



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

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

### Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
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, 26.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Andre driftsinntekter	1	313 232	501 267
<b>Sum inntekter</b>		<b>313 232</b>	<b>501 267</b>
<b>Kostnader</b>			
Andre driftskostnader	3	5 821 281	5 888 042
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 821 281</b>	<b>5 888 042</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 508 049</b>	<b>-5 386 775</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		36 871 186	21 921 355
Inntekt på investering i tilknyttede selskap			68 705 945
Annen finansinntekt		267 775	9 949 684
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>37 138 961</b>	<b>100 576 984</b>
Annen rentekostnad		3 922 396	3 222 727
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 922 396</b>	<b>3 222 727</b>
<b>Netto finans</b>		<b>33 216 565</b>	<b>97 354 257</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>27 708 516</b>	<b>91 967 482</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	5 946 627	4 442 811
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>21 761 889</b>	<b>87 524 671</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>21 761 889</b>	<b>87 524 671</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		8 000 000	
Tilleggsutbytte			50 000 000
Avgitt konsernbidrag			19 500 000
Fra/til annen egenkapital		13 761 890	61 880 821
Fra/til overkurs			-43 856 150
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>21 761 890</b>	<b>87 524 671</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	237 890 733	261 509 995
Investeringer i tilknyttet selskap	4	66 204 953	66 204 953
Andre langsiktige fordringer	7	4 450 000	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>308 545 686</b>	<b>327 714 948</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>308 545 686</b>	<b>327 714 948</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		23 392	
Andre kortsiktige fordringer		4 088 780	3 752 779
Konsernfordringer	8	62 086 618	14 941 759
<b>Sum fordringer</b>		<b>66 198 790</b>	<b>18 694 538</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	703 332	761
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>703 332</b>	<b>761</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>66 902 122</b>	<b>18 695 299</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>375 447 808</b>	<b>346 410 247</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	10	1 710 000	1 710 000
Overkurs	10	118 933 850	118 933 850



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Annen innskutt egenkapital	10	30 742 810	30 742 810
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>151 386 660</b>	<b>151 386 660</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	81 786 561	68 024 671
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>81 786 561</b>	<b>68 024 671</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>233 173 221</b>	<b>219 411 331</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	529 127	584 319
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>529 127</b>	<b>584 319</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	39 721 340	43 808 952
Annen langsiktig gjeld	11	10 240 998	11 937 906
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>49 962 338</b>	<b>55 746 858</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>50 491 465</b>	<b>56 331 177</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		35 438	
Betalbar skatt	5		3 576 723
Skyldige offentlige avgifter		13 250	
Utbytte		8 000 000	
Kortsiktig konserngjeld	9, 11	82 558 732	65 689 446
Annen kortsiktig gjeld		1 175 702	1 401 570
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>91 783 122</b>	<b>70 667 739</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>142 274 587</b>	<b>126 998 916</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>375 447 808</b>	<b>346 410 247</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Driftsinntekter	1	68 235 594	66 774 620
<b>Sum inntekter</b>		<b>68 235 594</b>	<b>66 774 620</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivninger	2	5 461 706	5 613 286
Andre driftskostnader	3	21 327 403	20 581 153
<b>Sum kostnader</b>		<b>26 789 109</b>	<b>26 194 439</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>41 446 485</b>	<b>40 580 181</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investeringer i tilknyttede selskap		-4 410 647	58 020 490
Annen renteinntekt		5 744 390	2 563 783
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 333 743</b>	<b>60 584 273</b>
Verdireduksjon andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		-267 775	-9 949 684
Annen rentekostnad		14 563 464	12 908 406
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>14 295 689</b>	<b>2 958 722</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-12 961 946</b>	<b>57 625 551</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>28 484 539</b>	<b>98 205 732</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	7 653 351	11 723 574
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>20 831 188</b>	<b>86 482 158</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>20 831 188</b>	<b>86 482 158</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger og tomter	2	386 614 576	391 450 003
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>386 614 576</b>	<b>391 450 003</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	7	208 341 178	207 727 306
Investeringer i tilknyttet selskap	4	59 831 478	64 242 125
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>268 172 656</b>	<b>271 969 431</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>654 787 232</b>	<b>663 419 434</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 056 408	855 658
Andre kortsiktige fordringer		4 644 619	4 603 684
Konsernfordringer	8	1 800	
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 702 827</b>	<b>5 459 342</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd	9	149 461 441	155 373 607
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>149 461 441</b>	<b>155 373 607</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>155 164 268</b>	<b>160 832 949</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>809 951 500</b>	<b>824 252 383</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	10	1 710 000	1 710 000
Overkurs	10	118 933 850	118 933 850
Annen innskutt egenkapital	10	30 668 644	30 668 644
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>151 312 494</b>	<b>151 312 494</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	89 948 334	77 117 145
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>89 948 334</b>	<b>77 117 145</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>241 260 828</b>	<b>228 429 639</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	1 580 265	2 466 615
Uopptjent inntekt		57 394 161	59 949 152
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>58 974 426</b>	<b>62 415 767</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	476 892 917	487 313 267
Annen langsiktig gjeld	11	10 240 998	11 937 906
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>487 133 915</b>	<b>499 251 173</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>546 108 341</b>	<b>561 666 940</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 214 734	1 264 610
Betalbar skatt			3 604 033
Skyldige offentlige avgifter		701 511	40 164
Utbytte		8 000 000	
Kortsiktig konserngjeld	11	8 603 399	25 000 000
Annen kortsiktig gjeld		4 062 687	4 246 997
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>22 582 331</b>	<b>34 155 804</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>568 690 672</b>	<b>595 822 744</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>809 951 500</b>	<b>824 252 383</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 546039

