



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

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:	24.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 06.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	16 350	16 094
Sum kostnader		16 350	16 094
Driftsresultat		-16 350	-16 094
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		6 206 178	6 649 473
Sum finansinntekter		6 206 178	6 649 473
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		6 206 178	6 649 473
Resultat før skattekostnad		6 189 828	6 633 379
Skattekostnad	5	37 143	40 345
Årsresultat		6 152 685	6 593 034
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		6 230 000	6 600 000
Overføringer til/fra annen egenkapital	6	-77 315	-6 963
Sum overføringer og disponeringer	6	6 152 685	6 593 037



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	32 608 262	32 608 262
Sum finansielle anleggsmidler		32 608 262	32 608 262
Sum anleggsmidler		32 608 262	32 608 262
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		6 206 178	6 649 476
Sum fordringer		6 206 178	6 649 476
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		155 100	72 974
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		155 100	72 974
Sum omløpsmidler		6 361 278	6 722 450
SUM EIENDELER		38 969 540	39 330 712

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6,11	370 897	320 896
Overkurs		8 828 304	8 828 304
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		9 199 201	9 149 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	23 462 852	23 541 167
Sum opptjent egenkapital		23 462 852	23 541 167
Sum egenkapital		32 662 053	32 690 367
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	40 959	40 345
Sum avsetninger for forpliktelser		40 959	40 345
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		40 959	40 345
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	5	36 529	0
Utbytte		6 230 000	6 600 000
Sum kortsiktig gjeld		6 266 529	6 600 000
Sum gjeld		6 307 488	6 640 345
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 969 541	39 330 712



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		126 310 025	113 936 898
Annen driftsinntekt		862 079	2 778 517
Salgsgevinster			128 439 642
Sum inntekter		127 172 104	245 155 057
Kostnader			
Lønnskostnad	1,2	15 563 131	12 822 803
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	26 402 469	21 861 373
Leiekostnader	3	1 214 141	1 129 345
Administrasjonskostnader	2	7 603 373	7 816 931
Netto driftskostnader eiendom		13 843 703	13 520 484
Omgyggingskostander		4 638 906	2 242 097
Sum kostnader		69 265 723	59 393 033
Driftsresultat		57 906 381	185 762 024
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 977 809	1 433 324
Utbytte		653 552	591 730
Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi			1 888 060
Sum finansinntekter		5 631 361	3 913 114
Nedskrivning av finansielle eiendeler		3 831 054	
Annen rentekostnad		38 959 120	22 739 828
Annen finanskostnad		15 588	41 802
Sum finanskostnader		42 805 762	22 781 630
Netto finans		-37 174 401	-18 868 516
Resultat før skattekostnad		20 731 980	166 893 508
Skattekostnad	5	5 354 129	7 994 741
Årsresultat		15 377 851	158 898 767



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Minoritetsinteresser		12 010 999	123 722 839
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 366 852	35 175 928



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter	4,7	2 575 881	2 901 256
Sum immaterielle eiendeler		2 575 881	2 901 256
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,7	1 467 532 399	1 380 967 612
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4,7	47 746 029	39 249 206
Sum varige driftsmidler		1 515 278 428	1 420 216 818
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	8	7 105 546	10 936 600
Andre fordringer		6 034 416	6 060 228
Pensjonsavsetning		4 269 123	4 210 676
Sum finansielle anleggsmidler		17 409 085	21 207 504
Sum anleggsmidler		1 535 263 394	1 444 325 578
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 482 723	2 180 483
Andre fordringer		8 890 160	6 549 794
Sum fordringer		10 372 883	8 730 277
Investeringer			
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter		10 571 930	
Sum investeringer		10 571 930	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	73 534 132	177 762 553
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		73 534 132	177 762 553



