



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	994 171 658
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	BACKE PROSJEKT AS
Forretningsadresse:	Lysaker torg 8 1366 LYSAKER

### Regnskapsår

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

### Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Ingrid Løvseth
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	19.03.2024

### 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, 27.07.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Driftsinntekter	1, 2	38 802 000	40 556 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>38 802 000</b>	<b>40 556 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Materialer og underentreprenører	2	1 705 000	2 393 000
Lønn etc.	3, 4	38 906 000	35 813 000
Avskrivninger	5	1 228 000	1 014 000
Andre driftskostnader	3, 6	17 232 000	14 288 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>59 071 000</b>	<b>53 508 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-20 269 000</b>	<b>-12 952 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investeringer i datterselskap		20 697 000	24 810 000
Inntekt på investeringer i tilknyttede selskap	7	8 429 000	163 200 000
Annen renteinntekt		4 403 000	3 635 000
Andre finansinntekter		144 000	5 000
Verdiendring andre finansielle anleggsmidler		-6 652 000	-6 634 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>27 021 000</b>	<b>185 016 000</b>
Annen rentekostnad		14 772 000	6 012 000
Andre finanskostnader		4 000	79 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>14 776 000</b>	<b>6 091 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>12 245 000</b>	<b>178 925 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-8 024 000</b>	<b>165 973 000</b>
Skattekostnad	8	-3 093 000	12 337 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-4 931 000</b>	<b>153 636 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 931 000</b>	<b>153 636 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Til annen egenkapital		-4 932 000	153 637 000



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Sum overføringer og disponeringer		-4 932 000	153 637 000



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Lisenser, programvare, etc.	5	1 195 000	1 190 000
Utsatt skattefordel	8	1 643 000	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 838 000</b>	<b>1 190 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger og tomter	5	7 859 000	7 859 000
Maskiner, inventar, etc.	5	2 104 000	2 455 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>9 963 000</b>	<b>10 314 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	9	548 226 000	521 944 000
Investeringer i tilknyttet selskap	7	246 256 000	241 904 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	10	82 759 000	66 026 000
Andre langsiktige fordringer	10	4 255 000	4 255 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>881 496 000</b>	<b>834 129 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>894 297 000</b>	<b>845 633 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 367 000	9 045 000
Andre kortsiktige fordringer	10	7 842 000	22 033 000
Konsernfordringer	10	12 128 000	62 712 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>24 337 000</b>	<b>93 790 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd	11	6 979 000	6 867 000
Konsernkonto	11	2 460 000	12 976 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>9 439 000</b>	<b>19 843 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>33 776 000</b>	<b>113 633 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>928 073 000</b>	<b>959 266 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	12	100 000	100 000
Overkurs	12	48 283 000	48 283 000
Annen innskutt egenkapital	12	195 271 000	195 271 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>243 654 000</b>	<b>243 654 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	12	415 955 000	420 887 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>415 955 000</b>	<b>420 887 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>659 609 000</b>	<b>664 541 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	8	0	276 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>276 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	13	0	0
Annen langsiktig gjeld	13	191 892 000	193 212 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>191 892 000</b>	<b>193 212 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>191 892 000</b>	<b>193 488 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 007 000	1 824 000
Betalbar skatt	8	0	4 465 000
Skyldige offentlige avgifter		4 126 000	3 753 000
Kortsiktig konserngjeld	13	55 705 000	75 322 000
Annen kortsiktig gjeld		15 733 000	15 874 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>76 571 000</b>	<b>101 238 000</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Sum gjeld		268 463 000	294 726 000
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>928 072 000</b>	<b>959 267 000</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Driftsinntekter	1, 2	310 117 000	277 080 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>310 117 000</b>	<b>277 080 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Materialer og underentreprenører	2	245 600 000	206 694 000
Lønn etc.	3, 4	38 906 000	35 813 000
Avskrivninger	5	3 218 000	1 269 000
Andre driftskostnader	3, 6	19 362 000	13 140 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>307 086 000</b>	<b>256 916 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 031 000</b>	<b>20 164 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investeringer i tilknyttede selskap	7	42 525 000	123 067 000
Annen renteinntekt		6 279 000	4 410 000
Andre finansinntekter		144 000	463 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>48 948 000</b>	<b>127 940 000</b>
Annen rentekostnad		13 261 000	7 548 000
Andre finanskostnader		5 000	79 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>13 266 000</b>	<b>7 627 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>35 682 000</b>	<b>120 313 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>38 713 000</b>	<b>140 477 000</b>
Skattekostnad	8	-668 000	5 290 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>39 381 000</b>	<b>135 187 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>39 381 000</b>	<b>135 187 000</b>
Minoritetsinteresser		830 000	459 000
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>38 551 000</b>	<b>134 728 000</b>



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Lisenser, programvare, etc.	5	1 195 000	1 190 000
Utsatt skattefordel	8	3 069 000	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>4 264 000</b>	<b>1 190 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger og tomter	5	640 792 000	565 749 000
Maskiner, inventar, etc.	5	2 104 000	2 455 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>642 896 000</b>	<b>568 204 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	7	304 606 000	260 452 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	10	81 053 000	64 855 000
Andre langsiktige fordringer	10	4 255 000	4 255 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>389 914 000</b>	<b>329 562 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 037 074 000</b>	<b>898 956 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Beholdning egenregiprojekter	2	203 314 000	262 325 000
<b>Sum varer</b>		<b>203 314 000</b>	<b>262 325 000</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 884 000	10 555 000
Andre kortsiktige fordringer	10	11 812 000	23 555 000
Konsernfordringer	10	79 000	1 660 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>14 775 000</b>	<b>35 770 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd	11	30 123 000	25 023 000
Konsernkonto	11	9 184 000	38 173 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>39 307 000</b>	<b>63 196 000</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum omløpsmidler		257 396 000	361 291 000
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 294 470 000</b>	<b>1 260 247 000</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	12	100 000	100 000
Overkurs	12	48 283 000	48 283 000
Annen innskutt egenkapital	12	193 918 000	193 918 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>242 301 000</b>	<b>242 301 000</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	12	497 422 000	458 869 000
Minoritetsinteresser	12	32 041 000	24 909 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>529 463 000</b>	<b>483 778 000</b>

