



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

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

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	EGD Management AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	05.04.2024

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, 11.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			1 620 831
Sum inntekter			1 620 831
Kostnader			
Lønnskostnad		9 444	
Annen driftskostnad		5 539 682	10 868 176
Sum kostnader		5 549 126	10 868 176
Driftsresultat		-5 549 126	-9 247 345
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		-3 822 456	289 081 524
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 209 523	12 143 902
Annen renteinntekt		6 513 544	821 531
Annen finansinntekt		8 314 506	35 544 595
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler		978 665	33 876 241
Sum finansinntekter		14 193 782	371 467 794
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler		-2 941 647	2 931 358
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		13 320 063	292 100
Rentekostnad til foretak i samme konsern		16 494 038	6 785 399
Annen rentekostnad		1 022 278	3 707 191
Annen finanskostnad		1 301 318	799
Sum finanskostnader		29 196 050	13 716 847
Netto finans		-15 002 268	357 750 946
Ordinært resultat før skattekostnad		-20 551 394	348 503 601
Skattekostnad på resultat		-2 636 503	1 994 827
Ordinært resultat etter skattekostnad		-17 914 891	346 508 774
Årsresultat		-17 914 891	346 508 774
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-17 914 891	346 508 774



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Totalresultat		-17 914 891	346 508 774
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-17 914 891	
Avsatt til annen egenkapital			346 508 774
Sum overføringer og disponeringer		-17 914 891	346 508 774



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		10 516 536	7 880 033
Sum immaterielle eiendeler		10 516 536	7 880 033
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		338 106	152 250
Sum varige driftsmidler		338 106	152 250
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		640 320 083	650 827 846
Lån til foretak i samme konsern		63 854 103	41 370 556
Investeringer i tilknyttet selskap		79 637 834	70 817 382
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		28 564 418	8 600 264
Obligasjoner		2 968 360	
Sum finansielle anleggsmidler		815 344 798	771 616 048
Sum anleggsmidler		826 199 440	779 648 331
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 146 718	248 276
Andre kortsiktige fordringer		900 880	495 116
Konsernfordringer		3 633 856	14 215 010
Sum fordringer		5 681 454	14 958 402
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer			15 000 087
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter		12 658 577	11 679 912
Sum investeringer		12 658 577	26 679 999
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		133 043	8 069 489



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		133 043	8 069 489
Sum omløpsmidler		18 473 073	49 707 889
SUM EIENDELER		844 672 513	829 356 221
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		99 796 000	99 796 000
Annen innskutt egenkapital		86 717	86 717
Sum innskutt egenkapital		99 882 717	99 882 717
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		356 031 016	423 945 907
Sum opptjent egenkapital		356 031 016	423 945 907
Sum egenkapital		455 913 733	523 828 625
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld		165 417 656	157 376 340
Sum annen langsiktig gjeld		165 417 656	157 376 340
Sum langsiktig gjeld		165 417 656	157 376 340
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		223 294 361	130 701 749
Leverandørgjeld		37 475	38 563
Annen kortsiktig gjeld		9 288	17 410 945
Sum kortsiktig gjeld		223 341 124	148 151 256
Sum gjeld		388 758 780	305 527 596
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		844 672 513	829 356 221



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
---------------------	-------------	-------------	-------------



KPMG AS
Kanalveien 11
P.O. Box 4 Kristianborg
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i EGD Property AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for EGD Property AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater 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 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 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.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.

Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: MMAWQ-POWIB-YWVOC-2LDCU-MX1TJ-Z1KUF



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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen

KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: MMAWQ-POWIB-YWV00-2LDCU-MXTTJ-Z1KUF



PENNEO

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

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

Tom Rasmussen

Statsautorisert revisor

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-1469570

IP: 85.166.xxx.xxx

2024-04-05 16:03:51 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: MMAWQ-POWIB-YWVOC-2LDCU-MXTTJ-ZTKUF

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>




Årsregnskap og
Årsberetning

2023

for

EGD Property AS

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

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
<https://sign.visma.net/nb/document-check/6d57ee97-715f-434e-8f44-7ac521365f49>

 visma sign
www.vismasign.com



EGD PROPRY AS

2023

ÅRSBERETNING 2023

Virksomhetens art

Selskapet ble stiftet 10.09.2008 og har forretningsadresse i Bergen.

