



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	EGD Management AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	23.04.2022

### 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, 24.05.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		1 631 816	
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 631 816</b>	
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		5 951 013	4 395 327
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 951 013</b>	<b>4 395 327</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-4 319 197</b>	<b>-4 395 327</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		201 136 536	19 110 289
Inntekt på investering i tilknyttet selskap			45 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 620 352	1 392 211
Annen renteinntekt		241 867	529 233
Annen finansinntekt		9 527 356	15 926 320
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler		21 854 213	-19 481 048
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>234 380 324</b>	<b>17 522 004</b>
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler		268 289	
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		173 398	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 703 795	2 873 443
Annen rentekostnad		8 552 041	7 167 951
Annen finanskostnad		4 585 799	124 045
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>16 283 322</b>	<b>10 165 439</b>
<b>Netto finans</b>		<b>218 097 002</b>	<b>7 356 565</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>213 777 805</b>	<b>2 961 238</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		-251 967	-2 575 411
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>214 029 772</b>	<b>5 536 649</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>214 029 772</b>	<b>5 536 649</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>214 029 772</b>	<b>5 536 649</b>



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Totalresultat</b>		<b>214 029 772</b>	<b>5 536 649</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		100 000 000	20 000 000
Konsernbidrag		1 313 954	1 265 213
Udekket tap			-15 728 564
Avsatt til annen egenkapital		112 715 818	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>214 029 772</b>	<b>5 536 649</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel		9 874 860	9 622 893
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>9 874 860</b>	<b>9 622 893</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		152 250	152 250
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>152 250</b>	<b>152 250</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap		284 761 028	209 887 877
Lån til foretak i samme konsern		269 071 672	41 039 105
Investeringer i tilknyttet selskap		71 098 732	57 996 220
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		5 413 993	57 822 361
Investeringer i aksjer og andeler			2 457 420
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>630 345 425</b>	<b>369 202 983</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>640 372 535</b>	<b>378 978 126</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 693 673	141 130
Andre kortsiktige fordringer		458 840	494 972
Konsernfordringer		12 321 286	2 397 839
<b>Sum fordringer</b>		<b>15 473 798</b>	<b>3 033 941</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer		9 940 308	
<b>Sum investeringer</b>		<b>9 940 308</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 500 233	-192
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 500 233</b>	<b>-192</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum omløpsmidler		28 914 339	3 033 749
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>669 286 874</b>	<b>382 011 875</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		99 796 000	99 796 000
Annen innskutt egenkapital		86 717	86 717
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>99 882 717</b>	<b>99 882 717</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		177 437 133	64 721 316
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>177 437 133</b>	<b>64 721 316</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>277 319 851</b>	<b>164 604 033</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld		153 175 713	151 020 159
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>153 175 713</b>	<b>151 020 159</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>153 175 713</b>	<b>151 020 159</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		104 563 672	
Leverandørgjeld		156 250	91 512
Skyldig offentlige avgifter		209 750	
Utbytte		100 000 000	20 000 000
Annen kortsiktig gjeld		33 861 638	46 296 171
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>238 791 311</b>	<b>66 387 683</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>391 967 024</b>	<b>217 407 842</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>669 286 874</b>	<b>382 011 875</b>




Årsregnskap og  
Årsberetning

2021

for

EGD Property AS

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

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet  
<https://sign.visma.net/nb/document-check/7e34a4cb-7011-432f-b2bd-7ee72e5407c3>

VISMA Sign  
[www.vismasign.com](http://www.vismasign.com)



## EGD PROPRY AS

2021

### ÅRSBERETNING 2021

#### Virksomhetens art

Selskapet ble stiftet 10.09.2008 og har forretningsadresse i Bergen.

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

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

#### Arbeidsmiljø og personale

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

#### Miljørapportering

Selskapets virksomhet kan indirekte innebære risiko for uhell med miljøskade som konsekvens. Styret kjenner ikke til forhold som tilsier at man forurensrer det ytre miljø i vesentlig grad. Det er ikke rapportert om hendelser hvor miljøskade har vært konsekvens i løpet av 2021.

#### Fortsatt drift

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

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

#### Resultat, investeringer, finansiering og likviditet

Selskapets omsetning i 2021 var kr 1 631 816 og hadde ingen omsetning i 2020. Årsresultatet ble et overskudd på kr 214 029 772 som er kr 208 493 122 høyere enn for 2020. Totalkapitalen er økt med kr 287 274 807 fra kr 382 021 067 i 2020 til kr 669 286 874 i 2021. Selskapet har tilfredsstillende likviditet og EK andelen var pr 31.12.21 på 41%, som er litt lavere enn pr 31.12.2020.