#### Sum egenkapital

**771 764 000**      **726 079 000**

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	8	0	2 224 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>2 224 000</b>

#### Annen langsiktig gjeld

Langsiktig konserngjeld	13	0	0
Annen langsiktig gjeld	13	415 322 000	345 212 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>415 322 000</b>	<b>345 212 000</b>

#### Sum langsiktig gjeld

**415 322 000**      **347 436 000**

#### Kortsiktig gjeld

Byggelån		45 202 000	76 671 000
Leverandørgjeld		3 269 000	5 425 000
Betalbar skatt	8	1 197 000	5 112 000
Skyldige offentlige avgifter		4 282 000	3 926 000
Utbytte		18 000	8 000



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Kortsiktig konserngjeld	13	26 211 000	21 647 000
Annen kortsiktig gjeld		27 206 000	31 291 000
Konsernkonto	11	0	42 650 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>107 385 000</b>	<b>186 730 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>522 707 000</b>	<b>534 166 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 294 471 000</b>	<b>1 260 245 000</b>



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i Backe Prosjekt AS

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Backe Prosjekt AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, 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 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble 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 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble 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 og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Konklusjon om årsberetningen

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.



Vår uttalelse om årsberetningen gjelder tilsvarende for redegjørelse om samfunnsansvar.

#### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 avviklet.

#### 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.

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

BDO AS

Henning Arne Dalsegg  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 46ZDP-XQXCG-UBA7J-CE07N-1ITEJ-GE00D



# 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."

## Dalsegg, Henning Arne

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-370690

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-16 13:47:37 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 46ZDP-XQXCG-USA7J-CE07N-TITEJ-GE00D

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>



## Årsberetning for 2023 - Backe Prosjekt AS/konsern

### Virksomheten

Backe Prosjekt utvikler og realiserer boligprosjekter på Østlandet, Sørlandet, Bergen og Stavanger. Prosjektene gjennomføres både i 100% egenregi og gjennom samarbeid med partnere. Selskapets hovedkontor er på Lysaker i Bærum.

Backe Prosjekt har gjennom prosjekter selskapet er engasjert i ferdigstilt totalt 207 (205) boliger og igangsatt bygging av 103 (406) boliger i 2023. Selskapet har i 2023 solgt 129 (305) boliger. Per mars 2024 har selskapet 39 (24) usolgte boliger i ferdigstilte prosjekter.

Backe Prosjekt har 26 datterselskap som konsolideres i Backe Prosjekt konsern. Tilknyttede selskaper er i konsernregnskapet inntatt etter egenkapitalmetoden.

Backe Prosjekt AS eies 2% av Redep Prosjekt AS og 98% av AS Backe, som er morselskapet i konsernet Backe.

### Redegjørelse for årsregnskapet

#### Backe Prosjekt AS

Totale driftsinntekter for Backe Prosjekt AS endte i 2023 på kr 38,8 mill. (kr 40,6 mill.). Inntektene i 2023 bestod i hovedsak av inntekter fra prosjektledelse og forretningsførsel. Driftsresultatet endte på kr 8,9 mill. (kr 175,1 mill.). Resultat før skatt endte på kr -8,0 mill. (kr 166,0 mill.).

#### Backe Prosjekt Konsern

Driftsinntekter for Backe Prosjekt konsern endte i 2023 på kr 310,1 mill. (kr 277,1 mill.), hvorav kr 270,0 mill. (kr 235,3 mill.) gjelder inntekter fra produksjon og salg av bolig- og næringsbygg. Resterende inntekter er i hovedsak relatert til salg av prosjektledelse, forretningsførsel, utleie av næringseiendom og salgsgvinster for tomter.

Inntekter på investeringer i tilknyttede selskap endte i 2023 på kr 42,5 mill. (kr 123,1 mill.) Denne posten inneholder andel av resultat og avkastning fra prosjektselskap, hvor Backe Prosjekt AS innehar eierandeler på mellom 20 % og 50 %.

Resultat før skatt endte i 2023 på kr 38,7 mill. (kr 140,5 mill.).

#### Kontantstrøm

Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter i 2023 utgjorde for Backe Prosjekt AS kr -31,6 mill. (kr -158,6 mill.) og kr -81,7 mill. (kr -34,8 mill.) for konsernet. Denne kontantstrømmen er i hovedsak relatert til kjøp, salg og avkastning fra aksjer, andeler og lån til tilknyttede selskaper og datterselskaper.

#### Finansiell risiko

Selskapet er primært utsatt for markedsrisiko, kredittrisiko og renterisiko.

Selskapet begrenser sin markedsrisiko gjennom å delta i flere prosjekter med andeler i hovedsak fra 20% til 50%. Prosjektene som selskapet deltar i og har eierinteresser i er i ulike boligsegmenter, faser og geografiske områder. Markedsrisikoen reduseres også gjennom tilfredsstillende salg i boligprosjektene før igangsetting av bygging og robust finansiering. Selskapets andel av usolgte boliger i igangsatte prosjekter er relativt lav sett opp mot tidspunkt for ferdigstillelse. Antall usolgte boliger i ferdigstilte prosjekter er redusert siden årsskiftet. I flere av de pågående prosjektene er det tegnet forsikring for usolgte boliger ved ferdigstillelse.

Kredittrisiko knyttes i hovedsak til lån og ansvarlige lån gitt til tilknyttede selskaper, samt utestående fordringer hos kunder. Selskapet oppnår god innsikt i de tilknyttede selskapene ved å inneha prosjektledelsen samt styreverv i disse selskapene. Risikoen vedrørende avgitt lån og ansvarlig lån



vrderes derfor som liten. Det er gode rutiner for oppfølging av kundefordringer og selskapet har ikke realisert tap på krav i 2023.