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum omløpsmidler		94 478 945	186 492 830
SUM EIENDELER		1 629 742 339	1 630 818 408
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6,11	370 897	320 896
Annen innskutt egenkapital	6	8 828 304	8 828 304
Sum innskutt egenkapital		9 199 201	9 149 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	164 948 954	167 813 102
Minoritetsinteresser	6	611 355 578	621 138 402
Sum opptjent egenkapital		776 304 532	788 951 504
Sum egenkapital		785 503 733	798 100 704
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9	58 659 658	53 916 950
Pensjonsforpliktelse	9	6 267 494	6 148 405
Sum avsetninger for forpliktelser		64 927 152	60 065 355
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	718 000 000	715 900 000
Øvrig langsiktig gjeld		1 571 271	1 747 226
Sum annen langsiktig gjeld		719 571 271	717 647 226
Sum langsiktig gjeld		784 498 423	777 712 581
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		17 098 573	12 886 237
Betalbar skatt	5	611 422	1 713 117
Skyldige offentlige avgifter		1 419 717	1 765 441
Utbytte		28 023 822	29 950 524
Annen kortsiktig gjeld		12 586 649	8 599 804



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum kortsiktig gjeld		59 740 183	54 915 123
Sum gjeld		844 238 606	832 627 704
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 629 742 339	1 630 728 408



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 549320

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 24.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 13.07.2024



Organisasjonsnr: 980 253 619
BAGAD AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	16 350	16 094
Sum kostnader		16 350	16 094
Driftsresultat		-16 350	-16 094
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		6 206 178	6 649 473
Sum finansinntekter		6 206 178	6 649 473
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		6 206 178	6 649 473
Resultat før skattekostnad		6 189 828	6 633 379
Skattekostnad	5	37 143	40 345
Årsresultat		6 152 685	6 593 034
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		6 230 000	6 600 000
Overføringer til/fra annen egenkapital	6	-77 315	-6 963
Sum overføringer og disponeringer	6	6 152 685	6 593 037



Organisasjonsnr: 980 253 619
BAGAD AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap 8		32 608 262	32 608 262
Sum finansielle anleggsmidler		32 608 262	32 608 262
Sum anleggsmidler		32 608 262	32 608 262
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		6 206 178	6 649 476
Sum fordringer		6 206 178	6 649 476
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		155 100	72 974
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		155 100	72 974
Sum omløpsmidler		6 361 278	6 722 450
SUM EIENDELER		38 969 540	39 330 712
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6,11	370 897	320 896
Overkurs		8 828 304	8 828 304
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		9 199 201	9 149 200
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	6	23 462 852	23 541 167
Sum opptjent egenkapital		23 462 852	23 541 167
Sum egenkapital		32 662 053	32 690 367
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	40 959	40 345
Sum avsetninger for forpliktelser		40 959	40 345
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		40 959	40 345
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	5	36 529	0
Utbytte		6 230 000	6 600 000
Sum kortsiktig gjeld		6 266 529	6 600 000
Sum gjeld		6 307 488	6 640 345
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 969 541	39 330 712



Organisasjonsnr: 980 253 619
BAGAD AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		126 310 025	113 936 898
Annen driftsinntekt		862 079	2 778 517
Salgsgevinster			128 439 642
Sum inntekter		127 172 104	245 155 057
Kostnader			
Lønnskostnad	1, 2	15 563 131	12 822 803
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	26 402 469	21 861 373
Leiekostnader	3	1 214 141	1 129 345
Administrasjonskostnader	2	7 603 373	7 816 931
Netto driftskostnader eiendom		13 843 703	13 520 484
Omgjøggingskostnader		4 638 906	2 242 097
Sum kostnader		69 265 723	59 393 033
Driftsresultat		57 906 381	185 762 024
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 977 809	1 433 324
Utbytte		653 552	591 730
Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi			1 888 060
Sum finansinntekter		5 631 361	3 913 114
Nedskrivning av finansielle eiendeler		3 831 054	
Annen rentekostnad		38 959 120	22 739 828
Annen finanskostnad		15 588	41 802
Sum finanskostnader		42 805 762	22 781 630
Netto finans		-37 174 401	-18 868 516
Resultat før skattekostnad		20 731 980	166 893 508
Skattekostnad	5	5 354 129	7 994 741
Årsresultat		15 377 851	158 898 767
Minoritetsinteresser		12 010 999	123 722 839
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 366 852	35 175 928



