



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 879 705 452
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BACKE EIENDOM INVEST AS
Forretningsadresse: Backe
Lysaker torg 8
1366 LYSAKER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lars Harald Bakstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 26.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		999 733	313 232
Sum inntekter		999 733	313 232
Kostnader			
Annen driftskostnad		5 983 678	5 821 281
Sum kostnader		5 983 678	5 821 281
Driftsresultat		-4 983 945	-5 508 048
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 140	
Annen finansinntekt		46 039 564	
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler		40 240 170	37 138 961
Sum finansinntekter		86 292 874	37 138 961
Annen rentekostnad		2 110 971	3 922 396
Sum finanskostnader		2 110 971	3 922 396
Netto finans		84 181 903	33 216 565
Resultat før skattekostnad		79 197 958	27 708 516
Skattekostnad	1	5 753 907	5 946 627
Årsresultat	2	73 444 051	21 761 890
Årsresultat etter minoritetsinteresser		73 444 051	21 761 890
Totalresultat		73 444 051	21 761 890
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		60 000 000	8 000 000
Overført til annen egenkapital		13 444 051	13 761 890
Sum overføringer og disponeringer		73 444 051	21 761 890



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	1	200 769	
Sum immaterielle eiendeler		200 769	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		222 493 038	237 890 733
Investeringer i aksjer og andeler		92 654 953	66 204 953
Andre langsiktige fordringer			4 450 000
Sum finansielle anleggsmidler		315 147 991	308 545 686
Sum anleggsmidler		315 348 760	308 545 686
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			23 392
Andre kortsiktige fordringer		5 009 934	4 088 780
Konsernfordringer		67 544 804	62 086 618
Sum fordringer		72 554 738	66 198 791
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		52 243	703 332
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		52 243	703 332
Sum omløpsmidler		72 606 981	66 902 123
SUM EIENDELER		387 955 741	375 447 808

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Aksjekapital		1 710 000	1 710 000
Overkurs		88 933 850	118 933 850
Annen innskutt egenkapital		30 742 810	30 742 810
Sum innskutt egenkapital		121 386 660	151 386 660
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		95 230 612	81 786 561
Udisponert resultat			
Sum opptjent egenkapital		95 230 611	81 786 561
Sum egenkapital	2	216 617 271	233 173 221
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	1		529 127
Andre avsetninger for forpliktelser		3 184 124	10 240 998
Sum avsetninger for forpliktelser		3 184 124	10 770 125
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 536 892	39 721 340
Sum annen langsiktig gjeld		14 536 892	39 721 340
Sum langsiktig gjeld		17 721 016	50 491 465
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån		48 258 128	73 692 316
Leverandørgjeld		66 875	35 438
Betalbar skatt	1		
Skyldig offentlige avgifter			13 250
Utbytte		90 000 000	8 000 000
Kortsiktig konserngjeld		14 256 051	8 866 416
Annen kortsiktig gjeld		1 036 400	1 175 702
Sum kortsiktig gjeld		153 617 454	91 783 122
Sum gjeld		171 338 469	142 274 588
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		387 955 741	375 447 808



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 558558

Enheten

Organisasjonsnummer: 879 705 452
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BACKE EIENDOM INVEST AS
Forretningsadresse: Backe
Lysaker torg 8
1366 LYSAKER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lars Harald Bakstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 25.06.2025



Organisasjonsnr: 879 705 452
BACKE EIENDOM INVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		999 733	313 232
Sum inntekter		999 733	313 232
Kostnader			
Annen driftskostnad		5 983 678	5 821 281
Sum kostnader		5 983 678	5 821 281
Driftsresultat		-4 983 945	-5 508 048
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 140	
Annen finansinntekt		46 039 564	
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler		40 240 170	37 138 961
Sum finansinntekter		86 292 874	37 138 961
Annen rentekostnad		2 110 971	3 922 396
Sum finanskostnader		2 110 971	3 922 396
Netto finans		84 181 903	33 216 565
Resultat før skattekostnad		79 197 958	27 708 516
Skattekostnad	1	5 753 907	5 946 627
Årsresultat	2	73 444 051	21 761 890
Årsresultat etter minoritetsinteresser		73 444 051	21 761 890
Totalresultat		73 444 051	21 761 890
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		60 000 000	8 000 000
Overført til annen egenkapital		13 444 051	13 761 890
Sum overføringer og disponeringer		73 444 051	21 761 890



Organisasjonsnr: 879 705 452
BACKE EIENDOM INVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 1 200 769