Renterisiko knyttes i hovedsak til rentebærende gjeld med flytende rentesats og selskapet er dermed eksponert for endringer i kortsiktige renter. Forvaltning av overskuddslikviditet ivaretas av morselskapet AS Backe.

### **Forslag til anvendelse av resultat og balanse**

Årsresultatet i Backe Prosjekt AS endte i 2023 på kr -4 932 098. Resultatet disponeres som følger:

Til/fra annen egenkapital	kr	-4 932 098
Sum disponeringer og overføringer	kr	-4 932 098

Sum egenkapital utgjør etter disponeringer kr 771,8 mill. (kr 726,1 mill.) for Backe Prosjekt konsern, som utgjør 59,6 % (57,6 %) av totalkapitalen for konsernet. Backe Prosjekt AS hadde pr. 31.12.23 en egenkapital på kr 659,6 mill. (kr 664,5 mill.).

### **Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering**

Selskapet har 22 (20) ansatte. Selskapet hadde i 2023 et sykefravær på 0,6% (0,2%). Det har ikke vært yrkesmessige skader eller ulykker blant de ansatte i 2023. Arbeidsmiljøet i selskapet vurderes som godt, noe som er dokumentert sist gjennom en arbeidsmiljøundersøkelse i 2023.

Backe Prosjekt AS søker å tilrettelegge for likeverd og mangfold. Dette gjelder ved rekruttering, lønns- og arbeidsvilkår, forfremmelse og utviklingsmuligheter.

Det er ansatt 9 kvinner i Backe Prosjekt AS, som utgjør en kvinneandel på 41%. Lønnsmessig er kvinner og menn, ved ellers like forhold, likestilt.

Selskapet arbeider målbevisst med aktsomhetsvurderinger etter åpenhetsloven og Backe er medlem i interesseorganisasjonen Etisk Handel Norge.

For mer informasjon om selskapets arbeid med aktsomhetsvurderinger, likestilling og mangfold henvises det til bærekraftsrapporten på Backes hjemmeside.

### **Bærekraft, ytre miljø, forskning, utvikling og kundetilfredshet**

Selskapets virksomhet kan indirekte gjennom sin byggevirksomhet, i samarbeid med entreprenører og deres underleverandører, påføre en belastning på det ytre miljø og ressursbruk. Samtidig tilfører virksomheten markedet boliger og er derigjennom med å dekke et viktig primærbehov i samfunnet.

Å bygge bærekraftig er en del av samfunnsansvaret som påligger en utbygger. Selskapet arbeider aktivt med å forbedre sine boliger og arbeidsprosesser samt påvirke sine samarbeidspartnere til å velge løsninger og produkter som er miljøvennlige og gir lav ressursutnyttning. Selskapet er overbevist om at en fortsatt satsning på bærekraftig utvikling med søkelys på energi, miljø og boligtrivsel vil gi resultater i form av bedre ressursutnyttning, fornøyde kunder og et godt omdømme. Selskapet har tiltrådt eiendomssektorens veikart mot 2050 for å bidra til et mer bærekraftig samfunn, herunder Grønn Byggallianse sine 20 strakstiltak for boligutviklere. I inneværende strategiperiode, 2022-2027, vil selskapet forsterke sitt arbeid med å ivareta selskapets samfunnsansvar og konkurransekraft. Selskapet har i 2023 ansatt egen person med særskilt ansvar for oppfølging av selskapets bærekraftstrategi.

Selskapet har gjennom 2023 fortsatt arbeidet med utvikling av system for risikostyring og implementering av dette i driften. Prosjektet er støttet av Skattefunn. Det foregår også kontinuerlig forbedring i det daglige arbeidet. Kostnader til dette dekkes løpende over drift.

Selskapet har i 2023 blitt revidert i sitt system for kvalitets- og miljøledelse, ISO 9001 og 14001.



Selskapet jobber målbevisst med å opprettholde og forbedre kvalitet og omdømme. Selskapet ble sist i 2022 kåret til det selskap blant boligleverandørene i Norge med flest tilfredse kunder ifølge Prognosesenterets kundemonitor. Selskapet har vunnet denne kåringen åtte ganger tidligere. Selskapet jobber systematisk og målrettet for å prestere på et høyt nivå på kundetilfredshet og vil i 2024 fortsette dette arbeidet.

For oversikt over hvordan selskapet arbeider med bærekraft henvises det til selskapets hjemmeside (backe.no).

### **Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder**

Det er tegnet styreansvarforsikring for styrets medlemmer og daglig leder for mulige ansvar ovenfor selskapet og tredjepart.

### **Videre drift og foretakets fremtidige utvikling**

Salget i selskapets igangsatte boligprosjekter har vært svakere enn tidligere år. På tross av høy inflasjon og stigende renter har selskapet lykket med å igangsette flere prosjekter som vil gi inntekter i kommende år.

Selskapet har av markedsmessige årsaker valgt å ikke investere betydelig i nye utviklingsprosjekter i 2023. Kun ett nytt utviklingsprosjekt med løpende leieinntekter ble ervervet, men det er inngått flere betingede avtaler på nye utviklingsprosjekter i det 50 % eide selskapet Bono Bolig AS.

Selskapet har flere prosjekter i attraktive områder under utvikling. Disse prosjektene er i ulike faser og geografier og skal videreutvikles selv i et urolig marked. Dette bidrar til verdiutvikling i selskapet selv om boligsalget blir utfordrende også i 2024.

Styret ser en betydelig usikkerhet også for boligmarkedet i 2024 primært følge av et relativt høyt rentenivå, men også høye byggekostnader og økende geopolitisk uro. Selskapet opplever at mange potensielle boligkjøpere er bekymret for den generelle usikkerheten og verdien på egen bolig som skal selges og finansiere en ny bolig. Dette er en usikkerhet som gjør at mange vegrer seg for å kjøpe i nybyggprosjekter som først skal overleveres en stund frem i tid. Dersom rentetoppen er nådd og vi kan legge til grunn rentekurven til Norges Bank med fallende rente inn 2025, så forventer vi en bedring i etterspørselen etter nyboliger høsten 2024 og 2025.

