6	35 175 928	31 671 531



Organisasjonsnr: 980 253 619
BAGAD AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter	4,7	2 901 256	2 842 095
Sum immaterielle eiendeler		2 901 256	2 842 095
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,7	1 380 967 612	1 337 377 500
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4,7	39 249 206	25 325 754
Sum varige driftsmidler		1 420 216 818	1 362 703 254
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	8	10 936 600	9 048 540
Andre langsiktige fordringer		6 060 228	6 213 168
Pensjonsavsetning	9	4 210 676	4 379 376
Sum finansielle anleggsmidler		21 207 504	19 641 084
Sum anleggsmidler		1 444 325 578	1 385 186 433
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 180 483	2 273 443
Andre fordringer		6 459 794	15 289 267
Sum fordringer		8 640 277	17 562 710
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	177 762 553	94 809 210
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		177 762 553	94 809 210
Sum omløpsmidler		186 402 830	112 371 920
SUM EIENDELER		1 630 728 408	1 497 558 353
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6,11	320 896	320 896
Annen innskutt egenkapital	6	8 828 304	8 828 304
Sum innskutt egenkapital		9 149 200	9 149 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	167 813 102	139 237 264
Sum opptjent egenkapital		167 813 102	139 237 264
Minoritetsinteresser	6	621 138 402	520 766 086
Sum egenkapital		798 100 704	669 152 550
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	9	6 148 405	6 674 923
Utsatt skatt	5	53 916 950	50 778 362
Sum avsetninger for forpliktelser		60 065 355	57 453 285
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	715 900 000	715 565 000
Øvrig langsiktig gjeld		1 747 226	1 821 648
Sum annen langsiktig gjeld		717 647 226	717 386 648
Sum langsiktig gjeld		777 712 581	774 839 933
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		12 886 237	10 642 355
Betalbar skatt	5	1 713 117	7 606 236
Skyldige offentlige avgifter		1 765 441	1 860 982
Utbytte		29 950 524	
Annen kortsiktig gjeld	3	8 599 803	30 456 297
Sum kortsiktig gjeld		54 915 122	50 565 870
Sum gjeld		832 627 703	825 405 803
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 630 728 407	1 494 558 353



Organisasjonsnr: 980 253 619
BAGAD AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. BaGaD AS's aktivitet Selskapet a aktivitet er er å forvalte en eierandel i Bara Eiendom AS. Konsolideringsprinsipper. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapene følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet. Interne transaksjoner, fordringer og gjeld er eliminert. Ved kjøp av datterselskaper elimineres kostprisen på aksjer i morselskapet mot egenkapitalen i datterselskapet på kjøpstidspunktet. Forskjellen mellom kostpris og netto bokført verdi på kjøpstidspunktet av eiendeler i datterselskapene tillegges de eiendeler merverdien knytter seg til innenfor markedsverdien av disse eiendelene. Den del av kostpris som ikke kan tillegges spesifikke eiendeler representerer goodwill. Goodwill avskrives lineært over antatt økonomisk levetid. Leieinntekter. Leieinntektene blir resultatført etter hvert som de opptjenes. Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler er vurdert til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. Kortsiktig gjeld er balanseført til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler/Langsigtig gjeld. Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Beskrivelse av anleggsmidler vurderes når det foreligger indikasjoner på verdifall for eiendelene. Det foretas da en beregning av gjenvinnbart beløp som er det høyeste av diskonterte fremtidige kontantstrømmer og estimert salgpris fratrukket salgskostnader. Dersom beregningen viser en lavere verdi enn balanseført verdi nedskrives eiendelen til gjenvinnbart beløp. Langsigtig gjeld er balanseført til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Varige driftsmidler. Varige driftsmidler blir balanseført og avskrevet over driftsmidlenes økonomiske levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler blir kostnadsført løpende som driftskostnad, mens påkostning eller forbedring tillegges driftsmidlenes kostpris og avskrives i takt med disse. Aksjer og andeler i datterselskap. Investering i datterselskap er regnskapsført etter kostmetoden i morselskapets regnskap. Eierandel i sameiet Strandgaten 10 / Tårnplass 1 Selskapets 5/12 andel i selskapet er regnskapsført etter bruttometoden. Eierandel i tilknyttet selskap. Investering i tilknyttet selskap er i selskapsregnskapet bokført etter kostmetoden og i konsernet bokført etter egenkapitalmetoden. Aksjer i andre selskaper. Aksjeinvesteringer bokføres etter kostmetoden. Fordringer. Kundefordringer og andre fordringer er vurdert til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. Pensjonskostnader. Pensjonskostnader er regnskapsført i samsvar med Norsk RegnskapStandard om pensjonskostnader. Netto pensjonskostnad klassifiseres i sin helhet under lønnskostnader i resultatregnskapet. I balansen er selskapets avsetning presentert som finansielt anleggsmiddel mens pensjonsforpliktelsen er oppført under avsetning for forpliktelser. Skattekostnad. Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt 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.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Note

4

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Organisasjonsnr: 980 253 619
BAGAD AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Bagad AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bagad AS som består av selskapsregnskapet og konsernregnskapet. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet 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 oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og Administrerende direktør (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener 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 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 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



Building a better
working world

legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet, konsernet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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 årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 betydelig tvil om selskapets og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet 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 rettvisende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å fastsette strategien for, samt å følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen, og vi har et udelt ansvar for konklusjonen på revisjonen av konsernregnskapet.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.