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 879 705 452  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BACKE EIENDOM INVEST AS  
Forretningsadresse: Backe  
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: Ja  
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: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 11.07.2024



Organisasjonsnr: 879 705 452  
BACKE EIENDOM INVEST AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Andre driftsinntekter	1	313 232	501 267
<b>Sum inntekter</b>		<b>313 232</b>	<b>501 267</b>
<b>Kostnader</b>			
Andre driftskostnader	3	5 821 281	5 888 042
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 821 281</b>	<b>5 888 042</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 508 049</b>	<b>-5 386 775</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		36 871 186	21 921 355
Inntekt på investering i tilknyttede selskap			68 705 945
Annen finansinntekt		267 775	9 949 684
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>37 138 961</b>	<b>100 576 984</b>
Annen rentekostnad		3 922 396	3 222 727
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 922 396</b>	<b>3 222 727</b>
<b>Netto finans</b>		<b>33 216 565</b>	<b>97 354 257</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Skattekostnad på ordinært resultat</b>		<b>27 708 516</b>	<b>91 967 482</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	5 946 627	4 442 811
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>21 761 889</b>	<b>87 524 671</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>21 761 889</b>	<b>87 524 671</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		8 000 000	
Tilleggsutbytte			50 000 000
Avgitt konsernbidrag			19 500 000
Fra/til annen egenkapital		13 761 890	61 880 821
Fra/til overkurs			-43 856 150
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>21 761 890</b>	<b>87 524 671</b>



Organisasjonsnr: 879 705 452  
BACKE EIENDOM INVEST AS

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	6	237 890 733	261 509 995
Investeringer i tilknyttet selskap	4	66 204 953	66 204 953
Andre langsiktige fordringer	7	4 450 000	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>308 545 686</b>	<b>327 714 948</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>308 545 686</b>	<b>327 714 948</b>

#### Omløpsmidler Varer

##### Fordringer

Kundefordringer		23 392	
Andre kortsiktige fordringer		4 088 780	3 752 779
Konsernfordringer	8	62 086 618	14 941 759
<b>Sum fordringer</b>		<b>66 198 790</b>	<b>18 694 538</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	703 332	761
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>703 332</b>	<b>761</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>66 902 122</b>	<b>18 695 299</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>375 447 808</b>	<b>346 410 247</b>
----------------------	--	--------------------	--------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	10	1 710 000	1 710 000
Overkurs	10	118 933 850	118 933 850
Annen innskutt egenkapital	10	30 742 810	30 742 810
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>151 386 660</b>	<b>151 386 660</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	10	81 786 561	68 024 671
-------------------	----	------------	------------



<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>81 786 561</b>	<b>68 024 671</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>233 173 221</b>	<b>219 411 331</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	529 127	584 319
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>529 127</b>	<b>584 319</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	39 721 340	43 808 952
Annen langsiktig gjeld	11	10 240 998	11 937 906
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>49 962 338</b>	<b>55 746 858</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>50 491 465</b>	<b>56 331 177</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		35 438	
Betalbar skatt	5		3 576 723
Skyldige offentlige avgifter		13 250	
Utbytte		8 000 000	
Kortsiktig konserngjeld	9, 11	82 558 732	65 689 446
Annen kortsiktig gjeld		1 175 702	1 401 570
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>91 783 122</b>	<b>70 667 739</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>142 274 587</b>	<b>126 998 916</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>375 447 808</b>	<b>346 410 247</b>