Selskapet har god likviditet og er rustet for fortsatt urolige tider i boligmarkedet. Selskapets finansielle stilling er solid med god løfteevne som tilrettelegger for selskapets ambisjoner om videre vekst, kjøp av nye eiendommer og økt tomteportefølje.

Regnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Lysaker, 19. mars 2024

\_\_\_\_\_  
Eirik Gjelsvik  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Tore Rem Hofseth  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Sverre Nagell Bjordal  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Thea Kristine Backe Jansen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Johan Brande Backe  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Bjørn Tore Hagness  
Daglig leder



## Resultatregnskap

Beløp i 1.000 kr

Backe Prosjekt AS			Konsern	
2023	2022		2023	2022
38 802	40 556	<b>Driftsinntekter (note 1, 2)</b>	<b>310 117</b>	<b>277 080</b>
1 705	2 393	Materialer og underentreprenører (note 2)	245 600	206 694
38 906	35 813	Lønn etc. (note 3, 4)	38 906	35 813
1 228	1 014	Avskrivninger (note 5)	3 218	1 269
17 232	14 288	Andre driftskostnader (note 3, 6)	19 362	13 140
<b>59 071</b>	<b>53 508</b>	<b>Sum driftskostnader</b>	<b>307 086</b>	<b>256 917</b>
20 697	24 810	Inntekt på investeringer i datterselskap	0	0
8 429	163 200	Inntekt på investeringer i tilknyttede selskap (note 7)	42 525	123 067
<b>8 856</b>	<b>175 057</b>	<b>Driftsresultat</b>	<b>45 556</b>	<b>143 230</b>
0	0	Renteinntekter fra konsernselskap	0	0
4 403	3 635	Andre renteinntekter	6 279	4 410
144	5	Andre finansinntekter	144	463
-6 652	-6 634	Verdiendring andre finansielle anleggsmidler	0	0
0	0	Rentekostnader fra konsernselskap	0	0
-14 772	-6 012	Andre rentekostnader	-13 261	-7 548
-4	-79	Andre finanskostnader	-5	-79
<b>-16 881</b>	<b>-9 084</b>	<b>Netto finansposter</b>	<b>-6 843</b>	<b>-2 755</b>
<b>-8 025</b>	<b>165 974</b>	<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	<b>38 713</b>	<b>140 475</b>
3 093	-12 337	Skattekostnad (note 8)	668	-5 290
<b>-4 932</b>	<b>153 637</b>	<b>Årsresultat</b>	<b>39 381</b>	<b>135 185</b>
		Herav til minoritet	830	459
		<b>Disponeringer og overføringer</b>		
-4 932	153 637	Fra/til annen egenkapital		
<b>-4 932</b>	<b>153 637</b>	<b>Sum</b>		





# Kontantstrømopstilling

Beløp i 1.000 kr

Backe Prosjekt AS			Konsern	
2023	2022		2023	2022
<b>OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>				
-8 025	165 974	Resultat før skattekostnad	38 713	140 475
-4 465	-481	Periodens betalte skatter	-5 112	-3 123
1 228	1 014	Ordinære avskrivninger	3 218	1 269
0	0	(Økning)/reduksjon lager og egenregiprojekter	59 011	-44 504
4 678	-249	(Økning)/reduksjon i kundefordringer	7 671	18 770
-816	554	Økning/(reduksjon) leverandørgjeld	-2 156	-1 072
0	0	Inntekt på investeringer i tilknyttede selskap	-42 525	-123 061
-1 136	-32 822	Endring i andre tidsavgrensingsposter	-39 847	33 901
-8 451	133 990	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>19 139</b>	<b>22 656</b>
<b>INVESTERINGSAKTIVITETER</b>				
0	0	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	0
-967	-5 525	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-80 030	-150 470
-4 352	-19 060	Netto endring tilknyttet verdipapirer	0	0
0	0	Innbetalinger fra tilknyttede selskaper	-1 629	115 680
-26 282	-134 019	Netto innbetaling/(utbetaling) ved investering i datterselskap	0	0
0	0	Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	0	1
-31 600	-158 604	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-81 659</b>	<b>-34 789</b>
<b>FINANSIELLE AKTIVITETER</b>				
1 775	45 332	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	73 205	55 331
-3 096	-12 083	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-3 096	-23 366
0	0	Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	0	56 299
0	0	Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-31 469	-57 775
-15 490	47 201	Netto endring i mellomværende med konsernselskaper	0	0
0	0	Utbetaling av utbytte	-8	-2 379
60 165	-52 979	Innbetaling av konsernbidrag	0	0
29 647	27 471	<b>Netto kontantstrøm fra finansielle aktiviteter</b>	<b>38 632</b>	<b>28 110</b>
-10 404	2 857	<b>Netto endring i likviditet gjennom året</b>	<b>-23 888</b>	<b>15 977</b>
19 843	16 987	<b>Likviditetsbeholdning 01.01</b>	<b>63 196</b>	<b>47 219</b>
9 439	19 843	<b>Likviditetsbeholdning 31.12</b>	<b>39 308</b>	<b>63 196</b>



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet 2023 for Backe Prosjekt AS og konsern er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

### Konsolidering

Konsernregnskapet inkluderer Backe Prosjekt AS og selskaper som Backe Prosjekt AS har bestemmende innflytelse over. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50% av aksjene i selskapet og konsernet er i stand til å utøve faktisk kontroll over selskapet. Minoritetsinteresser inngår i konsernets egenkapital. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper hvor datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Oppkjøpsmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhetssammenslutninger. Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året inkluderes i konsernregnskapet fra det tidspunktet kontroll oppnås og inntil kontroll opphører.