Organisasjonsnr: 980 253 619
BAGAD AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter	4,7	2 575 881	2 901 256
Sum immaterielle eiendeler		2 575 881	2 901 256
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,7	1 467 532 399	1 380 967 612
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4,7	47 746 029	39 249 206
Sum varige driftsmidler		1 515 278 428	1 420 216 818
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	8	7 105 546	10 936 600
Andre fordringer		6 034 416	6 060 228
Pensjonsavsetning		4 269 123	4 210 676
Sum finansielle anleggsmidler		17 409 085	21 207 504
Sum anleggsmidler		1 535 263 394	1 444 325 578
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 482 723	2 180 483
Andre fordringer		8 890 160	6 549 794
Sum fordringer		10 372 883	8 730 277
Investeringer			
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter		10 571 930	
Sum investeringer		10 571 930	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	73 534 132	177 762 553
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		73 534 132	177 762 553
Sum omløpsmidler		94 478 945	186 492 830
SUM EIENDELER		1 629 742 339	1 630 818 408



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



KONSERNET
BaGaD

BaGaD AS
ÅRSREGNSKAP

2023

**BaGaD AS**
ÅRSREGNSKAPET 2023

			RESULTATREGNSKAP					
BaGaD AS						Konsernet BaGaD		
2022	2023	Noter				Noter	2023	2022
			DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER					
			DRIFTSINNEKTER					
0	0		Leieinntekter			126 310 025	113 936 898	
0	0		Salgsgevinst			0	128 439 642	
0	0		Andre inntekter			862 079	2 778 517	
0	0		SUM INNEKTER			127 172 104	245 155 057	
			DRIFTSKOSTNADER					
0	0		Personalkostnader		1,2	15 563 131	12 822 803	
0	0		Leiekostnader		3	1 214 141	1 129 345	
16 094	16 350	2	Administrasjonskostnader		2	7 603 373	7 816 931	
0	0		Netto driftskostnader eiendom			13 843 703	13 520 484	
0	0		Ombyggingskostnader			4 638 906	2 242 097	
0	0		Ordinære avskrivninger		4	26 402 469	21 861 373	
16 094	16 350		SUM DRIFTSKOSTNADER			69 265 723	59 393 033	
(16 094)	(16 350)		Driftsresultat			57 906 381	185 762 024	
			FINANSINNEKTER/KOSTNADER					
0	0		Renteinntekt fra foretak i samme konsern			0	0	
0	0		Annen renteinntekt			4 977 809	1 433 324	
6 649 476	6 206 178		Inntekt på investering i datterselskaper			0	0	
0	0		Utbytte			653 552	591 730	
0	0		Verdøkning av markedsbaserte fin. oml.m.			0	1 888 060	
0	0		Rentekostnader			(38 959 120)	(22 739 828)	
0	0		Verdireduksjon av markedsbaserte fin. oml.m			(3 831 054)		
0	0		Andre finansposter			(15 588)	(41 802)	
6 649 476	6 206 178		SUM FINANSPOSTER			(37 174 401)	(18 868 516)	
6 633 382	6 189 828		Ordinært resultat før skattekostnad			20 731 980	166 893 508	
(40 345)	(37 143)	5	Skatt på ordinært resultat		5	(5 354 129)	(7 994 741)	
6 593 037	6 152 685		ÅRSRESULTAT			15 377 851	158 898 767	
			OVERFØRINGER					
6 600 000	6 230 000	6	Andel resultat majoritetsinteresse		6	12 010 999	123 722 839	
0	0	6	Andel resultat minoritetsinteresse		6	3 366 852	35 175 838	
(6 963)	(77 315)	6	Avsatt til utbytte					
			Tilleggsutbytte					
			Overført til-(fra) annen egenkapital					
6 593 037	6 152 685		SUM OVERFØRINGER					