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

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

Arbeidsmiljø og personale

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

Miljørapportering

Selskapets virksomhet kan indirekte innebære risiko for uhell med miljøskade som konsekvens. Styret kjenner ikke til forhold som tilsier at man forurensrer det ytre miljø i vesentlig grad. Det er ikke rapportert om hendelser hvor miljøskade har vært konsekvens i løpet av 2023.

Fortsatt drift

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

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

Resultat, investeringer, finansiering og likviditet

Selskapet hadde ingen omsetning i 2023. I 2022 var omsetningen kr 1 620 831. Årsresultatet ble et underskudd på kr 17 914 891, i 2022 hadde selskapet et overskudd på kr 346 508 774. Selskapets totalkapital er kr 844 672 513 som er på samme nivå som for 2022.

Selskapet har tilfredsstillende likviditet og EK andelen var pr 31.12.23 på 54%, som er noe lavere enn pr 31.12.2022. Selskapet er også deltaker i EGD Holding AS konsernkontosystem, hvor morselskapet EGD Holding AS kan tilføre likviditet til selskapet ved behov.

Selskapets kontantstrøm viser en negativ kontantstrøm fra operasjonell drift med kr 214 081, negativ kr 3 378 293 kontantstrøm fra investeringsaktiviteter som gjenspeiler realiserte tap på aksjeinvesteringer samt negativ kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter på kr 4 344 071 som følge av økte langsiktige fordringer og utbetalt utbytte.

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

Selskapets styre anser året 2023 som et økonomisk ikke tilfredsstillende år, som reflekterer et mer krevende eiendomsmarked med høyere byggekostnader, renter og yield-nivåer.

Hendelser etter balansedagen

Det er ingen hendelser etter balansedagen som vil påvirke regnskapet negativt.

Fremtidig utvikling

EGD Property vil videreføre strategien med kjøp, salg, drift, utvikling og utleie av eiendom. Selskapet vil forfølge strategien, hvor vi kjøper i dårligere marked og selger i bedre marked.



EGD PROPRY AS

2023

Finansiell risiko

Renterisiko

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

Kredittrisiko

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

Likviditetsrisiko

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

Styreansvar forsikring

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

Åpenhetsloven

EGD konsernet, som inkluderer EGD Property AS, vil gi ut en rapport som viser hvordan konsernet arbeider med menneskerettigheter og aktsomhetsvurderinger. Rapporten blir tilgjengelig på EGD konsernet sin nettside, www.egd.no, innen 30.6.2024.

Årsresultat og disponeringer

Selskapets resultat viser et underskudd på kr 17 914 891 som i sin helhet foreslås disponert mot annen egenkapital.

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

I styret for EGD Property AS

05.04.2024

31.12.2023

Espen Galtung Døsvig
Styrets leder

Eivind Dragesund Rørvik
Styremedlem

Tor Fredrik Müller
Styremedlem / Daglig leder



EGD PROPERTY AS

RESULTATREGNSKAP

RESULTATREGNSKAP	Note	2023	2022
Driftsinntekter		0	1 620 831
Sum driftsinntekter		0	1 620 831
Andre driftskostnader		(5 549 126)	(10 868 176)
Sum driftskostnader		(5 549 126)	(10 868 176)
Driftsresultat		(5 549 126)	(9 247 345)
Inntekt på investering i datterselskap		3 461 747	13 930 694
Renter fra selskap i samme konsern		2 209 523	12 143 902
Renteinntekter		6 513 544	821 531
Annen finansinntekt		7 978 285	35 055 036
Gevinst/tap markedsbaserte omløpsmidler	2	4 644 743	30 944 883
Gevinst/tap finansielle anleggsmidler	3	(20 604 266)	274 858 730
Agio / disagio		(1 688 728)	489 559
Renter til selskap i samme konsern		(16 494 038)	(6 785 399)
Rentekostnader		(941 361)	(285 250)
Andre finanskostnader		(81 716)	(3 422 740)
Netto finansposter		(15 002 268)	357 750 946
Ordinært resultat før skattekostnad		(20 551 394)	348 503 601
Skattekostnad på ordinært resultat	4	2 636 503	(1 994 827)
Årsresultat		(17 914 891)	346 508 774



