



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 737 621
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BERGSKOGEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Olav Vs gate 5
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Fredrik Walsøe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.09.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 18.09.2022



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|---|------|-------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 62 766 774 | 122 313 575 |
| Annen driftsinntekt | | 1 107 941 | 1 495 301 |
| Sum inntekter | | 63 874 715 | 123 808 876 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | 66 958 041 | 98 053 125 |
| Lønnskostnad | 2 | 2 550 378 | 1 762 181 |
| Avskrivning av driftsmidler | 10 | 181 401 | |
| Annen driftskostnad | | 1 970 039 | 1 352 141 |
| Sum kostnader | | 71 659 859 | 101 167 447 |
| Driftsresultat | | -7 785 144 | 22 641 428 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i datterselskap | 5 | 20 000 000 | 1 000 000 |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 5 | 2 956 376 | 2 956 243 |
| Annen renteinntekt | | 461 810 | 493 480 |
| Annen finansinntekt | | | 1 896 488 |
| Sum finansinntekter | | 23 418 186 | 6 346 211 |
| Nedskrivning av finansielle eiendeler | 5 | 5 000 000 | |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 260 390 | 481 994 |
| Annen rentekostnad | | 12 125 884 | 14 125 095 |
| Sum finanskostnader | | 17 386 274 | 14 607 089 |
| Netto finans | | 6 031 912 | -8 260 878 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -1 753 232 | 14 380 551 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 6 | -3 670 066 | 2 754 793 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 1 916 834 | 11 625 758 |
| Årsresultat | | 1 916 834 | 11 625 758 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 1 916 834 | 11 625 758 |



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|-------------|------------------|-------------------|
| Totalresultat | | 1 916 834 | 11 625 758 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Avsatt til annen egenkapital | | 1 916 834 | 11 625 758 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 1 916 834 | 11 625 758 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 6 | 301 178 | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 301 178 | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr | 10 | 2 381 299 | |
| Sum varige driftsmidler | | 2 381 299 | |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 5 | 35 810 843 | 35 310 843 |
| Lån til foretak i samme konsern | 5 | 95 574 450 | 94 671 862 |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 5 | 105 000 | 105 000 |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | 5 | 11 626 109 | 15 954 908 |
| Andre langsiktige fordringer | | 9 999 933 | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 153 116 335 | 146 042 613 |
| Sum anleggsmidler | | 155 798 812 | 146 042 613 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | 3, 7 | 209 988 088 | 225 712 016 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 40 090 522 | 4 310 709 |
| Andre kortsiktige fordringer | 5, 6 | 22 352 679 | 1 008 455 |
| Sum fordringer | | 62 443 200 | 5 319 163 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 9 | 2 275 454 | 7 591 676 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 275 454 | 7 591 676 |
| Sum omløpsmidler | | 274 706 742 | 238 622 856 |
| SUM EIENDELER | | 430 505 554 | 384 665 469 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 4 | 30 000 | 30 000 |
| Annen innskutt egenkapital | | -9 000 | -9 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 21 000 | 21 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 95 226 942 | 93 310 108 |
| Sum opptjent egenkapital | | 95 226 942 | 93 310 108 |
| Sum egenkapital | 8 | 95 247 942 | 93 331 108 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 6 | | 1 032 246 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | | 1 032 246 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 7 | 1 568 618 | |
| Øvrig langsiktig gjeld | 5 | 13 938 478 | 9 248 088 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 15 507 096 | 9 248 088 |
| Sum langsiktig gjeld | | 15 507 096 | 10 280 334 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 7 | 301 706 301 | 264 132 948 |
| Leverandørgjeld | | 8 586 088 | 1 775 245 |
| Betalbar skatt | 6 | | 7 075 733 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 28 784 | |
| Annen kortsiktig gjeld | 5 | 9 429 343 | 8 070 101 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 319 750 516 | 281 054 027 |
| Sum gjeld | | 335 257 612 | 291 334 361 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 430 505 554 | 384 665 469 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|
|---------------------|-------------|-------------|-------------|



