



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 03.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 04.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		4 395 327	6 420 646
Sum kostnader		4 395 327	6 420 646
Driftsresultat		-4 395 327	-6 420 646
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		19 110 289	9 482 413
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		45 000	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 392 211	1 392 417
Annen renteinntekt		529 233	728 803
Annen finansinntekt		15 926 320	8 132 919
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler		-19 481 048	5 887 671
Sum finansinntekter		17 522 004	25 624 222
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler			5 003
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 873 443	3 618 437
Annen rentekostnad		7 167 951	5 015 167
Annen finanskostnad		124 045	894 436
Sum finanskostnader		10 165 439	9 533 043
Netto finans		7 356 565	16 091 179
Ordinært resultat før skattekostnad		2 961 238	9 670 534
Skattekostnad på ordinært resultat		-2 575 411	-667 090
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 536 649	10 337 624
Årsresultat		5 536 649	10 337 624
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 536 649	10 337 624
Totalresultat		5 536 649	10 337 624
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		20 000 000	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Konsernbidrag		1 265 213	1 208 932
Udekket tap		-15 728 564	
Avsatt til annen egenkapital			9 128 692
Sum overføringer og disponeringer		5 536 649	10 337 624



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		9 622 893	7 047 482
Sum immaterielle eiendeler		9 622 893	7 047 482
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		152 250	
Sum varige driftsmidler		152 250	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		209 887 877	209 881 877
Lån til foretak i samme konsern		41 039 105	40 057 739
Investeringer i tilknyttet selskap		57 996 220	57 496 809
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		57 822 361	10 584 906
Investeringer i aksjer og andeler		2 457 420	9 810 500
Sum finansielle anleggsmidler		369 202 983	327 831 830
Sum anleggsmidler		378 978 126	334 879 312
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		141 130	804 366
Andre kortsiktige fordringer		494 972	3 393 007
Konsernfordringer		2 397 839	15 729 971
Sum fordringer		3 033 941	19 927 344
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		-192	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		-192	
Sum omløpsmidler		3 033 749	19 927 344
SUM EIENDELER		382 011 875	354 806 656



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		99 796 000	99 796 000
Annen innskutt egenkapital		86 717	86 717
Sum innskutt egenkapital		99 882 717	99 882 717
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		64 721 316	80 449 880
Sum opptjent egenkapital		64 721 316	80 449 880
Sum egenkapital		164 604 033	180 332 597
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld		151 020 159	148 178 562
Sum annen langsiktig gjeld		151 020 159	148 178 562
Sum langsiktig gjeld		151 020 159	148 178 562
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		91 512	
Utbytte		20 000 000	
Annen kortsiktig gjeld		46 296 171	26 295 497
Sum kortsiktig gjeld		66 387 683	26 295 497
Sum gjeld		217 407 842	174 474 059
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		382 011 875	354 806 656




Årsregnskap og
Årsberetning

2020

for

EGD Property AS

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



EGD PROPRY AS

2020

ÅRSBERETNING 2020

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 forurensar det ytre miljø i vesentlig grad. Det er ikke rapportert om hendelser hvor miljøskade har vært konsekvens i løpet av 2020.

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 regnskapsskikk.

Resultat, investeringer, finansiering og likviditet

Selskapet hadde ingen omsetning i 2020. Årsresultatet ble et overskudd på kr 5 536 649 som er kr 4 800 975 lavere enn for 2019. Totalkapitalen er økt med kr 27 205 411 fra kr 354 806 656 i 2019 til kr 382 012 067 i 2020. Selskapet har tilfredsstillende likviditet og EK andelen var pr 31.12.20 på 43%, som er noe lavere enn 2019 som følge av utbytteavsetning.

Styret er tilfreds med selskapets kontantstrøm, som viser en positiv kontantstrøm fra operasjonell drift med kr 25 005 187 som gjenspeiler salg og gevinst av to eierandeler i 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 2020 som et økonomisk tilfredsstillende år.