Sum immaterielle eiendeler 200 769

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 222 493 038 237 890 733

Investeringer i aksjer og andeler 92 654 953 66 204 953

Andre langsiktige fordringer 4 450 000

Sum finansielle anleggsmidler 315 147 991 308 545 686

Sum anleggsmidler 315 348 760 308 545 686

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 23 392

Andre kortsiktige fordringer 5 009 934 4 088 780

Konsernfordringer 67 544 804 62 086 618

Sum fordringer 72 554 738 66 198 791

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l. 52 243 703 332

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 52 243 703 332

Sum omløpsmidler 72 606 981 66 902 123

SUM EIENDELER 387 955 741 375 447 808

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 1 710 000 1 710 000

Overkurs 88 933 850 118 933 850

Annen innskutt egenkapital 30 742 810 30 742 810

Sum innskutt egenkapital 121 386 660 151 386 660



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		95 230 612	81 786 561
Udisponert resultat			
Sum opptjent egenkapital		95 230 611	81 786 561
Sum egenkapital	2	216 617 271	233 173 221
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	1		529 127
Andre avsetninger for forpliktelseser		3 184 124	10 240 998
Sum avsetninger for forpliktelseser		3 184 124	10 770 125
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 536 892	39 721 340
Sum annen langsiktig gjeld		14 536 892	39 721 340
Sum langsiktig gjeld		17 721 016	50 491 465
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån		48 258 128	73 692 316
Leverandørgjeld		66 875	35 438
Betalbar skatt	1		
Skyldig offentlige avgifter			13 250
Utbytte		90 000 000	8 000 000
Kortsiktig konserngjeld		14 256 051	8 866 416
Annen kortsiktig gjeld		1 036 400	1 175 702
Sum kortsiktig gjeld		153 617 454	91 783 122
Sum gjeld		171 338 469	142 274 588
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		387 955 741	375 447 808



Organisasjonsnr: 879 705 452
BACKE EIENDOM INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2024 Backe Eiendom Invest AS

Årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 879 705 452



Resultatregnskap

Backe Eiendom Invest AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Salgsinntekt		999 733	313 232
Sum driftsinntekter		999 733	313 232
Annen driftskostnad		-5 983 678	-5 821 281
Sum driftskostnader		-5 983 678	-5 821 281
Driftsresultat		-4 983 945	-5 508 048
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 140	0
Annen finansinntekt		46 039 564	0
Verdøkning markedsbaserte omløpsmidler		40 240 170	37 138 961
Annen rentekostnad		-2 110 971	-3 922 396
Resultat av finansposter		84 181 903	33 216 565
Resultat før skattekostnad		79 197 958	27 708 516
Skattekostnad	1	-5 753 907	-5 946 627
Resultat		73 444 051	21 761 890
Årsresultat	2	73 444 051	21 761 890
Overføringer			
Avsatt til utbytte		90 000 000	8 000 000
Overført fra overkurs		-30 000 000	0
Overført til annen egenkapital		13 444 051	13 761 890
Sum overføringer		73 444 051	21 761 890



Balanse

Backe Eiendom Invest AS

Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	1	200 769	0
Sum immaterielle eiendeler		200 769	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap		222 493 038	237 890 733
Investeringer i aksjer og andeler		92 654 953	66 204 953
Andre langsiktige fordringer		0	4 450 000
Sum finansielle anleggsmidler		315 147 991	308 545 686
Sum anleggsmidler		315 348 760	308 545 686
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	23 392
Andre kortsiktige fordringer		5 009 934	4 088 780
Konsernfordringer		67 544 804	62 086 618
Sum fordringer		72 554 738	66 198 791
Likviditet			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		52 243	703 332
Sum likviditet		52 243	703 332
Sum omløpsmidler		72 606 981	66 902 123
Sum eiendeler		387 955 741	375 447 808



Balanse

Backe Eiendom Invest AS

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		1 710 000	1 710 000
Overkurs		88 933 850	118 933 850
Annen innskutt egenkapital		30 742 810	30 742 810
Sum innskutt egenkapital		121 386 660	151 386 660
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		95 230 612	81 786 561
Sum opptjent egenkapital		95 230 611	81 786 561
Sum egenkapital	2	216 617 271	233 173 221
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	1	0	529 127
Andre avsetninger for forpliktelser		3 184 124	10 240 998
Sum avsetning for forpliktelser		3 184 124	10 770 125
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 536 892	39 721 340
Sum annen langsiktig gjeld		14 536 892	39 721 340
Kortsiktig gjeld			
Konsernkonto		48 258 128	73 692 316
Leverandørgjeld		66 875	35 438
Skyldig offentlige avgifter		0	13 250
Utbytte		90 000 000	8 000 000
Konserngjeld		14 256 051	8 866 416
Annen kortsiktig gjeld		1 036 400	1 175 702
Sum kortsiktig gjeld		153 617 454	91 783 122
Sum gjeld		171 338 469	142 274 588
Sum egenkapital og gjeld		387 955 741	375 447 808



Balanse

Backe Eiendom Invest AS
Lysaker, 26.03.2025
Styret i Backe Eiendom Invest AS

Eirik Andre Gjelsvik
styreleder

Terje Falstad
styremedlem

Tore Rem Hofseth
styremedlem

Thea Kristine Backe Jansen
styremedlem

Johan Brande Backe
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Konsolidering

Konsernregnskapet inkluderer Backe Lager AS, Backe Lager 2 AS, Backe Lagerbygg AS, Backe Eiendom Boligforvaltning AS, Backe Prosjekt Nord AS, Ika Kongsberg Drift AS, BEI Finans AS, Gran Skolebygg AS, Gran Skoledrift AS, HSV Bygg Holding AS, HSV Bygg AS og HSV Drift AS. Selskapet har i 2019 fusjonert inn selskapene Backe OPS AS og Backe OPS Drift AS.

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, ved at 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.

