



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 11.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 11.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		8 160	12 350
Sum kostnader		8 160	12 350
Driftsresultat		-8 160	-12 350
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			16
Annen finansinntekt		5 541 230	8 865 968
Sum finansinntekter		5 541 230	8 865 984
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		5 541 230	8 865 984
Ordinært resultat før skattekostnad		5 533 070	8 853 634
Skattekostnad på ordinært resultat	5	13 371	
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 519 699	8 853 634
Årsresultat		5 519 699	8 853 634
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte			4 432 000
Tilleggsutbytte		5 500 000	
Overføringer til/fra annen egenkapital		19 699	4 421 634
Sum overføringer og disponeringer		5 519 699	8 853 634



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	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		5 541 230	4 432 984
Sum fordringer		5 541 230	4 432 984
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		61 209	68 385
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		61 209	68 385
Sum omløpsmidler		5 602 439	4 501 369
SUM EIENDELER		38 210 701	37 109 631

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6	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, 8	23 548 130	23 528 431
Sum opptjent egenkapital		23 548 130	23 528 431
Sum egenkapital		32 697 330	32 677 631
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	5	13 371	
Kortsiktig konserngjeld			4 432 000
Annen kortsiktig gjeld		5 500 000	
Sum kortsiktig gjeld		5 513 371	4 432 000
Sum gjeld		5 513 371	4 432 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 210 701	37 109 631



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		105 255 928	92 204 880
Salgsgevinster		1 721 625	232 375
Annen driftsinntekt		1 401 911	1 154 654
Sum inntekter		108 379 464	93 591 909
Kostnader			
Lønnskostnad	1,2	12 071 758	12 546 534
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	17 854 203	16 363 209
Leiekostnader	3	1 090 802	931 391
Administrasjonskostnader	2	6 666 949	7 109 171
Felleskostnader eiendommer		8 930 957	9 096 076
Ombyggingskostnader		1 545 331	1 463 782
Sum kostnader		48 160 000	47 510 163
Driftsresultat		60 219 464	46 081 746
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		789 993	1 388 617
Verdøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		2 710 939	732 076
Sum finansinntekter		3 500 932	2 120 693
Annen rentekostnad		12 182 120	12 200 402
Annen finanskostnad		84 947	43 788
Sum finanskostnader		12 267 067	12 244 190
Netto finans		-8 766 135	-10 123 497
Ordinært resultat før skattekostnad		51 453 329	35 958 249
Skattekostnad på ordinært resultat	5	10 784 298	7 932 740
Ordinært resultat etter skattekostnad		40 669 031	28 025 509
Årsresultat		40 669 031	28 025 509



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Minoritetsinteresser	6	31 671 531	21 823 277
Årsresultat etter minoritetsinteresser		8 997 500	6 202 232



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter	4,7	2 842 095	
Sum immaterielle eiendeler		2 842 095	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,7	1 337 377 500	1 191 922 053
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4,7	25 325 754	28 421 683
Sum varige driftsmidler		1 362 703 254	1 220 343 736
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	8	9 048 540	6 337 181
Andre fordringer		6 213 168	6 481 826
Pensjonsavsetning	9	4 379 376	4 280 071
Sum finansielle anleggsmidler		19 641 084	17 099 078
Sum anleggsmidler		1 385 186 433	1 237 442 814
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 273 443	869 820
Andre fordringer		15 289 267	28 739 552
Sum fordringer		17 562 710	29 609 372
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	94 809 210	75 457 973
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		94 809 210	75 457 973
Sum omløpsmidler		112 371 920	105 067 345
SUM EIENDELER		1 497 558 353	1 342 510 159



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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	139 237 264	135 739 764
Minoritetsinteresser	6	520 766 086	508 553 325
Sum opptjent egenkapital		660 003 350	644 293 089
Sum egenkapital		669 152 550	653 442 289
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	9	6 674 923	7 539 854
Utsatt skatt	5	50 778 362	47 600 301
Sum avsetninger for forpliktelser		57 453 285	55 140 155
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	718 565 000	508 565 000
Øvrig langsiktig gjeld		1 821 648	2 721 583
Sum annen langsiktig gjeld		720 386 648	511 286 583
Sum langsiktig gjeld		777 839 933	566 426 738
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		70 000 000
Leverandørgjeld		10 642 355	16 087 294
Betalbar skatt	5	7 606 236	4 067 165
Skyldige offentlige avgifter		1 860 982	5 384 449
Utbytte			19 999 016
Annen kortsiktig gjeld	3	30 456 297	7 103 208
Sum kortsiktig gjeld		50 565 870	122 641 132
Sum gjeld		828 405 803	689 067 870