Hendelser etter balansedagen

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



EGD PROPRY AS

2020

Fremtidig utvikling

EGD Property vil videreføre strategien med kjøp, salg, drift, utvikling og utleie av eiendom. 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-prosjektene Nygårdstangen Utvikling og Visjon Dokken, 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.

Årsresultat og disponeringer

Selskapets resultat viser et overskudd på kr 5 536 649 som foreslås disponert slik:

Overfør fra annen egenkapital	15 728 564
Avsatt til utbytte	20 000 000
<u>Netto avsatt/mottatt konsernbidrag</u>	<u>1 265 213</u>
Totalt	5 536 649

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

3 0 . 0 4 . 2 0 2 1
3 1 . 1 2 . 2 0 2 0

Espen Galtung Døsvig
Styrets leder

Eivind Dragesund Rørvik
Styremedlem

Tor Fredrik Müller
Styremedlem / Daglig leder



EGD PROPERTY AS		RESULTATREGNSKAP	
RESULTATREGNSKAP	Note	2020	2019
Driftsinntekter		0	0
Sum driftsinntekter		0	0
Andre driftskostnader	1, 2	(4 395 327)	(6 420 646)
Sum driftskostnader		(4 395 327)	(6 420 646)
Driftsresultat		(4 395 327)	(6 420 646)
Inntekt på investering i datterselskap		10 289	9 482 413
Renter fra selskap i samme konsern		1 392 211	1 392 417
Renteinntekter		529 233	728 803
Annen finansinntekt		0	8 132 919
Gevinst/tap markedsbaserte omløpsmidler	10	(15 144 184)	5 887 671
Gevinst/tap finansielle anleggsmidler	11	30 632 262	(897 938)
Agio / disagio		(20 942)	(598)
Renter til selskap i samme konsern		(2 873 443)	(3 618 437)
Rentekostnader		(6 486)	(9 611)
Andre finanskostnader	10	(7 162 374)	(5 006 459)
Netto finansposter		7 356 565	16 091 179
Ordinært resultat før skattekostnad		2 961 238	9 670 534
Skattekostnad på ordinært resultat	4	2 575 411	667 090
Årsresultat		5 536 649	10 337 624



EGD PROPERTY AS		BALANSE	
EIENDELER	Note	2020	2019
Utsatt skattefordel	4	9 622 893	7 047 482
IMMATRIELLE EIENDELER		9 622 893	7 047 482
Driftsløsøre, inventar o.l.	13	152 250	0
VARIGE DRIFTSMIDLER		152 250	0
Investering i datterselskap	3	209 887 877	209 881 877
Investering i tilknyttet selskap	3	57 996 220	57 496 809
Investeringer i aksjer og andeler	7	2 457 420	9 810 500
Langsiktig fordring på selskap i samme konsern	9	41 039 105	40 057 739
Langsiktig fordring på tilknyttede selskaper	9	57 822 361	10 584 906
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER		369 202 983	327 831 830
ANLEGGSMIDLER		378 978 126	334 879 312
Tilgode fra selskap i samme konsern	12	2 397 839	15 729 971
Andre kortsiktige fordringer		636 102	4 197 373
FORDRINGER		3 033 941	19 927 344
BANKINNSKUDD, KONTANTER O.L.	12	0	0
OMLØPSMIDLER		3 033 941	19 927 344
SUM EIENDELER		382 012 067	354 806 656



EGD PROPERTY AS

BALANSE

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2020	2019
Aksjekapital (327 200 aksjer á NOK 305)	5, 6	99 796 000	99 796 000
Annen innskutt egenkapital	6	86 717	86 717
INNSKUTT EGENKAPITAL		99 882 717	99 882 717
Annen egenkapital	6	64 721 316	80 449 880
OPPTJENT EGENKAPITAL		64 721 316	80 449 880
EGENKAPITAL		164 604 033	180 332 597
Gjeld til selskap i samme konsern	9	151 020 159	148 178 562
LANGSIKTIG GJELD		151 020 159	148 178 562
Gjeld til kredittinstitusjoner		192	0
Utbytte		20 000 000	0
Gjeld til selskap i samme konsern		1 356 725	1 284 697
Annen kortsiktig gjeld	10	45 030 958	25 010 800
KORTSIKTIG GJELD		66 387 875	26 295 497
GJELD		217 408 034	174 474 059
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		382 012 067	354 806 656