PKF ReVisjon AS



Revisjon &
rådgivning

Til generalforsamlingen i
Bergskogen Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2020

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bergskogen Eiendom AS som viser et overskudd på kr 1 916 834. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Tel • +47 22 78 28 00 • www.pkf.no

PKF ReVisjon AS • Sandstuveien 70, Pb. 199 Manglerud, 0612 Oslo • Org./revisor nr. 983 773 370

Medlem av Den norske Revisorforening

PKF ReVisjon AS er medlem av PKF International Limited, et nettverk av juridisk uavhengige selskaper, og fraskriver seg ethvert ansvar for arbeid eller manglende arbeid utført av et annet individuelt selskapsmedlem eller annet selskap.



PKF ReVisjon AS

PKF

Revisjon &
rådgivning

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et 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 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjon 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, 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 intern kontroll
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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



PKF ReVisjon AS

PKF

Revisjon &
rådgivning

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 20. september 2021

PKF REVISJON AS

Jon Harald Schei

statsautorisert revisor



Bergskogen Eiendom AS

ÅRSBERETNING FOR 2020

Virksomhetens art og hvordan den drives

Bergskogen Eiendom AS investerer og utvikler boligprosjekter. Virksomheten utføres vesentlig gjennom Bergskogen Eiendom AS, men også via datterselskaper. Selskapet har kontor i Oslo.

Rettvisende oversikt over utvikling og resultat

Årsregnskapet viser et overskudd etter skattekostnad på kr 1.916.834,-. Resultatet viser en reduksjon av salgsinntektene, noe som skyldes få avsluttede prosjekter i 2020. Etter årets resultat er egenkapitalen i selskapet på 95,2 mill., tilsvarende ca. 22,1 % av totalkapitalen.

Ved årets utgang er 3 boligprosjekter under bygging, samt at det investert i 2 nye boligprosjekter som er under utvikling. Overlevering av disse vil foretas i 2021/2022.

I tillegg til boligprosjektene, eier selskapet 3 andre selskaper med driver utleie av næringseiendom.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets og konsernets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat.

Fremtidsutsikter

Selskapet vurderer markedet fortløpende i forhold til å kjøpe nye prosjekter. Lavere renter gir gode rammebetingelser for boligutvikling. Men en markedsforventning om høyere renter, samt en vesentlig oppgang i byggepriser, gjør at vi for tiden er svært selektive med hvilke prosjekter vi velger å gå inn i. Den finansielle stillingen tilsier at selskapet er godt rustet til å møte eventuelle forverringer i de markedsmessige betingelsene.

Forskning og utvikling

Selskapet har ikke aktivitet knyttet til forskning og utvikling.

Fortsatt drift

Årsregnskapet for 2020 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

Arbeidsmiljø og likestilling

Det har i 2019 vært 2 ansatte i morselskapet. I konsernet er det tre ansatte. Ved utførelse av byggeprosjekter blir det benyttet innleide aktører, slik som arkitekter, entreprenører med videre. Styret mener at arbeidsmiljøet i selskapet er tilfredsstillende. Det har ikke vært sykefravær, skader eller ulykker i 2020.

Ytre miljø

Selskapet har virksomhet som medfører bygg-avfall. Innleide entreprenører er ansvarlige for å levere slikt avfall til godkjente mottak.

Andre forhold

Det er etter det styret kjenner til ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som har betydning for selskapets stilling og resultat.

Disponering av overskudd

Styret har vedtatt å ikke utbetale utbytte for 2020. Resultatet i sin helhet overføres til annen egenkapital.