Styret er tilfreds med selskapets kontantstrøm, som viser en positiv kontantstrøm fra operasjonell drift med kr 463 978 367 som gjenspeiler salg og gevinst av anleggsaksjer. Salgene medførte økte langsiktige fordringer som påvirker netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter.

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

Selskapets styre anser året 2021 som et økonomisk tilfredsstillende år.

#### Hendelser etter balansedagen

Det er ingen hendelser etter balansedagen som vil påvirke selskapets resultat negativt.

#### Fremtidig utvikling

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



## EGD PROPRY AS

2021

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

### Finansiell risiko

#### Renterisiko

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

#### Kredittrisiko

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

#### Likviditetsrisiko

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

### Styreansvar forsikring

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

### Årsresultat og disponeringer

Selskapets resultat viser et overskudd på kr 214 029 772 som foreslås disponert slik:

Overfør til annen egenkapital	112 715 818
Avsatt til utbytte	100 000 000
<u>Netto avsatt/mottatt konsernbidrag</u>	<u>1 313 954</u>
Totalt	214 029 772

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

I styret for EGD Property AS

21.04.2022

31.12.2021

Espen Galtung Døsvig  
Styrets leder

Eivind Dragesund Rørvik  
Styremedlem

Tor Fredrik Müller  
Styremedlem / Daglig leder



<b>EGD PROPERTY AS</b>		<b>RESULTATREGNSKAP</b>	
<b>RESULTATREGNSKAP</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Driftsinntekter		1 631 816	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 631 816</b>	<b>0</b>
Andre driftskostnader		(5 951 013)	(4 395 327)
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>(5 951 013)</b>	<b>(4 395 327)</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(4 319 197)</b>	<b>(4 395 327)</b>
Inntekt på investering i datterselskap		11 943 665	10 289
Renter fra selskap i samme konsern		1 620 352	1 392 211
Renteinntekter		241 867	529 233
Annen finansinntekt		5 000 000	0
Gevinst/tap markedsbaserte omløpsmidler	2	21 843 924	(15 144 184)
Gevinst/tap finansielle anleggsmidler	3	188 255 736	30 632 262
Agio / disagio		448 093	(20 942)
Renter til selskap i samme konsern		(2 703 795)	(2 873 443)
Rentekostnader		(65 353)	(6 486)
Andre finanskostnader		(8 487 486)	(7 162 374)
<b>Netto finansposter</b>		<b>218 097 002</b>	<b>7 356 565</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>213 777 805</b>	<b>2 961 238</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	251 967	2 575 411
<b>Årsresultat</b>		<b>214 029 772</b>	<b>5 536 649</b>



<b>EGD PROPERTY AS</b>		<b>BALANSE</b>	
<b>EIENDELER</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Utsatt skattefordel	4	9 874 860	9 622 893
<b>IMMATRIELLE EIENDELER</b>		<b>9 874 860</b>	<b>9 622 893</b>
Driftsløsøre, inventar o.l.	5	152 250	152 250
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>152 250</b>	<b>152 250</b>
Investering i datterselskap	6	284 761 028	209 887 877
Investering i tilknyttet selskap	6	71 098 732	57 996 220
Investeringer i aksjer og andeler		0	2 457 420
Langsiktig fordring på selskap i samme konsern	7	269 071 672	41 039 105
Langsiktig fordring på tilknyttede selskaper	7	5 413 993	57 822 361
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>		<b>630 345 425</b>	<b>369 202 983</b>
<b>ANLEGGSMIDLER</b>		<b>640 372 535</b>	<b>378 978 126</b>
Kundefordringer		2 030 774	0
Tilgode fra selskap i samme konsern	8	12 321 286	2 397 839
Andre kortsiktige fordringer		1 121 739	636 102
<b>FORDRINGER</b>		<b>15 473 798</b>	<b>3 033 941</b>
Markedsbaserte aksjer, obligasjoner o.l.		9 940 308	0
<b>INVESTERINGER</b>		<b>9 940 308</b>	<b>0</b>
BANKINNSKUDD, KONTANTER O.L.	8	3 500 233	0
<b>OMLØPSMIDLER</b>		<b>28 914 339</b>	<b>3 033 941</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>669 286 874</b>	<b>382 012 067</b>