I styret for EGD Property AS 30.04.2021 / 31.12.2020

Espen Galtung Døsvig
Styrets leder

Eivind Dragesund Rørvik
Styremedlem

Tor Fredrik Müller
Styremedlem / Daglig leder

**EGD PROPERTY AS****KONTANTSTRØMOPPSTILLING**

KONTANTSTRØMOPPSTILLING	2020	2019
Kontantstømmer fra operasjonelle aktiviteter		
+/- Resultat før skattekostnad	2 961 238	9 670 534
- Resultatført konsernbidrag	(10 289)	(9 482 413)
+/- Tap / (gevinst) ved salg av anleggsmidler / verdipapirer	38 252 206	(100 935)
+ Nedskrivning verdipapir	3 283 080	5 003
+/- Endring kundefordringer og andre fordringer	0	16 316 025
+/- Endring leverandørgjeld	0	(133 613)
+/- Effekt verdiendring markedsbaserte finansielle omløpsmidler	(19 481 048)	0
+/- Effekt valutakursendringer	0	0
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	25 005 187	16 274 601
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
+/- Netto inn- / (ut)betalinger ved salg / (kjøp) av varige driftsmidler	(152 250)	0
+/- Netto inn- / (ut)betalinger ved salg / (kjøp) av aksjer og andeler	(34 687 618)	(5 071 111)
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(34 839 868)	(5 071 111)
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		
+ Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	2 841 597	(6 305 387)
+ Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	38 308 021	(18 300 710)
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	0	3 609 937
+/- Endring på kortsiktige fordringer	16 903 692	
+/- Endring på langsiktige fordringer	(48 218 821)	395 946
- Utbetalinger av utbytte	0	(23 000 000)
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	9 834 489	(43 600 214)
= Netto endring i kontanter og kontantekv.	(192)	(32 396 723)
+ Beholdning av kontanter og kontantekv. pr 01.01.	0	32 396 723
= Beholdning av kontanter og kontantekv. pr 31.12.	(192)	0



EGD PROPERTY AS

NOTER

Noter til regnskapet 2020

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 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 2020

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 og er derfor ikke pliktig til å ha en tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 2: Ytelser til ledende personer m.v.

	2020	2019
Revisjon	199 338	71 750
Annen bistand	0	0
Til revisor	199 338	71 750

Beløpene er inkl. merverdiavgift.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til selskapets ledelse i 2020. Det er ikke avtalt å gi daglig leder, leder av styret eller styremedlemmer særskilt godtgjørelse ved opphør eller endring av vervet. Det er heller ikke avtalt bonus, overskuddsdeling, opsjoner og tilsvarende rettigheter til fordel for daglig leder, leder av styret eller styremedlemmer.

Note 3: Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

Selskapet har eierandeler i følgende datterselskaper:

Firma	Forretnings- kontor/ stemme- /eierandel	Antall aksjer	Egenkapital	Resultat	Bokført verdi
Suitell Edvard Grieg AS	Bergen / 100%	1 200	5 091 604	9 731	4 762 030
Sydnesplass 1 AS	Bergen / 100%	100 000	31 691 212	-2 278 566	31 110 000
K Bygget ANP AS	Bergen / 100%	2 227	2 055 206	775 337	21 932 432
Øvre Fyllingsvei 85 AS	Bergen / 100%	100	2 500 000	2 002 716	4 476 666
Upcycling AS	Bergen / 100%	100	-27 128	-20 860	30 000
Vestre Lindhaugen AS	Bergen / 100%	1 000	4 764 102	-122 346	5 403 938
Quality Edvard Grieg AS	Bergen / 99%	9 009	58 344 354	2 756 823	121 113 177
Nordre Nøstekaien 1 AS	Bergen / 100%	100	8 194 288	-3 542 676	13 418 050
VHE AS	Bergen / 100%	1 000	8 969 331	-380 663	1 396 456
KS Suitell Edvard Grieg AS	Bergen / 90%		32 646	-17 065	288 000
PBE Property AS	Bergen / 51%	51	3 704 627	-10 000	5 957 128