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 497 558 353	1 342 510 159



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 420881

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 11.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 14.06.2022



Organisasjonsnr: 980 253 619
BAGAD AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		8 160	12 350
Sum kostnader		8 160	12 350
Driftsresultat		-8 160	-12 350
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			16
Annen finansinntekt		5 541 230	8 865 968
Sum finansinntekter		5 541 230	8 865 984
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		5 541 230	8 865 984
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	13 371	
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 519 699	8 853 634
Årsresultat		5 519 699	8 853 634
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte			4 432 000
Tilleggsutbytte		5 500 000	
Overføringer til/fra annen egenkapital		19 699	4 421 634
Sum overføringer og disponeringer		5 519 699	8 853 634



Organisasjonsnr: 980 253 619
BAGAD AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Sum varige driftsmidler 0 0

Finansielle anleggsmidler
Investering i datterselskap 4 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 5 541 230 4 432 984
Sum fordringer 5 541 230 4 432 984

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende
Bankinnskudd, kontanter og lignende 61 209 68 385
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 61 209 68 385

Sum omløpsmidler 5 602 439 4 501 369

SUM EIENDELER 38 210 701 37 109 631

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Selskapskapital 6 320 896 320 896
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, 8	23 548 130	23 528 431
Sum opptjent egenkapital		23 548 130	23 528 431
Sum egenkapital		32 697 330	32 677 631
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelseser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt		13 371	
Kortsiktig konserngjeld			4 432 000
Annen kortsiktig gjeld		5 500 000	
Sum kortsiktig gjeld		5 513 371	4 432 000
Sum gjeld		5 513 371	4 432 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 210 701	37 109 631



Organisasjonsnr: 980 253 619
BAGAD AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		105 255 928	92 204 880
Salgsgevinster		1 721 625	232 375
Annen driftsinntekt		1 401 911	1 154 654
Sum inntekter		108 379 464	93 591 909
Kostnader			
Lønnskostnad	1,2	12 071 758	12 546 534
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	17 854 203	16 363 209
Leiekostnader	3	1 090 802	931 391
Administrasjonskostnader	2	6 666 949	7 109 171
Felleskostnader eiendommer		8 930 957	9 096 076
Ombyggingskostnader		1 545 331	1 463 782
Sum kostnader		48 160 000	47 510 163
Driftsresultat		60 219 464	46 081 746
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		789 993	1 388 617
Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		2 710 939	732 076
Sum finansinntekter		3 500 932	2 120 693
Annen rentekostnad		12 182 120	12 200 402
Annen finanskostnad		84 947	43 788
Sum finanskostnader		12 267 067	12 244 190
Netto finans		-8 766 135	-10 123 497
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	10 784 298	7 932 740
Ordinært resultat etter skattekostnad		40 669 031	28 025 509
Årsresultat		40 669 031	28 025 509
Minoritetsinteresser	6	31 671 531	21 823 277
Årsresultat etter minoritetsinteresser		8 997 500	6 202 232