<b>EGD PROPERTY AS</b>		<b>BALANSE</b>	
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Aksjekapital (327 200 aksjer á NOK 305)	9, 10	99 796 000	99 796 000
Annen innskutt egenkapital	10	86 717	86 717
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>		<b>99 882 717</b>	<b>99 882 717</b>
Annen egenkapital	10	177 437 133	64 721 316
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>		<b>177 437 133</b>	<b>64 721 316</b>
<b>EGENKAPITAL</b>		<b>277 319 851</b>	<b>164 604 033</b>
Gjeld til selskap i samme konsern	7	153 175 713	151 020 159
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>153 175 713</b>	<b>151 020 159</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 567 849	192
Leverandørgjeld		156 250	0
Skyldig offentlige avgifter		209 750	0
Utbytte	10	100 000 000	20 000 000
Gjeld til selskap i samme konsern		105 877 626	1 356 725
Annen kortsiktig gjeld	2	22 979 836	45 030 958
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>238 791 311</b>	<b>66 387 875</b>
<b>GJELD</b>		<b>391 967 024</b>	<b>217 408 034</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>669 286 874</b>	<b>382 012 067</b>

I styret for EGD Property AS 21.04.2021 / 31.12.2021

Espen Galtung Døsvig  
Styrets leder

Eivind Dragesund Rørvik  
Styremedlem

Tor Fredrik Müller  
Styremedlem / Daglig leder



## EGD PROPERTY AS

## KONTANTSTRØMOPPSTILLING

KONTANTSTRØMOPPSTILLING	2021	2020
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
+/- Resultat før skattekostnad	213 777 805	2 961 238
- Resultatført konsernbidrag	(11 943 665)	(10 289)
+/- Tap / (gevinst) ved salg av anleggsmidler / verdipapirer	216 516 520	38 252 206
+ Nedskrivning verdipapir	23 417 784	3 283 080
+/- Endring kundefordringer og andre fordringer	0	0
+/- Endring leverandørgjeld	156 250	0
+/- Endring pensjonsforpliktelse	0	0
+/- Effekt verdiendring markedsbaserte finansielle omløpsmidler	21 843 924	(19 481 048)
+/- Effekt valutakursendringer	0	0
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter	209 750	0
= <b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>463 978 367</b>	<b>25 005 187</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
+/- Netto inn- / (ut)betalinger ved salg / (kjøp) av varige driftsmidler	0	(152 250)
+/- Netto inn- / (ut)betalinger ved salg / (kjøp) av aksjer og andeler	(335 392 854)	(34 687 618)
= <b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>(335 392 854)</b>	<b>(34 839 868)</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
<b>Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld</b>		
+ Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	2 155 554	2 841 597
+ Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	68 879 750	38 308 021
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	0	0
+/- Endring på kortsiktige fordringer	(496 193)	16 903 692
+/- Endring på langsiktige fordringer	(175 624 200)	(48 218 821)
- Utbetalinger av utbytte	(20 000 000)	0
= <b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>(125 085 088)</b>	<b>9 834 489</b>
= <b>Netto endring i kontanter og kontantekv.</b>	<b>3 500 424</b>	<b>(191)</b>
+ <b>Beholdning av kontanter og kontantekv. pr 01.01.</b>	<b>(191)</b>	<b>0</b>
= <b>Beholdning av kontanter og kontantekv. pr 31.12.</b>	<b>3 500 233</b>	<b>(191)</b>



## EGD PROPERTY AS

## NOTER

Noter til regnskapet 2021

### REGNSKAPSPRINSIPPER

#### Generelt

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

#### Prinsipper for inntektsføring og kostnadsføring

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

#### Investering i datterselskap, tilknyttet selskap og øvrige aksjer og andeler

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

#### Nedskrivning av anleggsmidler

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

#### Fordringer

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

#### Investeringer i aksjer, andeler og andre finansielle instrumenter

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

#### Finansielle instrumenter

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

#### Kontanter og kontantekvivalenter

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



## EGD PROPERTY AS

## NOTER

Noter til regnskapet 2021

### Skatt

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

### Hendelser etter balansedagen

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

### Note 1: Antall ansatte

Selskapet har ingen ansatte.

### Note 2: Finansielle instrumenter

Selskapet har utgiftsført urealisert gevinst vedrørende endring i markedsverdi renteswap med kr 21 854 213. Avtalen er ikke å anse som rentesikring.