Sum investering i datterselskap

209 887 877



EGD PROPERTY AS

NOTER

Noter til regnskapet 2020

Note 3 fots.: Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

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	23 670 549	17 848 739	26 487 514
Nygårdstangen Utvikling AS	Bergen/ 24,5%	245	1 254 476	-139 954	378 985
Nøstegaten 72-74 AS	Bergen / 50%	500	29 148 239	-2 240 484	30 623 363
Sandsli Boliginvest 1 AS	Bergen / 50%	50	-230 754	-197 840	15 000
Sandsli Boliginvest 2 AS	Bergen / 50%	50	777 894	813 921	15 000
Sandsli Boliginvest 3 AS	Bergen / 50%	50	266 233	310 937	15 000
Sandsli Boligutvikling AS	Bergen / 25%	25 000	46 075 143	16 229 328	312 472
Vestre Rosten 73 AS	Trondheim/50%	150	-276 085	-64 257	15 000
Hansastaden Eiendom AS	Bergen/50%	50	-3 176	-33 176	58 125
Visjon Dokken ANS	Bergen / 50%	50	62 544	-20 363	75 763
Sum investering i tilknyttede selskaper					57 996 221

Note 4: Utsatt skatt / skattekostnad

BEREGNING AV BETALBAR SKATT	2020	2019	
Ordinært resultat før skattekostnad	2 961 238	9 670 534	
Permanente forskjeller	(14 677 942)	(22 185 170)	
Endring midlertidige forskjeller	19 698 368	(5 616 021)	
Avgitt/mottatt konsernbidrag m/skattem virkning	0	9 579 548	
Avgitt/mottatt konsernbidrag u/skattem virkning	(1 265 213)	(1 133 167)	
Årets skattemessige resultat	7 981 664	(8 551 109)	
Benyttet fremførbart underskudd	(7 981 664)	0	
Grunnlag for beregning av betalbar skatt	0	0	
Avsatt betalbar skatt	0	0	
MIDLERTIDIGE FORSKJELLER ER KNYTTET TIL	2020	2019	Endring
Anleggsmidler	869 276	1 086 596	217 320
Omløpsmidler	0	0	0
Gjeld	0	0	0
Andre	(44 050 542)	(24 569 494)	19 481 048
Sum midlertidige forskjeller	(43 181 266)	(23 482 898)	19 698 368
Ligningsmessig underskudd til fremføring	(559 157)	(8 551 110)	
Grunnlag for utsatt skatt / (utsatt skattefordel)	(43 740 423)	(32 034 008)	19 698 368
Netto utsatt skatt / (utsatt skattefordel)	(9 622 893)	(7 047 482)	2 575 411
Bokført utsatt skatt / (utsatt skattefordel)	(9 622 893)	(7 047 482)	2 575 411



EGD PROPERTY AS

NOTER

Noter til regnskapet 2020

SKATTEKOSTNAD	2020	2019
Endring i utsatt skatt	2 575 411	645 720
Skatt på avsett/mottatt konsernbidrag	0	21 370
Skattekostnad på ordinært resultat	2 575 411	667 090

Note 5: 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 underkonsernuntaket fra regnskapsloven §3-7.

Note 6: Utvikling av selskapets egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk egenk	Annen egenkapital	SUM
Egenkapital 01.01.	99 796 000	86 717	80 449 880	180 332 597
Årsresultat			5 536 649	5 536 649
Avsett utbytte			(20 000 000)	(20 000 000)
Netto avsett/mottatt konsernbidrag			(1 265 213)	(1 265 213)
Egenkapital 31.12.	99 796 000	86 717	64 721 316	164 604 033

Note 7: Aksjer og andeler i andre foretak m.v.