EGD PROPERTY AS		BALANSE	
EIENDELER	Note	2023	2022
Utsatt skattefordel	4	10 516 536	7 880 033
IMMATRIELLE EIENDELER		10 516 536	7 880 033
Driftsløsøre, inventar o.l.	5	338 106	152 250
VARIGE DRIFTSMIDLER		338 106	152 250
Investering i datterselskap	6	640 320 083	650 827 846
Investering i tilknyttet selskap	6	79 637 834	70 817 382
Langsiktig fordring på selskap i samme konsern	7	63 854 103	41 370 556
Langsiktig fordring på tilknyttede selskaper	7	28 564 418	8 600 264
Andre langsiktige fordringer	7	2 968 360	0
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER		815 344 798	771 616 048
ANLEGGSMIDLER		826 199 440	779 648 331
Kundefordringer		35 985	35 985
Tilgode fra selskap i samme konsern		3 633 856	14 215 010
Andre kortsiktige fordringer		2 011 613	707 406
FORDRINGER		5 681 454	14 958 401
Markedsbaserte aksjer, obligasjoner o.l.		0	15 000 087
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	2	12 658 577	11 679 912
INVESTERINGER		12 658 577	26 679 999
BANKINNSKUDD, KONTANTER O.L.	8	133 043	8 069 489
OMLØPSMIDLER		18 473 073	49 707 888
SUM EIENDELER		844 672 513	829 356 220



EGD PROPERTY AS

BALANSE

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
Aksjekapital (327 200 aksjer á NOK 305)	9, 10	99 796 000	99 796 000
Annen innskutt egenkapital	10	86 717	86 717
INNSKUTT EGENKAPITAL		99 882 717	99 882 717
Annen egenkapital	10	356 031 016	423 945 907
OPPTJENT EGENKAPITAL		356 031 016	423 945 907
EGENKAPITAL		455 913 733	523 828 625
Gjeld til selskap i samme konsern	7	165 417 656	157 376 340
LANGSIKTIG GJELD		165 417 656	157 376 340
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 288	17 386 778
Leverandørgjeld		37 475	38 563
Gjeld til selskap i samme konsern	8	223 294 361	130 701 749
Annen kortsiktig gjeld		(0)	24 165
KORTSIKTIG GJELD		223 341 124	148 151 255
GJELD		388 758 780	305 527 595
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		844 672 513	829 356 220

I styret for EGD Property AS 05.04.2024 / 31.12.2023

Espen Galtung Døsvig
Styrets leder

Eivind Dragesund Rørvik
Styremedlem

Tor Fredrik Müller
Styremedlem / Daglig leder



EGD PROPERTY AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

KONTANTSTRØMOPPSTILLING	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
+/- Resultat før skattekostnad	(20 551 394)	348 503 601
- Resultatført konsernbidrag	(3 461 747)	(13 930 694)
+/- Tap / (gevinst) ved salg av anleggsmidler / verdipapirer	(3 116 969)	(275 221 768)
+ Nedskrivning verdipapir	22 996 805	363 038
+/- Endring leverandørgjeld	(1 088)	(117 687)
+/- Effekt verdiendring markedsbaserte finansielle omløpsmidler	3 920 312	30 944 883
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter	0	(209 752)
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	(214 081)	90 331 621
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
+/- Netto inn- / (ut)betalinger ved salg / (kjøp) av varige driftsmidler	(185 856)	0
+/- Netto inn- / (ut)betalinger ved salg / (kjøp) av aksjer og andeler	(3 192 437)	(95 986 517)
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(3 378 293)	(95 986 517)
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		
+ Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	8 041 316	4 200 627
+ Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	71 270 645	(21 257 501)
+/- Endring på kortsiktige fordringer	11 760 029	2 766 179
+/- Endring på langsiktige fordringer	(45 416 061)	224 514 845
- Utbetalinger av utbytte	(50 000 000)	(200 000 000)
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	(4 344 071)	10 224 150
= Netto endring i kontanter og kontantekv.	(7 936 446)	4 569 255
+ Beholdning av kontanter og kontantekv. pr 01.01.	8 069 490	3 500 235
= Beholdning av kontanter og kontantekv. pr 31.12.	133 044	8 069 490