### Note 3: Spesifikasjon av finansposter

Gevinst / tap finansielle anleggsmidler	2021	2020
Realisert gevinst / (tap)	211 673 520	33 915 342
Urealisert gevinst / (tap)	(23 417 784)	(3 283 080)
	<u>188 255 736</u>	<u>30 632 262</u>

### Note 4: Utsatt skatt / skattekostnad

BEREGNING AV BETALBAR SKATT	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	213 777 805	2 961 238
Permanente forskjeller	(226 866 775)	(14 677 942)
Endring midlertidige forskjeller	(21 680 357)	19 698 368
Avgitt/mottatt konsernbidrag m/skattem virkning	11 943 665	0
Avgitt/mottatt konsernbidrag u/skattem virkning	0	(1 265 213)
Årets skattemessige resultat	(22 825 662)	7 981 664
Benyttet fremførbart underskudd	0	(7 981 664)
Grunnlag for beregning av betalbar skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Avsatt betalbar skatt	<u>0</u>	<u>0</u>



## EGD PROPERTY AS

## NOTER

Noter til regnskapet 2021

MIDLERTIDIGE FORSKJELLER ER KNYTTET TIL	2021	2020	Endring
Anleggsmidler	695 420	869 276	173 856
Omløpsmidler	0	0	0
Gjeld	0	0	0
Andre	(22 196 329)	(44 050 542)	(21 854 213)
Sum midlertidige forskjeller	(21 500 909)	(43 181 266)	(21 680 357)
Ligningsmessig underskudd til fremføring	(23 384 819)	(559 157)	
Grunnlag for utsatt skatt / (utsatt skattefordel)	(44 885 728)	(43 740 423)	(21 680 357)
Netto utsatt skatt / (utsatt skattefordel)	(9 874 860)	(9 622 893)	251 967
Bokført utsatt skatt / (utsatt skattefordel)	(9 874 860)	(9 622 893)	251 967
<b>SKATTEKOSTNAD</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	
Endring i utsatt skatt	251 967	2 575 411	
Avsatt betalbar skatt	0	0	
Skatt på avsatt/mottatt konsernbidrag	0	0	
Skattekostnad på ordinært resultat	251 967	2 575 411	

### Note 5: Varige driftsmidler

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



## EGD PROPERTY AS

## NOTER

Noter til regnskapet 2021

### Note 6: Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

Selskapet har eierandeler i følgende datterselskaper:

Firma	Forretnings- kontor/ stemme- /eierandel	Antall aksjer	Egenkapital	Resultat	Bokført verdi
Sydneplass 1 AS	Bergen / 100%	100 000	29 887 907	(1 803 305)	31 110 000
K Bygget ANP AS	Bergen / 100%	2 227	1 945 174	(110 031)	21 932 432
Øvre Fyllingsvei 85 AS	Bergen / 100%	100	2 500 000	2 671 847	4 476 666
Upcycling AS	Bergen / 100%	100	(38 130)	(11 002)	30 000
Vestre Lindhaugen AS	Bergen / 100%	1 000	5 283 956	688 690	5 403 938
Nordre Nøstekaien 1 AS	Bergen / 100%	100	5 552 736	(2 641 551)	13 418 050
Kanalveien 1 Holding AS	Bergen / 100%	100	30 000	(297 772)	36 125
EGD Hotell AS	Bergen / 100%	100	125 030 000	(283 958)	98 451 964
KV 30 Holding AS	Bergen / 100%	100	18 724 159	(297 772)	19 149 075
Hansastaden Eiendom AS	Bergen / 60%	16 781	125 670 672	(12 691 152)	84 795 650
PBE Property AS	Bergen / 51%	51	3 679 701	(24 925)	5 957 128

**Sum investering i datterselskap**

284 761 028

Selskapet har eierandeler i følgende tilknyttede selskaper:

Firma	Forretnings- kontor/ stemme- /eierandel	Antall aksjer	Egenkapital	Resultat	Bokført verdi
Fanteria AS	Bergen / 50%	2 300 000	11 626 964	-1 937 546	26 487 514
Nygårdstangen Utvikling AS	Bergen / 24,5%	245	839 128	-415 348	205 587
Nøstegaten 72-74 AS	Bergen / 50%	500	19 536 943	-10 243 092	30 623 363
Baneveien 16 Holding AS	Bergen / 50%	50	25 291 182	-738 818	13 310 063
Sandsli Boligutvikling AS	Bergen / 25%	25 000	52 442 826	1 406 708	312 472
Vestre Rosten 73 AS	Trondheim/50%	150	-1 023 064	-746 979	83 970
Visjon Dokken ANS	Bergen / 50%	50	40 945	(21 599)	75 763