Organisasjonsnr: 980 253 619
BAGAD AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter	4,7	2 842 095	
Sum immaterielle eiendeler		2 842 095	
Varige driftsmidler			
Tøtter, bygninger og annen fast eiendom	4,7	1 337 377 500	1 191 922 053
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4,7	25 325 754	28 421 683
Sum varige driftsmidler		1 362 703 254	1 220 343 736
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	8	9 048 540	6 337 181
Andre fordringer		6 213 168	6 481 826
Pensjonsavsetning	9	4 379 376	4 280 071
Sum finansielle anleggsmidler		19 641 084	17 099 078
Sum anleggsmidler		1 385 186 433	1 237 442 814
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 273 443	869 820
Andre fordringer		15 289 267	28 739 552
Sum fordringer		17 562 710	29 609 372
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	94 809 210	75 457 973
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		94 809 210	75 457 973
Sum omløpsmidler		112 371 920	105 067 345
SUM EIENDELER		1 497 558 353	1 342 510 159
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	139 237 264	135 739 764
Minoritetsinteresser	6	520 766 086	508 553 325
Sum opptjent egenkapital		660 003 350	644 293 089
Sum egenkapital		669 152 550	653 442 289
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	9	6 674 923	7 539 854
Utsatt skatt	5	50 778 362	47 600 301
Sum avsetninger for forpliktelser		57 453 285	55 140 155
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	718 565 000	508 565 000
Øvrig langsiktig gjeld		1 821 648	2 721 583
Sum annen langsiktig gjeld		720 386 648	511 286 583
Sum langsiktig gjeld		777 839 933	566 426 738
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			
Leverandørgjeld	7		70 000 000
Betalbar skatt	5	10 642 355	16 087 294
Skyldige offentlige avgifter		7 606 236	4 067 165
Utbytte		1 860 982	5 384 449
Annen kortsiktig gjeld	3	19 999 016	7 103 208
Sum kortsiktig gjeld		30 456 297	7 103 208
Sum gjeld		828 405 803	689 067 870
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 497 558 353	1 342 510 159



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. Neskrivning 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 2021, 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 2021 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 (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 risikoen, 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 om årsregnskapet og årsberetningen. 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 rettvise 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.

Penneo Dokumentnøkkel: MCM1Z-GNCZU-HNECN-B8GZW-JKSL-8EEMX



**Building a better
working world**

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.

Bergen, 12. mai 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øyvind Nore
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: MCM1Z-GNCZU-HNECN-B8GZW-JK5L-8EEMX



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

Serienummer: 9578-5994-4-485745

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-05-12 14:03:50 UTC



Penneo Dokumentnr: MCM1Z-GNCZU-HNECN-B8GZU-JKSL-8EEMX

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/validate>



Årsberetning 2021 - 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

Rådhusgaten 4 AS

Starvhusgaten 4 AS

Telegrafan Senterforening AS

Vinkelen Bergen AS

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 2022 og for årene fremover.

Redegjørelse for årsregnskapet

Konsernets leieinntekter ble kr 105,2mill. i 2021 sammenlignet med kr 92,2 mill. i 2020. Årsaken til de økte leieinntektene er lavere ledighetsgrad på eksisterende bygg samt fullårseffekt av Vinkelen Bergen AS.

Konsernets resultat før skatt ble kr 51,4 mill. i 2021 sammenlignet med kr 35,9 mill. i 2020.

Samlet kontantstrøm fra driften i konsernet var på kr 61,6 mill., mens driftsresultatet for konsernet utgjorde kr 60,2mill. De samlede investeringene på konsernets bygg i 2021 var kr 175,1 mill. Av årets investeringer er størstedelen gått til utbyggingen av konsernets nybygg i Buen Bergen AS.

Arbeidsmiljø

Konsernet hadde i 2021 et sykefravær på ca 4.53% av total arbeidstid. Sykefraværet har gått opp fra ca. 1,24% i 2020. Økningen i sykefraværet kan sees i sammenheng med noen lengre sykemeldinger i 2021, samt noe koronarelatert fravær.

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 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.



I løpet av 2021 har det, som følge av koronapandemien, blitt benyttet hjemmekontor i større grad enn tidligere år for selskapets ansatte. Selskapet har lagt til rette for det 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 31.12.2021 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 bygningsmaterieell levert avfallstasjoner.

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

Konsernet har i løpet av 2021 fått på plass 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 31.12.2021 i sluttfasen av et nybygg som skal stå klart våren 2022. Store deler av arealet i dette bygget er det signert leieavtaler for, og disse vil overta sine lokaler i løpet av 2022.

Markedsrisiko

Utleiemarkedet viste en svært positiv utvikling gjennom 2021, og ledigheten i konsernet pr. 31.12.2021 var på svært lave nivåer. Dette fortsatte også inn i 2022.