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

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

Salgsinntekter

Inntekter fra salg av tjenester og langsiktige tilvirkingsprosjekter (anleggskontrakter) resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. 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.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet. Endring i skattesats er en estimatendring og resultateffekten inngår i skattekostnaden.

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 er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.



Varer/aktivering egenregi

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.

Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskapet og eventuelle tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Tilknyttede selskaper behandles etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet. Tilknyttede selskaper behandles etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet. 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. Nedskrivning 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap på krav.

Leasing

Leieavtaler klassifiseres som finansielle eller operasjonell lease i samsvar med avtalens reelle innhold.

Eiendommer som leies ut er på betingelser som i det vesentlige overfører økonomiske rettigheter og forpliktelser til leietaker (finansiell leasing) klassifiseres som fordring i balansen.

Operasjonell leasing inntektsføres løpende og klassifiseres som ordinær driftsinntekt i regnskapet. Eiendommene balanseføres som varig driftsmiddel.

Kontantstrømoppstilling

Det er ikke utarbeidet kontantstrømoppstilling siden årsregnskapet er utarbeidet i tråd med god regnskapsskikk for små foretak.



Note 1 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	6 483 803	6 001 819
Endring i utsatt skatt	-729 896	-55 192
Skattekostnad ordinært resultat	5 753 907	5 946 627
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	79 197 958	27 708 516
Permanente forskjeller	-46 039 564	42 979
Endring i midlertidige forskjeller	3 317 710	250 875
Mottatt konsernbidrag	10 213 233	11 204 566
Avgitt konsernbidrag	-46 689 337	-39 206 937
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-132 472	-1 951 139
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-10 271 654	-8 625 526
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	10 404 126	10 576 665
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2024	2023	Endring
Fordringer	0	3 326 087	3 326 087
Gevinst – og tapskonto	74 611	93 263	18 653
Avsetninger mv	-996 000	-1 042 400	-46 400
Andre forskjeller	8 801	28 172	19 371
Sum	-912 588	2 405 122	3 317 710
Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt	-912 588	2 405 122	3 317 710
Utsatt skattefordel / skatt (22 %)	-200 769	529 127	729 896

Note 2 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	1 710 000	118 933 850	30 742 810	81 786 561	233 173 221
Årets resultat				73 444 051	73 444 051
Utbytte		-30 000 000		-60 000 000	-90 000 000
Konsernbidrag mottatt			35 665 118		35 665 118
Konsernbidrag avgitt			-35 665 118		-35 665 118
Pr 31.12.2024	1 710 000	88 933 850	30 742 810	95 230 611	216 617 271



Styrets årsberetning for 2024 - Backe Eiendom Invest AS

Virksomheten

Backe Eiendom Invest AS er et eiendomsinvesteringsselskap og driver sin virksomhet innenfor ett av tre forretningsområder i Backe. Selskapets forretningsidé er aktivt å investere i eiendom med et langsiktig perspektiv. Selskapets forretningskontor er på Lysaker i Bærum kommune.

Redegjørelse for årsregnskapet

Resultatregnskapet

Selskapets resultat før skatt for 2024 endte på kr 79,2 mill. mot kr 27,7 mill. i 2023. Økningen fra 2023 skyldes at selskapet i 2024 solgte tre eiendomsselskaper.

Driftsinntektene for Backe Eiendom Invest konsern for 2024 endte på kr 96,1 mill. mot 68,2 mill. i 2023. Resultat før skatt i 2024 endte på kr 67,7 mill. mot kr 28,5 mill. i 2023. Økningen fra 2023 skyldes at selskapet i 2024 oppnådde gevinst fra salg av tre eiendomsselskaper.

Balanse og likviditet

Konsernets totalkapital har gjennom 2024 økt fra kr 810,0 mill. til kr 846,8 mill. Økningen er i hovedsak relatert til årsresultatet for 2024. Backe Eiendom konserns egenkapital utgjør pr. 31.12.2024 kr 213,1 mill. tilsvarende 25,1% av totalkapitalen.

Konsernets likviditet har vært god gjennom året.

Finansiell risiko

Backe Eiendom Invest konsern er primært utsatt for markedsrisiko, kredittrisiko og renterisiko.

Markedsrisiko knytter seg i hovedsak til utviklingen i eiendomsmarkedet og verdsettelse av konsernets eiendommer. Kredittrisiko relateres til tap av leieinntekter, men begrenses gjennom bevissthet rundt leietakernes finansielle stilling. Konsernet har historisk sett ikke hatt tap av fordringer. Renterisiko relateres til svingninger i rentemarkedet, men er delvis begrenset gjennom rentesikringsavtaler. Backe Eiendom Invest konsern har sikret 73% av sine lån tilknyttet eiendomsporteføljen, eksklusive konsernets OPS-eiendommer hvor årsleien er knyttet til renten. Vektet løpetid på sikringene er ni år.

Sammen med informasjon i årsregnskap og noter er det styrets oppfatning at årsberetningen gir en rettvise oversikt over utviklingen og resultatet av selskapets virksomhet og av dets stilling.