**BaGaD AS**
ÅRSREGNSKAPET 2023

BaGaD AS			BALANSE PR. 31 DESEMBER		Konsernet BaGaD	
31.12. 2022	31.12. 2023	Noter		Noter	31.12. 2023	31.12. 2022
			EIENDELER			
			ANLEGGSMIDLER			
			IMMATRIELLE DRIFTSMIDLER			
0	0		Lisenser, patenter	4,7	2 575 881	2 901 256
			VARIGE DRIFTSMIDLER			
0	0		Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,7	1 467 532 399	1 380 967 612
0	0		Driftsløsøre, inventar, verktøy o.l.	4,7	47 746 029	39 249 206
0	0		SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 517 854 309	1 423 118 074
			FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
32 608 262	32 608 262	8	Aksjer/andeler i datterselskaper			
0	0		Fordring konsernselskaper			
0	0		Aksjer i andre selskaper	8	7 105 546	10 936 600
0	0		Andre langsiktige fordringer		6 034 416	6 060 228
0	0		Pensjonsavsetning	9	4 269 123	4 210 676
32 608 262	32 608 262		SUM FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER		17 409 085	21 207 504
			SUM ANLEGGSMIDLER		1 535 263 394	1 444 325 578
			OMLØPSMIDLER			
			FORDRINGER			
0	0		Kundefordringer		1 482 723	2 180 483
0	0		Til gode utbytte		0	0
6 649 476	6 206 178		Kortsiktige fordringer på konsernselskaper		0	0
0	0		Andre fordringer		8 890 160	6 549 794
			Andre markedsbaserte finansielle instrumenter		10 571 930	
6 649 476	6 206 178				20 944 813	8 730 277
			BANKINNSKUDD, KONTANTER O.L			
72 974	155 100		Bankinnskudd	10	73 534 132	177 762 553
			SUM OMLØPSMIDLER		94 478 945	186 492 830
6 722 450	6 361 278					
39 330 712	38 969 540		SUM EIENDELER		1 629 742 339	1 630 818 408

**BaGaD AS**
ÅRSREGNSKAPET 2023

BaGaD AS			BALANSE PR. 31 DESEMBER		Konsernet BaGaD	
31.12. 2022	31.12. 2023	Noter		31.12. 2023	31.12. 2022	
			EGENKAPITAL OG GJELD			
			EGENKAPITAL			
			INNSKUTT EGENKAPITAL			
320 896	370 897	6,11	Aksjekapital	6,11 370 897	320 896	
8 828 304	8 828 304	6	Annen innskutt kapital	6 8 828 304	8 828 304	
9 149 200	9 199 201		SUM INNSKUTT KAPITAL	9 199 201	9 149 200	
23 541 167	23 462 852	6	OPPTJENT EGENKAPITAL			
			Annen egenkapital / Konsernets fond	6 164 948 954	167 813 102	
			Minoritetsinteresser	6 611 355 578	621 138 402	
32 690 367	32 662 053		SUM EGENKAPITAL	785 503 733	798 100 704	
			GJELD			
			AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
0	0		Pensjonsforpliktelse	9 6 267 494	6 148 405	
40 345	40 959	5	Utsatt skatt	5 58 659 658	53 916 950	
40 345	40 959		SUM AVSETNING FOR FORPLIKTELSER	64 927 152	60 065 355	
			ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
0	0		Gjeld til kredittinstitusjoner	7 718 000 000	715 900 000	
0	0		Annen langsiktig gjeld	1 571 271	1 747 226	
0	0		SUM LANGSIKTIG GJELD	719 571 271	717 647 226	
			KORTSIKTIG GJELD			
0	0		Gjeld til kredittinstitusjoner	7 0	0	
0	0		Leverandørgjeld	17 098 573	12 886 237	
0	36 529	5	Betalbar skatt	5 611 422	1 713 117	
0	0		Skyldig offentlige avgifter	1 419 717	1 765 441	
6 600 000	6 230 000		Skyldig utbytte	28 023 822	29 950 524	
0	0		Annen kortsiktig gjeld	3 12 586 650	8 599 801	
6 600 000	6 266 529		SUM KORTSIKTIG GJELD	59 740 184	54 915 120	
6 640 345	6 307 488		SUM GJELD	844 238 607	832 627 701	
39 330 712	38 969 540		SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 629 742 339	1 630 728 408	

BaGaD AS
Bergen 24.05.2024

0

Knut Galtung Døsvig
Styreleder/Daglig leder







BaGaD AS KONSERNET BaGaD Noter til årsregnskapet 2023

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 %	Mindø Allé 36 AS	100 %
	Buen Bergen AS	100 %	Starvhusgaten 4 AS	100 %
	Edvard Griegsvei 3 AS	100 %	Telegrafens Senterforrening AS	100 %
	Fabrikkgaten 6 AS	100 %	Vinkelen Bergen AS	100 %
	Inger Bang Lunds vei 10-16 AS	100 %		
	Portalen Bergen AS	100 %		

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

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapspraksis

BaGaD AS's aktivitet

Selskapet aktivitet er å forvalte en eierandel i Bara Eiendom AS

Konsolideringsprinsipper

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

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

Leieinntekter

Leieinntektene blir resultatført etter hvert som de opptjenes.

Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

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

Anleggsmidler/Langsiktig gjeld

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

Varige driftsmidler

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

Aksjer og andeler i datterselskap

Investering i datterselskap er regnskapsført etter kostmetoden i morselskapets regnskap.

Eierandel i sameiet Strandgaten 10 / Tårn plass 1

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

Aksjer i andre selskaper

Aksjeinvesteringer bokføres etter kostmetoden

Fordringer

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

Pensjonskostnader

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

Skattekostnad

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i

NOTE 1 LØNNSKOSTNADER/ANTALL ANSATTE KONSERNET BaGaD

	BaGaD AS		Konsernet BaGaD	
	2023	2022	2023	2022
Lønn	0	0	13 247 006	11 179 739
Refusjon lønn	0	0	-4 412 000	-4 276 011
Arbeidsgiveravgift	0	0	2 546 586	2 134 813
Pensjonskostnader, endring pensjonsavs.	0	0	60 642	347 433
Styrehonorar	0	0	1 905 000	1 925 000
Andre personalkostnader	0	0	2 215 897	1 511 829
	0	0	15 563 131	12 822 803

Antall årsverk

0

0

15,4

12,2

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



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

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

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

Personer	BaGaD AS		Konsernet BaGaD	
	2023	2022	2023	2022
Daglig leder, lønn og annen godtgjørelse	0	0	1 572 420	1 403 316
Daglig leder, pensjon	0	0	187 612	170 858
Styre	0	0	1 905 000	1 925 000
Revisor, revisjon	15 750	14 294	575 025	518 803
Revisor, rådgivning	0	0	0	19 806

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

NOTE 3 FORPLIKTELSE

Bara Eiendom AS har leieforpliktelser på ca. kr. 1.218.000 i årlig leie. Leiekontrakten utløper i 2030.

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

NOTE 4 VARIGE DRIFTSMIDLER KONSERNET BaGaD

	Tomter	Forretnings- bygg	Biler/inventar innredning	Kunst	Bygg under oppføring	App Kronstadparken	SUM
Anskaffelseskost 01.01	82 908 500	1 292 573 854	62 718 382	2 296 875	135 283 701	3 244 053	1 579 025 365
Tilgang	0	75 074 887	15 248 933	157 500	83 165 379	0	173 646 699
Avgang	0	0	0	0	-52 507 997	0	-52 507 997
Anskaffelseskost 31.12	82 908 500	1 367 648 741	77 967 315	2 454 375	165 941 083	3 244 053	1 700 164 067
Sum avskrivninger 01.01	0	129 465 385	26 099 119	0	0	342 796	155 907 304
Årets ordinære avskrivninger	0	19 219 646	6 857 446	0	0	325 376	26 402 468
Tilgang	0	0	0	0	0	0	0
Avgang	0	0	0	0	0	0	0
Sum avskrivninger 31.12	0	148 685 031	32 956 565	0	0	668 172	182 309 772
Bokført verdi 31.12	82 908 500	1 218 963 710	45 010 750	2 454 375	165 941 083	2 575 881	1 517 854 295
Andre anleggsmidler							0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER							1 517 854 309
Avskrivningssatser		1-10%	8,5 - 15%				

NOTE 5 SKATTEKOSTNAD BaGaD AS

Midlertidige forskjeller	31.12.2023	01.01.2023	Endring
Regnskapsmessig inntektsført utbytte, 3% skatteplikt	186 185	199 484	-13 299
Skattemessig fremførbart underskudd	0	-16 094	16 094
Grunnlag for utsatt skatt	186 185	183 390	2 795
Utsatt skatt	40 960	40 345	615
	22 %	22 %	
Årets grunnlag for betalbar skatt	2023	2022	
Resultat før skatter	6 189 828	6 633 382	
- Utbytteinntekt,	-6 206 178	-6 649 476	
Skattepliktig del av utbytte	199 484		
Kostnader kapitalforhøyelse	-1 000		
Skattepliktig inntekt	182 134	-16 094	
Benyttet av skattemessig fremført underskudd	-16 094	0	
Skattepliktig resultat	166 040	-16 094	
Betalbar skatt	36 529	0	
	22 %		
Årets skatter	2023	2022	
Betalbar skatt	36 529	0	
Endring utsatt skatt	615	40 345	
Årets skattekostnad	37 144	40 345	