Building a better
working world

Bergen, 12. mai 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øyvind Nore
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnr: DEEW2-W4YXZ-ZIMTW7-30MT6-KZ24A-7KPHX

Uavhengig revisors beretning - Bagad AS 2022

A member firm of Ernst & Young Global Limited



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."

Øyvind Nore

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5994-4-485745

IP: 88.90.xxx.xxx

2023-05-12 17:12:11 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: DEEW2-W4YXZ-ZIMTW7-30MT6-KZ24A-7KPHX

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>



Årsberetning 2022 - Konsernet BaGAd og BaGad AS

Virksomhetens art og tilholdssted

BaGad AS er morselskapet i et konsern med aktiviteter innen eiendomsinvesteringer, utbygging og forvaltning.

Konsernet består i tillegg til BaGad AS av følgende datter- og datterdatterselskap:

Bara Eiendom AS

Midtbygget AS

Bjørnsonsgaten 13-15 AS

Buen Bergen AS

Edvard Griegsvei 3 AS

Fabrikkgaten 6 AS

Inger Bang Lunds vei 10-16 AS

Portalen Bergen AS

Kronstadparken Parkering AS

Minde Alle 36 AS

Starvhusgaten 4 AS

Telegrafan Senterforening AS

Vinkelen Bergen AS

Rådhusgaten 4 AS er inkludert i konsernets resultat fra 1.1.2022 – 15.12.2022. Selskapet ble solgt ut av konsernet 15.12.2022.

Selskapene har sitt hovedsete i Bergen.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Til grunn for antagelsen ligger styrets vurdering av selskapets og konsernets økonomiske og finansielle stilling, samt

resultatprognoser for 2023 og for årene fremover.

Redegjørelse for årsregnskapet

Konsernets leieinntekter ble kr 113,9 mill. i 2022 sammenlignet med kr 105,2 mill. i 2021. Årsaken til de økte leieinntektene er lavere ledighetsgrad på eksisterende bygg samt innflytning av leietakere i Buen Bergen AS i løpet av 2022. Konsernets resultat før skatt ble kr 166,9 mill. i 2022 sammenlignet med kr 51,4 mill. i 2021.

Et av selskapene i konsernet, Rådhusgaten 4 AS, ble solgt 15.12.2022, med en gevinst på 128,4 mill for konsernet.

Samlet kontantstrøm fra driften i konsernet var på kr 63,4 mill., mens driftsresultatet for konsernet utgjorde kr 185,7 mill. De samlede investeringene på konsernets bygg i 2022 var kr 46,6 mill. Av årets investeringer er størstedelen gått til utbyggingen av konsernets to nybygg i Buen Bergen AS og Portalen Bergen AS.

Arbeidsmiljø

Konsernet hadde i 2022 et sykefravær på 5,64% av total arbeidstid. Sykefraværet har gått opp fra 4,53% i 2021. Økningen i sykefraværet kan sees i sammenheng med noen lengre sykemeldinger i 2022.

Konsernet arbeider kontinuerlig med tiltak for å redusere sykefraværet, konsentrert omkring tiltak innenfor Helse, Miljø og Sikkerhet. Selskapet ønsker å legge til rette for at de ansatte skal ha et helsebringende og meningsfylt arbeid.

Det har ikke forekommet eller blitt rapportert alvorlige arbeidsuhell eller ulykker som har

Side 1 av 1



resultert i store materielle skader eller personskader i løpet av året.

Arbeidsmiljøet betraktes som meget godt og samarbeidet med de ansatte har vært konstruktivt og gitt positivt bidrag til driften.

Selskapet har lagt til rette for at ansatte kan benytte hjemmekontor ved behov ved å gå til anskaffelse av utstyr til den enkelte dersom dette har vært behov for.

Likestilling og diskriminering

Konsernet tilstreber likebehandling på arbeidsplassen, slik at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn, etnisk tilhørighet eller annet. På samme måte skal avlønning gjenspeile stillingsinnhold og kvalifikasjoner, uavhengig av kjønn eller andre forhold.

