



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: 13.09.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 31.10.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		56 903 220	62 766 774
Annen driftsinntekt		704 742	1 107 941
<b>Sum inntekter</b>		<b>57 607 962</b>	<b>63 874 715</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		49 003 973	66 958 041
Lønnskostnad	2	2 577 921	2 550 378
Avskrivning av driftsmidler	3	256 270	181 401
Annen driftskostnad		1 444 844	1 970 039
<b>Sum kostnader</b>		<b>53 283 008</b>	<b>71 659 859</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 324 954</b>	<b>-7 785 144</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	4	51 887 622	20 000 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	1 154 178	2 956 376
Annen renteinntekt		461 187	461 810
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>53 502 987</b>	<b>23 418 186</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler		3 000 000	5 000 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		562 158	260 390
Annen rentekostnad		9 566 125	12 125 884
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>13 128 283</b>	<b>17 386 274</b>
<b>Netto finans</b>		<b>40 374 704</b>	<b>6 031 912</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>44 699 658</b>	<b>-1 753 232</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	7 165 654	-3 670 066
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>37 534 004</b>	<b>1 916 834</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>37 534 004</b>	<b>1 916 834</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>37 534 004</b>	<b>1 916 834</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>37 534 004</b>	<b>1 916 834</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		37 534 004	1 916 834
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>37 534 004</b>	<b>1 916 834</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		301 178
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>301 178</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	2 125 029	2 381 299
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>2 125 029</b>	<b>2 381 299</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	26 679 944	35 810 843
Lån til foretak i samme konsern	4	11 868 280	95 574 450
Investeringer i tilknyttet selskap	4	105 000	105 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4	10 576 038	11 626 109
Investeringer i aksjer og andeler		6 999 933	
Andre langsiktige fordringer			9 999 933
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>56 229 195</b>	<b>153 116 335</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>58 354 224</b>	<b>155 798 812</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	6, 7	<b>237 389 861</b>	<b>209 988 088</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		48 781 820	40 090 522
Andre kortsiktige fordringer	4	38 005 277	22 352 679
<b>Sum fordringer</b>		<b>86 787 097</b>	<b>62 443 200</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	7 629 780	2 275 454
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>7 629 780</b>	<b>2 275 454</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>331 806 737</b>	<b>274 706 742</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

**SUM EIENDELER** 390 160 961 430 505 554

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	9	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		-9 000	-9 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>21 000</b>	<b>21 000</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		81 760 947	95 226 942
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>81 760 947</b>	<b>95 226 942</b>

**Sum egenkapital** 10 **81 781 947** **95 247 942**

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	5	1 955 013	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 955 013</b>	

##### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	7	1 399 404	1 568 618
Øvrig langsiktig gjeld	4	63 944 550	13 938 478
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>65 343 954</b>	<b>15 507 096</b>

**Sum langsiktig gjeld** **67 298 967** **15 507 096**

##### Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	7	216 293 571	301 706 301
Leverandørgjeld		11 205 214	8 586 088
Betalbar skatt	5	4 469 463	
Skyldig offentlige avgifter		7 288	28 784
Annen kortsiktig gjeld	4	9 104 512	9 429 343
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>241 080 047</b>	<b>319 750 516</b>

**Sum gjeld** **308 379 014** **335 257 612**



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>390 160 961</b>	<b>430 505 554</b>



## Bergskogen Eiendom AS

### Årsberetning for 2021

#### Arten av virksomheten og hvor virksomheten drives

Selskapet ble etablert i 2012. Virksomheten består i utvikling av boligeiendommer for salg. Virksomheten drives fra kontorer i Oslo.

#### Opplysninger om regnskapet og om fortsatt drift

2021 har vært et år med få avsluttede prosjekter. Ved årets slutt er det fem prosjekter som er helt eller delvis solgt, og som skal overleveres i 2022. Selskapet har i tillegg solgt et heleid datterselskap. Dette reduserer selskapets generelle risiko og gjeldsbelastning vesentlig.

Salgsmarkedet i 2021 var generelt godt. Vi har hatt godt salg, men med få ferdigstillelser i hovedselskapet. I datterselskapet Kjelsåsveien 142 AS har vi dog overlevert 14 fine familieboliger.

Driftsresultatet endte på kr. 4,3 mill., men finanspostene bidro til et resultat etter skatt på 37,5 mill.

Det er utbetalt 51 mill. i tilleggsubytte i 2021.

I tillegg til investeringer i boligeiendom, ser også selskapet på muligheter for andre typer investeringer. Det ble i 2021 investert kr. 10 mill. i et mindre helseforetak.