SKATTEKOSTNAD KONSERNET BaGaD

Midlertidige forskjeller	31.12.2023	01.01.2023	Endring
Skattekostnad			

Electronically signed by Brønnøysundregistrene / Elektroniskt signert av Brønnøysundregistrene / Elektronisk signiert av Brønnøysundregistrene / Elektronisk signiert av Brønnøysundregistrene
<https://sign.visma.net/ndocuments-check/5b49589b-4cd9-4ea0-a4ba-dbc2f2f8b13c>



Anleggsmidler	264 551 197	241 961 258	22 589 939
Gevinst- og tapskonto	3 895 898	4 869 872	-973 974
3% skattegrunnlag på avsatt utbytte fra tilknyttet selskap	186 185	199 484	-13 299
Sum skatteøkende midlertidige forskjeller	268 633 280	247 030 614	21 602 666
Skattereduserende			
Fremførbart underskudd	0	16 094	-16 094
Kostnadsføring av fremtidig renteavtale (Swap)	0	0	0
Pensjonsforpliktelse	1 998 371	1 937 729	60 642
Sum skattereduserende midlertidige forskjeller	1 998 371	1 953 823	44 548
Sum midlertidige forskjeller	266 634 909	245 076 791	21 558 118
Skatteprosent utsatt skatt	22 %	22 %	
Utsatt skatt	58 659 658	53 916 950	4 742 708
Årets skatter			
	2023	2022	
Betalbar skatt	611 422	1 713 117	
Betalbar skatt avgang datter	0	992 725	
Endring utsatt skatt	4 742 708	3 138 579	
Endring utsatt skatt avgang datter	0	2 150 312	
Skattekostnad konsern	5 354 129	7 994 741	

**NOTE 6 EGENKAPITAL BaGaD AS**

Årets endring av egenkapitalen				
	Aksje kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2022	320 896	8 828 304	23 541 167	32 690 367
Resultat 2021			6 152 685	6 152 685
Tilleggsutbytte			0	0
Kapitalforhøyelse	50 000		-1 000	
Utbytte			-6 230 000	-6 230 000
Egenkapital 31.12.2022	370 896	8 828 304	23 462 852	32 662 053

EGENKAPITAL KONSERNET BaGaD

Årets endring av konsernets egenkapital						
	Aksje kapital	Overkurs	Fond for vurderingsforskjeller	Annen egenkapital	Minoritets-interesse	Sum
Egenkapital 31.12.2021	320 896	8 828 304	0	256 360 103	532 591 401	798 100 704
Minoritet. andel av utbytte fra Bara Eiendom AS	0	0		0	-21 793 822	-21 793 822
Utbytte				-6 230 000	0	-6 230 000
Kapitalforhøyelse	50 000		0	-1 000		49 000
Konsernets årsresultat			0	12 010 999	3 366 852	15 377 851
Egenkapital 31.12.2022	370 896	8 828 304	0	262 140 102	514 164 431	785 503 733

NOTE 7 FORDRINGER/GJELD OG PANTSTILLELSER KONSERNET BaGaD

	2023	2022
Fordringer med forfall senere enn 1 år.	0	0
Gjeld med forfall senere enn 5 år	0	0
Pantesikret gjeld	718 000 000	715 900 000
Den bokførte verdien av eiendelene stillet som sikkerhet for gjelden er:		
Tomter	51 690 266	51 690 266
Forretningseiendommer, eiendom under oppføring	791 239 889	782 968 053
Inventar og innredning	25 940 589	20 580 434
	868 870 744	855 238 753

NOTE 8 AKSJER / AKSJER I DATTERSELSKAPER TIL BaGaD AS

Aksjeselskaper	Stiftet / Anskaffelses Tidspunkt	Eierandel / Stemmeand.	Aksjekapital	Antall aksjer	22,17% av Resultat 2023	22,17% av Egenkapital konsern	Bokført verdi
Bara Eiendom AS	2003	22,17%/56,70%	88 635 820	6 331 130	3 421 129	174 134 252	32 608 262
Aksjer i andre selskaper							
Lea Bank ASA	2015	0,93 %	190 438 000	883 179	106 245 000	1 403 878 000	6 888 796
Rosendal Hamn Eignedom AS	2008	2,51 %	8 358 000	15			216 750
Bokført verdi av andre aksjer i konsernregskapet							7 105 546