Oslo, 31.08.2021

Fredrik Walsøe
Styreleder

Guttorm Bjerke
Styremedlem

Gregers Gabrielsen
Styremedlem



Bergskogen Eiendom AS

Resultatregnskap

| Driftsinntekter og driftskostnader | Note | 2020 | 2019 |
|---|------|-------------------|--------------------|
| Salgsinntekt | | 62 766 774 | 122 313 575 |
| Annen driftsinntekt | | 1 107 941 | 1 495 301 |
| Sum driftsinntekter | | 63 874 715 | 123 808 876 |
| Varekostnad | | 66 958 041 | 98 053 125 |
| Lønnskostnad | 2 | 2 550 378 | 1 762 181 |
| Avskrivning av driftsmidler | 10 | 181 401 | 0 |
| Annen driftskostnad | | 1 970 039 | 1 352 141 |
| Sum driftskostnader | | 71 659 859 | 101 167 447 |
| Driftsresultat | | -7 785 144 | 22 641 428 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i datterselskap | 5 | 20 000 000 | 1 000 000 |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 5 | 2 956 376 | 2 956 243 |
| Annen renteinntekt | | 461 810 | 493 480 |
| Annen finansinntekt | | 0 | 1 896 488 |
| Nedskrivning av finansielle eiendeler | 5 | 5 000 000 | 0 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 260 390 | 481 994 |
| Annen rentekostnad | | 12 125 884 | 14 125 095 |
| Resultat av finansposter | | 6 031 912 | -8 260 878 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -1 753 232 | 14 380 551 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 6 | -3 670 066 | 2 754 793 |
| Ordinært resultat | | 1 916 834 | 11 625 758 |
| Årsoverskudd | | 1 916 834 | 11 625 758 |
| Overføringer | | | |
| Avsatt til annen egenkapital | | 1 916 834 | 11 625 758 |
| Sum overføringer | | 1 916 834 | 11 625 758 |



Bergskogen Eiendom AS

Balanse

| Eiendeler | Note | 2020 | 2019 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 6 | 301 178 | 0 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 301 178 | 0 |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr | 10 | 2 381 299 | 0 |
| Sum varige driftsmidler | | 2 381 299 | 0 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i datterselskap | 5 | 35 810 843 | 35 310 843 |
| Lån til foretak i samme konsern | 5 | 95 574 450 | 94 671 862 |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 5 | 105 000 | 105 000 |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | 5 | 11 626 109 | 15 954 908 |
| Andre langsiktige fordringer | | 9 999 933 | 0 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 153 116 335 | 146 042 613 |
| Sum anleggsmidler | | 155 798 812 | 146 042 613 |
| Omløpsmidler | | | |
| Utviklingseiendommer | 3, 7 | 209 988 088 | 225 712 016 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 40 090 522 | 4 310 709 |
| Andre kortsiktige fordringer | 5, 6 | 22 352 679 | 1 008 455 |
| Sum fordringer | | 62 443 200 | 5 319 163 |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 9 | 2 275 454 | 7 591 676 |
| Sum omløpsmidler | | 274 706 742 | 238 622 856 |
| Sum eiendeler | | 430 505 554 | 384 665 469 |



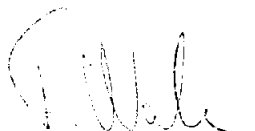
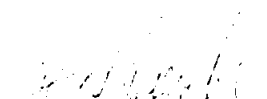

Bergskogen Eiendom AS

Balanse

| Egenkapital og gjeld | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 4 | 30 000 | 30 000 |
| Annen innskutt egenkapital | | -9 000 | -9 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 21 000 | 21 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 95 226 942 | 93 310 108 |
| Sum opptjent egenkapital | | 95 226 942 | 93 310 108 |
| Sum egenkapital | 8 | 95 247 942 | 93 331 108 |
| Gjeld | | | |
| Avsetning for forpliktelser | | | |
| Utsatt skatt | 6 | 0 | 1 032 246 |
| Sum avsetning for forpliktelser | | 0 | 1 032 246 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 7 | 1 568 618 | 0 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 5 | 13 938 478 | 9 248 088 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 15 507 096 | 9 248 088 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 7 | 301 706 301 | 264 132 948 |
| Leverandørgjeld | | 8 586 088 | 1 775 245 |
| Betalbar skatt | 6 | 0 | 7 075 733 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 28 784 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | 5 | 9 429 343 | 8 070 101 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 319 750 516 | 281 054 027 |
| Sum gjeld | | 335 257 612 | 291 334 361 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 430 505 554 | 384 665 469 |