Finansiering og finansiell risiko

Totalkapitalen var ved utgangen av året kr 1 497,5 mill., sammenlignet med kr 1 342,5 mill. året før.

Konsernets samlede gjeld og avsetninger utgjør pr. 31.12.21 kr 828 mill., hvorav kr 718 mill. er rentebærende. Konsernet har i løpet av 2021 økt den rentebærende gjelden med kr 140 mill.

Konsernets risiko er først og fremst knyttet til økning i ledighet og vesentlig økning i det kortsiktige rentenivået.

Egenkapitalandelen i konsernet pr. 31.12.2021 var 44,7 %, sammenlignet med 48,7 % pr. 31.12.2020

Egenkapitalandelen i morselskapet BaGAd AS var på 85 %, ned fra 88% i 2020.

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

Likviditetsrisiko

Konsernet hadde ved utgangen av 2021 en kontantbeholdning på kr 94,8 mill., opp fra kr 75,4 mill. i 2020. Konsernets evne til egenfinansiering av investeringer er god.



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

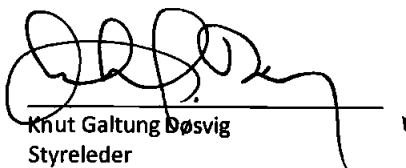
Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i BaGAd AS:

Overskudd:	kr	5.519.699
Utbytte:	kr	
Overført til annen ek:	kr	5.519.699

Selskapets frie egenkapital er kr 23.548.130 mens selskapets totale egenkapital er kr 32.697.330.

Årets overskudd for konsernet ble kr 40.669.031 etter skatt. Etter disponering av årets resultat er konsernets egenkapital på kr 669.152.550.

Bergen, 11. mai 2022



Knut Galtung Døsvig
Styreleder



KONSERNET
BaGaD

BaGaD AS
ÅRSREGNSKAP

2021

**BaGaD AS**
ÅRSREGNSKAPET 2021

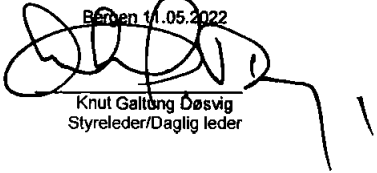
			RESULTATREGNSKAP					
BaGaD AS						Konsernet BaGaD		
2020	2021	Noter				Noter	2021	2020
			DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER					
			DRIFTSINNEKTER					
0	0		Leieinntekter				105 255 928	92 204 880
0	0		Salgsgevinst anleggsmidler				1 721 625	232 375
0	0		Andre inntekter				1 401 911	1 154 654
0	0		SUM INNEKTER				108 379 464	93 591 909
			DRIFTSKOSTNADER					
0	0		Personalkostnader			1,2	12 071 758	12 546 534
0	0		Leiekostnader			3	1 090 802	931 391
12 350	8 160	2	Administrasjonskostnader			2	6 666 949	7 109 171
0	0		Netto driftskostnader eiendom				8 930 957	9 096 076
0	0		Ombyggingskostnader				1 545 331	1 463 782
0	0		Ordinære avskrivninger			4	17 854 203	16 363 209
12 350	8 160		SUM DRIFTSKOSTNADER				48 160 000	47 510 163
(12 350)	(8 160)		Driftsresultat				60 219 464	46 081 746
			FINANSINNEKTER/KOSTNADER					
0	0		Renteinntekt fra foretak i samme konsern				0	0
16	0		Annen renteinntekt				789 993	1 388 617
8 865 968	5 541 230		Inntekt på investering i datterselskaper				0	0
0	0		Verdiøkning av markedsbaserte fin. oml.m.				2 710 939	732 076
0	0		Rentekostnader				(12 182 120)	(12 200 402)
0	0		Andre finansposter				(84 947)	(43 788)
8 865 984	5 541 230		SUM FINANSPOSTER				(8 766 135)	(10 123 497)
8 853 634	5 533 070		Ordinært resultat før skattekostnad				51 453 329	35 958 249
0	(13 371)	5	Skatt på ordinært resultat			5	(10 784 298)	(7 932 740)
8 853 634	5 519 699		ARSRESULTAT				40 669 031	28 025 509
			OVERFØRINGER					
4 432 000	0	6	Andel resultat majoritetsinteresse			6	8 997 500	6 202 232
	5 500 000	6	Andel resultat minoritetsinteresse			6	31 671 531	21 823 277
	19 699	6	Avsatt til utbytte					
4 421 634	19 699		Tilleggsutbytte					
8 853 634	5 519 699		Overført til-(fra) annen egenkapital					
			SUM OVERFØRINGER					