Konsernet hadde pr 31.12.2022 14 ansatte fordelt på 7 kvinner og 7 menn.

Ytre miljø

Virksomhetens bransje medfører begrenset forurensing og utslipp som kan være til skade for ytre miljø.

De fleste av selskapets eiendommer er tilknyttet fjernvarmeanlegg.

Ved rehabilitering eller oppussing blir avfall i form av utskiftet bygningsmateriell levert avfallstasjoner. Konsernet søker også å kunne gjenbruke materialer og innredning der dette er mulig.

Konsernet fokuserer på miljø og energikrav ved all rehabilitering og nybygging.

Konsernet har energiovervåkningssystemer i samtlige av konsernets eiendommer i Kronstadparken, samt i deler av den resterende bygningsmassen til konsernet.

Konsernets nybygg i Buen Bergen AS skal bygges etter «Breeam Excellent» klassifisering. Konsernet ser også på muligheten til å klassifisere deler av eksisterende bygg som «Breeam In-Use».

Fremtidig utvikling

Konsernets eiendommer er lokalisert i Bergen sentrum samt i Kronstadparken i den såkalte næringskorridoren sør for sentrum.

Eiendommene er stort sett i meget god stand og krever kun tilpasninger ved skifte av leietakere. Det utføres kontinuerlig vedlikehold av eiendommene.

Et av datterselskapene i konsernet, Buen Bergen AS, var pr 31.12.2022 i slutfasen av et nybygg der siste leietaker flytter inn i mai 2023. Bygget er fullt utleid.

Markedsrisiko

Utleiemarkedet viste en positiv utvikling gjennom 2022, og ledigheten i konsernet pr. 31.12.2022 var på lave nivåer. Dette fortsatte også inn i 2023.

Finansiering og finansiell risiko

Totalkapitalen var ved utgangen av året kr 1 630,7 mill., sammenlignet med kr 1 497,5 mill. året før.

Konsernets samlede gjeld og avsetninger utgjør pr. 31.12.22 kr 832 mill., hvorav kr 715,9 mill. er rentebærende. Konsernet har i løpet av 2022 redusert den rentebærende gjelden med kr 2,6 mill.

Konsernets risiko er først og fremst knyttet til økning i ledighet og vesentlig økning i det kortsiktige rentenivået. Konsernet har flytende rente på alle sine lån.

Egenkapitalandelen i konsernet pr. 31.12.2022 var 48,9 %, sammenlignet med 44,7 % pr. 31.12.2021

Egenkapitalandelen i morselskapet BaGAd AS var på 83 %, ned fra 85% i 2021.

Egenkapitalen må sees i sammenheng med betydelige merverdier i konsernets eiendeler.

Likviditetsrisiko

Konsernet hadde ved utgangen av 2022 en kontantbeholdning på kr 177,7 mill., opp fra kr

Side 2 av 3



94,8 mill. i 2021. Konsernets evne til egenfinansiering av investeringer er god.

Åpenhetsloven

Bagad AS med datterselskaper er underlagt Åpenhetsloven som tredde i kraft 1.07.2022. Bara Eiendom AS, datterselskapet til Bagad AS, vil lage en egen redegjørelse som vil bli offentliggjort på selskapets hjemmeside og signert av selskapets daglige leder og styremedlemmer innen lovens frist.

Styreforsikring

BaGad AS har ikke tegnet styreansvarsforsikring for styrets medlemmer. Datterselskapet Bara Eiendom AS har tegnet styreansvarsforsikring for daglig leder, styrets medlemmer og styrets medlemmer i alle datterselskaper til Bara Eiendom AS.

Resultatdisponering

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i BaGAd AS:

Overskudd:	kr	6 593 037
Utbytte:	kr	6 600 000
Overført fra annen ek:	kr	6 693

Selskapets frie egenkapital er kr 23 541 167 mens selskapets totale egenkapital er kr 32 690 367

Årets overskudd for konsernet ble kr 158 898 767 etter skatt. Etter disponering av årets resultat er konsernets egenkapital på kr 798 100 704.

