



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	995 390 221
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	MIDGARD GRUPPEN AS
Forretningsadresse:	Møllendalsveien 65C 5009 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Magnus Hjartåker Bakke
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	12.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 16.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter	1		
Kostnader			
Lønnskostnad	2	1 589 739	1 526 981
Avskrivning på varige driftsmidler	3	165 400	171 024
Annen driftskostnad	2	11 193 085	1 882 833
Sum kostnader		12 948 223	3 580 838
Driftsresultat		-12 948 223	-3 580 838
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	5	50 829 661	14 499 833
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	10 218 413	731 511
Annen renteinntekt	4	1 982 229	2 545 253
Annen finansinntekt		887 706	19 127
Sum finansinntekter		63 918 008	17 795 724
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	4 001 865	1 359 756
Annen rentekostnad		23 873 216	10 781 018
Annen finanskostnad		20	860 126
Sum finanskostnader		27 875 101	13 000 900
Netto finans		36 042 908	4 794 824
Ordinært resultat før skattekostnad		23 094 685	1 213 986
Skattekostnad på resultat	7	100 474	-2 472 284
Ordinært resultat etter skattekostnad		22 994 211	3 686 270
Årsresultat		22 994 211	3 686 270
Årsresultat etter minoritetsinteresser		22 994 211	3 686 270
Totalresultat		22 994 211	3 686 270



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		22 994 211	3 686 270
Sum overføringer og disponeringer	8	22 994 211	3 686 270



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	2 291 788	2 392 262
Sum immaterielle eiendeler		2 291 788	2 392 262
Varige driftsmidler			
Maskiner og anlegg	3, 10		13 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3, 10	195 940	258 340
Sum varige driftsmidler		195 940	271 340
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	10, 11	150 414 077	150 145 914
Lån til foretak i samme konsern	4	424 703 204	230 723 893
Investeringer i tilknyttet selskap	5, 10	68 818 022	67 068 022
Andre langsiktige fordringer	4	65 989 756	224 041 293
Sum finansielle anleggsmidler		709 925 059	671 979 122
Sum anleggsmidler		712 412 787	674 642 724
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	7		
Fordringer			
Kundefordringer			193 750
Andre kortsiktige fordringer		2 931 229	229 106
Krav på innbetaling av selskapskapital	4	18 795 734	3 861 735
Sum fordringer		21 726 963	4 284 591
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	13, 14	7 246 581	15 036 251
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 246 581	15 036 251
Sum omløpsmidler		28 973 544	19 320 842



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
SUM EIENDELER		741 386 331	693 963 566
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 15	100 000	100 000
Overkurs	8	340	340
Sum innskutt egenkapital		100 340	100 340
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	177 885 990	154 891 779
Sum opptjent egenkapital		177 885 990	154 891 779
Sum egenkapital		177 986 330	154 992 119
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	12		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	431 015 954	350 666 193
Langsiktig konserngjeld	4	101 034 731	79 505 104
Øvrig langsiktig gjeld	4	29 640 106	19 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		561 690 791	449 171 297
Sum langsiktig gjeld		561 690 791	449 171 297
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		254 136	662 205
Skyldig offentlige avgifter		112 193	84 105
Utbytte	4	278 963	
Annen kortsiktig gjeld		1 063 918	89 053 840
Sum kortsiktig gjeld		1 709 210	89 800 150
Sum gjeld		563 400 001	538 971 447
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		741 386 331	693 963 566



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
---------------------	-------------	-------------	-------------



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Driftsinntekt	1	399 376 394	274 007 205
Annen driftsinntekt	1	792 772 023	175 394 359
Sum inntekter		1 192 148 418	449 401 564
Kostnader			
Varekostnad		577 202 828	122 796 565
Lønnskostnad	2	38 749 858	26 215 281
Avskrivning av driftsmidler	3	83 538 128	73 437 295
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	5 415 302	3 295 288
Annen driftskostnad	2	94 292 262	56 378 522
Sum kostnader		799 198 377	282 122 951
Driftsresultat		392 950 040	167 278 613
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap	5		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4		
Annen renteinntekt	4	2 255 316	1 254 251
Annen finansinntekt		12 660 220	209 410
Inntekt på inv. i tilkn. selskap	5	4 497 314	26 390 024
Sum finansinntekter		19 412 850	27 853 685
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4		
Annen rentekostnad	6	206 332 733	102 161 395
Annen finanskostnad		5 443 927	2 263 863
Sum finanskostnader		211 776 660	104 425 258
Netto finans		-192 363 810	-76 571 573
Ordinært resultat før skattekostnad		200 586 230	90 707 040
Skattekostnad på ordinært resultat	7	17 628 258	10 366 599
Ordinært resultat etter skattekostnad		182 957 972	80 340 441
Årsresultat		182 957 972	80 340 441



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Minoritetsinteresser	8	498 559	140 937
Årsresultat etter minoritetsinteresser		182 459 413	80 199 504
Totalresultat		182 459 413	80 199 504
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		-182 459 413	-80 199 504
Sum overføringer og disponeringer	8	182 459 413	80 199 504



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7		
Goodwill	3, 9	78 730 223	84 145 525
Sum immaterielle eiendeler		78 730 223	84 145 525
Varige driftsmidler			
Tomter, bygn., fast eiendom	3, 10	6 374 486 557	5 509 742 170
Maskiner og anlegg	3, 10	12 589 958	1 524 889
Driftsløsøre, inventar m.m	3, 10	11 148 824	13 197 331
Sum varige driftsmidler		6 398 225 339	5 524 464 390
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	10, 11		
Lån til foretak i samme konsern	4		
Investeringer i tilknyttet selskap	5, 10	100 545 707	97 250 863
Obligasjoner	4	70 697 243	229 222 100
Sum finansielle anleggsmidler		171 242 951	326 472 962
Sum anleggsmidler		6 648 198 512	5 935 082 877
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	10, 12	46 334 451	48 049 262
Fordringer			
Kundefordringer	10	80 131 142	58 725 710
Andre kortsiktige fordringer		38 329 672	17 394 742
Krav på innbetaling av selskapskapital	4		
Sum fordringer		118 460 814	76 120 453
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	13, 14	127 883 414	99 364 334
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		127 883 414	99 364 334



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum omløpsmidler		292 678 679	223 534 048
SUM EIENDELER		6 940 877 191	6 158 616 926

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	8, 15	100 000	100 000
Overkurs	8	340	340
Sum innskutt egenkapital		100 340	100 340

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	8	1 032 859 974	844 669 057
Sum opptjent egenkapital		1 032 859 974	844 669 057

Minoritetsinteresser	8	12 205 234	17 438 179
----------------------	---	------------	------------

Sum egenkapital		1 045 165 548	862 207 576
------------------------	--	----------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	7	332 394 057	262 359 009
Sum avsetninger for forpliktelser		332 394 057	262 359 009

Annen langsiktig gjeld

Obligasjonslån	4		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	5 267 337 872	4 739 026 170
Øvrig langsiktig gjeld	4	50 706 348	47 204 626
Sum annen langsiktig gjeld		5 318 044 219	4 786 230 796

Sum langsiktig gjeld		5 650 438 277	5 048 589 805
-----------------------------	--	----------------------	----------------------

Kortsiktig gjeld

Sertifikatlån	4		
Leverandørgjeld		155 139 381	100 974 562
Skyldig offentlige avgifter		8 266 163	7 415 271
Annen kortsiktig gjeld		81 867 822	139 429 711



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum kortsiktig gjeld		245 273 366	247 819 545
Sum gjeld		5 895 711 643	5 296 409 350
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 940 877 191	6 158 616 926



Årsregnskap 31.12.2022 Midgard Gruppen AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Noter
Kontantstrømpstilling
Revisjonsberetning

Org.nr.: 995 390 221



STYRETS BERETNING 2022

Selskapets virksomhet

Virksomheten i Konsernet Midgard Gruppen omfatter eiendomsutvikling, langsiktig utleie, kjøp og salg av eiendom og alt hva herved er forbundet.