Organisasjonsnr: 879 705 452  
BACKE EIENDOM INVEST AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Driftsinntekter	1	68 235 594	66 774 620
<b>Sum inntekter</b>		<b>68 235 594</b>	<b>66 774 620</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivninger	2	5 461 706	5 613 286
Andre driftskostnader	3	21 327 403	20 581 153
<b>Sum kostnader</b>		<b>26 789 109</b>	<b>26 194 439</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>41 446 485</b>	<b>40 580 181</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investeringer i tilknyttede selskap		-4 410 647	58 020 490
Annen renteinntekt		5 744 390	2 563 783
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 333 743</b>	<b>60 584 273</b>
Verdireduksjon andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		-267 775	-9 949 684
Annen rentekostnad		14 563 464	12 908 406
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>14 295 689</b>	<b>2 958 722</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-12 961 946</b>	<b>57 625 551</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>28 484 539</b>	<b>98 205 732</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	7 653 351	11 723 574
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>20 831 188</b>	<b>86 482 158</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>20 831 188</b>	<b>86 482 158</b>



Organisasjonsnr: 879 705 452  
BACKE EIENDOM INVEST AS

## KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger og tomter	2	386 614 576	391 450 003
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>386 614 576</b>	<b>391 450 003</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	7	208 341 178	207 727 306
Investeringer i tilknyttet selskap	4	59 831 478	64 242 125
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>268 172 656</b>	<b>271 969 431</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>654 787 232</b>	<b>663 419 434</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 056 408	855 658
Andre kortsiktige fordringer		4 644 619	4 603 684
Konsernfordringer	8	1 800	
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 702 827</b>	<b>5 459 342</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd	9	149 461 441	155 373 607
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>149 461 441</b>	<b>155 373 607</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>155 164 268</b>	<b>160 832 949</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>809 951 500</b>	<b>824 252 383</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	10	1 710 000	1 710 000
Overkurs	10	118 933 850	118 933 850
Annen innskutt egenkapital	10	30 668 644	30 668 644
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>151 312 494</b>	<b>151 312 494</b>



<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	89 948 334	77 117 145
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>89 948 334</b>	<b>77 117 145</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>241 260 828</b>	<b>228 429 639</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	1 580 265	2 466 615
Uopptjent inntekt		57 394 161	59 949 152
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>58 974 426</b>	<b>62 415 767</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	476 892 917	487 313 267
Annen langsiktig gjeld	11	10 240 998	11 937 906
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>487 133 915</b>	<b>499 251 173</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>546 108 341</b>	<b>561 666 940</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 214 734	1 264 610
Betalbar skatt			3 604 033
Skyldige offentlige avgifter		701 511	40 164
Utbytte		8 000 000	
Kortsiktig konserngjeld	11	8 603 399	25 000 000
Annen kortsiktig gjeld		4 062 687	4 246 997
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>22 582 331</b>	<b>34 155 804</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>568 690 672</b>	<b>595 822 744</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>809 951 500</b>	<b>824 252 383</b>



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.



Organisasjonsnr: 879 705 452  
BACKE EIENDOM INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



[Admincontrol](#)

## List of Signatures Page 1/1

### BEI Konsernregnskap 2023.pdf

Name	Method	Signed at
Falstad, Terje	BANKID	2024-05-16 10:29 GMT+02
Backe, Johan Brande	BANKID	2024-05-14 17:06 GMT+02
Hofseth, Tore Rem	BANKID	2024-05-14 08:38 GMT+02
Strand, Eirik	BANKID	2024-05-13 15:00 GMT+02
Gjelsvik, Eirik Andre	BANKID	2024-05-13 14:12 GMT+02
Backe, Thea Kristine	BANKID	2024-05-21 13:41 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 89C0D8CAC4F44732846780C73769361E

Confidential, Strand, Eirik, 10.06.2024 13:12:04



## Styrets årsberetning for 2023 - 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 2023 endte på kr 27,7 mill. mot kr 92,0 mill. i 2022. Reduksjonen fra 2022 skyldes i hovedsak av at selskapet i 2022 solgte to eiendomsselskaper.

Driftsinntektene for Backe Eiendom Invest konsern for 2023 endte på kr 68,2 mill. mot 66,8 mill. i 2022. Resultat før skatt i 2023 endte på kr 28,5 mill. mot kr 98,2 mill. i 2022. Nedgangen fra 2022 skyldes at selskapet i 2022 oppnådde gevinst fra salg av to eiendomsselskaper samt at Backe Eiendom Invest AS' rentesikringsavtaler hadde en høyere verdilutvikling i 2022 enn i 2023.