**BaGaD AS**
ÅRSREGNSKAPET 2021

BaGaD AS			BALANSE PR. 31 DESEMBER		Konsernet BaGaD	
31.12. 2020	31.12. 2021	Noter			31.12. 2021	31.12. 2020
			EIENDELER			
			ANLEGGSMIDLER			
			IMMATRIELLE DRIFTSMIDLER			
0	0		Lisenser, patenter	4,7	2 842 095	
			VARIGE DRIFTSMIDLER			
0	0		Tømter,bygninger og annen fast eiendom	4,7	1 337 377 500	1 191 922 053
0	0		Driftsløsøre, inventar, verktøy o.l.	4,7	25 325 754	28 421 683
0	0		SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 365 545 349	1 220 343 736
			FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
32 608 262	32 608 262	8	Aksjer/andeler i datterselskaper			
0	0		Fordring konsernselskaper			
0	0		Aksjer i andre selskaper	8	9 048 540	6 337 181
0	0		Andre langsiktige fordringer		6 213 168	6 481 826
0	0		Pensjonsavsetning	9	4 379 376	4 280 071
32 608 262	32 608 262		SUM FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER		19 641 084	17 099 078
32 608 262	32 608 262		SUM ANLEGGSMIDLER		1 385 186 433	1 237 442 814
			OMLØPSMIDLER			
			FORDRINGER			
0	0		Kundefordringer		2 273 443	869 820
4 432 984	0		Til gode utbytte		0	0
	5 541 230		Kortsiktige fordringer på konsernselskap		0	0
0	0		Andre fordringer		15 289 267	28 739 547
4 432 984	5 541 230				17 562 710	29 609 367
			BANKINNSKUDD, KONTANTER O.L			
68 385	61 209		Bankinnskudd	10	94 809 210	75 457 973
4 501 369	5 602 439		SUM OMLØPSMIDLER		112 371 920	105 067 340
37 109 631	38 210 701		SUM EIENDELER		1 497 558 353	1 342 510 159

**BaGaD AS**
ÅRSREGNSKAPET 2021

BaGaD AS			BALANSE PR. 31 DESEMBER		Konsernet BaGaD		
31.12. 2020	31.12. 2021	Noter			Noter	31.12. 2021	31.12. 2020
			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				
23 528 431	23 548 130	6	Annen egenkapital / Konsernets fond	6	139 237 264	135 739 764	
			Minoritetsinteresser	6	520 766 086	508 553 325	
32 677 631	32 697 330		SUM EGENKAPITAL		669 152 550	653 442 289	
			GJELD				
			AVSETNING FOR FORPLIKTELSER				
0	0		Pensjonsforpliktelse	9	6 674 923	7 539 854	
0	0	5	Utsatt skatt	5	50 778 362	47 600 301	
0	0		SUM AVSETNING FOR FORPLIKTELSER		57 453 285	55 140 155	
			ANNEN LANGSIKTIG GJELD				
0	0		Gjeld til kredittinstitusjoner	7	718 565 000	508 565 000	
0	0		Annen langsiktig gjeld		1 821 648	2 721 583	
0	0		SUM LANGSIKTIG GJELD		720 386 648	511 286 583	
			KORTSIKTIG GJELD				
0	0		Gjeld til kredittinstitusjoner	7	0	70 000 000	
0	0		Leverandørgjeld		10 642 355	16 087 294	
0	13 371	5	Betalbar skatt	5	7 606 236	4 067 165	
0	0		Skyldig offentlige avgifter		1 860 982	5 384 449	
4 432 000	0		Skyldig utbytte		0	19 999 016	
0	5 500 000		Annen kortsiktig gjeld	3	30 456 297	7 103 208	
4 432 000	5 513 371		SUM KORTSIKTIG GJELD		50 565 870	122 641 132	
4 432 000	5 513 371		SUM GJELD		828 405 803	689 067 870	
37 109 631	38 210 701		SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 497 558 353	1 342 510 159	