Selskapet drives fra forretningskontor i Bergen Kommune med sitt primære geografiske virksomhetsområde i Bergen og omegn. Selskapet har også eiendommer i Sandnes, Ålesund, Stord, Os, Voss og Husnes.

Fortsatt drift

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift i samsvar Regnskapsloven § 4-5. Styret bekrefter at forutsetningen er til stede, jf. Regnskapsloven §3-3.

Finansiell stilling og resultat

Midgard Gruppen AS	2022	2021	Endring
Omsetning	0	0	0
Overskudd	22 994 211	3 686 270	19 307 941
Egenkapital	177 986 330	154 992 119	22 994 211
Konsernet Midgard Gruppen	2022	2021	Endring
Omsetning	1 192 148 418	449 401 564	742 746 854
Overskudd	182 957 972	80 340 441	102 617 531
Egenkapital	1 045 165 548	862 207 576	182 957 972

Egenkapitalsituasjonen og finansieringsevnen er fornuftig og tilfredsstillende i forhold til styrets planer for fremtiden. Det vises ellers til kontantstrømoppstilling som viser tilfredsstillende likviditet.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskapet, balanse med noter, kontantstrømoppstilling og konsernregnskapet et rettviseende bilde av eiendeler, gjeld, finansiell stilling og resultat i Midgard Gruppen AS og i Konsernet.

Investeringer og salg

Midgard Gruppen fokuserer på videre vekst og har ervervet eiendommer for ca 900MNOK i løpet av regnskapsåret 2022. I tillegg har konsernet hatt påkostninger iform av nybygg og rehabilitering for ca 350MNOK. Dette har følgelig medført en stor økning på totalkapitalen.

Konsernet har i 2022 hatt fokus på utviklingseiendommer samt oppgraderinger av eksisterende eiendommer i porteføljen. Det har blitt solgt eiendommer for ca. 400MNOK i løpet av regnskapsåret 2022.

Ytre miljø

Midgard Gruppen forvalter med mål om å redusere løpende utslipp ved å energieffektivisere byggene og tilstrebe bærekraftige løsninger. Ved rehabilitering- og utviklingsprosjekter søkes det i størst mulig grad å benytte miljøvennlige materialer og legge til rette for miljøvennlig avfallshåndtering. Konsernet er også opptatt av å benytte eksisterende materialer/komponenter og ser verdien av gjenbruk kontra utskiftning. Konsernet evaluerer kontinuerlig alle sine miljøaspekter med ønske om å bidra til å redusere negative miljøvirkninger. Konsernet har i 2022 definert og effektivisert en bærekraftstrategi for perioden 2023-2025.

Driften i selskapet og i konsernet medfører ikke påviselig skadevirkninger for det ytre miljø.



Åpenhetsloven

Som følge av Åpenhetsloven forsterker Midgard Gruppen egen innsats. Konsernet vil gjennomføre aktsomhetsvurderinger – aktiviteter som tar sikte på å kartlegge, forebygge og begrense negative konsekvenser for menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold.

Arbeidsmiljø

Ved utgangen av året hadde selskapet 2 ansatte og konsernet 38 ansatte.

Det har ikke vært registrert vesentlig sykefravær i 2022. Fraværet av dette regnes som en viktig HMS-indikator. Det er iverksatt tiltak for å sikre ansattes trivsel og sikkerhet på arbeidsplassen. Styret anser arbeidsmiljøet som svært tilfredsstillende. Det er ikke registrert skader eller ulykker på arbeidsplassen i regnskapsåret.

Selskapet og konsernet har innarbeidet policy med sikte på å forhindre forskjellsbehandling eller diskriminering grunnet kjønn.

Risikofaktorer og framtidsutsikter

Finansmarkedet

Finansiell risiko for konsernet Midgard Gruppen vurderes i hovedsak å være konsernets tilgang til finansiering i bank- og kapitalmarkedene. Risikoen dempes ved sterk betjeningsevne basert på kontantstrøm fra drift, lav belåningsgrad, diversifisert portefølje og likviditetsreserver.

Likviditetsrisiko

Konsernet er avhengig av betalingsdyktige leietakere for å kunne møte sine forpliktelser til eksterne långivere og leverandører. Endringer i rentenivået vil også påvirke løpende cash flow. Likviditetsrisikoen vurderes som begrenset, da selskapet har fokus på høy soliditet og tilstrekkelig likviditetsreserve.

Renterisiko

For å redusere resultateffekten av eventuelle renteendringer benyttes rentebytteavtaler. Rentesikringsgraden var ca. 25% av den totale langsiktige gjelden pr 31.12.22. Man har i 2023 redusert eksponeringen noe, ved å realisere enkelte av rentebytteavtalene.

Kredittrisiko

Styret regner kredittrisikoen som begrenset, da det i 2022 og historisk sett har være beskjedene tap på kundefordringer. Dette også i et år med etterdønninger av Covid-19 og en stigende inflasjon. Deler av leieinntektene er sikret gjennom bankgarantier og depositum.

Markedsrisiko

Selv om en svekkelse i eiendomsmarkedet kan føre til en midlertidig reduksjon i verdijustert egenkapital mener styret at konsernet er rustet til å møte eventuelle utfordringer i kommende år. Konsernet innhenter løpende verdivurderinger for porteføljen, og registrerer at endringene knyttet til verdier er marginale.

Stadig økninger i pengemarkedsrenten (3MNIBOR) påvirker lønnsomheten for konsernet, men blir til dels redusert ved en høyere KPI justering av løpende leieinntekter.

Konsernet har ikke blitt direkte påvirket av konflikten mellom Russland og Ukraina, utover de generelle markedsbevegelsene knyttet til inflasjon og stigende renter.

Fremtidig utvikling

Selskapets utvikling og vekst viser at likviditeten vil bli styrket ytterligere gjennom økt kontantstrøm fra drift i årene fremover. Midgard Gruppen vil fortsatte med samme virksomhet til nå, herunder kjøp, salg, drift, utvikling og utleie. Med en diversifisert portefølje bestående av eiendommer med god teknisk kvalitet, lav ledighet, gode og lange kontrakter og en robust administrasjon, er konsernet finansielt og operasjonelt rustet for fremtidig utvikling.