#### Balanse og likviditet

Konsernets totalkapital er gjennom 2023 redusert fra kr 824,3 mill. til kr 809,9 mill. Nedgangen er i hovedsak relatert til avgitt konsernbidrag til morselskapet AS Backe. Backe Eiendom konserns egenkapital utgjør pr. 31.12.2023 kr 241,3 mill. tilsvarende 29,8% 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 77% av sine lån tilknyttet eiendomsporteføljen, eksklusive konsernets OPS-eiendommer hvor årseien er knyttet til renten. Vektet løpetid på sikringene er ti 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 fire 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 ressursutnyttning, fornøyde kunder og et godt omdømme. Å bygge og drifte miljø- og energiriktig er en del av det

Confidential, Strand, Eirik, 10.06.2024 13:12:04



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:  
89C8D9C4C4F4473284678C073769061E



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 2023.

## Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

Det er tegnet styreansvarforsikring 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 2023 vært preget av usikkerhet, fortsatt høy inflasjon og økte renter. Disse faktorene har redusert investeringsviljen innenfor eiendomsmarkedet. Økte renter har presset yielden for næringseiendom videre oppover og vi opplever at bankene har strammet inn sin utlånspolicy til eiendom. Antall eiendomstransaksjoner i markedet har vært lav gjennom 2023.

Vi registrerer nå at flere aktører som skal selge næringseiendom nedjusterer verdiforventningene i takt med økte renter og økt yieldnivå. Dette sammen med konsensus om at rentetoppen er nådd kan legge grunnlaget for et høyere transaksjonsvolum i 2024.

Konsernet har god likviditet og er i posisjon til å utnytte gode investeringsmuligheter som skal legge til rette for selskapets vekststrategi.

## Forslag til anvendelse av resultat

Styret foreslår at årets resultat på kr 21 761 890 disponeres som følger:

Avsatt utbytte	kr. 8 000 000
<u>Til annen egenkapital</u>	<u>kr. 13 761 890</u>
<u>Sum disponeringer</u>	<u>kr. 21 761 890</u>

Lysaker, 19. mars 2024

-----  
Eirik Gjelsvik  
Styreleder

-----  
Terje Falstad  
Styremedlem

-----  
Tore Rem Hofseth  
Styremedlem

-----  
Thea Kristine Backe Jansen  
Styremedlem

-----  
Johan Brande Backe  
Styremedlem

-----  
Eirik Strand  
Daglig leder

Confidential, Strand, Eirik, 10.06.2024 13:12:04



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
89C8D9C4C4F4473284678CC73769061F



## Resultatregnskap

BACKE EIENDOM INVEST AS		BACKE EIENDOM INVEST KONSERN		
2023	2022	2023	2022	
313 232	501 267	Driftsinntekter (note 1)	68 235 594	66 774 620
0	0	Avskrivninger (note 2)	5 461 706	5 613 286
5 621 281	5 888 042	Andre driftskostnader (note 3)	21 327 403	20 581 153
<b>5 821 281</b>	<b>5 888 042</b>	<b>Sum driftskostnader</b>	<b>26 789 109</b>	<b>26 194 439</b>
36 871 166	21 921 355	Inntekt på investeringer i datterselskap	0	-0
0	68 705 945	Resultat fra investeringer i tilknyttede selskap (not)	-4 410 647	58 020 490
<b>31 363 137</b>	<b>85 240 525</b>	<b>Driftsresultat</b>	<b>37 035 838</b>	<b>98 600 670</b>
0	0	Andre renteinntekter	5 744 390	2 563 783
-3 922 396	-3 222 727	Andre rentekostnader	-14 563 464	-12 908 406
267 775	9 949 684	Andre finansinntekter	267 775	9 949 684
<b>-3 654 621</b>	<b>6 726 957</b>	<b>Netto finansposter</b>	<b>-8 551 299</b>	<b>-394 939</b>
<b>27 708 516</b>	<b>91 967 482</b>	<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	<b>28 484 539</b>	<b>98 205 731</b>
-5 946 627	-4 442 811	Skattekostnad (note 5)	-7 653 351	-11 723 574
<b>21 761 890</b>	<b>87 524 671</b>	<b>Årsresultat</b>	<b>20 831 189</b>	<b>86 482 158</b>
<b>Disponeringer og overføringer</b>				
0	19 500 000	Avgitt konsernbidrag		
0	50 000 000	Tilleggsutbytte		
0	-43 856 150	Fra/til overkurs		
8 000 000	0	Avsattl utbytte		
13 761 890	61 880 821	Fra/til annen egenkapital		
<b>21 761 890</b>	<b>87 524 671</b>	<b>Sum</b>		

Confidential, Strand, Eirik, 10.06.2024 13:12:04



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
89C8D9CAC1F4473284678CC73769061F