Tilknyttede selskaper er enheter hvor konsernet har betydelig (men ikke bestemmende) innflytelse, over den finansielle og operasjonelle styringen (normalt ved eierandel på mellom 20 % og 50 %). Konsernregnskapet inkluderer konsernets andel av resultat fra tilknyttede selskaper regnskapsført etter egenkapitalmetoden fra det tidspunktet betydelig innflytelse oppnås og inntil slik innflytelse opphører.

Når konsernets tapsandel overstiger investeringen i et tilknyttet selskap, reduseres konsernets balanseførte verdi til null og ytterligere tap regnskapsføres ikke med mindre konsernet har en forpliktelse til å dekke dette tapet.

### Bruk av estimater

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

### Prosjektregnskap

Prosjektene regnskapsføres etter prinsipp om løpende avregning av fortjeneste. Det innebærer at opparbeidet andel av prosjektets forventede fortjeneste tas til inntekt når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Man aktiverer løpende kostnader fra prosjekter i egenregi når det er sannsynlig at prosjektet blir gjennomført/vedtatt byggestart. Hvis det er usikkerhet rundt gjennomføringen av prosjektene kostnadsføres selskapenes prosjektkostnader løpende over resultatregnskapet.

Inntektsføring skjer i henhold til salgsgrad og ferdigstillelsesgrad (salgsgrad x ferdiggrad). Større prosjekter deles opp i flere trinn der hvert trinn behandles som eget prosjekt.

Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

Det vurderes normalt byggestart ved oppnådd 50% salg.

Inntekter fra utleie av eiendom resultatføres i takt med kontraktsperioden.

Inntekter fra prosjektledelse og forretningsførsel inntektsføres løpende når tjenesten leveres.

### Skatt

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld. Utsatt skatt er beregnet på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.



Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til poster ført direkte mot egenkapitalen.

### **Klassifisering og vurdering av balanseposter**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, fratrukket av- og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### **Varige driftsmidler**

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen forventes å generere.

### **Aktivering egenregi**

Konsernet aktiverer løpende kostnader fra prosjekter i egenregi når det er sannsynlig at prosjektet blir gjennomført/vedtatt byggestart. Hvis det er usikkerhet rundt gjennomføringen av prosjektene kostnadsføres selskapenes prosjektkostnader løpende over resultatregnskapet. Tomt inngår i egenregi av den andel som prosjektet utvikler.

### **Datterselskap/tilknyttet selskap**

Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. I konsernregnskapet behandles tilknyttede selskaper etter egenkapitalmetoden. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbyttet / konsernbidraget andel av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

### **Fordringer**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### **Lån og lånekostnader**

Lån vurderes i balansen til historisk kost. Renter kostnadsføres løpende med lånets løpende.

### **Andre driftskostnader**

Andre driftskostnader kostnadsføres løpende.

### **Kontantstrømpoppstilling**

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



## NOTE 1 - DRIFTSINNTEKTER

Pr virksomhetsområde	Backe Prosjekt AS		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Prosjektledelse / Forretningsførsel	38 510	40 241	29 288	31 251
Inntekter egenregi	-	-	270 024	235 342
Leieinntekt, næring	144	278	10 390	5 263
Salgsgevinster m.v.	-	-	168	5 187
Annet	149	37	247	37
<b>Totalproduksjon</b>	<b>38 802</b>	<b>40 556</b>	<b>310 117</b>	<b>277 080</b>

## NOTE 2 - LANGSIKTIGE TILVIRKNINGSKONTRAKTER KONSERN

	2023	2022
Inntektsført på igangværende prosjekter	-	211 680
Kostnadsført på igangværende prosjekter	-	186 908
<b>Netto resultatført igangværende</b>	<b>-</b>	<b>24 772</b>

Løpende avregningsmetode er benyttet. Konsernet har hatt tre prosjekter under bygging i 2023 som er ferdigstilt pr 31.12.2023.

## NOTE 3 - LØNN OG HONORARER

Godtgjørelser	2023			2022		
	Daglig leder	Hele styret	Leder av styret	Daglig leder	Hele styret	Leder av styret
Lønn / styrehonorar	3 991	175	-	3 796	150	-
Annen godtgjørelse	168	-	-	168	-	-
Pensjon	103	-	-	97	-	-
Lån eller sikkerhetsstillelse	-	-	-	-	-	-
<b>Lån</b>	<b>Ansatte</b>			<b>Ansatte</b>		
Samlet lån	-	-	-	-	-	-

Daglig leder er berettiget bonus i henhold til den til enhver tid fastsatte bonusordningene i Backe. Det foreligger ikke avtale om opsjoner, overskuddsdeling eller andre ytelser utover dette. Daglig leder har avtale om 12 måneders etterlønn, med avkortning hvis annen inntekt eller vederlag mottas.

Løpetiden på lån til ansatte avtales individuelt, med en rentesats tilsvarende normrenten ved lån i arbeidsforhold.

Selskapet har tegnet avtale om Obligatorisk tjenestepensjon. Dette er en innskuddsbasert avtale, basert på 5 % innbetaling av ordinær lønn mellom 0G og 7,1G og 11% for ordinær lønn mellom 7,1% og 12G. Avtalen oppfylder kravene i Lov om obligatorisk tjenestepensjon.

AFP-ordningen er en ytelsesbasert flerforetaks pensjonsordning, og finansieres gjennom premier som fastsettes som en prosent av lønn. Regnskapsmessig blir ordningen behandlet som en innskuddsbasert pensjonsordning hvor premiebetalingen kostnadsføres løpende, og ingen avsetninger foretas i regnskapet.

Honoraret til revisor i Backe Prosjekt AS ble i 2023 utgiftsført med totalt kr 166.150 for lovpålagt revisjon og andre tjenester med kr 81.355.

Honorar til revisor i Backe Prosjekt konsern er i 2023 kostnadsført med totalt kr 499.090 for lovpålagt revisjon og andre tjenester med kr 110.105.