Disponering

Styret foreslår følgende disponering av selskapets overskudd, samt egenkapitaloverføringer:

Midgard Gruppen AS	2022
<i>Disponering av årets resultat:</i>	
Overført til annen egenkapital	22 994 211
Sum disponering	22 994 211

Konsernet Midgard Gruppen	2022
<i>Disponering av årets resultat:</i>	
Avsatt til annen egenkapital	182 957 972
Sum disponering	182 957 972

Bergen, 12. mai 2023

Ståle G. Simonsen
Styrets leder

Henrik A. Lund
Styremedlem



Resultatregnskap - mor/konsern					
Midgard Gruppen AS					
Morselskap				Konsern	
2022	2021		Note	2022	2021
Driftsinntekter og driftskostnader					
0	0	Driftsinntekt	1	399 376 394	274 007 205
0	0	Annen driftsinntekt	1	792 772 023	175 394 359
0	0	Sum driftsinntekter		1 192 148 418	449 401 564
0	0	Varekostnad		577 202 828	122 796 565
1 589 739	1 526 981	Lønnskostnad	2	38 749 858	26 215 281
11 193 085	1 882 833	Annen driftskostnad	2	94 292 262	56 378 522
165 400	171 024	Avskrivning av driftsmidler	3	83 538 128	73 437 295
0	0	Avskrivning av goodwill	3	5 415 302	3 295 288
12 948 223	3 580 838	Sum driftskostnader		799 198 377	282 122 951
-12 948 223	-3 580 838	Driftsresultat		392 950 040	167 278 613
Finansinntekter og finanskostnader					
10 218 413	731 511	Renteinnt. fra sel. i samme ko.	4	0	0
1 982 229	2 545 253	Annen renteinntekt	4	2 255 316	1 254 251
887 706	19 127	Annen finansinntekt		12 660 220	209 410
50 829 661	14 499 833	Inntekt på inv. i datterselskap	5	0	0
0	0	Inntekt på inv. i tilkn. selskap	5	4 497 314	26 390 024
63 918 008	17 795 724	Sum finansinntekter		19 412 850	27 853 685
4 001 865	1 359 756	Rentekost. til sel. i samme kor	4	0	0
23 873 216	10 781 018	Annen rentekostnad	6	206 332 733	102 161 395
20	860 126	Annen finanskostnad		5 443 927	2 263 863
27 875 101	13 000 900	Sum finanskostnader		211 776 660	104 425 258
36 042 908	4 794 824	Resultat av finansposter		-192 363 810	-76 571 573
23 094 685	1 213 986	Ord. resultat før skattekostr		200 586 230	90 707 040
100 474	-2 472 284	Skattekostnad på ordinært resu	7	17 628 258	10 366 599
22 994 211	3 686 270	Ordinært resultat		182 957 972	80 340 441
22 994 211	3 686 270	Årsresultat		182 957 972	80 340 441
0	0	Minoritetens andel	8	498 559	140 937
22 994 211	3 686 270	Majoritetens andel		182 459 413	80 199 504
22 994 211	3 686 270	Avsatt til annen egenkapital		182 459 413	80 199 504
22 994 211	3 686 270	Sum disponert	8	182 459 413	80 199 504

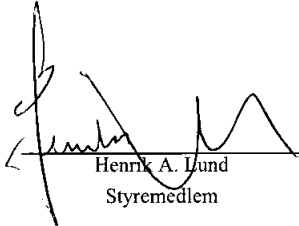


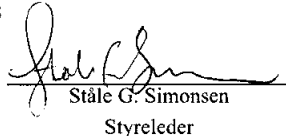
Balanse - mor/konsern					
Midgard Gruppen AS					
Morselskap				Konsern	
2022	2021		Note	2022	2021
Eiendeler					
Anleggsmidler					
2 291 788	2 392 262	Utsatt skattefordel	7	0	0
0	0	Goodwill	3, 9	78 730 223	84 145 525
2 291 788	2 392 262	Sum immaterielle eiende		78 730 223	84 145 525
Varige driftsmidler					
0	0	Tomter, bygn., fast eiendo	3, 10	6 374 486 557	5 509 742 170
0	13 000	Maskiner og anlegg	3, 10	12 589 958	1 524 889
195 940	258 340	Driftsløsøre, inventar m.m	3, 10	11 148 824	13 197 331
195 940	271 340	Sum varige driftsmidler		6 398 225 339	5 524 464 390
Finansielle anleggsmidler					
150 414 077	150 145 914	Investeringer i datterselsk	10, 11	0	0
424 703 204	230 723 893	Lån til sel. i samme konse	4	0	0
68 818 022	67 068 022	Invest. i tilknyttet selskap	5, 10	100 545 707	97 250 863
65 989 756	224 041 293	Andre langsiktige fordring	4	70 697 243	229 222 100
709 925 059	671 979 122	Sum finans. anleggsmidl		171 242 951	326 472 962
712 412 787	674 642 724	Sum anleggsmidler		6 648 198 512	5 935 082 877
Omløpsmidler					
0	0	Varer	10, 12	46 334 451	48 049 262
Fordringer					
0	193 750	Kundefordringer	10	80 131 142	58 725 710
2 931 229	229 106	Andre kortsiktige fordring		38 329 672	17 394 742
18 795 734	3 861 735	Kort. ford. på konsernsels	4	0	0
21 726 963	4 284 591	Sum fordringer		118 460 814	76 120 453
7 246 581	15 036 251	Bankinnskudd, kontanter o	13, 14	127 883 414	99 364 334
28 973 544	19 320 842	Sum omløpsmidler		292 678 679	223 534 048
741 386 331	693 963 566	Sum eiendeler		6 940 877 191	6 158 616 926



Balanse - mor/konsern					
Midgard Gruppen AS					
Morselskap				Konsern	
2022	2021		Note	2022	2021
		Egenkapital og gjeld			
		Innskutt egenkapital			
100 000	100 000	Aksjekapital	8, 15	100 000	100 000
340	340	Overkurs	8	340	340
100 340	100 340	Sum innskutt egenkapita		100 340	100 340
		Opptjent egenkapital			
177 885 990	154 891 779	Annen egenkapital	8	1 032 859 974	844 669 057
177 885 990	154 891 779	Sum opptjent egenkapita		1 032 859 974	844 669 057
0	0	Minoritetsinteresser	8	12 205 234	17 438 179
177 986 330	154 992 119	Sum egenkapital		1 045 165 548	862 207 576
		Gjeld			
		Avsetning for forpliktelseser			
0	0	Utsatt skatt	7	332 394 057	262 359 009
0	0	Sum avsetn. for forplikte		332 394 057	262 359 009
		Annen langsiktig gjeld			
101 034 731	79 505 104	Lang. gjeld til konsernsels	4	0	0
431 015 954	350 666 193	Gjeld til kredittinstitusjon	10	5 267 337 872	4 739 026 170
29 640 106	19 000 000	Øvrig langsiktig gjeld	4	50 706 348	47 204 626
561 690 791	449 171 297	Sum annen langsiktig gj		5 318 044 219	4 786 230 796
		Kortsiktig gjeld			
278 963	0	Kort. gjeld til konsernsels	4	0	0
254 136	662 205	Leverandørgjeld		155 139 381	100 974 562
112 193	84 105	Skyldig offentlige avgifter		8 266 163	7 415 271
1 063 918	89 053 840	Annen kortsiktig gjeld		81 867 822	139 429 711
1 709 210	89 800 150	Sum kortsiktig gjeld		245 273 366	247 819 545
563 400 001	538 971 447	Sum gjeld		5 895 711 643	5 296 409 350
741 386 331	693 963 566	Sum egenkapital og gjeld		6 940 877 191	6 158 616 926