Bergen, 11. mai 2023

Knut Galtung Døsvig
Styreleder

Side 3 av 3



KONSERNET
BaGaD

BaGaD AS
ÅRSREGNSKAP

2022

**BaGaD AS**
ÅRSREGNSKAPET 2022

BaGaD AS			RESULTATREGNSKAP			Konsernet BaGaD		
2021	2022	Noter				Noter	2022	2021
			DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER					
			DRIFTSINNEKTER					
0	0		Leieinntekter				113 936 898	105 255 928
0	0		Salgsgevinst				128 439 642	1 721 625
0	0		Andre inntekter				2 778 517	1 401 911
0	0		SUM INNEKTER				245 155 057	108 379 464
			DRIFTSKOSTNADER					
0	0		Personalkostnader			1,2	12 822 803	12 071 758
0	0		Leiekostnader			3	1 129 345	1 090 802
8 160	16 094	2	Administrasjonskostnader			2	7 816 931	6 666 949
0	0		Netto driftskostnader eiendom				13 520 484	8 930 957
0	0		Ombyggingskostnader				2 242 097	1 545 331
0	0		Ordinære avskrivninger			4	21 861 373	17 854 203
8 160	16 094		SUM DRIFTSKOSTNADER				59 393 033	48 160 000
(8 160)	(16 094)		Driftsresultat				185 762 024	60 219 464
			FINANSINNEKTER/KOSTNADER					
0	0		Renteinntekt fra foretak i samme konsern				0	0
0	0		Annen renteinntekt				1 433 324	789 993
5 541 230	6 649 476		Inntekt på investering i datterselskaper				0	0
0	0		Utbytte				591 730	0
0	0		Verdiøkning av markedsbaserte fin. oml.m.				1 888 060	2 710 939
0	0		Rentekostnader				(22 739 828)	(12 182 120)
0	0		Andre finansposter				(41 802)	(84 947)
5 541 230	6 649 476		SUM FINANSPOSTER				(18 868 516)	(8 766 135)
5 533 070	6 633 382		Ordinært resultat før skattekostnad				166 893 508	51 453 329
(13 371)	(40 345)	5	Skatt på ordinært resultat			5	(7 994 741)	(10 784 298)
5 519 699	6 593 037		ÅRSRESULTAT				158 898 767	40 669 031
			OVERFØRINGER					
0	6 600 000	6	Andel resultat majoritetsinteresse			6	123 722 839	8 997 500
5 500 000	0	6	Andel resultat minoritetsinteresse			6	35 175 838	31 671 531
19 699	(6 963)	6	Avsatt til utbytte					
			Tilleggsutbytte					
			Overført til-(fra) annen egenkapital					
5 519 699	6 593 037		SUM OVERFØRINGER					



BaGaD AS ÅRSREGNSKAPET 2022

BaGaD AS			BALANSE PR. 31 DESEMBER		Konsernet BaGaD		
31.12. 2021	31.12. 2022	Noter	<u>EIENDELER</u>		Noter	31.12. 2022	31.12. 2021
0	0		ANLEGGSMIDLER				
			IMMATRIELLE DRIFTSMIDLER				
			Lisenser, patenter		4,7	2 901 256	2 842 095
			VARIGE DRIFTSMIDLER				
0	0		Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4,7	1 380 967 612	1 337 377 500
0	0		Driftsløsøre, inventar, verktøy o.l.		4,7	39 249 206	25 325 754
0	0		SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			1 423 118 074	1 365 545 349
			FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER				
32 608 262	32 608 262	8	Aksjer/andeler i datterselskaper				
0	0		Fordring konsernselskaper				
0	0		Aksjer i andre selskaper		8	10 936 600	9 048 540
0	0		Andre langsiktige fordringer			6 060 228	6 213 168
0	0		Pensjonsavsetning		9	4 210 676	4 379 376
0	0		SUM FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			21 207 504	19 641 084
32 608 262	32 608 262		SUM ANLEGGSMIDLER			1 444 325 578	1 385 186 433
			OMLØPSMIDLER				
			FORDRINGER				
0	0		Kundefordringer			2 180 483	2 273 443
0	0		Til gode utbytte			0	0
5 541 230	6 649 476		Kortsiktige fordringer på konsernselskap			0	0
0	0		Andre fordringer			6 549 794	15 289 267
5 541 230	6 649 476					8 730 277	17 562 710
			BANKINNSKUDD, KONTANTER O.L				
61 209	72 974		Bankinnskudd		10	177 762 553	94 809 210
			SUM OMLØPSMIDLER			186 492 830	112 371 920
5 602 439	6 722 450		SUM EIENDELER			1 630 818 408	1 497 558 353
38 210 701	39 330 712						