## NOTE 4 - LØNNKOSTNADER OG ANSATTE

	Backe Prosjekt AS		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Lønn	29 879	28 395	29 879	28 395
Arbeidsgiveravgift	5 910	4 830	5 910	4 830
Pensjonskostnader	1 866	1 524	1 866	1 524
Andre ytelser	1 251	1 064	1 251	1 064
<b>Total</b>	<b>38 906</b>	<b>35 813</b>	<b>38 906</b>	<b>35 813</b>

Antall årsverk	2023	2022	2023	2022
Funksjonærer	22	20	22	20
<b>Totalt</b>	<b>22</b>	<b>20</b>	<b>22</b>	<b>20</b>



## NOTE 5 - VARIGE DRIFTSMIDLER

	Backe Prosjekt AS			Konsern		
	Maskiner, inventar, etc.	Lisenser og programvare	Bygninger, tomter	Maskiner, inventar, etc.	Lisenser og programvare	Bygninger, tomter
Kostpris 1.1	5 478	3 080	7 859	5 478	3 080	585 818
Tilgang kjøpte driftsmidler	639	328	-	639	328	77 033
Avgang (netto)	-776	-	-	-776	-	-
Kostpris 31.12	5 342	3 408	7 859	5 342	3 408	662 652
Akk.ord.avskr. 1.1	-3 023	-1 890	-	-3 023	-1 890	-19 869
Årets ord. avskr.	-904	-323	-	-904	-323	-1 990
Akk. ord. avskr. Solgte/kjøpte	689	-	-	689	-	-
Akk. ord. avskr. 31.12	-3 238	-2 213	-	-3 238	-2 213	-21 859
<b>Bokført verdi</b>	<b>2 104</b>	<b>1 195</b>	<b>7 859</b>	<b>2 104</b>	<b>1 195</b>	<b>640 792</b>
Økonomisk levetid	3-6 år	3-6 år	50 år	3-6 år	3-6 år	50 år
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	(*) Lineær	Lineær	Lineær	(*) Lineær

	2023	gj.leieperiode
<b>Totale husleiekostnader</b>	<b>2 697</b>	<b>12 år</b>

Husleiekostnader er lik for både morselskap og konsern.  
(\*) Konsernet har to boligeiendommer som ikke avskrives.

## NOTE 6 - NÆRSTÅENDE PARTER

	Backe Prosjekt AS		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Inntekter administrative tjenester	14 176	13 599	12 747	12 270
Kostnader administrative tjenester	10 266	10 091	9 677	9 268
Entreprenørtjenester	-	-	162 463	257 722
Renter	-	-	-	-

I oppstillingen ovenfor fremkommer transaksjoner med nærstående parter. Utover dette kan det foreligge enkelte kjøp og salg med nærstående som ikke er vesentlige. Samtlige transaksjoner er gjort på forretningsmessige vilkår. De nærstående partene er selskaper som konsolideres i Backe-konsernet.



## NOTE 7 - INVESTERINGER I ANDRE SELSKAPER

Selskap	Forretningskontor	Eier/stemmeandel	Verdi 31.12.2022	Resultatandel 2023	Innbetalt/tilbakebetalt EK i perioden	Verdi 31.12.2023	Selskapets andel av egenkapital
BM Eiendomsutvikling AS	Bærum	50,0%	59	-		59	59
Bono Bolig AS	Bergen	50,0%	32 644	-3 691		28 952	25 447
Bråtenggata 66 AS	Bærum	49,0%	32 585	10 153		42 738	42 738
Eiksmarka Bolig AS	Bærum	50,0%	508	-197		311	311
Elnes Utvikling AS	Bærum	33,0%	225	-593		-0	-368
Jessheim Stadion Bolig AS	Bærum	40,0%	33 078	3 571	-962	35 687	36 416
Kornsilovegen 88 AS	Bærum	50,0%	14 456	-56	1 500	15 900	14 425
Kunstnerlia Utvikling AS	Bærum	50,0%	29 556	-11	3 625	33 170	25 408
Lagåsen Bolig AS	Bærum	47,9%	336	-38	-192	107	107
Leva Jessheim Park AS	Bærum	40,0%	2 909	8 845	-11 754	0	-
Mølleparken Utbygging AS	Bærum	50,0%	-0	-56		-0	-466
Professor Koths Vei Utvikling AS	Bærum	41,0%	42 327	21 272		63 599	62 899
Rosenberg Park	Bærum	49,0%	412	-31	-381	-0	-
Røa Boligutbygging AS	Bærum	50,0%	17	32		48	48
Rødshøgda AS	Bærum	40,0%	9 906	809		10 715	7 239
Seut Utvikling AS	Bærum	50,0%	2 664	14	-1 750	928	928
Ski Linås Boligutvikling AS	Trondheim	50,0%	29 032	-246		28 785	-311
Skorpa Eiendom AS	Kristiansund	33,3%	-0	-		-0	-
Solsiden 1 AS	Risør	33,3%	1 359	1 089	4 000	6 448	2 312
Stadion Utbygging KS/AS	Oslo	50,0%	9 809	451	-9 060	0	-
Vestsida Hageby AS	Skien	50,0%	0	-110		0	-872
Værste Brygge AS	Bærum	50,0%	314	265	-579	0	-
Vågalia AS	Bærum	50,0%	15 749	1 087	15 848	32 685	32 685
Øvre Båstad Gård AS	Bærum	50,0%	2 508	-34	2 000	4 474	4 474
<b>Sum bokført</b>			<b>260 452</b>	<b>42 525</b>	<b>2 295</b>	<b>304 606</b>	<b>253 479</b>

Forskjellen mellom andel verdi av selskapenes egenkapital og bokført verdi er relatert til mer-/mindreverdi i selskapenes eiendeler.