Oslo, 31.08.2021

Styret i Bergskogen Eiendom AS


Fredrik Walsøe
styrets leder
Gregers Barman Gabrielsen
styremedlem
Gullforn Bjerke
daglig leder / styremedlem



Bergskogen Eiendom AS

Kontantstrømoppstilling

| | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | | | |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -1 753 232 | 14 380 551 |
| Avskrivninger | 10 | 181 401 | 0 |
| Betalt skatt | | -7 075 733 | -6 942 170 |
| Endring i beholdning av utviklingseiendommer | | 15 723 928 | 69 321 033 |
| Endring kortsiktige fordringer | | -34 787 395 | 44 486 039 |
| Endring leverandørgjeld | | 6 810 843 | -1 228 240 |
| Endring i andre tidsavgrensningsposter | | -1 886 030 | -15 650 925 |
| Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | | -22 786 218 | 104 366 288 |
| Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | | | |
| Netto nedbetaling av gjeld til konsernselskaper | | 0 | -16 188 006 |
| Nedbetaling / opptak av kortsiktig gjeld fra andre | | 5 000 000 | 0 |
| Netto opptak (-nedbetaling) av lån fra kredittinstitusjoner | 7 | 39 141 971 | -82 446 943 |
| Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | | 44 141 971 | -98 634 949 |
| Kontantstrøm fra investeringsvirksomheter | | | |
| Økt (-) / nedbetalt (+) utlån til datter- og tilknyttede selskaper | 5 | -13 609 342 | 1 965 747 |
| Investert i langsiktig fordring | | -9 999 933 | 0 |
| Utbetalt konsernbidrag | | -500 000 | -2 665 944 |
| Investert i driftsmidler | 10 | -2 562 700 | 0 |
| Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | | -26 671 975 | -700 197 |
| Netto endring i kontanter og bankinnskudd | | -5 316 222 | 5 031 142 |
| Beholdning av kontanter og bankinnskudd 01.01 | | 7 591 676 | 2 560 534 |
| Beholdning av kontanter og bankinnskudd 31.12 | | 2 275 454 | 7 591 676 |



Bergskogen Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2020

1. Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp etter regnskapslovens regler og god regnskapsskikk.

Inntektsføring

Inntekter av utleie inntektsføres løpende over leieperioden. Inntekt ved salg av boliger regnskapsføres i takt med fullføring av prosjektene, jfr nedenfor om utviklingseiendommer. Kostnader sammenstilles med inntekten i den grad det ikke er i strid med forsiktighetsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler anskaffet til varig eie og bruk klassifiseres som anleggsmidler. Fordringer klassifiseres som anleggsmidler dersom de skal tilbakebetales mer enn ett år etter at fordringen oppsto. Andre eiendeler klassifiseres som omløpsmidler. Gjeld knyttet til kjøp av eiendommer for utvikling og salg er klassifisert som kortsiktig, selv om løpetiden kan være lenger enn ett år.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, mens omløpsmidler vurderes til den laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Utviklingseiendommer

Prosjekter som er kjøpt for utvikling og som ikke er solgt, vurderes til den laveste verdi av kostpris og virkelig verdi. Disse eiendommene er balanseført som utviklingseiendommer.

Etter at bindende kontrakt om salg av prosjektet er inngått, vurderes prosjektet etter prinsippet om løpende avregning. Dette innebærer at inntekter og tilhørende kostnader resultatføres i takt med ferdigstillelsen. Opptjent kontraktsinntekt på balansedagen utgjør totalt estimerte kontraktsinntekter multiplisert med fullføringsgrad. Fullføringsgraden beregnes som andel av påløpte kostnader på balansetidspunktet i forhold til totalt estimerte kostnader på prosjektet.

Opptjent inntekt på solgte eiendommer med fradrag for mottatte forskudd, er regnskapsført som kundefordring.

Konsernforhold

Investering i datterselskaper og tilknyttede selskaper bokføres etter kostmetoden. Det utarbeides ikke konsernregnskap, da Bergskogen Eiendom AS er et datterselskap av Bergskogen AS, og inngår i konsernregnskapet til Bergskogen AS.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er satt opp etter den indirekte metode.