**BaGaD AS**
ÅRSREGNSKAPET 2022

BaGaD AS			BALANSE PR. 31 DESEMBER		Konsernet BaGaD		
31.12. 2021	31.12. 2022	Noter			Noter	31.12. 2022	31.12. 2021
			EGENKAPITAL OG GJELD				
			EGENKAPITAL				
			INNSKUTT EGENKAPITAL				
320 896	320 896	6,11	Aksjekapital	6,11		320 896	320 896
8 828 304	8 828 304	6	Annen innskutt kapital	6		8 828 304	8 828 304
9 149 200	9 149 200		SUM INNSKUTT KAPITAL			9 149 200	9 149 200
			OPPTJENT EGENKAPITAL				
23 548 130	23 541 167	6	Annen egenkapital / Konsernets fond	6		167 813 102	139 237 264
			Minoritetsinteresser	6		621 138 402	520 766 086
32 697 330	32 690 367		SUM EGENKAPITAL			798 100 704	669 152 550
			GJELD				
			AVSETNING FOR FORPLIKTELSE				
0	0		Pensjonsforpliktelse	9		6 148 405	6 674 923
0	40 345	5	Utsatt skatt	5		53 916 950	50 778 362
0	40 345		SUM AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			60 065 355	57 453 285
			ANNEN LANGSIKTIG GJELD				
0	0		Gjeld til kredittinstitusjoner	7		715 900 000	718 565 000
0	0		Annen langsiktig gjeld			1 747 226	1 821 648
0	0		SUM LANGSIKTIG GJELD			717 647 226	720 386 648
			KORTSIKTIG GJELD				
0	0		Gjeld til kredittinstitusjoner	7		0	0
0	0		Leverandørgjeld			12 886 237	10 642 355
13 371	0	5	Betalbar skatt	5		1 713 117	7 606 236
0	0		Skyldig offentlige avgifter			1 765 441	1 860 982
0	6 600 000		Skyldig utbytte			29 950 524	0
5 500 000	0		Annen kortsiktig gjeld	3		8 599 801	30 456 297
5 513 371	6 600 000		SUM KORTSIKTIG GJELD			54 915 120	50 565 870
			SUM GJELD			832 627 701	828 405 803
38 210 701	39 330 712		SUM EGENKAPITAL OG GJELD			1 630 728 408	1 497 558 353

BaGaD AS
Bergen 11.05.2023Knut Galtung Døsvig
Styreleder/Daglig leder



BaGaD AS ÅRSREGNSKAPET 2022

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

BaGaD AS			Konsernet BaGaD	
2021	2022		2022	2021
5 533 070	6 633 382	Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	166 893 508	51 453 329
	-13 371	Resultat før skattekostnad	-7 606 236	-4 067 165
		Periodens betalte skatt	-128 439 642	-1 401 911
		Gevinst ved salg av anleggsmidler, inkl.revers.av utsatt skatt	21 861 373	17 854 203
		Ordinære avskrivninger	-357 818	-964 236
		Pensjonskostnad uten kontanteffekt	-591 730	0
		Utbytte	92 960	-1 403 623
		Endring i kundefordringer	2 243 882	-5 444 939
		Endring i leverandørgjeld	11 164 778	8 320 754
		Endring i andre tidsavgrensingsposter	-1 888 060	-2 710 939
		Nedskrivning/(Oppskrivning) aksjer	0	0
-5 541 230	-6 649 476	Inntekt fra investering i datterselskap	0	0
		Inntekt fra investering i tilknyttet selskap	0	0
-8 160	-29 465	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	63 373 015	61 635 473
		Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	156 612 863	13 468 750
		Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	-110 078 925	-175 122 695
		Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	152 940	268 658
		Innbetalinger på langsiktige lånefordringer	0	0
		Utbetalinger på langsiktige lånefordringer	0	0
		Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler	0	0
		Utbetalinger ved emisjon/kjøp av aksjer og andeler	0	0
		Innbetalinger fra tilknyttet selskap	0	0
0	0	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	46 686 878	-161 385 287
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	128 000 000	210 000 000
		Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	-130 739 422	-70 899 935
		Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld/SWAP	591 730	
0	0	Innbetalinger av konsernbidrag og utbytte	-24 958 840	-19 998 996
4 432 984	5 541 230	Utbetaling av utbytte	-27 106 532	119 101 069
-4 432 000	-5 500 000	Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	0	0
984	41 230	Endringer i konsernmellomværender		
		Netto kontantstrøm for perioden	82 953 343	19 351 237
		Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	94 809 210	75 457 973
		Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	177 762 553	94 809 210
		<i>Denne består av:</i>		
		Bankinnskudd	177 762 553	94 809 210
		Ubenyttet driftskreditt		



BaGaD AS KONSERNET BaGaD Noter til årsregnskapet 2022

Konsernet BaGaD består av følgende selskaper:

Morselskap: BaGaD AS

Datterselskap:	Datterdatterselskaper			
Bara Eiendom AS	Midtbygget AS	100 %	Kronstadparken Parkering AS	100 %
	Bjørnsonsgaten 13-15 AS	100 %	Minde Allé 36 AS	100 %
	Buen Bergen AS	100 %	Starvhusgaten 4 AS	100 %
	Edvard Griegsvei 3 AS	100 %	Telegrafens Senterforrening AS	100 %
	Fabrikkgaten 6 AS	100 %	Vinkelen Bergen AS	100 %
	Inger Bang Lunds vei 10-16 AS	100 %		
	Portalen Bergen AS	100 %		

BaGaD AS eier 22,17% av aksjene i Bara Eiendom AS, men kontrollerer 56,70% av stemmeberettigede aksjer i selskapet. Det utarbeides derfor konsernregnskap for BaGaD - konsernet.