Bergen, 12.05.2023
Styret i Midgard Gruppen AS


Henrik A. Lund
Styremedlem


Ståle G. Simonsen
Styreleder

Midgard Gruppen AS 2



Midgard Gruppen AS Noter til årsregnskap 2022

Regnskapsprinsipper

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

Konsolideringsprinsipper

Datterselskap er selskap hvor morselskapet har bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi, normalt ved å eie mer enn halvparten av den stemmeberettigede kapitalen. Oversikt over selskap som er datterselskap er angitt i nummerert note til regnskapet. Datterselskaper som blir konsolidert innebærer at kostpris for aksjene og andelen er eliminert mot konsernets andel av selskapenes egenkapital på ervervsstidspunktet. Merpris i forhold til konsernets andel av selskapenes egenkapital er henført til respektive eiendeler.

Aksjer i datterselskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Kostprisen økes når morselskapet tilfører datterselskapet økt egenkapital ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag fra morselskapet til datterselskapet. Mottatt utbytte og konsernbidrag resultatføres i utgangspunktet som inntekt, men bare i den grad mottatt utbytte og konsernbidrag ikke i vesentlig grad overstiger vår andel av opptjent egenkapital i selskapet i vår eiertid. Mottatt utbytte som etter denne vurderingen ikke blir inntektsført, vil føres som en reduksjon av anskaffelseskost. Morselskapet regnskapsfører utbytte og konsernbidrag det samme året som datterselskapet avsetter beløpet.

Datterselskaper konsolideres til virkelig verdi på transaksjonstidspunktet. Merverdiene innarbeides i konsernregnskapet og reflekterer transaksjonsverdien. Alle eiendeler og gjeld vurderes til virkelig verdi. For Midgard Gruppen konsern er det i all hovedsak eiendom som innehar verdier utover de bokførte verdiene. Disse merverdiene avskrives over antatt levetid i takt med den underliggende eiendommen. I tilfelle det foreligger mindreverdier på transaksjonstidspunktet (virkelig verdi lavere enn bokført verdi), behandles dette på samme måte.

Tap eller gevinst ved realisasjon av datterselskaper vises som annen driftsinntekt/annen driftskostnad.

Transaksjoner mellom konsernselskaper gjennomføres til markedsmessige vilkår.

Ved trinnvise kjøp utgjør anskaffelseskost summen av virkelig verdi av tidligere eierandeler på oppkjøpstidspunktet og anskaffelse på siste kjøp.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring ved salg av varer skjer når risiko og kontroll er overført til kjøper. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Leieinntekter inntektsføres i takt med leieperioden.

Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, det vil si at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

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 vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Anleggsmidler/langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid.

Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede. Gjeld som forfaller senere enn et år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld.

Eiendommer ervervet i konsernet vises som virkelig verdi på transaksjonstidspunktet. Mer- eller mindreverdier avskrives over antatt levetid.

Goodwill

Kjøpt goodwill balanseføres til anskaffelseskost og avskrives lineært over en forventet levetid på 10 år. Ved verdifall som ikke forventes å være forbigående, foretas nedskrivning i samsvar med god regnskapsskikk.

Aksjer i datterselskap

Investeringer i datterselskap er i selskapsregnskapet vurdert etter kostmetoden.

Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert.

Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskaper ved konsolidering følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Aksjer i datterselskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Kostprisen økes når morselskapet tilfører datterselskapet økt egenkapital ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag fra morselskapet til datterselskapet. Mottatt utbytte og konsernbidrag resultatføres i utgangspunktet som inntekt, men bare i den grad mottatt utbytte og konsernbidrag ikke i vesentlig grad overstiger vår andel av opptjent egenkapital i selskapet i vår eiertid. Mottatt utbytte som etter denne vurderingen ikke blir inntektsført, vil føres som en reduksjon av anskaffelseskost. Morselskapet regnskapsfører utbytte og konsernbidrag det samme året som datterselskapet avsetter beløpet.



Midgard Gruppen AS Noter til årsregnskap 2022

Minoritetsinteresser

Dersom datterselskap eies av andre enn de konsoliderte selskapene (minoritet), skal deres andel av egenkapitalen og årets resultat oppføres som minoritetsinteresser. Minoritetsinteresser oppføres under egenkapital i balansen. I resultatregnskapet vises årsresultat før og etter minoritetsinteresser.

Aksjer i tilknyttede selskap

Investering i de tilknyttede selskap er bokført etter kostmetoden i morselskapet. I konsernregnskapet er tilknyttede selskap vurdert etter egenkapitalmetoden, hvilket innebærer at Midgard Gruppen AS sin andel av resultatet inntektsføres utgiftsføres i resultatregnskapet og tillegges/redueres investeringen i balansen.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varelager

Varelager er vurdert til det laveste av anskaffelseskost for innkjøpte varer og netto salgsverdi. Eiendommer innkjøpt for videresalg balanseføres som varelager.

Rentebytteavtaler

Det er inngått rentebytteavtaler som sikringsinstrument for flytende rentekostnader på bankgjeld. Sikringen tilfredsstiller kravene, i NRS 1.8 Finansielle eiendeler og forpliktelser, for kontantstrømsikring. Det bokføres ikke verdiendring på rentebytteavtaler i henhold til alternativ 2b i NRS 1.8. Rentekostnader på rentebytteavtaler (sikringsinstrumentet) bokføres etter sammenstillingsprinsippet, det vil si at den sammenstilles med rentekostnaden på gjelden (sikringsobjektet). Det vises videre til note 6 for inngåtte rentebytteavtaler.

Skatt

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden i resultatregnskapet består av 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. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

All merverdi er knyttet til eiendommene. Konsernet omfattes av fritaksmetoden og det er overveiende sannsynlighet at selskapene/konsernet vil selge eiendomsaksjeselskaper i stedet for bygninger.

For Midgard Gruppen konsern er det i all hovedsak mer- eller mindreverdier knyttet til eiendom. Konsernregnskapet innarbeider dette på transaksjonstidspunktet. Det innarbeides også en utsatt skatteforpliktelse knyttet til merverdien, eller en utsatt skattefordel knyttet til mindreverdien. Denne skal reflektere en potensiell skattelempe eller skattefordel knyttet til forskjellen mellom transaksjonsverdien og skattemessig verdi på eiendommen (eks. tomt), ved at man kjøper/selger selskaper istedenfor kun eiendommen/tomten. I praksis benyttes 10% av denne forskjellen med mindre den avtale skattelempen/skattefordelen er definert mellom partene på transaksjonstidspunktet. Da innarbeides den faktiske utsatte skatteforpliktelser.