Arbeidsmiljø og likestilling

Backe Eiendom Invest AS har ingen ansatte. Daglig leder leies inn fra Backe Prosjekt AS. Backe Prosjekt AS er også engasjert som forretningsfører for selskapet. Styret er bevisst på de samfunnsmessige forventningene om tiltak for å fremme likestilling i styret. Styret består av to menn og en kvinne.

For mer informasjon om selskapets arbeid med aktsomhetsvurderinger, likestilling og mangfold henvises det til selskapets hjemmeside (backe.no).

Bærekraft, ytre miljø, forskning og utvikling

Selskapets virksomhet kan indirekte gjennom byggevirksomhet og eiendomsforvaltning påføre en belastning på det ytre miljø.

Selskapet har tilpasset seg energiforskriftene og vil fortsette å tilstrebe riktige miljømessige løsninger som skal være økonomisk bærekraftige.

Selskapet mener at bærekraft med særskilt satsning på energi og miljø vil gi resultater i form av bedre ressursutnytting, fornøyde kunder og et godt omdømme. Å bygge og drifte miljø- og energiriktig er en del av det



samfunnsansvaret som påligger et eiendomsselskap. Selskapet oppfordrer sine samarbeidspartnere til å velge løsninger og produkter som er miljømessig gode.

Selskapet har ikke hatt kostnader til forskning og utvikling i 2024.

Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

Det er tegnet styreansvarsforsikring for styrets medlemmer og daglig leder for mulige ansvar overfor selskapet og tredjepart.

Redegjørelse om fortsatt drift og fremtidig utvikling

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Markedet for næringseiendom har gjennom 2024 vært preget av usikkerhet, fortsatt høy inflasjon og volatile renter. Disse faktorene har begrenset investeringsviljen innenfor eiendomsmarkedet. Et høyere rentenivå har ført til at yieldnivået i 2024 har flatet ut på et høyere nivå sammenlignet med de 10 foregående år. Selv om transaksjonsvolumet for næringseiendom tok seg noe opp sammenlignet med 2023 har antall eiendomstransaksjoner i markedet har vært lavt gjennom 2024 sett i historisk sammenheng. Internasjonal uro og usikkerhet vil også prege norsk økonomi og investeringsvilje i 2025.

Aktiviteten i utleiemarkedet har vært forholdsvis lav og kontorledigheten har økt gjennom 2024. Med utsikter for stabilisering av norsk økonomi og svak tilbudsside forventes at kontoretterspørselen vil ta seg opp i 2025.

Styret forventer positivt resultat for 2025, men på et lavere nivå sammenlignet med 2024 da selskapet ikke planlegger salg av eiendom i 2025.

Backe Eiendom Invest har god likviditet og er i posisjon til å utnytte investeringsmuligheter som skal legge til rette for selskapets vekststrategi. Fortsatt fokus på sentral beliggenhet, konsept og bærekraft vil være viktige suksesskriterier for selskapet.

Forslag til anvendelse av resultat

Styret foreslår at årets resultat på kr 73 444 051 disponeres som følger:

Avsatt utbytte	kr. 90 000 000
Fra overkurs	kr. -30 000 000
Til annen egenkapital	kr. 13 761 890
Sum disponeringer	kr. 73 444 051

Lysaker, 26. mars 2025

Eirik Gjelsvik
Styreleder

Thea Kristine Backe Jansen
Styremedlem

Johan Brande Backe
Styremedlem

Eirik Strand
Daglig leder



Resultatregnskap

BACKE EIENDOM INVEST AS

BACKE EIENDOM INVEST KONSERN

2024		2023		2024		2023	
999 733	313 232	Driftsinntekter (note 1)		96 118 742	68 235 594		
0	0	Avskrivninger (note 2)		4 457 193	5 461 706		
5 983 678	5 821 281	Andre driftskostnader (note 3)		18 699 841	21 327 403		
5 983 678	5 821 281	Sum driftskostnader		23 157 034	26 789 109		
83 178 968	36 871 186	Innlekt på investeringer i datterselskap		0	0		
-61 156	0	Resultat fra investeringer i tilknyttede selskap (no)		-3 739 441	-4 410 647		
78 133 867	31 363 137	Driftsresultat		69 222 267	37 035 638		
13 140	0	Andre renteinntekter		8 700 263	5 744 390		
-2 110 971	-3 922 396	Andre rentekostnader		-13 439 607	-14 563 464		
3 161 922	267 775	Andre finansinntekter		3 161 922	267 775		
1 064 091	-3 654 621	Netto finansposter		-1 577 422	-8 561 299		
79 197 958	27 708 516	Ordinært resultat før skattekostnad		67 644 845	28 484 539		
-5 753 907	-5 946 627	Skattekostnad (note 5)		-5 822 576	-7 653 351		
73 444 051	21 761 890	Årsresultat		61 822 269	20 831 189		

Disponeringer og overføringer

90 000 000	8 000 000	Avsatt utbytte
-30 000 000		Fra overkurs
13 444 051	13 761 890	Fra til annen egenkapital
73 444 051	21 761 890	Sum