Generelt synes vi markedet ser vanskeligere ut fremover. Utsikter til høyere renter og høyere byggepriser gjør at vi er forsiktige med nye kjøp. Vi har solid økonomi som gir oss anledning til å være tålmodige til rett anledning byr seg.

Styret mener at forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og regnskapet er satt opp på dette grunnlag.

#### Disponering

Årets resultat på 37,5 mill er overført til annen egenkapital.

#### Arbeidsmiljø og likestilling

Ved årets slutt har selskapet to ansatte, alle menn, som også er styremedlemmer og eiere i selskapet. Arbeidsmiljøet er godt, og det er ikke iverksatt noen spesielle tiltak på dette området i året. Det har ikke vært sykefravær av betydning i regnskapsåret. Det er ikke tegnet ansvarsforsikring for styrets medlemmer.

#### Ytre miljø

Selskapet har virksomhet som medfører byggavfall. De innleide underentreprenørene er ansvarlige for å levere slikt avfall til godkjente mottak.

Oslo, 29.08. 2022

Fredrik Walsøe  
styrets leder

Gregers Barman Gabrielsen  
styremedlem

Guttorm Bjerke  
daglig leder / styremedlem



## Bergskogen Eiendom AS

### Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Salgsinntekt		56 903 220	62 766 774
Annen driftsinntekt		704 742	1 107 941
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>57 607 962</b>	<b>63 874 715</b>
Varekostnad		49 003 973	66 958 041
Lønnskostnad	2	2 577 921	2 550 378
Avskrivning av driftsmidler	3	256 270	181 401
Annen driftskostnad		1 444 844	1 970 039
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>53 283 008</b>	<b>71 659 859</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 324 954</b>	<b>-7 785 144</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	4	51 887 622	20 000 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	1 154 178	2 956 376
Annen renteinntekt		461 187	461 810
Nedskrivning av finansielle eiendeler		3 000 000	5 000 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		562 158	260 390
Annen rentekostnad		9 566 125	12 125 884
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>40 374 704</b>	<b>6 031 912</b>
Ordinært resultat før skattekostnad		44 699 658	-1 753 232
Skattekostnad på ordinært resultat	5	7 165 654	-3 670 066
<b>Ordinært resultat</b>		<b>37 534 004</b>	<b>1 916 834</b>
<b>Årsoverskudd</b>		<b>37 534 004</b>	<b>1 916 834</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		37 534 004	1 916 834
<b>Sum overføringer</b>		<b>37 534 004</b>	<b>1 916 834</b>



## Bergskogen Eiendom AS

### Balanse

Eiendeler	Note	2021	2020
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	0	301 178
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>301 178</b>
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	2 125 029	2 381 299
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>2 125 029</b>	<b>2 381 299</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	4	26 679 944	35 810 843
Lån til foretak i samme konsern	4	11 868 280	95 574 450
Investeringer i tilknyttet selskap	4	105 000	105 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4	10 576 038	11 626 109
Investeringer i aksjer og andeler		6 999 933	0
Andre langsiktige fordringer		0	9 999 933
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>56 229 195</b>	<b>153 116 335</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>58 354 224</b>	<b>155 798 812</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Utviklingseiendommer	6, 7	237 389 861	209 988 088
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		48 781 820	40 090 522
Andre kortsiktige fordringer	4	38 005 277	22 352 679
<b>Sum fordringer</b>		<b>86 787 097</b>	<b>62 443 200</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	7 629 780	2 275 454
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>331 806 737</b>	<b>274 706 742</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>390 160 961</b>	<b>430 505 554</b>



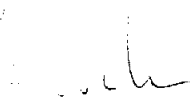
## Bergskogen Eiendom AS

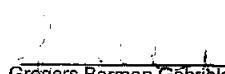
### Balanse


Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		-9 000	-9 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>21 000</b>	<b>21 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		81 760 947	95 226 942
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>81 760 947</b>	<b>95 226 942</b>
<b>Sum egenkapital</b>	10	<b>81 781 947</b>	<b>95 247 942</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	5	1 955 013	0
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>1 955 013</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	1 399 404	1 568 618
Øvrig langsiktig gjeld	4	63 944 550	13 938 478
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>65 343 954</b>	<b>15 507 096</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	216 293 571	301 706 301
Leverandørgjeld		11 205 214	8 586 088
Betalbar skatt	5	4 469 463	0
Skyldig offentlige avgifter		7 288	28 784
Annen kortsiktig gjeld	4	9 104 512	9 429 343
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>241 080 047</b>	<b>319 750 516</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>308 379 014</b>	<b>335 257 612</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>390 160 961</b>	<b>430 505 554</b>