Kontantstrømpoppstilling

Kontantstrømpoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer

Konsernet består av morselskap Midgard Gruppen AS og følgende datterselskaper:

AS Eidsvåg Fabrikker	Kernit Eiendom AS	Nordre Brurås 18 AS
Betongen AS	Kirketomten AS	Nordre Brurås 2 AS
Bogsnesevegen AS	Kokstadveien 23 AS	Nordre Brurås 4 AS
Bygg & Entreprenør Partner AS	Kono AS	Nordre Brurås 10 AS
C. Sundts gate 18 AS	Konsul Børs gate 24-26 AS	Nye Eidsvåg Fabrikker AS
Christies Gate 13 AS	Kuvenstrø 5 AS	Nye Vossevangen AS
Dreamland Husnes AS	Kuvågeveien 5 AS	Oljeleverandøren Holding AS
EF EN AS	Liamyrene 5 AS	Oljeleverandøren AS
Eidsvåg Fabrikker Utvikling AS	Lindus AS	Palmafossen Næring AS
Endelausmarka AS	Littlebergen Brygge AS	Parade Næringseiendom AS
Espehaugen 25 AS	Littleåsveien 47 AS	Pondus Eiendom AS
Fabrikkgaten 12 Næring AS	Lønningsflaten 21 AS	Rundehaugen 9 AS
Fanatorget AS	Lønningsflaten 21B AS	Rynja AS
Finnbergsåsen 32 AS	Lønningsflaten 23 AS	Sandbrekkeveien 96 AS
Fjøsangerveien 30 Bergen AS	Lønningsflaten 27 AS	Sandbrekkeveien 100 Næring AS
Fjøsangerveien 39 AS	Lønningsvegen 1 AS	Sandslihaugen Eiendom AS
Fjøsangerveien 51 AS	Lønningsvegen 2 AS	Sandslihaugen 1 AS
Forus Park AS	Mar Eiendom AS	Sandslimarka 31 AS
Frydenbøveien 29-35 AS	MGK AS	Simonsviken Næringspark AS
Heiane Storsenter AS	Midgard Alfa AS	Skuteviksboder AS
Heiane Storsenter Drift AS	Midgard Beta AS	Slåtthaugvegen 17 AS
Helledal Industripark AS	Midgard Bollig AS	Stabburhaugen Eiendom AS
Helleveien 141 AS	Midgard Forvaltning AS	Storbotn 110 AS
Hillesvåg Båthavn AS	Midgard Nord AS	Strandgaten kvartalet AS
Husnes Eieendom AS	Midgard Næring AS	Svartadalen 8 AS
Husnes Forvaltning AS	Midgard Vest AS	Svartadalen Eiendom AS
Husnes Storsenter AS	Mictunhaugen 10 AS	Vest Energi AS
Hylkje Næringstomt AS	Mictunlia 73 AS	Vest Utleie Holding AS
Industrivegen 31 AS	Mictunlia 73 Eiendom ANS	Viking Capital AS
Janafalten Næringspark AS	Møllendalsveien 62 Næring AS	Vollane 1 AS
Janafalten 37 AS	Møllendalsveien 65 Næring AS	Vågedalen AS
Janafalten 39 AS	Møllendalsveien 68 Næring AS	Åsebaen 7 AS
Janafalten Eiendom 10 AS	Natlandsveien 89 AS	
Juvikflaten 6 AS	Nattlandsveien 84 AS	
Juvik Næringspark AS	Nordre Brurås 16 AS	



Midgard Gruppen AS Noter til årsregnskap 2022

Note 1 - Salgsinntekter

Konsernet:

Virksomhetsområder	2022	2021
Utleie av fast eiendom	399 376 394	274 007 205
Salg av varer og tjenester	596 933 408	135 533 881
Omsetning av fast eiendom	195 838 616	39 860 478
Sum	1 192 148 418	449 401 564

Selskapet sitt primære geografiske virksomhetsområde er i Bergen, men har og eiendommer i Os, Ålesund, Voss, Stord, Sandnes og Husnes.

Note 2 - Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Morselskapet:

Lønnskostnader	2022	2021
Lønninger	1 285 688	1 284 436
Arbeidsgiveravgift	194 274	196 043
Pensjonskostnader	92 139	47 641
Andre ytelser	17 638 -	1 139
Sum	1 589 739	1 526 981

Antall gjennomsnittlige årsverk	1,6	1,6
--	------------	------------

Obligatorisk tjenestepensjon:

De foretak i konsernet som er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning for sine ansatte, etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, har inngått avtale i samsvar med lovens krav.

Revisjonshonorar:

Lovpålagt revisjon:	Kr	368 750
Andre honorarer revisor:	Kr	37 500
Sum:	Kr	406 250 *

* Inkludert merverdiavgift

Konsernselskap:

Lønnskostnader	2022	2021
Lønninger	30 446 625	21 750 442
Bonus uten feriepenger	1 476 500	-
Bonus påløpt ikke utbetalt	-	-
Arbeidsgiveravgift	4 675 289	3 105 929
Pensjonskostnader	1 167 818	504 708
Andre ytelser	983 628	854 203
Sum	38 749 858	26 215 281

Antall gjennomsnittlige årsverk	40	36
--	-----------	-----------

Obligatorisk tjenestepensjon:

De foretak i konsernet som er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning for sine ansatte, etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, har inngått avtale i samsvar med lovens krav.

Revisjonshonorar:

Lovpålagt revisjon:	Kr	3 826 373
Andre honorarer revisor:	Kr	246 698
Sum:	Kr	4 073 071 *

* Inkludert merverdiavgift

Felleskostnader

Felleskostnader er presentert netto i resultatregnskapet.



Midgard Gruppen AS
Noter til årsregnskap 2022

Note 3 - Varige driftsmidler og immatrielle eiendeler

Morselskapet:

	Driftsmidler, datautstyr, o.l.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.	1 106 462	1 106 462
Tilgang	90 000	90 000
Avgang i året	-	-
Anskaffelseskost pr. 31.12.	1 196 462	1 196 462

Akkumulerte avskrivninger pr. 1.1	835 122	835 122
Årets avskrivninger	165 400	165 400
Tilbakeførte avskrivninger	-	-
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12	1 000 522	1 000 522

Bokført verdi	195 940	195 940
----------------------	----------------	----------------

Økonomisk levetid	5-10 år
Avskrivningsplan	Lineær

Konsernet:

	Driftsløsere, inventar, o.l.	Maskiner og anlegg	Bygninger	Merverdi	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.	24 962 162	2 376 068	4 053 559 880	1 852 602 026	5 933 500 136
Tilgang i året (driftsm. eller aksjer)	6 612 818	12 468 830	505 396 043	716 644 889	1 241 122 580
Avgang i året	-5 048 101	-	-169 419 007	-109 356 395	-283 823 503
Anskaffelseskost pr. 31.12.	26 526 879	14 844 898	4 389 536 916	2 459 890 520	6 890 799 213

Akkumulerte avskrivninger pr. 1.1	11 764 831	851 178	353 552 295	42 867 442	409 035 746
Årets avskrivninger	3 613 224	1 403 761	62 431 437	16 089 706	83 538 128
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12	15 378 055	2 254 939	415 983 732	58 957 148	492 573 874