## Balanse

BACKE EIENDOM INVEST AS

BACKE EIENDOM INVEST KONSERN

31.12.2023	31.12.2022	EIENDELER	31.12.2023	31.12.2022
		<b>Anleggsmidler:</b>		
0	0	Bygninger, tomter (note 2)	386 614 576	391 450 003
0	0	Sum varige driftsmidler	386 614 576	391 450 003
237 890 733	261 509 995	Investeringer i datterselskaper (note 6)	0	0
66 204 953	66 204 953	Investeringer i andre selskaper (note 4)	59 831 478	64 242 125
0	0	Lån til selskap i samme konsern (note 7)	0	0
4 450 000	0	Andre langsiktige fordringer (note 7)	208 341 178	207 727 306
<b>308 545 686</b>	<b>327 714 948</b>	Sum finansielle anleggsmidler	<b>268 172 656</b>	<b>271 969 431</b>
		<b>Omleggsmidler:</b>		
23 392	0	Kundefordringer	1 056 408	855 658
62 086 618	14 941 759	Fordringer på konsernselskaper (note 8)	1 800	0
4 088 780	3 752 779	Andre kortsiktige fordringer	4 644 619	4 603 684
<b>66 198 790</b>	<b>18 694 538</b>	Sum fordringer	<b>5 702 627</b>	<b>5 459 342</b>
703 332	761	Bankinnskudd (note 9)	18 830 295	155 373 607
0	0	Bankinnskudd konsernkonto (note 9)	130 631 146	0
<b>703 332</b>	<b>761</b>	Sum bankinnskudd og lignende	<b>149 461 441</b>	<b>155 373 607</b>
<b>375 447 808</b>	<b>346 410 247</b>	Sum eiendeler	<b>609 951 500</b>	<b>624 252 383</b>

## EGENKAPITAL OG GJELD

		<b>Egenkapital:</b>		
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)	30 668 644	30 668 644
118 933 850	118 933 850	Overkurs (note 10)	118 933 850	118 933 850
<b>151 386 660</b>	<b>151 386 660</b>	Sum innskutt egenkapital	<b>151 312 494</b>	<b>151 312 494</b>
81 786 581	68 024 671	Annen egenkapital (note 10)	89 948 334	77 117 145
<b>81 786 581</b>	<b>68 024 671</b>	Sum opptjent egenkapital	<b>89 948 334</b>	<b>77 117 145</b>
<b>233 173 221</b>	<b>219 411 331</b>	Sum egenkapital	<b>241 260 828</b>	<b>228 429 639</b>
		<b>Gjeld:</b>		
529 127	584 319	Utsatt skatt (note 5)	1 580 265	2 466 615
0	0	Uopptjent inntekt	57 394 161	59 949 152
<b>529 127</b>	<b>584 319</b>	Avsetning for forpliktelser	<b>58 974 426</b>	<b>62 415 767</b>
39 721 340	43 808 952	Pantegjeld (note 11)	476 892 917	487 313 267
10 240 998	11 937 906	Annen langsiktig gjeld (note 11)	10 240 998	11 937 906
<b>49 962 338</b>	<b>55 746 858</b>	Annen langsiktig gjeld	<b>487 133 915</b>	<b>499 251 173</b>
8 868 416	40 530 851	Kortsiktig gjeld konsern (note 11)	8 603 399	25 000 000
73 692 316	25 158 595	Konsernkonto (note 9,11)	0	0
35 438	0	Leverandørgjeld	1 214 734	1 264 610
0	3 576 723	Betalbar skatt (note 5)	0	3 604 033
8 000 000	0	Utbytte	8 000 000	0
13 250	0	Skyldig offentlige avgifter	701 511	40 164
1 175 702	1 401 570	Annen kortsiktig gjeld	4 062 687	4 246 997
<b>91 783 122</b>	<b>70 667 739</b>	Sum kortsiktig gjeld	<b>22 582 331</b>	<b>34 155 804</b>
<b>375 447 808</b>	<b>346 410 247</b>	Sum egenkapital og gjeld	<b>609 951 500</b>	<b>624 252 383</b>

Lysaker, 19. mars 2024

Eirik Gjelsvik  
Styrets lederTerje Falstad  
StyremedlemTore Røn Hofseth  
StyremedlemThea Kristine Backe Jansen  
StyremedlemJohan Brande Backe  
StyremedlemEirik Strand  
Daglig leder

Confidential, Strand, Eirik, 10.06.2024 13:12:04

This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.Document ID:  
89C8D9C4C1F4473284678CC73769361F



## Regnskapsprinsipper

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

### Konsolidering

Konsernregnskapet inkluderer Backe Lager AS, Backe Lager 2 AS, Barstølveien 8-12 AS, I 18 Hof AS, Kontrollveien 1 AS, Mølleveien 14 2 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 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 frømføring 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.