Oslo, 29.08.2022

Styret i Bergskogen Eiendom AS

  
Fredrik Walsøe  
styrets leder

  
Gregers Barman Gabrielsen  
styremedlem

  
Guttorm Bjerke  
daglig leder / styremedlem



## Bergskogen Eiendom AS

### Kontantstrømoppstilling

	Note	2020	2020
<b>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Ordinært resultat før skattekostnad		44 699 658	-1 753 232
Avskrivninger	3	256 270	181 401
Nedskrivning aksjer		9 400 000	0
Gevinst ved salg av aksjer		-21 528 502	0
Tilbakebetalt (-betalt) skatt		2 336 642	-7 075 733
Endring i beholdning av utviklingsseiendommer		-27 401 772	15 723 928
Endring kortsiktige fordringer		-9 921 419	-34 787 395
Endring leverandørgjeld		2 619 126	6 810 843
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-192 585	-1 886 030
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>267 418</b>	<b>-22 786 218</b>
<b>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>			
Nedbetaling / opptak av kortsiktig gjeld fra andre		0	5 000 000
Netto opptak (-nedbetaling) av lån fra kreditinstitusjoner	7	-85 581 944	39 141 971
Utbetalt utbytte		-51 000 000	0
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>-136 581 944</b>	<b>44 141 971</b>
<b>Kontantstrøm fra investeringsvirksomheter</b>			
Endring i mellomværende med datter- og tilknyttede selskaper	4	117 849 451	-13 609 342
Mottatt ved salg av aksjer		25 819 400	0
Investert i langsiktig fordring		0	-9 999 933
Brutto investert i datterselskaper		-2 000 000	-500 000
Investert i driftsmidler	3	0	-2 562 700
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>141 668 851</b>	<b>-28 671 975</b>
Netto endring i kontanter og bankinnskudd		5 354 325	-5 316 222
Beholdning av kontanter og bankinnskudd 01.01		2 275 454	7 591 676
<b>Beholdning av kontanter og bankinnskudd 31.12</b>		<b>7 629 779</b>	<b>2 275 454</b>



## Bergskogen Eiendom AS

### Noter til årsregnskapet for 2021

#### 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 2021

#### 2. Ansatte, lønn og andre godtgjørelser

Spesifikasjon av lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	2 204 000	2 204 000
Arbeidsgiveravgift	361 553	344 154
Andre personalkostnader	12 368	2 224
Sum lønnskostnader	<u>2 577 921</u>	<u>2 550 378</u>
Antall årsverk sysselsatt	2,00	2,0

Selskapet plikter ikke å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Styret og ledelsen har mottatt følgende ytelser:	Lønn	Andre ytelser
Daglig leder	1 102 000	179 896
Styret totalt	2 204 000	360 204

Det er i 2021 kostnadsført kr 166 000 (eks. mva) i ordinært revisjonshonorar og kr 46 655 (eks. mva) for andre tjenester levert av revisor.

#### 3. Varige driftsmidler

Kostpris 01.januar	Transportmidler
Akkumulerte avskrivninger	2 562 700
Regnskapsført verdi 31. desember	<u>437 671</u>
	2 125 029
Årets avskrivning	256 270

Det foretas lineær avskrivning av driftsmidlene over 10 år.

#### 4. Datterselskaper og tilknyttede selskaper

##### Datterselskaper:

	Eierandel	Resultat	Egenkapital
Kjelsåsveien 142 AS	100 %	24 739 886	3 715 937
BSE Fritid AS	100 %	-42 776	802 299
Bergskogen Fjellhytter AS	100 %	-22 956	845 800
Tre Søstre Eiendom I AS	100 %	1 353 419	11 232 239
Høst Næringseiendom AS	100 %	-69 933	823 612

##### Tilknyttede selskaper:

Bergstaden AS	50 %	181 471	461 495
Skøyen Boligutvikling AS	50 %	-2 466 000	-12 338 000

Alle selskapene er lokalisert i Oslo.

##### Inntekt på investering i datterselskap:

	2021	2020
Konsernbidrag fra Tre Søstre eiendom AS	1 759 120	1 000 000
Konsernbidrag / utbytte fra Kjelsåsveien 142 AS	35 000 000	20 000 000

Aksjene i Kjelsåsveien 142 AS er nedskrevet med MNOK 6,4 etter at prosjektet er avsluttet og mye av inntekten er mottatt.