Nedskrivninger	-	-	-	-	-
Bokført verdi	11 148 824	12 589 958	3 973 553 184	2 400 933 372	6 398 225 339

Økonomisk levetid	3-5 år	10-15 år	Inntil 100 år	Inntil 100 år
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær

	Goodwill	Goodwill	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.	16 306 093	71 134 720	87 440 813
Tilgang i året	-	-	-
Avgang i året	-	-	-
Anskaffelseskost pr. 31.12.	16 306 093	71 134 720	87 440 813

Akkumulerte avskrivninger pr. 1.1	290 485	3 004 803	3 295 288
Årets avskrivninger	290 485	5 124 817	5 415 302
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12	580 970	8 129 620	8 710 590

Bokført verdi	15 725 123	63 005 100	78 730 223
----------------------	-------------------	-------------------	-------------------

Økonomisk levetid	111 år	10 år
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær



Midgard Gruppen AS Noter til årsregnskap 2022

Note 4 - Mellomværende med aksjonær, tilknyttet selskap, foretak i samme konsern og konserninterne transaksjoner

Morselskapet:

Mellomværende med tilknyttet selskap og foretak i samme konsern:

Kortsiktig fordring konsern	2022	2021	Renter
Nye Vossevangen AS	30 000	30 000	-
Midgard Bolig AS	-	894 236	-
Vollane I AS	185 948	185 948	-
Eidsvåg Fabrikker Utvikling AS	-	751 552	21 607
Midgard Forvaltning AS	-	2 000 000	-
Midgard Bolig AS (konsernbidrag)	613 978	-	-
Midgard Næring AS (konsernbidrag)	7 154 725	-	-
Svartadalen Eiendom AS (konsernbidrag)	1 948 506	-	-
Vest Utleie Holding AS (konsernbidrag)	8 862 577	-	-
Sum	18 795 734	3 861 735	21 607

Langsiktige fordringer konsern	2022	2021	Renter
Midgard Forvaltning AS	7 162 414	16 772 914	889 500
Midgard Næring AS	417 388 792	213 950 979	9 307 306
Midgard Bolig AS	151 998	-	-
Sum	424 703 204	230 723 893	10 196 806

Langsiktige fordringer nærstående	2022	2021	Renter
Midgard Delta AS	-	59 083 850	-
MG Daimyo AS	24 999 265	115 211 250	1 337 892
MG Ragde AS	15 112 236	17 187 938	624 298
Kvitfisk AS	25 878 255	32 558 255	-
Sum	65 989 756	224 041 293	1 962 190

Kortsiktig gjeld til konsern	2022	2021	Renter
Husnes Forvaltning AS	-10 800	-	-
Midgard Bolig AS (konsernbidrag)	-268 163	-	-
Sum	-278 963	-	-

Langsiktig gjeld til konsern	2022	2021	Renter
Midgard Bolig AS	-	-1 222 238	-
Vågedalen AS	-42 273 139	-41 945 421	-1 577 718
Vest Utleie Holding AS	-58 761 592	-36 337 445	-2 424 147
Sum	-101 034 731	-79 505 104	-4 001 865

Langsiktig gjeld til nærstående	2022	2021	Renter
Midgard Delta AS	-15 640 106	-	-
Rådal Eiendom Holding AS	-5 000 000	-	-
Lacuna AS	-5 000 000	-10 000 000	-
S Simonsen Holding AS	-4 000 000	-9 000 000	-
Sum	-29 640 106	-19 000 000	-

Av øvrig langsiktig gjeld og langsiktig gjeld til konsernselskap, forfaller hele gjelden senere enn 5 år.

Mellomværende med selskap i samme konsern er renteberegnet med 4,5 % der rente er oppgitt.

Mellomværende med tilknyttet selskap er renteberegnet med 4,5 % der rente er oppgitt.

Alle transaksjoner med selskap i samme konsern er inngått på markedsmessige vilkår.

Av mellomværende er det mottatt kr 613 978,- i konsernbidrag fra Midgard Bolig AS, og kr 8 862 577 fra Vest Utleie Holding AS,

og kr 7 154 725 fra Midgard Næring AS, og kr 1 948 506 fra Svartadalen Eiendom AS. Alle med skattemessig virkning.

Det er avgitt kr 268 163 i konsernbidrag til Midgard Bolig AS, uten skattemessig virkning.



Midgard Gruppen AS Noter til årsregnskap 2022

Note 5 - Aksjer og investeringer i tilknyttede selskaper mm.

Morselskap:

Investering i tilknyttede selskaper	Kontor kommune	Stemme/ eierandel	Bokført verdi
MG Daimyo AS	Bergen	50 %	65 354 680
Bona Mea AS	Bergen	50 %	2 500 000
MG Ragde AS*	Bergen	60 %	963 342
Sum			68 818 022

* MG Ragde AS anses som et tilknyttet selskap grunnet en felles enighet om en stemmeandel på 50%

Salg tilknyttet selskap	Salgstidp.	Gevinst
Bekkestua AS	26.09.2022	32 249 875

Konsernet:

Beregning av balanseført verdi pr 31.12

	Saldo 01.01	Salg	Gjelds- konvertering	Årets resultatandel	Saldo 31.12
Bona Mea AS	1 864 830	-	-	-86 238	1 778 592
MG Ragde AS	38 876	-	-	178 037	216 913
Filefjell & Tyin AS	2 766 802	-2 766 802	-	-	-
Oro 1 AS	39 302 927	-39 302 927	-	-	-
MG Daimyo AS	50 709 573	-	43 000 000	4 759 884	98 469 457
Stabburshaugen Eiendom II AS	129 407	-	-	-48 662	80 745
Lyseparken Vest Holding AS	6 659	-	-	-305 707	-
Mongstad Olje AS*	2 431 789	-2 431 789	-	-	-
= sum	97 250 863	-44 501 518	43 000 000	4 497 314	100 545 707

*Eies 50% av Oljeleverandøren Holding AS

Note 6 - Finansiell markedsrisiko

Morselskapet og konsernet:

Selskap i konsernet benytter seg av finansielle instrumenter i forbindelse med styring av finansiell risiko.

Dette knytter seg i all hovedsak til rentebytteavtaler. Renterisiko i konsernet er knyttet til finansiering med flytende rente. Det er for tiden inngått ti fastrenteavtaler for å redusere noe av den finansielle risikoen i konsernet.

Urolighetene i markedet med blant annet invasjonen av Ukraina, stigende renter og høy inflasjon vil også kunne prege finansmarkedene. Konsernet vurderer det slik at man har en robust og diversifisert portefølje, med god betjeningsevne og en fornuftig LTV.