NOTE 9 PENSJONSFORPLIKTELSE KONSERNET BaGaD

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

	2023	2022
Påløpt pensjonsforpliktelse 31.12	-1 751 422	-1 698 274
Arbeidsgiveravgift	-246 951	-239 457
Netto pensjonsforpliktelse 31.12	-1 998 373	-1 937 731

Pensjonsavsetning	4 269 122	4 210 675
Pensjonsforpliktelse	-6 267 495	-6 148 406
Nettoforpliktelse	-1 998 373	-1 937 731

Økonomiske forutsetninger:

Diskonteringsrente	3,10 %	3,20 %
Forventet avkastning på pensjonsmidler	4,90 %	4,90 %
Årlig forventet lønnsvekst	3,50 %	3,75 %
Årlig forventet regulering av pensjoner under utbetaling	3,25 %	3,50 %

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

NOTE 10 BUNDNE BANKINNSKUDD

	BaGaD AS		Konsernnet BaGaD	
	2023	2022	2023	2022
Bundne bankinnskudd, skattetrekk	0	0	725 699	728 023

NOTE 11 AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

Aksjekapitalen består av ordinære aksjer:	Antall	Pålydende	Bokført
Aksjer	100	3 708,97	370 897

Aksjonær	Aksjer	Eierandel
Knut Galtung Døsvig	100	100,00 %

NOTE 12 TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE SELSKAPER

Interne mellomværender mellom selskaper i konsernnet er renteberegnet.

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

This documents contains 12 pages before this page
Dokumentet inneholder 12 sider før denne siden

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

Detta dokument innehåller 12 sidor före denna sida

Knut L Galtung Døsvig

c2e267a0-9fce-4dff-b35a-a9c876fea4dd - 2024-05-24 13:24:16 UTC +03:00
BankID - a3d46368-4530-4702-a216-8182ef8d327d - 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/5b49589b-4cd9-4ea0-a4ba-db1cf2f8b13c>

 **visma sign**
www.vismasign.com



Årsberetning 2023 - Konsernet BaGad og BaGad AS

Virksomhetens art og tilholdssted

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

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

Bara Eiendom AS

Midtbygget AS

Bjørnsonsgaten 13-15 AS

Buen Bergen AS

Edvard Griegsvei 3 AS

Fabrikkgaten 6 AS

Inger Bang Lunds vei 10-16 AS

Portalen Bergen AS

Kronstadparken Parkering AS

Minde Alle 36 AS

Starvhusgaten 4 AS

Telegrafan Senterforening AS

Vinkelen Bergen AS

Selskapene har sitt hovedsete i Bergen.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Styrets bekreftelse er basert på en vurdering av selskapets og konsernets økonomiske og finansielle stilling, samt resultatprognoser for 2024 og for årene fremover.

Redegjørelse for årsregnskapet

Konsernets leieinntekter ble kr 126,3 mill. i 2023 sammenlignet med kr 113,9 mill. i 2022. Årsaken til de økte leieinntektene er innflytning av leietakere i nybygget Buen Bergen AS i løpet av 2023. Konsernets resultat før skatt ble kr 20,7 mill. i 2023 sammenlignet med kr 166,3 mill. i 2022. Resultatet for 2022 var sterkt påvirket av salg av Rådhusgaten 4 AS.

Samlet kontantstrøm fra driften i konsernet var på kr 54,2 mill., mens driftsresultatet for konsernet utgjorde kr 57,9 mill. De samlede investeringene på konsernets bygg i 2023 var kr 121,1 mill. Av årets investeringer er størstedelen gått til utbyggingen av konsernets nybygg Portalen Bergen AS. Resterende investeringer er gått til sluttoppgjør for Buen Bergen AS og ombygginger av eksisterende bygningsmasse.

Arbeidsmiljø

Konsernet hadde i 2023 et sykefravær på 4,3% av total arbeidstid. Sykefraværet har gått noe ned fra 5,64% i 2022. Reduksjonen i sykefraværet kan sees i sammenheng med noen lengre sykemeldinger i 2022.