BaGaD AS
Bilten 11.05.2022
Knut Galtung Døsvig
Styreleder/Daglig leder

**BaGaD AS**
ÅRSREGNSKAPET 2021**KONTANTSTRØMOPPSTILLING**

BaGaD AS	
2020	2021
8 853 634	5 533 070
-8 865 968	-5 541 230
-12 334	-8 160
0	0
0	0
11 082 461	4 432 984
-11 067 000	-4 432 000
15 461	984
3 127	-7 176
65 259	68 385
68 386	61 209
68 385	61 209

Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter

Resultat før skattekostnad
Periodens betalte skatt
Gevinst ved salg av anleggsmidler, inkl.revers.av utsatt skatt
Ordinære avskrivninger
Pensjonskostnad uten kontanteffekt
Kostnadstøring/(inntekststøring) av fremtidig renteaftale
Endring i kundefordringer
Endring i leverandørgjeld
Endring i andre tidsavgrensingsposter
Gevinst ved salg av aksjer
Nedskrivning/(Oppskrivning) aksjer
Inntekt fra investering i datterselskap
Inntekt fra investering i tilknyttet selskap
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter

Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter

Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler
Innbetalinger på langsiktige lånefordringer
Utbetalinger på langsiktige lånefordringer
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler
Utbetalinger ved emisjon/kjøp av aksjer og andeler
Innbetalinger fra tilknyttet selskap
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter

Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter

Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld/SWAP
Innbetalinger av konsernbidrag og utbytte
Utbetaling av utbytte
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter

Endringer i konsernmellomværender**Netto kontantstrøm for perioden**

Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt

Denne består av:

Bankinnskudd

Ubenyttet driftskreditt

Konsernet
BaGaD

2021	2020
51 453 329	35 958 249
-4 067 165	-455 648
-1 401 911	-232 374
17 854 203	16 363 209
-984 236	-330 029
0	0
-1 403 623	285 012
-5 444 939	-10 649 226
8 320 754	-5 184 422
0	0
-2 710 939	-732 078
0	0
61 635 473	35 042 695
13 468 750	235 000
-175 122 695	-140 962 243
268 658	167 332
0	0
0	0
0	0
0	0
-161 385 287	-140 559 911
210 000 000	70 000 000
-70 899 935	-95 972
-19 998 998	-49 984 539
119 101 069	19 919 489
0	0
19 351 237	-85 697 745
75 457 973	161 055 718
94 809 210	75 457 973
94 809 210	75 457 973



BaGaD AS KONSERNET BaGaD Noter til årsregnskapet 2020

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 %	Rådhusgaten 4 AS	100 %
	Edvard Griegsvei 3 AS	100 %	Starvhusgaten 4 AS	100 %
	Fabrikkgaten 6 AS	100 %	Telegrafens Senterforening AS	100 %
	Inger Bang Lunds vei 10-16 AS	100 %	Vinkelen Bergen 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 regnskapskikk

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 / Tårnplass 1

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

Aksjer i andre selskaper

Aksjinvesteringer 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	
	2021	2020	2021	2020
Lønn	0	0	10 586 296	10 471 900
Refusjon lønn	0	0	-3 890 000	-3 826 000
Arbeidsgiveravgift	0	0	2 080 130	1 919 569
Pensjonskostnader, endring pensjonsavs.	0	0	-278 152	838 246
Styreonorar	0	0	1 885 000	1 905 000
Andre personalkostnader	0	0	1 679 484	1 437 819
	0	0	12 071 758	12 546 534
Antall årsværk	0	0	12,2	12,2

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



LÅN O.L TIL LEDENDE PERSONER, AKSJEIEERE M.V

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

NOTE 2 GODGJ./YTELSER TIL DAGLIG LEDER, STYRET OG REVISOR

Personer	BaGaD AS		Konsernet BaGaD	
	2021	2020	2021	2020
Daglig leder, lønn og annen godtgjørelse	0	0	1 311 444	1 266 046
Daglig leder, pensjon	0	0	158 207	147 004
Styre	0	0	1 885 000	1 905 000
Revisor, revisjon	8 160	12 300	492 240	460 828
Revisor, rådgivning	0	0	19 806	125 065

MVA i henhold til selskapets fradragsnøkkel er fratrukket i revisjons og konsulentonorar
Oppgitt lønn i konsernnotene 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. 1.090.000 i årlig leie. Leiekontrakten utløper i 2030.