Renter

Alle rentekostnader, herunder byggelånsrenter, kostnadsføres løpende over låneperioden.

Skatt

På grunn av ligningsmessig underskudd og forskjeller mellom skattemessige og regnskapsmessige verdier av selskapets eiendeler og gjeld oppstår det utsatt skatteforpliktelse eller utsatt skattefordel i regnskapet. Årets skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt.



Bergskogen Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2020

2. Ansatte, lønn og andre godtgjørelser

Spesifikasjon av lønnskostnader

| | 2020 | 2019 |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Lønninger | 2 204 000 | 1 542 800 |
| Arbeidsgiveravgift | 344 154 | 217 534 |
| Andre personalkostnader | 2 224 | 1 847 |
| Sum lønnskostnader | <u>2 550 378</u> | <u>1 762 181</u> |
| Antall årsverk sysselsatt | 2,00 | 2,0 |

Selskapet plikter ikke å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

| Styret og ledelsen har mottatt følgende ytelser: | Lønn | Andre ytelser |
|--|-----------|---------------|
| Daglig leder | 1 000 000 | 91 698 |
| Styret totalt | 2 204 000 | 245 538 |

Det er i 2020 kostnadsført kr 116 200 (eks. mva) i ordinært revisjonshonorar og kr 23 400 (eks. mva) for andre tjenester levert av revisor.

3. Utviklingseiendommer

Selskapet har ved årsskiftet 8 boligprosjekter i Oslo kommune for utvikling og salg. Utviklingsarbeidet er forventet å ta opp til 2 år fra erverv. Det er ved årsskiftet ikke inngått salgskontrakter for noen av boligene under utvikling.

4. Aksjekapital og aksjonærer

Selskapets 100 000 aksjer med pålydende kr 0,30 eies av:

| | | |
|----------------|---------------|--------|
| Bergskogen AS | 66 666 aksjer | 66,6 % |
| Valleløkken AS | 33 334 aksjer | 33,3 % |

Styrets medlemmer eier hver indirekte 1/3 av aksjene i selskapet.

5. Datterselskaper og tilknyttede selskaper

Datterselskaper:

| | Eierandel | Resultat | Egenkapital |
|---------------------------|-----------|------------|-------------|
| Kjelsåsveien 142 AS | 100 % | 25 675 274 | 6 276 051 |
| BSE Fritid AS | 100 % | -679 521 | -714 925 |
| Bergskogen Fjellhytter AS | 100 % | -12 491 | 868 757 |
| Tre Søstre Eiendom I AS | 100 % | 1 353 419 | 11 232 239 |
| Bergskogen Areal AS | 100 % | -1 667 959 | 9 401 |
| Høst Næringseiendom AS | 100 % | 142 751 | 893 545 |

Tilknyttede selskaper:

| | | | |
|--------------------------|------|------------|------------|
| Bergstaden AS | 50 % | 178 454 | 280 024 |
| Skøyen Boligutvikling AS | 50 % | -8 978 673 | -9 871 308 |

Alle selskapene er lokalisert i Oslo.

Inntekt på investering i datterselskap:

| | 2020 | 2019 |
|---|------------|-----------|
| Konsernbidrag fra Tre Søstre eiendom AS | 0 | 1 000 000 |
| Utbytte fra Kjelsåsveien 142 AS | 20 000 000 | 0 |



Bergskogen Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2020

Avgitt konsernbidrag

To av selskapets utbyggingsprosjekter er lagt i egne selskaper. Det er avgitt konsernbidrag til et av disse selskapene, uten skattefradrag:

Avgitt konsernbidrag, tillagt kostprisen på aksjene 500 000

Mellomværender med nærstående

| | 2020 | 2019 |
|--|------------|------------|
| Langsiktig fordring på selskap i samme konsern | 95 574 450 | 94 671 862 |
| Kortsiktig fordring på konsernselskap (konsernbidrag og utbytte) | 20 000 000 | 1 000 000 |
| Langsiktig gjeld til selskap i samme konsern | 13 938 478 | 9 248 088 |
| Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern | 1 540 000 | 3 265 944 |
| Langsiktig fordring på tilknyttede selskaper | 11 626 109 | 15 954 908 |

Konsernmellomværender er renteberegnet med en rentesats på 3,5 % p.a. i 2020.