Midgard Gruppen AS Noter til årsregnskap 2022

Note 7 - Skattekostnad

Morselskapet:

Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	23 094 685	1 213 986
Permanente forskjeller	-41 217 774	-13 345 875
Endring midlertidige forskjeller	-5 575	8 320
Mottatt konsernbidrag	18 579 786	894 236
Avgitt konsernbidrag	-	-
Anvendelse av fremførbart underskudd	-451 122	-
Grunnlag betalbar skatt	-	-11 229 333

Betalbar skatt (22% av grunnlag)

Grunnlag utsatt skatt:	2022	2021	Endring
Forskjeller som utlignes:			
Anleggsmidler	141 596	274 923	133 327
Varelager	-	-	-
Omløpsmidler	-	-193 750	-193 750
Gevinst- og tapskonto	219 395	274 244	54 849
Sum forskjeller	360 991	355 417	-5 575
Underskudd til fremføring	-10 778 211	-11 229 333	-451 122
Grunnlag utsatt skatt/utsatt skattefordel	-10 417 220	-10 873 916	-456 696
Utsatt skatt/Utsatt skattefordel	-2 291 788	-2 392 262	100 474

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2022	2021
Betalbar skatt	-	-
Skatt av konsernbidrag	-	-
Bokført endring utsatt skatt	100 474	-2 472 284
Årets skattekostnad	100 474	-2 472 284

Konsernet:

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2022	2021
Betalbar skatt	-	-
Endring i utsatt skatt	17 628 258	10 366 599
Årets skattekostnad	17 628 258	10 366 599

Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:	2022	2021
Betalbar skatt	-	-
Skyldig ilignet skatt	-	-
Betalbar skatt i balansen	-	-

Av utsatt skatt i balansen er det følgende fordeling:

Netto utsatt skatt fra selskapsregnskapene	102 646 357	65 319 369
Netto utsatt skatt knyttet til merverdier:	229 747 700	197 039 640
Sum utsatt skatteforpliktelse:	332 394 057	262 359 009

Note 8 - Endring i egenkapitalen

Morselskapet:

Endring i egenkapital gjennom året	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01	100 000	340	154 891 779	154 992 119
Årets resultat	-	-	22 994 211	22 994 211
Egenkapital 31.12.	100 000	340	177 885 990	177 986 330

Konsernet:

Endring i egenkapital gjennom året	Aksjekapital	Overkurs	Minoritets- interesse	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01	100 000	340	17 438 179	844 669 057	862 207 576
Justert eierandel	-	-	-5 731 504	5 731 504	-
Årets resultat	-	-	498 559	182 459 413	182 957 972
Egenkapital og minoritetsinteresse 31.12.	100 000	340	12 205 234	1 032 859 974	1 045 165 548



Midgard Gruppen AS Noter til årsregnskap 2022

Note 9 - Immaterielle eiendeler

Konsernet:

Konsernet kjøpte i 2021 90,1% av aksjene i Oljeleverandøren Holding AS m/datterselskaper. I forbindelse med investeringen har konsernet betalt en merverdi utover den bokførte verdien av egenkapitalen. Denne merverdien er aktivert som goodwill og vil i utgangspunktet avskrives over 10 år.

Konsernet kjøpte i 2021 100% av aksjene i Forus Park AS. Selskapet har en bokført goodwill, som er knyttet til forskjellen mellom virkelig verdi og regnskapsført verdi på utsatt skatt for anleggsmidler. Frem til 31.12.2016 ble utsatt skatt på anleggsmidler regnskapsført til 6,6% (virkelig verdi). Fra og med 2017 har selskapet valgt å regnskapsføre utsatt skatt på anleggsmidlene til nominell verdi. Effekten av dette er fra 01.01.2017 regnskapsført som goodwill.

Note 10 - Pantstillelser, garantiansvar m.m

Mørselskapet:

Langsiktig gjeld på kr. 431 015 954,- er sikret med pant i eiendom/biler/aksjer i de respektive datterselskaper. Bokført verdi på pantsatte eiendeler utgjør per 31.12.2022:

2 stk firmabiler BMW i3	98 640
Nordre Brurås 10	98 452 171
MG Daimyo AS	22 354 680
Janafflaten Næringspark	195 409 451
Trekffasilitet	84 662 166
Sum bokført verdi	400 977 108

Av den langsiktige gjelden beskrevet ovenfor har konsernet etablert en ramme begrenset oppad til 230MNOK, som fungerer som en ordinær trekffasilitet for konsernet.

Den langsiktige gjelden forfaller i sin helhet tidligere enn fem år etter balansedagen.

Midgard Gruppen AS har stilt følgende sikkerhet for datterselskapene og tilknyttede selskaper:

Debitor	Eiendel	Bokført verdi	Type
Midgard Gruppen AS	Konsul Børsgate 24-26	15 608 274	Pant i eiendom
Midgard Gruppen AS	Nordre Brurås 10	98 452 171	Pant i eiendom
Midgard Gruppen AS	Janafflaten 9	195 409 451	Pant i eiendom
Midgard Gruppen AS	Aksjer - MG Daimyo AS	89 016 053	Pant i aksjer + fordring
Sum		398 485 949	

Debitor	Eiendom	Kausjonsbeløp
Midgard Vest AS	Portefølje	45 000 000
Midgard Alfa - div kausjon	Strandgaten 59	80 000 000
Vågedalen AS	Vågedalen	20 000 000
Fleslandsvegen 70 AS	Fleslandsveien 70	200 000 000
Fleslandsvegen 70 AS	Fleslandsveien 70	45 000 000
Kokstadveien 23 AS	Kokstadveien 23	240 000 000
Midgard Nord AS	Portefølje	467 000 000
Åsebøen 7 AS	Åsebøen 7	5 629 000
Midgard Beta AS	Midtunhaugen 10	10 000 000
Vest Energi AS	Oljeleverandøren Holding AS	60 000 000
MGK AS	Liklebergen Brygge	20 000 000
Nordre Brurås 10 AS	Nordre Brurås 10	20 000 000
Bygg & Entreprenørpartner	Bygg & Entreprenørpartner AS	2 000 000
Sum		1 214 629 000

Konsernet

I tillegg til oppgitte pantstillelser, garantiansvar, m.m for morselskap foreligger for konsernet følgende:

Bokført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet for gjeld til kredittinstitusjoner

Tomter, bygninger, o.l.	6 398 225 339
Varelager	46 334 451
Kundefordringer	80 133 142
Sum	6 524 690 932

Bokført verdi av gjeld til kredittinstitusjoner:

Langsiktig gjeld	5 267 337 872
------------------	---------------

Konsernet har følgende rentebytteavtaler ved utgangen av regnskapsåret 2022:

1. Midgard Alfa AS har følgende rentebytteavtaler på langsiktig gjeld:

- Hovedstol: kr 71 820 000. Flytende rente på 3MNIBOR byttes mot fast rente på 2,05%. Avtaleperiode 06.02.2017 til 15.04.2025.
 - Hovedstol: kr 40 000 000. Flytende rente på 3MNIBOR byttes mot fast rente på 2,01%. Avtaleperiode 30.10.2015 til 15.10.2025
 - Hovedstol: kr 33 000 000. Flytende rente på 3MNIBOR byttes mot fast rente på 1,84%. Avtaleperiode 15.12.2015 til 16.09.2029.
 - Hovedstol: kr 80 661 000. Flytende rente på 3MNIBOR byttes mot fast rente på 2,23%. Avtaleperiode 15.01.2021 til 15.01.2027.
 - Hovedstol: kr 500 000 000. Flytende rente på 3MNIBOR byttes mot fast rente på 2,08%. Avtaleperiode 15.01.2023 til 15.01.2033.
- Banken har opsjon til å terminere rentebytteavtalen ved 1 års varighet såfremt 9-årig fastrente er høyere enn 2,08 på det tidspunktet.