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

NOTE 4 VARIGE DRIFTSMIDLER KONSERNET BaGaD

	Tomter	Forretnings- bygg	Biler/inventar innredning	Kunst	Bygg under oppføring	App Kronstadparken	SUM
Anskaffelseskost 01.01	97 936 966	1 024 072 001	48 589 259	1 642 000	173 933 331		1 346 153 557
Tilgang	0	7 405 161	695 134	0	163 585 581	2 865 978	174 551 854
Avgang	-11 044 877	0	0	0	-1 556 781		-12 601 658
Anskaffelseskost 31.12	86 892 089	1 031 477 162	49 284 393	1 642 000	335 962 131	2 865 978	1 508 103 753
Sum avskrivninger 01.01	0	107 752 316	21 830 580	0			129 582 896
Årets ordinære avskrivninger	0	14 080 261	3 750 059	0		23 883	17 854 203
Tilgang	0	0	0	0			0
Avgang	0	0	0	0			0
Sum avskrivninger 31.12	0	121 832 577	25 580 639	0	0	23 883	147 437 099
Bokført verdi 31.12	86 892 089	909 644 585	23 683 754	1 642 000	335 962 131	2 842 095	1 360 666 654
Andre anleggsmidler							4 878 695
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER							1 365 545 349
Avskrivningssatser		1-10%	8,5 - 15%				

Andre anleggsmidler kr. 4.878.695

Andre anleggsmidler er aktiverte utviklingskostnader for området Krohnstadparken.

NOTE 5 SKATTEKOSTNAD BaGaD AS

Midlertidige forskjeller	31.12.2021	01.01.2021	Endring
Regnskapsmessig inntektsført utbytte, 3% skatteplikt	0	132 990	-132 990
Skattemessig fremførbart underskudd	0	-230 291	230 291
Grunnlag for utsatt skatt	0	-97 301	97 301
Utsatt skatt	0	0	0
	22 %	22 %	
Årets grunnlag for betalbar skatt			
	2021	2020	
Resultat før skatter	5 533 070	8 853 634	
- Utbytteinntekt,	-5 541 230	-8 865 968	
Skattepliktig del av utbytte	299 226	332 474	
Skattepliktig inntekt	291 086	320 140	
Benyttet av skattemessig fremført underskudd	-230 291	-320 140	
Skattepliktig resultat	60 775	0	
Betalbar skatt 22 %	13 371	0	
Årets skatter			
	2021	2020	
Betalbar skatt	13 371	0	
Endring utsatt skatt	0	0	
Årets skattekostnad	13 371	0	

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			
	31.12.2021	1.1.2021	Endring
Midlertidige forskjeller			
Skatteøkende			
Anleggsmidler	227 018 982	212 015 672	15 003 310
Gevinst- og tapskonto	6 087 340	7 609 173	-1 521 833
3% skattegrunnlag på avsatt utbytte fra tilknyttet selskap	0	0	0
Sum skatteøkende midlertidige forskjeller	233 106 322	219 624 845	13 481 477
Skattereduserende			
Fremførbart underskudd	0	0	0
Kostnadsføring av fremtidig renteaftale (Swap)	0	0	0
Pensjonsforpliktelse	2 295 547	3 259 783	-964 236
Sum skattereduserende midlertidige forskjeller	2 295 547	3 259 783	-964 236
Sum midlertidige forskjeller	230 810 775	216 365 062	14 445 713
Skatteprosent utsatt skatt	22 %	22 %	
Utsatt skatt	50 778 362	47 800 301	3 178 051
Årets skatter			
Betalbar skatt	7 806 236	4 067 165	
Betalbar skatt avgang datter	0		
Endring utsatt skatt	3 178 051	3 865 566	
Endring utsatt skatt avgang datter	0		
Skattekostnad konsern	10 784 288	7 932 741	