Det er i 2020 foretatt nedskrivning av fordring på tilknyttet selskap med kr 5 mill.

6. Skatt

Årets skattemessige resultat:

| | |
|------------------------------------|-------------|
| Resultat før skatt | -1 753 232 |
| Permanente forskjeller | -14 928 888 |
| Endring i midlertidige forskjeller | 6 061 020 |
| Skattemessig resultat | -10 621 100 |
| Betalbar skatt – 22 % | -2 336 642 |
| Endring i utsatt skatt | -1 333 424 |
| Årets skattekostnad - negativ | -3 670 066 |

Negativ betalbar skatt av årets skattemessige resultat er innenfor det som ble betalt i skatt for 2019, og vil derfor bli betalt tilbake i henhold til midlertidige regler som følge av korona – pandemien. Beløpet er inkludert i posten «Andre kortsiktige fordringer».

| Utsatt skatt: | 31.12.2020 | 31.12.2019 | Endring |
|---|------------|------------|-------------|
| Tilvirkningskontrakter som ikke er fullført | 0 | 9 314 777 | 9 314 777 |
| Kundefordringer | -1 077 900 | -750 000 | 327 900 |
| Garantiavsetning | -650 000 | -1 267 000 | -617 900 |
| Avsetning på prosjekter | 0 | -2 640 460 | -2 640 460 |
| Driftsmidler | 358 908 | 34 711 | -324 197 |
| Grunnlag for beregning av utsatt skatt | -1 368 992 | 4 692 028 | 22 306 581 |
| Utsatt skatt (-skattefordel) | -301 178 | 1 032 246 | - 1 333 424 |
| Skattesats | 22 % | 22 % | |



Bergskogen Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2020

7. Pantesikret gjeld

Selskapet har langsiktig gjeld til kredittinstitusjon på kr 1 568 618 hvorav ca KR 510 000 forfaller til betaling mer enn 5 år etter årets utgang. Driftsmidler med en regnskapsført verdi på kr 2 381 299 er stillet som sikkerhet for gjelden.

Tomte- og byggelån fra kredittinstitusjoner på til sammen kr 301 706 301 er tilknyttet boligutviklingen og derfor klassifisert som kortsiktig. Disse lånene har en løpetid på inntil 2 år og gjøres opp når boligene selges.

Følgende eiendeler er stilt som sikkerhet:

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Utviklingseiendommer | 209 988 088 |
| Bankinnskudd | 21 135 |
| Aksjer i tilknyttet selskap | 55 000 |
| Kundefordringer | <u>37 050 000</u> |
| Bokført verdi av pantsatte eiendeler | 247 114 223 |

I tillegg har datterselskaper stillet sikkerhet i form av pant i fast eiendom.

8. Egenkapital

| | Aksje- Kapital | Annen innsk. egenkapital | Annen egenkapital | SUM |
|--------------------------------|-------------------|-----------------------------|----------------------|-------------------|
| Egenkapital 1.1. | 30 000 | -9 000 | 93 310 108 | 93 331 108 |
| Årets overskudd | 0 | 0 | 1 916 834 | 1 916 834 |
| Egenkapital 31.desember | 30 000 | -9 000 | 95 226 942 | 95 247 942 |

9. Bundne innskudd

I posten bankinnskudd er inkludert kr 33 831 som er bundet til betaling av skattetrekk. Selskapet har ikke skyldig skattetrekk ved årsskiftet.

10. Varige driftsmidler

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Anskaffet i året | Transportmidler |
| Årets avskrivning | 2 562 700 |
| Regnskapsført verdi 31. desember | <u>181 401</u> |
| | 2 381 299 |

Det foretas lineær avskrivning av driftsmidlene over 10 år.