Confidential, Strand, Eirik, 10.06.2024 13:12:04

This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:  
89C8D9CACC4F4473284678CC73769361E



## **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.

Confidential, Strand, Eirik, 10.06.2024 13:12:04



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
89C8D9CAC4F4473284678CC73769061E



## NOTE 1 - DRIFTSINNTEKTER - VIRKSOMHETSOMRÅDER

Pr virksomhetsområde	Backe Eiendom Invest AS		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Lisensinntekt			28 735 421	24 504 306
Forsvarell leasen			5 848 200	6 030 156
Inntekter drift- og vedlikeholdstjenester			33 150 706	19 808 846
Inntekter prosjektledelse	289 832	464 067	464 067	464 067
Konserninterne inntekter prosjektledelse	23 400	37 200	37 200	37 200
Salg av driftsmidler				16 030 045
<b>Totalproduksjon</b>	<b>313 232</b>	<b>501 267</b>	<b>68 235 594</b>	<b>66 774 620</b>

## NOTE 2 - VARIGE DRIFTSMIDLER

	Konsern		
	Bygninger, tomter	Tekniske installasjoner	Totalt
Kostpris 1.1	440 155 842	1 927 837	442 083 679
Tilgang	930 335		930 335
Avgang	-304 056		-304 056
Kostpris 31.12	440 782 121	1 927 837	442 709 958
Akk ord avskr 1.1	-48 780 008	-1 853 437	-50 633 478
Årets ordinære avskrivninger	-5 387 508	-74 200	-5 461 708
Akk ord avskr 31.12	-54 167 544		-56 095 182
<b>Bokført verdi</b>	<b>386 614 676</b>	<b>0</b>	<b>386 614 676</b>
Økonomisk levetid	20-90 år		10-20 år
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær

## NOTE 3 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Selskapet, selskapsede deltre og tilknyttede selskap har ingen ansatte.  
Honorar til revisor i Backe Eiendom Invest AS ble i 2023 utgjort med totalt kr 70 811 for lovpliktig revisjon.  
Honorar til revisor i Backe Eiendom konsern ble i 2023 kostnadsført med totalt kr 223 814 for lovpliktig revisjon.  
Etters består andre driftskostnader av kostnader til administrasjon samt drift og vedlikehold av konsernets eiendommer.

## NOTE 4 - INVESTERINGER I ANDRE SELSKAPER

Backe Eiendom Invest konsern					
Selskap	Eierandel	Andel stemmeber.kapital	Føretak.konsert	Verdi 31.12.2023	Anskaffet/Innskudd/ solgt i 2023
LT 6-12 Invest AS	33,33 %	33,33 %	Bærum	62 492 351	
Driv AS	50,00 %	50,00 %	Trondheim	1 744 822	
Togtebruket AB	10,00 %	10,00 %	Hålemstad	4 953	
<b>Sum bokført</b>				<b>64 242 125</b>	<b>-</b>

Selskap	Resultat and. 2023	Utbytte/ avk.	Verdi 31.12.2023	Selskapsandel av egenkapital
LT 6-12 Invest AS	-4 666 867		57 825 684	60 309 675
Driv AS	256 020		2 000 842	2 000 842
Togtebruket AB			4 953	
<b>Sum bokført</b>	<b>- 4 410 847</b>	<b>0</b>	<b>59 831 479</b>	<b>62 310 517</b>

Togtebruket AB er ikke registrert etter FK-metoden da vi har en andel på 10 % i selskapene.

Backe Eiendom Invest AS					
Selskap	Selskapenes aksjekapital	Andel	Antall aksjer	Pålydende til sammen	Verdi i balansen
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
Togtebruket		10 %			4 953
<b>Sum bokført</b>					<b>66 204 953</b>

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

Confidential, Strand, Eirik, 10.06.2024 13:12:04



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID: 89C8D9C4C4F4473284678CC73769361E



## NOTE 5 - REGNSKAPSMESSIG BEHANDLING AV SKATT

	Backe Eiendom Invest AS			Konsern		
	2023	2022	Endring	2023	2022	Endring
Omløpsmidler	3 326 067	3 639 418	-313 331	3 121 414	2 964 273	157 141
Anleggsmidler	-	-	-	17 626 134	20 720 403	-2 894 269
Avsetning til forpliktelser	-1 042 400	-1 100 000	57 600	-62 625 601	-61 049 152	-8 423 551
Gjavnst- og tapskonto	93 283	116 579	-23 318	38 861 070	48 576 362	-9 715 292
Andre forskjeller	28 172	-	28 172	-	-	-
Grunnlag utsatt skatt før hensyn til deltakerignett selskap	2 405 122	2 655 987	-250 875	7 183 017	11 211 886	-4 028 869
Grunnlag utsatt skatt/skattfordel	2 405 122	2 655 987	-250 875	7 183 017	11 211 886	-4 028 869
Utsatt skatt/skattfordel	529 127	384 319	-144 812	1 986 265	3 466 615	-1 480 350