Balanse

BACKE EIENDOM INVEST AS			BACKE EIENDOM INVEST KONSERN		
31.12.2024	31.12.2023	EIENDELER	31.12.2024	31.12.2023	
		Anleggsmidler:			
200 769	0	Utsatt skattefordel (note 5)	3 545 582	0	
200 769	0	Sum immaterielle eiendeler	3 545 582	0	
0	0	Bygninger, tomter (note 2)	378 692 487	386 614 576	
0	0	Sum varige driftsmidler	378 692 487	386 614 576	
222 493 038	237 890 733	Investeringer i datterselskaper (note 6)	0	0	
88 204 953	66 204 953	Investeringer i andre selskaper (note 4)	78 153 193	59 831 478	
0	4 450 000	Andre langsiktige fordringer (note 7)	199 751 244	208 341 178	
310 697 991	308 545 686	Sum finansielle anleggsmidler	277 904 437	268 172 656	
		Omløpsmidler:			
0	23 392	Kundefordringer	410 190	1 056 408	
67 544 804	62 086 618	Fordringer på konsernselskaper (note 6)	7 759	1 800	
9 459 934	4 088 780	Andre kortsiktige fordringer	11 435 487	4 644 619	
77 004 738	66 198 790	Sum fordringer	11 853 436	5 702 827	
52 243	703 332	Bankinnskudd (note 9)	24 315 231	18 830 295	
0	0	Bankinnskudd konsernkonte (note 9)	150 528 076	130 631 146	
52 243	703 332	Sum bankinnskudd og lignende	174 843 307	149 461 441	
387 955 741	375 447 808	Sum eiendeler	846 839 248	809 951 500	
		EGENKAPITAL OG GJELD			
		Egenkapital:			
1 710 000	1 710 000	Aksjekapital (note 10)	1 710 000	1 710 000	
30 742 810	30 742 810	Annen innskutt egenkapital (note 10)	30 688 644	30 688 644	
88 933 850	118 933 850	Overkurs (note 10)	88 933 850	118 933 850	
121 386 660	161 386 660	Sum innskutt egenkapital	121 312 494	161 312 494	
95 230 611	81 786 561	Annen egenkapital (note 10)	91 770 603	89 948 334	
95 230 611	81 786 561	Sum opptjent egenkapital	91 770 603	89 948 334	
216 617 271	233 173 221	Sum egenkapital	213 083 097	241 260 828	
		Gjeld:			
0	529 127	Utsatt skatt (note 5)	0	1 580 265	
0	0	Uopptjent inntekt	68 979 378	57 394 161	
0	529 127	Avsetning for forpliktelser	68 979 378	58 974 426	
14 536 892	39 721 340	Pantegjeld (note 11)	444 894 502	476 892 917	
3 184 124	10 240 998	Annen langsiktig gjeld (note 11)	12 716 124	10 240 998	
17 721 016	49 962 338	Annen langsiktig gjeld	457 610 626	487 133 915	
14 256 051	8 866 416	Kortsiktig gjeld konsern (note 11)	10 059 392	8 603 399	
48 258 128	73 692 316	Konsernkonte (note 9,11)	0	0	
66 875	35 438	Leverandørgjeld	2 373 544	1 214 734	
90 000 000	8 000 000	Utbytte	90 000 000	8 000 000	
0	13 250	Skyldig offentlige avgifter	229 601	701 511	
1 036 400	1 175 702	Annen kortsiktig gjeld	4 503 610	4 062 687	
153 617 454	91 783 122	Sum kortsiktig gjeld	107 166 147	22 582 331	
387 955 741	375 447 808	Sum egenkapital og gjeld	846 839 248	809 951 500	

Lysaker, 26. mars 2025

Eirik Gjelsvik
Styrets lederThea Kristine Backe Jansen
StyremedlemJohan Brande Backe
StyremedlemEirik strand
Daglig leder



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Konsolidering

Konsernregnskapet inkluderer Barstølveien 8-12 AS, Kontrollveien 1 AS, Backe Eiendom Boligforvaltning AS, Backe Prosjekt Nord AS, Ika Kongsberg Drift AS, BEI Finans AS, Gran Skolebygg AS, Gran Skoledrift AS, HSV Bygg Holding AS, Algarheim Skoledrift AS, Nadderud Næringsbygg AS og HSV Drift AS.

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, ved at 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.

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

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

Salgsinntekter

Inntekter fra salg av tjenester og langsiktige tilvirkingsprosjekter (anleggskontrakter) resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. 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.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet. Endring i skattesats er en estimatendring og resultateffekten inngår i skattekostnaden.

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 er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

**Varer/aktivering egenregi**

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.

Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskapet og eventuelle tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Tilknyttede selskaper behandles etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet. Investeringene 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. Nedskrivning 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap på krav.

Leasing

Leieavtaler klassifiseres som finansielle eller operasjonell lease i samsvar med avtalens reelle innhold.

Eiendommer som leies ut er på betingelser som i det vesentlige overfører økonomiske rettigheter og forpliktelser til leietaker (finansiell leasing) klassifiseres som fordring i balansen.

Operasjonell leasing inntektsføres løpende og klassifiseres som ordinær driftsinntekt i regnskapet. Eiendommene balanseføres som varig driftsmiddel.

Kontantstrømoppstilling

Det er ikke utarbeidet kontantstrømoppstilling siden årsregnskapet er utarbeidet i tråd med god regnskapsskikk for små foretak.