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapspraksis

BaGaD AS's aktivitet

Selskapet aktivitet er å forvalte en eierandel i Bara Eiendom AS

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapene følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet. Interne transaksjoner, fordringer og gjeld er eliminert.

Ved kjøp av datterselskaper elimineres kostprisen på aksjer i morselskapet mot egenkapitalen i datterselskapet på kjøpstidspunktet. Forskjellen mellom kostpris og netto bokført verdi på kjøpstidspunktet av eiendeler i datterselskapene tillegges de eiendeler merverdien knytter seg til innenfor markedsverdien av disse eiendelene. Den del av kostpris som ikke kan tillegges spesifikke eiendeler representerer goodwill. Goodwill avskrives lineært over antatt økonomisk levetid.

Leieinntekter

Leieinntektene blir resultatført etter hvert som de opptjenes.

Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler er vurdert til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. Kortsiktig gjeld er balanseført til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler/Langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Nedskrivning av anleggsmidler vurderes når det foreligger indikasjoner på verdifall for eiendelene. Det foretas da en beregning av gjenvinnbart beløp som er det høyeste av diskonterte fremtidige kontantstrømmer og estimert salgspris fratrukket salgskostnader. Dersom beregningen viser en lavere verdi enn balanseført verdi nedskrives eiendelen til gjenvinnbart beløp. Langsiktig gjeld er balanseført til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler blir balanseført og avskrevet over driftsmidlenes økonomiske levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler blir kostnadsført løpende som driftskostnad, mens påkostning eller forbedring tillegges driftsmidlenes kostpris og avskrives i takt med disse.

Aksjer og andeler i datterselskap

Investering i datterselskap er regnskapsført etter kostmetoden i morselskapets regnskap.

Eierandel i sameiet Strandgaten 10 / Tårn plass 1

Selskapets 5/12 andel i selskapet er regnskapsført etter bruttometoden.

Aksjer i andre selskaper

Aksjeinvesteringer bokføres etter kostmetoden

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er vurdert til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Pensjonskostnader

Pensjonskostnader er regnskapsført i samsvar med Norsk Regnskapstandard om pensjonskostnader. Netto pensjonskostnad klassifiseres i sin helhet under lønnskostnader i resultatregnskapet. I balansen er selskapets avsetning presentert som finansielt anleggsmiddel mens pensjonsforpliktelsen er oppført under avsetning for forpliktelser.

Skattekostnad

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt 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

NOTE 1 LØNSKOSTNADER/ANTALL ANSATTE KONSERNET BaGaD

	BaGaD AS		Konsernet BaGaD	
	2022	2021	2022	2022
Lønn	0	0	11 179 739	10 596 296
Refusjon lønn	0	0	-4 276 011	-3 890 000
Arbeidsgiveravgift	0	0	2 134 813	2 060 130
Pensjonskostnader, endring pensjonsavs.	0	0	347 433	-279 152
Styrehonorar	0	0	1 925 000	1 885 000
Andre personalkostnader	0	0	1 511 829	1 679 484
	0	0	12 822 803	12 071 758

Antall årsverk

0

0

12,2

12,2

Samtlige ansatte har pensjonsordning som tilfredsstiller reglene i Lov om obligatorisk tjenestepensjon.



Det er ikke gitt lån, stilt sikkerhet for ansatte, ledende personer, aksjeeiere eller andre.
Det er ingen lån/sikkerhetsstillelse som utgjør mer enn 5% av selskapets egenkapital.

NOTE 2 GODGJ/YTELSE TIL DAGLIG LEDER, STYRET OG REVISOR

Personer	BaGaD AS		Konsernet BaGaD	
	2022	2021	2022	2021
Daglig leder, lønn og annen godtgjørelse	0	0	1 403 316	1 311 444
Daglig leder, pensjon	0	0	170 858	158 297
Styre	0	0	1 925 000	1 885 000
Revisor, revisjon	14 294	8 160	517 347	492 240
Revisor, rådgivning	0	0	19 806	19 806

MVA i henhold til selskapets fradragsnøkkel er fratrukket i revisjons og konsulentonorar
Oppgitt lønn i konsernoten vedrører daglig leder i datterselskapet Bara Eiendom AS. Det utbetales ikke lønn til daglig leder i BaGaD AS.

NOTE 3 FORPLIKTELSER

Bara Eiendom AS har leieforpliktelser på ca. kr. 1.175.000 i årlig leie. Leiekontrakten utløper i 2030.

Bara Eiendom AS er solidarisk ansvarlig for 6,0 mill. av gjelden i sameiet Strandgaten 10/Tårnplass 1.