Anleggsaksjer og mindre investeringer i kommandittselskaper hvor selskapet ikke har betydelig innflytelse balanseføres til gjennomsnittlig anskaffelseskost. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående. Utbetalinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

Selskap	Eierandel	Ansk.kost	Bokf. Verdi
BSA Berlin AS	7,78 %	5 785 500	2 457 420
Sum andeler		5 785 500	2 457 420



EGD PROPERTY AS

NOTER

Noter til regnskapet 2020

Note 8: Garantier

Selskapet har stilt selvskyldnerkausjon overfor Sydneplass 1 AS for et beløp inntil NOK 48 000 000 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 31.12.20 var NOK 8 250 000.

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 Slettebrekkdalen Næringspark AS for et beløp inntil NOK 5 000 000.

Note 9: Fordringer og gjeld

Forfall > 1 år

	2020	2019
Langsiktig fordring på konsernselska	41 039 105	40 057 739
Langsiktig fordring på tilknyttede selskaper	57 822 361	10 584 906
Kortsiktige fordringer	-	-

Forfall > 5 år

	2020	2019
Langsiktig gjeld	151 020 159	148 178 562

Note 10: Finansielle instrumenter

Selskapet har utgiftsført urealisert tap vedrørende endring i markedsverdi renteswap med kr 19 481 048.

Avtalen er ikke å anse som rentesikring.

Note 11: Spesifikasjon av finansposter

Gevinst / tap finansielle anleggsmidler	2020	2019
Realisert gevinst / (tap)	33 915 342	(892 935)
Urealisert gevinst / (tap)	(3 283 080)	(5 003)
	<u>30 632 262</u>	<u>(897 938)</u>

Note 12: 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 31.12.20 var kr 624 902.



EGD PROPERTY AS

NOTER

Noter til regnskapet 2020

Note 13: Varige driftsmidler

	Kunst	Sum
Akk.anskaffelseskost 01.01.	0	0
Årets tilgang	152 250	152 250
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

Note 14: Covid-19

Situasjonen rundt Koronaviruset gir en generell usikkerhet knyttet til leietakere i datterselskaper. På tidspunkt for avleggelse av regnskapet er situasjonen vurdert til alvorlig, men 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 inneholder 13 sider før denne side

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

Eivind Dragesund Rørvik

afe9cf9d-4070-48e2-841d-821b114b7683 - 2021-04-30 08:51:30 UTC +03:00
BankID - b6577e7f-f8c6-4ceb-82e1-31a7209b6648 - NO

Espen Galtung Døsvig

54066af5-350b-4fac-aa14-298507bc6480 - 2021-04-30 10:24:51 UTC +03:00
BankID - 27704e8e-56d5-4555-ae9c-cde7939ad11e - NO

Tor Fredrik Müller

90259717-a686-4d7b-9c69-c8c68abf6031 - 2021-04-30 11:27:00 UTC +03:00
BankID - e8801363-4fff-4000-8fbf-500af252615e - 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/ea5f0604-8984-45a8-9ddf-ce42f83b7263>

VISMA Sign
www.vismasign.com



KPMG AS
Kanalveien 11
Postboks 4 Kristianborg
5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Fax +47 55 32 11 66
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i EGD Property AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert EGD Property AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 5 536 649. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, 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 er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for

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.

Statsautonserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

Penneo Dokumentnøkkel: HTEEK-1SCEJ-WGEQH-NKDEI-6LGT3-6SAFT



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.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår 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 regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, 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 regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. 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, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer 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.



Revisors beretning - 2020
EGD Property AS

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til resultatdisponering er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Bergen, 30. april 2021
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HTEEK-1SCEJ-WGEQH-NKDEI-6LGT3-6SAFT



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

2021-04-30 13:21:56Z



Penneo Dokumentnøkkel: HTEEK-1SCEJ-WGEQH-NKOEI-6LGT3-6SAFT

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>