EGD PROPERTY AS

NOTER

Noter til regnskapet 2023

REGNSKAPSPRINSIPPER

Generelt

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

Prinsipper for inntektsføring og kostnadsføring

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Investering i datterselskap, tilknyttet selskap og øvrige aksjer og andeler

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

Nedskrivning av anleggsmidler

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

Fordringer

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

Investeringer i aksjer, andeler og andre finansielle instrumenter

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

Finansielle instrumenter

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

Kontanter og kontantekvivalenter

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



EGD PROPERTY AS

NOTER

Noter til regnskapet 2023

Skatt

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

Hendelser etter balansedagen

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

Note 1: Antall ansatte

Selskapet har ingen ansatte.

Note 2: Finansielle instrumenter

Selskapet har inntetsført urealisert gevinst vedrørende endring i markedsverdi renteswap med kr 978 665. Avtalen er ikke å anse som rentesikring.

Note 3: Spesifikasjon av finansposter

Gevinst / tap finansielle anleggsmidler	2023	2022
Realisert gevinst / (tap)	2 392 539	275 221 768
Urealisert gevinst / (tap)	(22 996 805)	(363 038)
	<u>(20 604 266)</u>	<u>274 858 730</u>

Note 4: Utsatt skatt / skattekostnad

BEREGNING AV BETALBAR SKATT	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	(20 551 394)	348 503 601
Permanente forskjeller	5 105 543	(353 366 898)
Endring midlertidige forskjeller	(867 397)	(33 737 157)
Avgitt/mottatt konsernbidrag m/skattem virkning	3 461 747	13 930 694
Avgitt/mottatt konsernbidrag u/skattem virkning	0	0
Årets skattemessige resultat	<u>(12 851 501)</u>	<u>(24 669 760)</u>
Benyttet fremførbart underskudd	0	0
Grunnlag for beregning av betalbar skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Avsatt betalbar skatt	<u>0</u>	<u>0</u>

**EGD PROPERTY AS****NOTER**

Noter til regnskapet 2023

MIDLERTIDIGE FORSKJELLER ER KNYTTET TIL	2023	2022	Endring
Anleggsmidler	445 068	556 336	111 268
Omløpsmidler	0	0	0
Gjeld	0	0	0
Andre	12 658 577	11 679 912	(978 665)
Sum midlertidige forskjeller	13 103 645	12 236 248	(867 397)
Ligningsmessig underskudd til fremføring	(60 906 080)	(48 054 579)	
Grunnlag for utsatt skatt / (utsatt skattefordel)	(47 802 435)	(35 818 331)	(867 397)
Netto utsatt skatt / (utsatt skattefordel)	(10 516 536)	(7 880 033)	2 636 503
Bokført utsatt skatt / (utsatt skattefordel)	(10 516 536)	(7 880 033)	2 636 503
SKATTEKOSTNAD	2023	2022	
Endring i utsatt skatt	2 636 503	-1 994 827	
Avsatt betalbar skatt	0	0	
Skatt på avsatt/mottatt konsernbidrag	0	0	
Skattekostnad på ordinært resultat	2 636 503	(1 994 827)	

Note 5: Varige driftsmidler

	Kunst	Sum
Akk.anskaffelseskost 01.01.	152 250	152 250
Årets tilgang	185 856	185 856
Årets avgang	0	0
Akk. anskaffelseskost 31.12.	338 106	338 106
Akk. avskrivninger 31.12.	0	0
Bokført verdi 31.12.	338 106	338 106
Årets av- og nedskrivninger	0	0



EGD PROPERTY AS

NOTER

Noter til regnskapet 2023

Note 6: Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

Selskapet har eierandeler i følgende datterselskaper:

Firma	Forretnings- kontor/ stemme- /eierandel	Antall aksjer	Egenkapital	Resultat	Bokført verdi
K Bygget ANP AS	Bergen / 100%	2 227	2 018 947	557 510	21 932 432
Upcycling AS	Bergen / 100%	100	(64 576)	(15 078)	0
Kanalveien 1 Holding AS	Bergen / 100%	100	(630 902)	(343 256)	0
EGD Hotell AS	Bergen / 100%	100	318 840 676	(13 236 745)	320 404 609
KV 30 Holding AS	Bergen / 100%	100	14 278 960	(4 445 199)	14 278 960
EGD Næring AS	Bergen / 100%	27 979	266 327 256	(40 309 604)	278 482 788
EGD Eiendom AS	Bergen / 100%	30	85 214	(9 973)	95 187
PBE Property Holding AS	Bergen / 50,8%	508	10 059 157	(27 843)	5 126 107

Sum investering i datterselskap

640 320 083

Selskapet har eierandeler i følgende tilknyttede selskaper:

Firma	Forretnings- kontor/ stemme- /eierandel	Antall aksjer	Egenkapital	Resultat	Bokført verdi
Fanteria AS	Bergen / 50%	2 300 000	15 013 187	2 562 011	26 487 514
Nygårdstangen Utvikling AS*	Bergen/ 24,5%	245	236 294	-602 833	(0)
Nøstegaten 72-74 AS	Bergen / 50%	500	7 918 240	-629 433	30 623 363
Baneveien 16 Holding AS	Bergen / 50%	50	21 784 423	-2 010 657	0
Sandsli Boligutvikling AS	Bergen / 25%	25 000	28 248 283	18 373 577	312 472
Vestre Rosten 73 AS*	Trondheim/50%	150	434 073	69 523 781	83 970
Kulturkvartalet Verftet Holding AS	Bergen / 50%	50	42 157 398	(842 603)	22 130 515
Visjon Dokken ANS	Bergen / 50%	50	15 547	(38 328)	0

Sum investering i tilknyttede selskaper

79 637 833

*Regnskap 2022.

Note 7: Fordringer og gjeld

	Forfall > 1 år	
	2023	2022
Langsiktig fordring på konsernselskap	63 854 103	41 370 556
Langsiktig fordring på tilknyttede selskaper	28 564 418	8 600 264
Andre langsiktige fordringer	2 968 360	-
	Forfall > 5 år	
	2023	2022
Langsiktig gjeld	-	-

**EGD PROPERTY AS****NOTER**

Noter til regnskapet 2023

Note 8: Bank

Det foreligger avtale med banken om konsernkontosystem som omfatter morselskapet EGD Holding AS og datterselskaper i konsernet. Konsernkontoavtalen er inngått uten trekkrett på akkumulert nivå, men hvert enkelt selskap i ordningen kan trekke på sin konto og alle selskapene i ordningen er da solidarisk ansvarlige. Saldo på konsernkonto pr 31.12.23 var kr -223 294 361.

Note 9: Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

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

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

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

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

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

Selskapet inngår i konsernet EGD Holding AS.

Adresse: Sydneplassen 1, 5007 Bergen.

Selskapet benytter underkonsernunntaket fra regnskapsloven §3-7.

Note 10: Utvikling av selskapets egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk egenk	Annen egenkapital	SUM
Egenkapital 01.01.	99 796 000	86 717	423 945 907	523 828 625
Tilleggsutbytte		0	(50 000 000)	(50 000 000)
Årsresultat			(17 914 891)	(17 914 891)
Egenkapital 31.12.	99 796 000	86 717	356 031 016	455 913 733



EGD PROPERTY AS

NOTER

Noter til regnskapet 2023

Note 11: Garantier

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

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

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

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

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

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

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

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

Tor Fredrik Müller

327375f0-8a28-4b80-864f-cff5df704f5f - 2024-04-05 10:46:41 UTC +03:00
BankID - f3154453-abcf-457a-821e-5fec09840516 - NO

Eivind Dragesund Rørvik

ec459dee-4873-4a50-923e-90b710c4be0b - 2024-04-05 10:50:23 UTC +03:00
BankID - 52dfd074-ac8b-4492-a779-980664deb1dd - NO

Espen Galtung Døsvig

c7832ef8-e178-429d-af36-f5e8118e40e2 - 2024-04-05 11:16:51 UTC +03:00
BankID - 9d7543fb-e79a-4a91-8ce3-67639329b140 - NO

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuuus
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/6d57ee97-715f-434e-8f44-7ac521365f49>

 **visma sign**
www.vismasign.com