## NOTE 8 - REGNSKAPSMESSIG BEHANDLING AV SKATT

Utsatt skatt	Backe Prosjekt AS		
	31.12.23	31.12.22	Endring
Omløpsmidler	-	-	-
Driftsmidler	386	299	87
Andeler i DLS	-8 140	599	-8 740
Gevinst-/tapskonto	285	356	-71
Grunnlag utsatt skatt/skattefordel	-7 470	1 254	-8 724
Utsatt skatt/ utsatt skattefordel (-) 22%	-1 643	276	-1 919

Utsatt skatt	Konsern		
	31.12.23	31.12.22	Endring
Omløpsmidler	28 107	31 369	-3 262
Anleggsmidler	-14 008	-2 272	-11 736
Gevinst-/tapskonto og avsetning forpliktelse	-18 156	-14 231	-3 925
Underskudd til fremføring	-9 897	-4 760	-5 137
Grunnlag utsatt skatt	-13 954	10 106	-24 060
Utsatt skatt 22%	-3 069	2 224	-5 293

Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:	Backe Prosjekt AS		Konsern	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
Betalbar skatt på årets resultat	-1 174	8 785	2 417	18 312
For mye avsatt skatt tidligere år	0	-220	-	-
Skatt på avgitt konsernbidrag	1 174	-4 100	-1 220	-13 200
<b>Sum betalbar skatt</b>	<b>-</b>	<b>4 465</b>	<b>1 197</b>	<b>5 112</b>

Betalbar skatt	31.12.23	31.12.22
Resultat før skattekostnad	-8 025	165 974
Permanente og andre forskjeller	-1 765	-146 713
Endring midlertidige forskjeller	-16	11
Mottatt konsernbidrag	17 394	67 049
Avgitt konsernbidrag	-7 588	-66 026
Anvendt fremførbart underskudd	-	-
Grunnlag betalbar skatt	0	20 295
Betalbar skatt	0	4 465

Skattekostnad	Backe Prosjekt AS		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Årets betalbare skatt	0	4 465	2 417	18 312
Skatt av konsernbidrag	-1 174	4 100	-	-
Endring utsatt skatt tilknyttet kjøp/salg datter	-	-	2 208	-9 658
For mye avsatt skatt tidligere år	-	-220	-	-220
Endring utsatt skatt / utsatt skattefordel	-1 919	3 992	-5 293	-3 145
<b>Skattekostnad</b>	<b>-3 093</b>	<b>12 337</b>	<b>-668</b>	<b>5 290</b>



## NOTE 9 - AKSJER/ANDELER I DATTERSELSKAP

Selskap	Anskaffelse stidspunkt	Forretnings- kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Aksje- kapital	Antall aksjer	Pålydende tilsammen	Bokført i mor selskapet
Algarheim Skolebygg AS	2017	Bærum	100 %	100 %	30	1 000	30	629
Backe Prosjekt Hylle 10 AS	2021	Bærum	100 %	100 %	100	1 000	100	139
BP Utvikling 808 AS	2022	Bærum	100 %	100 %	30	1 000	30	50
BP Utvikling 909 AS	2022	Bærum	100 %	100 %	30	1 000	30	50
Frogner Utvikling AS	2020	Bærum	90 %	90 %	581	1 002	581	98 721
Gamlegrendåsen Terrasse AS	2016	Bærum	80 %	80 %	540	100	540	10 912
Hellerudveien Eiendom AS	2006/2009	Bærum	98 %	98 %	100	100	100	126
Hove Home Vest AS	2017	Bærum	100 %	100 %	240	2 000	240	22 306
Hovinveien 43 AS	2022	Bærum	100 %	100 %	100	100	100	77 050
I 11 Ski AS	2022	Bærum	100 %	100 %	260	1 000	260	2 223
IKA Kongsberg Bygg AS	2012	Bærum	100 %	100 %	210	700	210	226
Jaktlia 1 AS	2011	Bærum	96 %	96 %	540	4 500	540	660
Jessheimtoppen AS	2015	Bærum	100 %	100 %	240	2 000	240	61 220
Leiar Invest AS	2020	Bærum	100 %	100 %	33	16 700	33	938
Martodden Utbygging AS	2021	Bærum	100 %	100 %	960	1 000	960	20 258
Martodden Utbygging KS	2021	Bærum	100 %	100 %	8 900	I/A	I/A	19 976
Moerveien 30-34 AS	2015	Bærum	100 %	100 %	50	100	50	30 309
Silurveien Utvikling AS	2019	Bærum	70 %	70 %	220	1 000	220	28 749
Sinsen Torg AS	2013/2014	Bærum	100 %	100 %	1 736	962	1 736	1 733
Skogveien 31-35 AS	2021	Bærum	100 %	100 %	50	1 000	50	83 559
Stadion Utbygging AS	2023	Bærum	69 %	69 %	100	1 000	100	219
Stadion Utbygging KS	2023	Bærum	69 %	69 %	2 640	I/A	I/A	1 970
Tanke Svilandsgate 73 AS	2023	Bærum	100 %	100 %	100	100	100	34 214
Trallfaveien 7 AS	2021	Bærum	100 %	100 %	120	1 000	120	49 226
Utsikten Gamlegrendåsen Nord AS	2013	Bærum	65 %	65 %	60	100	60	143
Utsikten Gamlegrendåsen Nord KS	2013	Bærum	59 %	59 %	4 480	I/A	I/A	2 621
<b>Sum bokført i Backe Prosjekt AS</b>								<b>548 226</b>



## NOTE 10 - FORDRINGER

	Backe Prosjekt AS		Konsern	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
<b>Ansvarlig lån</b>				
Ansvarlig lån til tilknyttede selskaper	82 759	66 026	81 053	64 855
<b>SUM</b>	<b>82 759</b>	<b>66 026</b>	<b>81 053</b>	<b>64 855</b>

	Backe Prosjekt AS		Konsern	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
<b>Andre langsiktige fordringer</b>				
Andre langsiktige fordringer	4 255	4 255	4 255	4 255
<b>SUM</b>	<b>4 255</b>	<b>4 255</b>	<b>4 255</b>	<b>4 255</b>