NOTE 1 - DRIFTSINTEKTER - VIRKSOMHETSOMRÅDER

Pr virksomhetsområde	Backe Eiendom Invest AS		Konsem	
	2024	2023	2024	2023
Leieinntekt			22 163 930	28 735 421
Finansiell lease			5 908 888	5 848 200
Inntekter drift- og vedlikeholdstjenester			21 142 693	33 150 706
Inntekter prosjektledelse	84 454	289 832	84 454	464 067
Konserninterne inntekter prosjektledelse	915 279	23 400	33 251	37 200
Salg av driftsmiddel			46 785 526	
Totalproduksjon	999 733	313 232	96 118 742	68 235 594

NOTE 2 - VARIGE DRIFTSMIDLER

	Konsem		
	Bygninger, tomter	Tekniske installasjoner	Totalt
Kostpris 1.1	440 782 121	1 927 637	442 709 758
Tilgang	41 448 819	184 466	41 633 285
Avgang	-65 485 167	-1 197 640	-66 682 807
Kostpris 31.12	416 745 773	914 463	417 660 236
Akk. ord. avskr. 1.1	-54 167 544	-1 927 637	-56 095 181
Årets ordnære avskrivninger	-4 350 144	-107 049	-4 457 193
Akk. ord. avskr. avgang	19 745 717	1 838 909	21 584 626
Akk. ord. avskr. 31.12	-38 771 971	-195 777	-38 967 748
Bokført verdi	377 973 802	718 686	378 692 487

Økonomisk levetid	20-90 år	10-20 år
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær

NOTE 3 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Selskapet, selskapets døtre og tilknyttede selskap har ingen ansatte.
 Honorar til revisor i Backe Eiendom Invest AS ble i 2024 utgiftsført med totalt kr. 97.850 for lovpålagt revisjon.
 Honorar til revisor i Backe Eiendom Konsem ble i 2024 kostnadsført med totalt kr. 207.073 for lovpålagt revisjon og kr. 18.540 for annen bistand.
 Ellers består andre driftskostnader av kostnader til administrasjon samt drift og vedlikehold av konsernets eiendommer.

NOTE 4 - INVESTERINGER I ANDRE SELSKAPER

Backe Eiendom invest konsern	Eierandel	Andel stemmeber. kapital	Forretn.-kontor	Verdi 31.12.2023	Anskaffet/ innskudd/ solgt i 2024
Selskap					
LT 6-12 Invest AS	33,33 %	33,33 %	Bærum	57 825 684	22 000 000
Driv AS	50,00 %	50,00 %	Trondheim	2 000 842	
Tegebruuket AB	10,00 %	10,00 %	Halmstad	4 953	
Sum bokført				59 831 478	22 000 000

Selskap	Resultat and. 2024	Utbytte/ avk.	Verdi 31.12.2024	Selskapets andel av egenkapital
LT 6-12 Invest AS	-4 256 080		75 569 604	73 608 297
Driv AS	577 795		2 578 637	2 578 637
Tegebruuket AB			4 953	
Sum bokført	- 3 678 285	0	78 153 193	76 186 933

Tegebruuket AB er ikke innført etter EK-meldingen da vi har en eierandeler på 10 % i selskapene.

Backe Eiendom Invest AS	Selskapenes aksjekapital	Andel	Antall aksjer	Pålydende til sammen	Verdi i balansen
Selskap					
Driv AS	200 000	50,0%	500	100 000	100 000
LT 6-12 Invest AS	312 000	33,3%	400	100 000	66 100 000
Tegebruuket		10 %			4 953
Sum bokført					66 204 953

Forskjellen mellom bokført verdi og pålydende verdi, skyldes overkursfond og merverdier.



NOTE 5 - REGNSKAPSMESSIG BEHANDLING AV SKATT

	Backe Eiendom Invest AS			Konsem		
	2024	2023	Endring	2024	2023	Endring
Omløpsmidler	-	3 326 087	-3 326 087	-199 782	3 121 414	-3 321 196
Anleggsmidler	-	-	-	15 991 408	17 826 134	-1 834 726
Avsetning til forpliktelser	-996 000	-1 042 400	46 400	-63 527 173	-52 625 601	-10 901 572
Gjenvest- og løpskonto	74 611	93 263	-18 652	31 619 268	38 861 070	-7 241 802
Andre forskjeller	8 801	28 172	-19 371	-	-	-
Grunnlag utsatt skatt før hensyn til deltakerignot selskap	-912 588	2 405 122	-3 317 710	-16 116 279	7 183 017	-23 299 296
Grunnlag utsatt skatt/skattefordel	-912 588	2 405 122	-3 317 710	-16 116 279	7 183 017	-23 299 296
Utsatt skatt/-skattefordel	-200 769	529 127	-729 896	-3 545 582	1 580 265	-5 125 847

	2024	2023
Betalbar skatt		
Resultat før skattekostnad	79 197 958	27 708 516
Permanente og andre forskjeller	-46 039 564	42 979
Endring midlertidige forskjeller	3 317 710	250 875
Mottatt konsernbidrag	10 213 233	11 204 566
Avgitt konsernbidrag	-46 689 337	-39 206 937
Grunnlag betalbar skatt	-	-
Betalbar skatt	-	-