NOTE 4 VARIGE DRIFTSMIDLER KONSERNET BaGaD

	Tomter	Forretnings- bygg	Biler/Inventar innredning	Kunst	Bygg under oppføring	App Kronstadparken	SUM
Anskaffelseskost 01.01	86 892 089	1 031 477 162	49 264 393	1 642 000	335 962 131	2 865 978	1 508 103 753
Tilgang	54 411	296 088 681	18 460 042	654 875	105 787 759	378 075	421 423 843
Avgang	-4 038 000	-35 287 530	-653 276	0	-306 466 189		-346 444 995
Anskaffelseskost 31.12	82 908 500	1 292 278 313	67 071 159	2 296 875	135 283 701	3 244 053	1 583 082 601
Sum avskrivninger 01.01	0	121 832 577	25 580 635	0		23 883	147 437 099
Årets ordinære avskrivninger	0	16 661 631	4 880 830	0		318 913	21 861 374
Tilgang		0					0
Avgang	0	-9 028 825	-305 121	0			-9 333 946
Sum avskrivninger 31.12	0	129 465 383	30 156 344	0	0	342 796	159 964 527
Bokført verdi 31.12	82 908 500	1 162 812 930	36 914 815	2 296 875	135 283 701	2 901 257	1 423 118 074
Andre anleggsmidler							0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER							1 423 118 074
Avskrivningssetser		1-10%	8,5 - 15%				

NOTE 5 SKATTEKOSTNAD BaGaD AS

Midlertidige forskjeller	31.12.2022	01.01.2022	Endring
Regnskapsmessig inntektsført utbytte, 3% skatteplikt	199 484	0	199 484
Skattemessig fremførbart underskudd	-16 094	0	-16 094
Grunnlag for utsatt skatt	183 390	0	183 390
Utsatt skatt	40 345	0	40 345
	22 %	22 %	
Årets grunnlag for betalbar skatt			
	2022	2021	
Resultat før skatter	6 633 382	5 533 070	
- Utbytteinntekt,	-6 649 476	-5 541 230	
Skattepliktig del av utbytte	0	299 226	
Skattepliktig inntekt	-16 094	291 066	
Benyttet av skattemessig fremført underskudd	0	-230 291	
Skattepliktig resultat	-16 094	60 775	
Betalbar skatt 22 %	0	13 371	
Årets skatter			
	2022	2021	
Betalbar skatt	0	13 371	
Endring utsatt skatt	0	0	
Årets skattekostnad	0	13 371	

Selskapet hadde netto utsatt skattefordel pr 1.1.2021 som ikke var regnskapsført, derfor er det ingen endring i utsatt skatt i 2021.

SKATTEKOSTNAD KONSERNET BaGaD

Midlertidige forskjeller	31.12.2022	1.1.2022	Endring
Skattekostnader	241 961 258	227 018 982	14 942 276
Anleggsmidler	4 869 872	6 087 340	-1 217 468
Gevinst- og tapskonto			

Electronically signed / Elektronisk signert / Elektroniskt signerat / Elektronisk signiert / Elektronisk underskrevet
<https://sign.visma.net/nb/document-check/b9c9685f-7a61-4806-a15a-86256e849b75>

visma sign
www.vismasign.com



3% skattegrunnlag på avsatt utbytte fra tilknyttet selskap	199 484	0	199 484
Sum skatteøkende midlertidige forskjeller	247 030 614	233 106 322	13 924 292
Skattereduserende			
Fremførbart underskudd	16 094	0	16 094
Kostnadsføring av fremtidig renteavtale (Swap)	0	0	0
Pensjonsforpliktelse	1 937 729	2 295 547	-357 818
Sum skattereduserende midlertidige forskjeller	1 953 823	2 295 547	-341 724
Sum midlertidige forskjeller	245 076 791	230 810 775	14 266 016
Skatteprosent utsatt skatt	22 %	22 %	0
Utsatt skatt	53 916 950	50 778 362	3 138 579
Årets skatter	2022	2021	
Betalbar skatt	1 713 117	7 606 236	
Betalbar skatt avgang datter	992 725		
Endring utsatt skatt	3 138 579	3 178 051	
Endring utsatt skatt avgang datter	2 150 312		
Skattekostnad konsern	7 994 740	10 784 298	


NOTE 6 EGENKAPITAL BaGaD AS

Årets endring av egenkapitalen				
	Aksje kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2021	320 896	8 828 304	23 548 130	32 697 330
Resultat 2021			6 593 037	6 593 037
Tilleggsutbytte			-6 600 000	-6 600 000
Utbytte			0	0
Egenkapital 31.12.2022	320 896	8 828 304	23 541 167	32 690 367