Selskapet har også solgt et datterselskap i 2021 med en regnskapsmessig gevinst på MNOK 21,5.



## Bergskogen Eiendom AS

### Noter til årsregnskapet for 2021

<b>Avgitt konsernbidrag</b>		
Avgitt konsernbidrag, tillagt kostprisen på aksjene, netto av MNOK 2		1 560 000
<b>Mellomværender med nærstående</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Langsiktig fordring på selskap i samme konsern	11 868 280	95 574 450
Kortsiktig fordring på konsernselskap (konsernbidrag og utbytte)	36 759 120	20 000 000
Langsiktig gjeld til selskap i samme konsern	63 944 550	13 938 478
Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	2 000 000	1 540 000
Langsiktig fordring på tilknyttede selskaper	10 576 038	11 626 109
Kortsiktig gjeld til tilknyttet selskap	196 258	0

Konsernmellomværender er renteberegnet med en rentesats på 3,5 % p.a. i 2021

#### 5. Skatt

##### Årets skattemessige resultat:

Resultat før skatt		44 699 658
Permanente forskjeller		-12 128 502
Endring i midlertidige forskjeller		-10 255 417
Skattemessig resultat		22 315 739
Betalbar skatt – 22 %		4 909 463
Endring i utsatt skatt		<u>2 256 192</u>
Årets skattekostnad		7 165 654
Kostnadsført betalbar skatt		4 909 463
Effekt av avgitt konsernbidrag		<u>-440 000</u>
Skyldig betalbar skatt		4 469 463

<b>Utsatt skatt:</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>Endring</b>
Tilvirkningskontrakter som ikke er fullført	9 894 209	0	-9 894 209
Kundefordringer	-864 900	-1 077 900	-213 000
Garantiansetning	-650 000	-650 000	0
Driftsmidler	507 116	358 908	-148 208
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	<u>8 886 425</u>	<u>-1 368 992</u>	<u>-10 255 417</u>

Utsatt skatt (-skattefordel)	1 955 014	-301 178	2 256 192
Skattesats	22 %	22 %	

#### 6. 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. To av prosjektene er delvis solgt ved årsskiftet. De solgte enhetene i prosjektene er regnskapsført etter prinsippet om løpende avregning.



## Bergskogen Eiendom AS

### Noter til årsregnskapet for 2021

#### 7. Pantesikret gjeld

Selskapet har langsiktig gjeld til kredittinstitusjon på kr 1 399 404 hvorav ca KR 550 000 forfaller til betaling mer enn 5 år etter årets utgang. Driftsmidler med en regnskapsført verdi på kr 2 125 029 er stillet som sikkerhet for gjelden.

**Tomte- og byggelån** fra kredittinstitusjoner på til sammen kr 216 293 571 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	237 389 861
Bankinnskudd	2 151 845
Aksjer i tilknyttet selskap	55 000
Kundefordringer	48 781 820
Bokført verdi av pantsatte eiendeler	288 378 526

#### 8. Bundne innskudd

I posten bankinnskudd er inkludert kr 40 498 som er bundet til betaling av skattetrekk. Selskapet har ikke skyldig skattetrekk ved årsskiftet.

#### 9. 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.

#### 10. Egenkapital

	Aksje- Kapital	Annen innsk. egenkapital	Annen egenkapital	SUM
Egenkapital 1.1.	30 000	-9 000	95 226 942	95 247 942
Tilleggsutbytte	0	0	-51 000 000	-51 000 000
Årets overskudd	0	0	37 534 004	37 534 004
<b>Egenkapital 31.desember</b>	<b>30 000</b>	<b>-9 000</b>	<b>81 760 947</b>	<b>81 781 947</b>



PKF ReVisjon AS



Revisjon &  
rådgivning

Til generalforsamlingen i  
**Bergskogen Eiendom AS**

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2021

### *Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet til Bergskogen Eiendom AS som viser et overskudd på kr 37 534 004. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap, kontantstrømoppstilling 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 2021, og av dets resultat og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

### *Grunnlag for konklusjonen*

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

### *Øvrig informasjon*

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. Vår konklusjon 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 årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Tel • +47 22 78 28 00 • [www.pkf.no](http://www.pkf.no)

PKF ReVisjon AS • Sandstuveien 70, Pb. 199 Manglerud, 0612 Oslo • Org./revisornr. 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



Revisjon &  
rådgivning

## *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller 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.



PKF ReVisjon AS

**PKF**

Revisjon &  
rådgivning

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.

Oslo, 29. august 2022

PKF REVISJON AS

  
Jon Harald Schei

statsautorisert revisor