**Sum investering i tilknyttede selskaper**

71 098 731

### Note 7: Fordringer og gjeld

	Forfall > 1 år	
	2021	2020
Langsiktig fordring på konsernselskap	269 071 672	41 039 105
Langsiktig fordring på tilknyttede selskaper	5 413 993	57 822 361
	Forfall > 5 år	
	2021	2020
Langsiktig gjeld	153 175 713	151 020 159



## EGD PROPERTY AS

## NOTER

Noter til regnskapet 2021

**Note 8: Bank**

Det foreligger avtale med banken om konsernkontosystem som omfatter morselskapet EGD Holding AS og datterselskaper i konsernet. Konsernkontoavtalen er inngått uten trekkrett på akkumulert nivå, men hvert enkelt selskap i ordningen kan trekke på sin konto og alle selskapene i ordningen er da solidarisk ansvarlige. Saldo på konsernkonto pr 31.12.21 var kr -104 563 672.

**Note 9: Antall aksjer, aksjeeiere m.v.**

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

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

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

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

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

Selskapet inngår i konsernet EGD Holding AS.

Adresse: Sydneplassen 1, 5007 Bergen.

Selskapet benytter underkonsernunntaket fra regnskapsloven §3-7.

**Note 10: Utvikling av selskapets egenkapital**

	Aksjekapital	Annen innsk egenk	Annen egenkapital	SUM
Egenkapital 01.01.	99 796 000	86 717	64 721 316	164 604 033
Årsresultat			214 029 772	214 029 772
Avsatt utbytte			(100 000 000)	(100 000 000)
Avsatt konsernbidrag u/skattem virkning			(1 313 954)	(1 313 954)
Egenkapital 31.12.	99 796 000	86 717	177 437 133	277 319 851



## EGD PROPERTY AS

## NOTER

Noter til regnskapet 2021

### Note 11: Garantier

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

Selskapet har stilt selvskyldnerkausjon overfor Øvre Fyllingsvei 85 AS for et beløp inntil NOK 15 000 000.

Selskapet har stilt selvskyldnerkausjon overfor Øvre Fyllingsvei 85 AS for et beløp inntil skyldig lånesaldo hos debitor med tillegg av eventuelt påløpne renter. Saldo på lånet pr 31.12.21 var NOK 7 500 000.

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

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

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

### Note 12: Covid-19

Situasjonen rundt Koronaviruset gir en generell usikkerhet knyttet til leietakere i datterselskaper.

På tidspunkt for avleggelse av regnskapet er situasjonen håndterbar med ulike tiltak for

leietakere som er spesielt hardt rammet. Koronakrisen anses derfor ikke å påvirke forutsetning om fortsatt drift.

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

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

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

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

**Eivind Dragesund Rørvik**

039add2d-f939-48ab-9419-aa1e77cd2fc0 - 2022-04-21 17:01:21 UTC +03:00  
BankID - f211c256-0cd3-4596-b4bf-68128887a5ce - NO

**Espen Galtung Døsvig**

fb08e048-9ac7-4f31-95a7-2ff7e756661f - 2022-04-21 18:22:00 UTC +03:00  
BankID - 8b450cf8-0918-4f00-9c55-36e6c59d7842 - NO

**Tor Fredrik Müller**

0458f145-09cd-459b-a6fe-b581c1365fc6 - 2022-04-21 18:47:37 UTC +03:00  
BankID - 5481c401-85c8-4ea1-a140-36386bf527d8 - NO

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvallare

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/7e34a4cb-7011-432f-b2bd-7ee72e5407c3>

**VISMA Sign**  
www.vismasign.com



**KPMG AS**  
Kanalveien 11  
Postboks 4 Kristianborg  
5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63  
Fax  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i EGD Property AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert EGD Property AS' årsregnskap som 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

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

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

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: NVUEY-YCX5A-LP4GJ-ZYXW8-K5AYY-IID2



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgjøre 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Bergen, 22. april 2022  
KPMG AS

Tom Rasmussen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# PENNEO

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

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

## Tom Rasmussen

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2022-04-22 08:38:25 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NVUEY-YCX5A-LP4G-LZYXW8-K5AYY-#IID2

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>