	Backe Eiendom Invest AS		Konsem	
	2024	2023	2024	2023
Skattekostnad				
Årets betalbare skatt	6 483 803	6 001 819	-	6 001 819
Skatt på konsernbidrag	-	-	10 059 392	2 522 482
Betalbar skatt	-	-	-	-
Endring skatt tilknyttet utgang/inngang datter	-	-	889 031	-
Skatt på mottatt konsernbidrag ført mot aksjer i datter	-	-	-	-
Endring utsatt skatt / utsatt skattefordel	-729 896	-55 192	-5 125 847	-870 951
Skattekostnad	5 753 907	5 946 627	5 822 576	7 653 351

NOTE 6 - AKSJER I DATTERSLSKAPER

	Naddendud Nåringsbygg AS	Backe Prosjekt Nord AS	Ika Kongsberg Drift AS	BEI Finans AS	Gran Skoledrift AS
Anskaffelsestidspunkt	2024	2013	2014	2011	2018
Forretningskontor	Bærum	Bærum	Bærum	Bærum	Bærum
Eierandel	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Stemmeandel	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Selskapskapital	50 000	100 000	30 000	1 000 000	100 000
Antall aksjer	1 000	10 000	100	100	100
Pålydende tilsammen	50 000	100 000	30 000	1 000 000	100 000
Bokført i morselskapet	34 837 738	1 324 788	1 711 469	1 098 753	2 301 520
Bokført i konsernet	-	-	-	-	-

	Backe Eiendom Boligforvaltning AS	Gran Skole- bygg AS	Algarheim Skoledrift AS	HSV Bygg Holding AS	HSV Drift AS
Anskaffelsestidspunkt	2018	2018	2020	2018	2018
Forretningskontor	Bærum	Bærum	Bærum	Bærum	Bærum
Eierandel	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Stemmeandel	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Selskapskapital	1 000 000	100 000	40 000	3 012 000	30 000
Antall aksjer	500	100	1 000	300	100
Pålydende tilsammen	1 000 000	100 000	40 000	3 012 000	30 000
Bokført i morselskapet	1 000 000	26 137 295	2 105 904	122 802 557	5 789 084
Bokført i konsernet	0	0	0	0	0

	Barstølveien 8-12 AS	Kontrollvegen 1 AS	Totalt
Anskaffelsestidspunkt	2019	2017	-
Forretningskontor	Bærum	Bærum	-
Eierandel	100 %	100 %	-
Stemmeandel	100 %	100 %	-
Selskapskapital	30 000	130 000	-
Antall aksjer	250	1 000	-
Pålydende tilsammen	30 000	130 000	-
Bokført i morselskapet	15 162 356	8 221 574	222 483 038
Bokført i konsernet	-	-	-

NOTE 7 - FINANSIELL LEASEAVTALE

Andre langsiktige fordringer er relatert Gran Skolebygg AS som i 2015 ferdigstilte og overleverte skolebygg til Oslo Kommune ved Utdanningsetaten. Utdanningsetaten leier bygget gjennom en finansiell lease avtale med leieperiode over 25 år. Fordringen er balansført til kr. 199.751.244 i konsernregnskapet pr. 31.12.24.

NOTE 8 - FORDRINGER

	Backe Eiendom Invest AS		Konsem	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Fordringer på konsernselskaper	31 12 2024	31 12 2023	31 12 2024	31 12 2023
Datterselskaper	67 540 741	62 086 618	-	-
Andre konsernfordringer	4 063	-	7 759	-
SUM	67 544 804	62 086 618	7 759	-



NOTE 9 - BANKINNSKUDD - KONSERNKONTO

Backe har etablert et konsernkontosystem i DNB ASA. Backe Eiendom Invest AS hadde pr. 31.12.24 en gjeld på kr 48.258.128 på konto som inngår i Backe Eiendom konsern har pr. 31.12.24 en likviditetsbeholdning på kr. 174.843.307 hvorav kr 150.528.076 inngår i konsernkontosystemet.

NOTE 10 - EGENKAPITAL

Backe Eiendom Invest AS

	Aksje-kapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen opptjent EK	SUM
Egenkapital 01.01.2024	1 710 000	118 933 850	30 742 810	81 786 561	233 173 221
Årsresultat	-	-	-	73 444 051	73 444 051
Avsatt til utbytte	-	-30 000 000	-	-60 000 000	-90 000 000
Egenkapital 31.12.2024	1 710 000	88 933 850	30 742 810	95 230 612	216 617 271

Selskapets aksjekapital består av 1000 aksjer à kr 1.710.
Selskapets aksjer eies av AS Backe (980 stk) og Redep Prosjekt AS (20 stk).

Konsemet

	Aksje-kapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen opptjent EK	SUM
Egenkapital 01.01.2024	1 710 000	118 933 850	30 668 644	89 948 334	241 260 828
Årsresultat	-	-	-	61 822 269	61 822 269
Avsatt til utbytte	-	-30 000 000	-	-60 000 000	-90 000 000
Egenkapital 31.12.2024	1 710 000	88 933 850	30 668 644	91 770 602	213 083 097

Backe Eiendom Invest AS inngår i konsernregnskapet til AS Backe som morselskapet utarbeider. Utlevering av konsernregnskap kan fåes ved forespørsel til AS Backe, Lysaker Torv 8, 1366 Lysaker.