EGENKAPITAL KONERNET BaGaD

Årets endring av konsernets egenkapital						
	Aksje kapital	Overkurs	Fond for vurderingsforskjeller	Annen egenkapital	Minoritets-interesse	Sum
Egenkapital 31.12.2021	320 896	8 828 304	0	139 237 264	520 766 086	669 152 550
Minoritet. andel av utbytte fra Bara Eiendom AS	0	0		0	-23 350 523	-23 350 523
Utbytte				-6 600 000	0	-6 600 000
Tilleggsutbytte			0	0		0
Konsernets årsresultat			0	123 722 839	35 175 838	158 898 677
Egenkapital 31.12.2022	320 896	8 828 304	0	256 360 103	532 591 401	798 100 704

NOTE 7 FORDRINGER/GJELD OG PANTSTILLELSER KONERNET BaGaD

	2022	2021
Fordringer med forfall senere enn 1 år.	0	0
Gjeld med forfall senere enn 5 år	0	0
Pantesikret gjeld	715 900 000	718 565 000
Den bokførte verdien av eiendelene stillet som sikkerhet for gjelden er:		
Tomter	51 690 266	51 635 855
Forretningseiendommer,eiendom under oppføring	782 968 053	790 846 651
Inventar og innredning	20 580 434	20 661 153
	855 238 753	863 143 659

NOTE 8 AKSJER / AKSJER I DATTERSELSKAPER TIL BaGaD AS

Aksjeselskaper	Stiftet / Anskaffelses Tidspunkt	Eierandel-/ Stemmeand.	Aksjekapital	Antall aksjer	22,17% av Resultat 2022	22,17% av Egenkapital konsern	Bokført verdi
Bara Eiendom AS	2003	22,17%/56,70%	88 635 820	6 331 130	35 240 349	176 920 723	32 608 262
Aksjer i andre selskaper							
BraBank ASA	2015	0,93 %	189 681 000	883 179	140 577 000	1 352 089 000	10 719 850
Rosendal Hamn Eignedom AS	2008	2,51 %	6 874 000	15			216 750
Bokført verdi av andre aksjer i konsernregskapet							10 936 600



NOTE 9 PENSJONSFORPLIKTELSE KONSERNET BaGaD

Alle ansatte har pensjonsordninger som gir rett til definerte fremtidige ytelser. Disse er i hovedsak avhengig av antall opppljeningsår, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen på ytelsene fra folketrygden. Forpliktelsene omfatter både forsikringsdekkede ytelsesplaner, avtalefestet pensjon og pensjoner som utbetales over driften. Pensjoner som utbetales over driften utgjør for 2021 ca. kr. 700.000 og forpliktelsen er balanseført. Ansatte i Bara Eiendom AS har en ytelsesbasert eller innskuddsbasert pensjonsordning. Pensjonsordningen er i henhold til regelverket om Obligatorisk Tjenestepensjon.

	2022	2021
Påløpt pensjonsforpliktelse 31.12	-1 698 274	-2 011 873
Arbeidsgiveravgift	-239 457	-283 674
Netto pensjonsforpliktelse 31.12	-1 937 731	-2 295 547

Pensjonsavsetning	4 210 675	4 379 376
Pensjonsforpliktelse	-6 148 406	-6 674 823
Nettoforpliktelse	-1 937 729	-2 295 547

Økonomiske forutsetninger:

Diskonteringsrente	3,20 %	1,50 %
Forventet avkastning på pensjonsmidler	4,90 %	2,90 %
Årlig forventet lønnsvekst	3,75 %	2,50 %
Årlig forventet regulering av pensjoner under utbetaling	3,50 %	2,25 %

Pensjonsforpliktelsen gjelder ansatte og tidligere ansatte hos Bara Eiendom AS.
Pensjonsordningen tilfredsstiller reglene i Lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE 10 BUNDNE BANKINNSKUDD

	BaGaD AS		Konsernet BaGaD	
	2022	2021	2022	2021
Bundne bankinnskudd, skattetrekk	0	0	728 023	651 695

NOTE 11 AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

Aksjekapitalen består av ordinære aksjer:

	Antall	Pålydende	Bokført
Aksjer	1	320 896	320 896

Aksjonær

Knut Gallung Døsvig

Aksjer	Eierandel
1	100,00 %

NOTE 12 TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE SELSKAPER

Interne mellomværender mellom selskaper i konsernet er renteberegnet.

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

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

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

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

Knut L Galtung Døsvig

b3bdb627-cd6a-4501-885a-0f5a61e5faeb - 2023-05-12 12:10:06 UTC +03:00
BankID - 39308026-35d7-40cf-8fbd-53039063a4b1 - NO

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
<https://sign.visma.net/nb/document-check/b9c9685f-7a61-4806-a15a-86256e849b75>

 **visma sign**
www.vismasign.com