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

Det har ikke forekommet eller blitt rapportert arbeidsuhell eller ulykker som har resultert i materielle skader eller personskader i løpet av året.



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

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

Likestilling og diskriminering

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

Konsernet hadde pr 31.12.2023 16 ansatte fordelt på 7 kvinner og 9 menn.

Ytre miljø

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

De fleste av selskapets eiendommer er tilknyttet fjernvarmeanlegg.

Konsernet fokuserer på miljø og energikrav ved all rehabilitering og nybygging. Konsernet tilstreber å kunne gjenbruke materialer og innredning der dette er mulig. Ved rehabilitering eller oppussing blir avfall i form av utskiftet bygningsmateriell levert avfallstasjoner.

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

Konsernets nybygg i Buen Bergen AS og Portalen Bergen AS er bygget etter «Breeam Excellent» klassifisering.

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, Portalen Bergen AS, var pr 31.12.2022 i sluttfasen av et nybygg der første leietaker flytter inn i mai 2024.

Markedsrisiko

Utleiemarkedet hadde en positiv utvikling gjennom 2023 med mange kontraktsgenereringer på gode leienivåer. I henhold til tall fra Arealstatistikk er det forventet en moderat økning i ledighet i 2024.

Pr 31.12.2023 var ledigheten i konsernets egen portefølje lav, og vi forventer en fortsatt lav ledighet gjennom 2024.

Finansiering og finansiell risiko

Totalkapitalen var ved utgangen av året kr 1 629,7 mill., sammenlignet med kr 1 630,8 mill. året før.

Konsernets samlede gjeld og avsetninger utgjør pr. 31.12.23 kr 844,2 mill., hvorav kr 718 mill. er rentebærende. Konsernet har i løpet av 2023 økt den rentebærende gjelden med kr 2,1 mill.

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

Egenkapitalandelen i konsernet pr. 31.12.2023 var 48,2 %, sammenlignet med 48,9 % pr. 31.12.2022.

Egenkapitalandelen i morselskapet BaGad AS var på 83,1 % pr. 31.12.2023, sammenlignet med 83,8% i 2022.

Egenkapitalen må sees i sammenheng med de beregnede merverdier i konsernets eiendeler.



Likviditetsrisiko

Konsernet hadde ved utgangen av 2023 en kontantbeholdning på kr 73,3 mill., ned fra kr 177,6 mill. i 2022. Konsernets evne til egenfinansiering av investeringer er god. Konsernets likviditetsbeholdning var høy ved utgangen av 2022 etter salg av Rådhusgaten 4 AS, og er blitt benyttet til å finansiere konsernet nybygg i 2023.

Bergen, 24. mai 2024

Knut Galtung Døsvig
Styreleder

Åpenhetsloven

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

Styreforsikring

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

Resultatdisponering

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i BaGad AS:

Overskudd:	kr	6 152 685
Utbytte :	kr	6 230 000
Overført fra annen ek:	kr	77 315

Selskapets frie egenkapital er kr 23 462 852 mens selskapets totale egenkapital er kr 32 662 053.

Årets overskudd for konsernet ble kr 15 377 851 etter skatt. Etter disponering av årets resultat er konsernets egenkapital på kr 785 503 733.

Side 3 av 3

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

This documents contains 3 pages before this page
Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 3 sider før denne side

Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida

Knut L Galtung Døsvig

88c1eea8-ee01-4b5a-b07e-9e690d4b8207 - 2024-05-24 13:24:16 UTC +03:00
BankID - a3d46368-4530-4702-a216-8182ef8d327d - NO

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmapreteringsrätt
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/eaf60bd9-9606-4143-8a30-f3ad78288f2c>

 **visma sign**
www.vismasign.com



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 2023, 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 2023 og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal



Building a better
working world

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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



Building a better
working world

Bergen, 24. mai 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kjetil Håvardstun
statsautorisert revisor

Penneo document key: U0KXD-N15SX-2IEVC-3Q1MMW-YTV54-YQE6D



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."

Håvardstun, Kjetil

Partner

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1198525

IP: 77.18.xxx.xxx

2024-05-24 11:31:03 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: U0KXD-NT5SX-2TEVC-3Q1MM-YTV54-YQ66D

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>