NOTE 11 - GJELD OG GARANTIER

	Backe Eiendom Invest AS		Konsem	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Annen kortsiktig gjeld				
Kassekreditt (tilknyttet konsernkonto)	48 258 128	73 692 316		
SUM	48 258 128	73 692 316	0	0

	Backe Eiendom Invest AS		Konsem	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Kortsiktig gjeld til konsernselskaper				
AS Backe	-	8 603 399	-	8 603 399
Backe Entreprenør AS	6 600 000		6 600 000	
Backe Prosjekt AS	3 435 724		3 435 724	
Datterselskaper	4 196 659	263 017		
Annen konserngjeld	23 668		23 668	
SUM	14 256 051	8 866 416	10 059 392	8 603 399

	Backe Eiendom Invest AS		Konsem	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Annen langsiktig gjeld				
Avsetning for forpliktelser	3 184 124	10 240 998	12 716 124	10 240 998
Lån i Husbanken (HSV Bygg Holding AS)			257 057 610	259 671 577
Pantelån i Nordea Bank	14 536 892	39 721 340	14 536 892	39 721 340
Pantelån i DNB (Gran skolebygg AS)			173 300 000	177 500 000
SUM	17 721 016	49 962 338	457 610 626	487 133 915

	Backe Eiendom Invest AS		Konsem	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Pantstillelser:				
Pantskret del av annen langsiktig gjeld	14 536 892	39 721 340	444 894 502	476 892 917
Bokført verdi av pantsatte eiendommer og beholdninger			536 594 912	565 528 647

Backe Eiendom Invest AS har inngått en rentesikringsavtale med saldo pr. 31.12.202 på kr 15.807.054. Forpliktelse relatert til disse rentesikringsavtalene er bokført med kr 3.184.124 Gran Skolebygg AS har inngått rentesikringsavtale med saldo pr. 31.12.2024 på kr. 172.950.000.

Relatert til pantelån i DNB på kr. 173.300.000 i Gran Skolebygg AS har DNB pant i aksjene i Gran Skolebygg AS og Gran Skoledrift AS.

NOTE 12 - NÆRSTÅENDE PARTER

	Backe Eiendom Invest AS		Konsem	
	2024	2023	2024	2023
Leie av arbeidskraft	572 264	578 688	117 705	578 688
Kostnader administrative tjenester	5 168 864	5 046 792	5 168 864	5 046 792

I oppstillingen ovenfor fremkommer transaksjoner med nærstående parter. Utover dette kan det foreligge enkelte kjøp og salg med nærstående som ikke er vesentlig. Samtlige transaksjoner er til forretningsmessige vilkår. De nærstående partene er selskaper som inngår i Backe.

NOTE 13 - FORTSATT DRIFT

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.



BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i Backe Eiendom Invest AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Backe Eiendom Invest AS.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- Gir selskapsregnskapet et rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- Gir konsernregnskapet et rettvise bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater 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 årsberetning.

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.

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 Dalsegg
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: LGNYU-CEEKJ-HFMHL-6AOWQ-QJESG-XUZM4



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

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-370690

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-30 14:40:58 UTC



Penneo Dokumentmøkket: LGNYU-CEEKJ-HFMHL-6AOWQ-Q1ESG-XUZM4

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitsjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Protokoll fra ordinær generalforsamling i Backe Eiendom Invest AS

Ordinær generalforsamling ble avholdt 17.06 2025 på selskapets forretningsadresse.

Til stede var:

AS Backe: v/Eirik Gjelsvik, 980 aksjer
Redep Prosjekt AS: v/Eirik Gjelsvik, 20 aksjer

Således var 100 % av de stemmeberettigede aksjene representert.

Dessuten møtte:

Eirik Strand
Det var ingen innvendinger til innkalling eller dagsorden.

Til behandling forelå:

1. Valg av møteleder

Eirik Gjelsvik ble valgt til å lede møtet.

2. Godkjenning av innkallingen

Det fremkom ikke bemerkninger til innkallingen, og denne ble således godkjent.

3. Valg av representant til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Eirik Strand ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

4. Godkjenning av styrets forslag til årsregnskap og årsberetning, herunder utdeling av utbytte

Styrets forslag til selskapets årsregnskap og årsberetning med revisors beretning ble gjennomgått. Årsregnskapet og årsberetningen ble enstemmig godkjent.

Det ble videre vedtatt at kr 90 000 000 gis som utbytte hvorav kr 30 000 000 er tilbakebetaling av skattemessig innbetalt kapital.

5. Valg av revisor

BDO AS ble gjenvalgt som selskapets/konsernets revisor.

6. Godkjenning av honorar til selskapets revisor

Det ble vedtatt å dekke revisors honorar etter regning.



7. Valg av styremedlemmer

Det sittende styret ble enstemmig gjenvalgt og består av:

Eirik Andre Gjelsvik (leder)
Thea Kristine Backe Jansen
Johan Brande Backe

Lysaker, 17.06.2025

Eirik Gjelsvik (elektronisk signert)

Eirik Strand (elektronisk signert)