	Backe Prosjekt AS		Konsern	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
<b>Fordringer på selskap i samme konsern</b>				
Fordringer på selskaper Backe Prosjekt konsern	12 128	62 712	-	-
Fordringer på andre selskaper i Backe-konsernet	0	0	79	1 660
<b>SUM</b>	<b>12 128</b>	<b>62 712</b>	<b>79</b>	<b>1 660</b>

	Backe Prosjekt AS		Konsern	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
<b>Andre kortsiktige fordringer</b>				
Fordringer tilknyttede selskaper	6 270	17 791	6 270	17 791
Selgerkreditt relatert til salg av eiendom	0	3 210	-	3 210
Andre kortsiktige fordringer	1 572	1 032	5 542	2 553
<b>SUM</b>	<b>7 842</b>	<b>22 033</b>	<b>11 812</b>	<b>23 555</b>

## NOTE 11 - BUNDNE BANKINNSKUDD - KONSERNKONTO

Backe har etablert et konsernkontosystem i DNB ASA. AS Backe, morselskapet i Backe-konsernet, er juridisk ansvarlig for konsernkontosystemet. Backe Prosjekt AS hadde pr. 31.12.23 en saldo på kr 2,5 mill. (kr 13 mill.) på konsernkonto. Backe Prosjekt Konsern hadde pr. 31.12.2023 en saldo på konsernkonto på kr 14,0 mill (kr 35,5 mill.). Selskaper utenfor konsernkontoordningen har samlet et innskudd på kr 30,1 mill. (kr 25,0 mill.). Selskapet inngår i konsernets avtale om skattetrekksgaranti. Selskapet har i tillegg bundne midler på kr 7,0 mill. (kr 6,9 mill.).

## NOTE 12 - EGENKAPITAL

Backe Prosjekt AS	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen EK	Sum
<b>Egenkapital 01.01.</b>	<b>100</b>	<b>48 283</b>	<b>195 271</b>	<b>420 887</b>	<b>664 541</b>
Årsresultat				-4 932	-4 932
Mottatt konsernbidrag			4 327		4 327
Avgitt konsernbidrag			-4 327		-4 327
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>100</b>	<b>48 283</b>	<b>195 271</b>	<b>415 955</b>	<b>659 609</b>

Selskapets aksjekapital består av 1 000 aksjer á kr. 100,-.

Selskapets aksjer eies av AS Backe (980 stk) og Redep Prosjekt AS (20 stk).

Backe Prosjekt Konsern	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen EK	Minoritet	Sum
<b>Egenkapital 01.01.</b>	<b>100</b>	<b>48 283</b>	<b>193 918</b>	<b>458 869</b>	<b>24 909</b>	<b>726 080</b>
Årsresultat				38 551	830	39 381
Mottatt konsernbidrag			4 327			4 327
Avgitt konsernbidrag			-4 327			-4 327
Utbytte og minoritetens andel av kapitalnedsetting					-4 273	-4 273
Minoritetens andel av kapitalforhøyelse					5 503	5 503
Økt EK i konsern ved inngang datter med minoritet					5 072	5 072
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>100</b>	<b>48 283</b>	<b>193 918</b>	<b>497 422</b>	<b>32 041</b>	<b>771 764</b>

Backe Prosjekt AS inngår i konsernregnskapet til AS Backe som morselskapet utarbeider. Konsernregnskapet til AS Backe er tilgjengelig på selskapets forretningskontor, Lysaker Torg 8, 1366 Lysaker.



## NOTE 13 - GJELD OG GARANTIER

	Backe Prosjekt AS		Konsern	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
<b>Annen kortsiktig gjeld i samme konsern</b>				
Gjeld til selskaper Backe Prosjekt konsern	54 485	62 122	-	-
Gjeld til andre selskaper i Backe-konsernet	1 220	13 200	26 211	21 647
<b>SUM</b>	<b>55 705</b>	<b>75 322</b>	<b>26 211</b>	<b>21 647</b>

### Langsiktig gjeld Backe Prosjekt AS

	Backe Prosjekt AS			
	Bokført 2023	Nedbetalt 2023	Nye lån 2023	Bokført 2022
Pantelån	158 240	2 096	0	160 336
Annen langsiktig gjeld	33 652	1 000	1 775	32 876
Annen langsiktig gjeld konsern	0	0	0	0
<b>SUM</b>	<b>191 892</b>	<b>3 096</b>	<b>1 775</b>	<b>193 212</b>

	Backe Prosjekt AS				
	2024	2025	2026	2027	Etter 2027
<b>Nedbetalingsstruktur - langsiktig gjeld</b>					
Pantelån	117 760	40 480	0	0	0
Annen langsiktig gjeld	7 467	0	26 185	0	0
<b>SUM</b>	<b>125 227</b>	<b>40 480</b>	<b>26 185</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Langsiktig gjeld konsern

	Konsern			
	Bokført 2023	Nedbetalt 2023	Nye lån 2023	Bokført 2022
Pantelån	381 670	2 096	71 430	312 336
Annen langsiktig gjeld	33 652	1 000	1 775	32 876
Annen langsiktig gjeld konsern	0	0	0	0
<b>SUM</b>	<b>415 322</b>	<b>3 096</b>	<b>73 205</b>	<b>345 212</b>

	Konsern				
	2024	2025	2026	2027	Etter 2027
<b>Nedbetalingsstruktur - langsiktig gjeld</b>					
Pantelån	269 760	75 910	36 000	0	0
Annen langsiktig gjeld	7 467	0	26 185	0	0
<b>SUM</b>	<b>277 227</b>	<b>75 910</b>	<b>62 185</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	Backe Prosjekt AS	Konsern
	<b>Pantstillelser:</b>	
Pantesikret del av annen langsiktig og kortsiktig gjeld	158 240	381 670
Bokført verdi av pantsatte eiendommer	174 145	511 054

Selskapet har også stilt kausion på kr 349,5 mill. ovenfor sine prosjektselskaper.