2. Midgard Vest AS har følgende rentebytteavtale på langsiktig gjeld:

- Hovedstol: kr 83 750 000. Flytende rente på 3MNIBOR byttes mot fast rente på 2,28% p.a. Avtaleperiode 16.07.2019 til 15.07.2028.
 - Hovedstol: kr 300 000 000. Flytende rente på 3MNIBOR byttes mot fast rente på 2,175% p.a. Avtaleperiode 15.12.2022 til 15.12.2032.
- Banken har opsjon til å terminere rentebytteavtalen ved 1 års varighet såfremt 9-årig fastrente er høyere enn 2,175% på det tidspunktet.

3. Viking Capital AS har følgende rentebytteavtaler på langsiktig gjeld:

- Hovedstol: kr 100 000 000. Flytende rente på 3MNIBOR byttes mot fast rente på 1,69% p.a. Avtaleperiode 17.01.2022 til 15.01.2032.
- Hovedstol: kr 75 000 000. Flytende rente på 3MNIBOR byttes mot fast rente på 1,65% p.a. Avtaleperiode 15.04.2022 til 15.04.2037.
- Hovedstol: kr 75 000 000. Flytende rente på 3MNIBOR byttes mot fast rente på 2,16% p.a. Avtaleperiode 15.04.2022 til 15.04.2032.

Basert på nåverden av eksisterende rentebytteavtaler for konsernet per 31.12.2022, foreligger det en latent gevinst på tidspunktet for avleggelse av konsernregnskapet er flere av avtalene innfridd med positiv gevinst.



Midgard Gruppen AS Noter til årsregnskap 2022

Note 11 - Investering i datterselskap

Morselskapet:

Aksjer i datterselskap	Kontor kommune	Stemme/ eierandel	Bokført verdi
Midgard Forvaltning AS	Bergen	100 %	417 164
Midgard Nærings AS	Bergen	100 %	57 541 959
Vågedalen AS	Bergen	100 %	870 301
Midgard Bolig AS	Bergen	100 %	11 284 008
Vest Utleie Holding AS	Bergen	100 %	80 300 646
Sum			150 414 077

Note 12 - Varelager

Morselskapet og konsernet:

Varebeholdning i konsernet er i sin helhet knyttet til fast eiendom innkjøpt eller utviklet for videresalg, samt driftsmidler for videresalg.

Note 13 - Kontantstrømpstilling

Morselskapet og konsernet:

Kontantstrømpstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer.

Det er i kontantstrømpstillingen korrigert for endringer i balanseposter som skyldes konsolidering av nytt selskap eller uttreden av konsernet. Kontantstrømpstillingen hensyntar kun endringer i balanseposter med kontanteffekt.

Det foreligger ingen trekkrettigheter i konsernet.

Note 14 - Bundne midler

Morselskapet:

I posten bankinnskudd inngår bundne skattetreksmidler med kr 61 477,- inkl. renter.
Beløpet dekker skyldig skattetrekk pr. 31.12 med kr 61 119,-.

Konsernet:

I posten bankinnskudd inngår bundne skattetreksmidler med kr 2 017 072,-.
Beløpet dekker skyldig skattetrekk pr. 31.12.

Note 15 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Morselskapet og konsernet:

Aksjonærer pr 31.12	Antall aksjer	Eierandel	Pålydende	Sum
Lacuna AS	500	50 %	100	50 000
S. Simonsen Holding AS	500	50 %	100	50 000
Sum	1 000	100 %		100 000

Lacuna AS eies av Henrik Advocaat Lund, som er styremedlem i Midgard Gruppen AS.
S Simonsen Holding AS eies av Ståle Gudmund Simonsen, som er styrets leder i Midgard Gruppen AS.



Midgard Gruppen AS - mor\konsern

KONTANTSTRØMANALYSE

Morselskap		Konsern	
2022	2021	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
23 094 685	1 213 986	200 586 230	90 707 040
-	-	-	-
165 400	171 024	88 953 430	76 732 583
-	-	-	-
-32 249 875	-	-158 329 123	-39 860 478
-	-	-	-
193 750	309 250	-21 405 432	8 847 543
-	1 150 000	1 714 811	-46 807 831
-408 069	298 037	54 164 819	88 041 148
-17 636 122	5 451 158	-20 934 930	35 838 799
-87 682 871	87 409 807	-56 710 998	120 921 215
-	-	52 406 790	30 980 951
-114 523 102	96 003 262	140 445 597	365 400 969
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
-	-	434 446 776	397 107 906
-90 000	-	-1 241 122 580	-2 920 450 044
-43 268 163	-143 848 801	-47 937 921	-90 337 444
-	-	52 348 928	-
73 499 875	188 348 568	-	19 429 521
30 141 712	44 499 767	-802 264 798	-2 594 250 060
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
90 989 867	129 831 547	-	-
21 529 627	-85 355 668	531 813 424	2 239 974 445
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-35 927 774	-244 937 020	158 524 857	-55 732 598
76 591 720	-200 461 141	690 338 281	2 184 241 847
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter			
-	-	-	-
-7 789 670	-59 958 112	28 519 080	-44 607 246
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse			
15 036 251	74 994 363	99 364 334	143 971 578
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt			
7 246 581	15 036 251	127 883 414	99 364 334
61 477	34 151	2 017 072	1 173 918



Medlemmer i
Den norske Revisorforening

Ansvarlige revisorer:
Knut Ivar Buck Bråthen
Statsautorisert revisor

Sivert Smedsvig
Statsautorisert revisor

Svein-Egil Rydland
Statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning 2022

Til generalforsamlingen i Midgard Gruppen AS

Konklusjon

Vi har revidert Midgard Gruppen AS sitt årsregnskap for 2022 som viser et overskudd for selskapsregnskapet på NOK 22 994 211 og et overskudd for konsernregnskapet på NOK 182 957 972, og som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 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 og konsernet 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 er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

Olstad Revisjon AS | C. Sundtsgt. 39, 5004 Bergen | T: 55 33 61 00 | post@olstadrevisjon.no
Rev.nr / org.nr : 963 048 386 MVA | Hjemmeside: www.olstadrevisjon.no

Penneo Dokumentnøkkel: FVP37-VAX05-1157G-51FT6-ZE6F5-L YXCL



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 intern kontroll 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 og konsernets 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 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktet 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Bergen
Olstad Revisjon AS

Knut Bråthen
Statsautorisert revisor



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."

Knut Ivar Buck Bråthen

Partner

På vegne av: Olstad Revisjon AS

Serienummer: 9578-5999-4-1061527

IP: 195.204.xxx.xxx

2023-05-22 09:35:11 UTC



Knut Ivar Buck Bråthen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Olstad Revisjon AS

Serienummer: 9578-5999-4-1061527

IP: 195.204.xxx.xxx

2023-05-22 09:35:11 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: FVP37-VAX05-1IS7G-51FT6-ZE6F5-L YXCL

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>