	2023	2022
Betalbar skatt		
Resultat før skatteskostnad	27 708 516	91 967 482
Remisjoner og andre forskjeller	42 979	-11 673 302
Endring midlertidige forskjeller	250 875	-4 120 441
Mottatt konsernbidrag	11 204 566	25 094 092
Avgitt konsernbidrag	-39 206 937	-25 000 000
Grunnlag betalbar skatt	0	16 257 831
Betalbar skatt	0	3 378 723

	Backe Eiendom Invest AS		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Skatteskostnad				
Årets betalbare skatt	6 001 819	3 576 723	6 001 819	3 804 033
Skatt på konsernbidrag	-	-40 409	2 322 482	5 500 001
Endring utsatt skatt / utsatt skattefordel	-55 192	406 497	-670 351	2 619 541
Skatteskostnad	5 946 627	4 442 811	7 653 951	11 723 575

## NOTE 6 - AKSJER I DATTERSELSKAPER

	Backe Lager AS	Møllerveien 14 2 AS	Backe Prosjekt Nord AS	Ås Kongshøg Drift AS	BEI Finans AS
	2006-2012	2017	2013	2014	2011
Anskaffelsestidspunkt	Bærum	Bærum	Bærum	Bærum	Bærum
Forretningskontor	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Eierandel	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Stemmegjeld	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Selskapskapital	500 000	51 100	100 000	30 000	1 000 000
Antall aksjer	1 000	250	10 000	100	100
Pålydende tilsammen	500 000	51 100	100 000	30 000	1 000 000
Bokført i morselskapet	18 871 625	30 868	1 324 788	1 711 468	1 086 763
Bokført i konsernet	-	-	-	-	-

	Backe Eiendom Boligforvaltning AS	Gran Skolebygg AS	Algerheim Skoledrift AS	HSV Bygg Holding AS	HSV Drift AS
	2018	2018	2020	2018	2018
Anskaffelsestidspunkt	Bærum	Bærum	Bærum	Bærum	Bærum
Forretningskontor	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Eierandel	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Stemmegjeld	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	26 500 485	2 105 994	148 975 358	5 789 094
Bokført i konsernet	0	0	0	0	0

	Gran Skoledrift AS	118 Hof AS	Barnsløveien 8-12 AS	Kontrollvegen 1 AS	Totalt
	2018	2012	2019	2017	
Anskaffelsestidspunkt	Bærum	Bærum	Bærum	Bærum	
Forretningskontor	100 %	100 %	100 %	100 %	
Eierandel	100 %	100 %	100 %	100 %	
Stemmegjeld	100 %	100 %	100 %	100 %	
Selskapskapital	100 000	70 000	30 000	130 000	
Antall aksjer	100	1 000	250	1 000	
Pålydende tilsammen	100 000	70 000	30 000	130 000	
Bokført i morselskapet	2 252 450	3 736 051	15 162 358	8 330 559	237 890 733
Bokført i konsernet	-	-	-	-	-

## NOTE 7 - FINANSIELL LEASEAVTALE

Andre langsiktige fordringer er relatert Gran Skolebygg AS som i 2015 ferdigstille og overleverte skolebygg til Oslo Kommune ved Utdanningssetelen. Utdanningssetelen leier bygget gjennom en finansiell lease avtale med løpsperiode over 25 år. Fordringen er balanseført til kr. 203.891.178 i konsernregnskapet pr. 31.12.23.

## NOTE 8 - FORDRINGER

	Backe Eiendom Invest AS		Konsern	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Fordringer på konsernselskaper				
Datterselskaper	62 066 616	14 941 759	-	-
Andre konsernfordringer	-	-	1 800	-
SUM	62 066 616	14 941 759	1 800	-



Confidential, Strand, Eirik, 10.06.2024 13:12:04

This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID: 89C8D9C4C4F4473284678CC73769361E



## NOTE 9 - BANKINNSKUDO - KONSERNKONTO

Backe har etablert et konsernkontosystem i DNB ASA. Backe Eiendom Invest AS hadde pr 31.12.23 en gjeld på kr 73 892 316 på konto som inngår i Backe Eiendom konsern har pr. 31.12.23 en likviditetsbeholdning på kr. 149 481 441 hvorav kr 113 465 300 inngår i konsernkontosystemet