**NOTE 6 EGENKAPITAL BaGaD AS**

Årets endring av egenkapitalen				
	Aksje kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2020	320 896	8 828 304	23 528 431	32 677 631
Resultat 2021			5 519 699	5 519 699
Tilleggsulbytte			-5 500 000	-5 500 000
Utbytte			0	0
Egenkapital 31.12.2021	320 896	8 828 304	23 548 130	32 697 330

EGENKAPITAL KONSERNET BaGaD

Årets endring av konsernets egenkapital						
	Aksje kapital	Overkurs	Fond for vurderingsforakjeller	Annen egenkapital	Minoritetsinteresse	Sum
Egenkapital 31.12.2020	320 896	8 828 304	0	135 739 764	508 553 325	653 442 289
Minoritet, andel av utbytte fra Bara Eiendom AS	0	0		0	-19 458 770	-19 458 770
Utbytte				0	0	0
Tilleggsulbytte			0	-5 500 000		-5 500 000
Konsernets årsresultat	0			8 997 500	31 671 531	40 669 031
Egenkapital 31.12.2021	320 896	8 828 304	0	139 237 264	520 766 086	669 152 550

NOTE 7 FORDRINGER/GJELD OG PANTSTILLELSER KONSERNET BaGaD

	2021	2020
Fordringer med forfall senere enn 1 år.	0	0
Gjeld med forfall senere enn 5 år	0	0
Pantesikret gjeld	718 565 000	578 565 000
Den bokførte verdien av eiendelene stillet som sikkerhet for gjelden er:		
Tomter	51 635 855	48 721 396
Forretningsleiligheter, eiendom under oppføring	790 846 651	519 641 366
Inventar og innredning	20 661 153	11 733 534
	883 804 812	578 086 296

NOTE 8 AKSJER / AKSJER I DATTERSELSKAPER TIL BaGaD AS

Aksjeselskaper	Stiftet / Anskaffelses Tidspunkt	Eierandel / Stemmeand.	Aksjekapital	Antall aksjer	22,17% av Resultat 2021	22,17% av Egenkapital konsern	Bokført verdi
Bara Eiendom AS	2003	22,17%/58,70%	88 635 820	6 331 130	9 021 097	148 331 374	32 808 262
Aksjer i andre selskaper							
BraBank ASA	2015	0,93 %	189 589 000	883 179	128 070 000	1 307 839 000	8 831 790
Rosendal Hamn Eiendom AS	2008	2,51 %	6 874 000	15			216 750
Bokført verdi av andre aksjer i konsernregskapet							9 048 540



NOTE 9 PENSJONSFORPLIKTELSE KONSERNET BaGaD

Alle ansatte har pensjonsordninger som gir rett til definerte fremtidige ytelser. Disse er i hovedsak avhengig av antall oppjeningsår, 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.

	2021	2020
Pålept pensjonsforpliktelse 31.12	-2 011 873	-2 858 954
Arbeidsgiveravgift	-283 674	-402 830
Netto pensjonsforpliktelse 31.12	-2 295 547	-3 259 784
Pensjonsavsetning	4 379 376	4 280 070
Pensjonsforpliktelse	-6 674 923	-7 539 854
Nettoforpliktelse	-2 295 545	-3 259 784

Økonomiske forutsetninger:

Diskonteringsrente	1,50 %	1,50 %
Forventet avkastning på pensjonsmidler	2,90 %	2,40 %
Årlig forventet lønnsvekst	2,50 %	2,00 %
Årlig forventet regulering av pensjoner under utbetaling	2,25 %	1,75 %

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	
	2021	2020	2021	2020
Bundne bankinnskudd, skattetrekk	0	0	651 695	687 146

NOTE 11 AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

Aksjekapitalen består av ordinære aksjer:	Antall	Pålydende	Bokført
Aksjer	1	320 896	320 896
Aksjonær	Aksjer	Eierandel	
Knut Galtung Døsvig	1	100,00 %	

NOTE 12 TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE SELSKAPER

Interne mellomværender mellom selskaper i konsernet er renteberegnet.