## NOTE 10 - EGENKAPITAL

Backe Eiendom Invest AS	Aksje-kapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen oppgjitt EK	SUM
Egenkapital 01.01.2023	1 718 000	118 933 850	30 742 810	58 924 871	219 411 331
Årresultat	-	-	-	21 761 890	21 761 890
Avsett til utbytte	-	-	-	-8 000 000	-8 000 000
Egenkapital 31.12.2023	1 718 000	118 933 850	30 742 810	81 786 562	233 173 221

Selskaps aksjekapital består av 1000 aksjer á kr 1.710  
Selskaps aksjer eies av AS Backe (980 stk) og Redep Prosjekt AS (20 stk)

Konsernet	Aksje-kapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen oppgjitt EK	SUM
Egenkapital 01.01.2023	1 718 000	118 933 850	30 688 844	77 117 145	228 458 839
Årresultat	-	-	-	20 831 189	20 831 189
Avsett utbytte	-	-	-	-8 000 000	-8 000 000
Egenkapital 31.12.2023	1 718 000	118 933 850	30 688 844	90 948 334	241 290 028

Backe Eiendom Invest AS inngår i konsernregnskapet til AS Backe som morselskapet utarbeider. Utlevering av konsernregnskap kan føes ved forespørsel til AS Backe, Lysaker, Torv 9, 1366 Lysaker.

## NOTE 11 - GJELD OG GARANTIER

	Backe Eiendom Invest AS		Konsern	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Annen korttidslig gjeld				
Kaaserecitt (sikret konsernkonto)	73 892 316	25 158 595	0	0
<b>SUM</b>	<b>73 892 316</b>	<b>25 158 595</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	Backe Eiendom Invest AS		Konsern	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Korttidslig gjeld til konsernselskaper				
AS Backe	8 803 399	25 000 000	8 803 399	25 000 000
Differensialsaker	263 017	15 530 851	-	-
<b>SUM</b>	<b>9 066 416</b>	<b>40 530 851</b>	<b>8 803 399</b>	<b>25 000 000</b>

	Backe Eiendom Invest AS		Konsern	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Annen langsiktig gjeld				
Avsetning for forpliktelser	10 240 998	11 937 906	10 240 998	11 937 906
Lån i Husbanken (HSV Bygg Holding AS)	-	-	259 871 577	262 204 315
Parantlan i Nordea Bank	39 721 340	43 808 952	39 721 340	43 808 952
Parantlan i DNB (Gran skolebygg AS)	-	-	177 500 000	181 300 000
<b>SUM</b>	<b>49 962 338</b>	<b>55 746 858</b>	<b>487 133 915</b>	<b>499 251 173</b>

	Backe Eiendom Invest AS		Konsern	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Parantleier:				
Parantleier del av annen langsiktig gjeld	39 721 340	43 808 952	478 892 817	487 313 267
Bokført verdi av parantleier eiendommer og beholdninger	-	-	585 528 647	599 177 309

Backe Eiendom Invest AS har inngått to rentesikringsavtaler med saldo pr 31.12.2023 på henholdsvis kr 46 545 091 og kr 90 000 000. Forplikelse relatert til disse rentesikringsavtaler er bokført med kr 10 240 998. Gran Skolebygg AS har inngått rentesikringsavtale med saldo pr 31.12.2023 på kr 175 500 000.

Relatert til parantlan i DNB på kr 177 500 000 i Gran Skolebygg AS har DNB pant i aksjene i Gran Skolebygg AS og Gran Skoleidrett AS.

## NOTE 12 - NÆRSTAEENDE PARTER

	Backe Eiendom Invest AS		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Løn av arbeidskraft	578 858	617 781	578 858	617 781
Kostnader administrative tjenester	5 046 792	5 183 937	5 046 792	5 183 937

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.



Confidential, Strand, Eirik, 10.06.2024 13:12:04

This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID: B9C8D9C4C4F4473284678CC73769361E



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

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i Backe Eiendom Invest AS

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Backe Eiendom Invest AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap 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 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 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 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 (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.

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 document key: 8ZVC5-L26KT-ZZJKO-53C8X-65C4HH-XM1XE



# PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

## Dalsegg, Henning Arne

Partner

On behalf of: BDO

Serial number: no\_bankid:9578-5997-4-370690

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-31 07:49:58 UTC



Penneo document key: 8ZVC5-L26KT-ZZJKO-53C8X-65CHH-XM1XE

This document is digitally signed using **Penneo.com**. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

### How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at <https://penneo.com/validator>