



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

| | |
|----------------------|--------------------------------|
| Organisasjonsnummer: | 995 665 700 |
| Organisasjonsform: | Aksjeselskap |
| Foretaksnavn: | BAKKE LEILIGHETER AS |
| Forretningsadresse: | Finstadhagan 7 1930 AURSKOG |

Regnskapsår

| | |
|-------------------------|-------------------------|
| Årsregnskapets periode: | 01.01.2022 - 31.12.2022 |
|-------------------------|-------------------------|

Konsern

| | |
|---------------------------|----|
| Mørselskap i konsern: | Ja |
| Konsernregnskap lagt ved: | Ja |

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

| | |
|--|--------------------|
| Bekreftet av representant for selskapet: | Morthen Roar Bakke |
| Dato for fastsettelse av årsregnskapet: | 30.06.2023 |

Grunnlag for avgivelse

| |
|--|
| År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert |
| År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022 |

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, 02.08.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | 1 | 210 532 626 | 105 898 089 |
| Annen driftsinntekt | | 1 088 752 | |
| Sum inntekter | | 211 621 378 | 105 898 089 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | 2 | 193 718 665 | 89 639 735 |
| Lønnskostnad | 3 | 21 113 480 | 21 205 304 |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 4 | 49 632 | 36 133 |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 4 | | |
| Annen driftskostnad | 3 | 13 543 082 | 11 873 215 |
| Sum kostnader | | 228 424 859 | 122 754 387 |
| Driftsresultat | | -16 803 481 | -16 856 298 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 5 | 2 741 871 | 5 159 278 |
| Annen renteinntekt | | 641 | 1 943 872 |
| Annen finansinntekt | | 1 050 948 | 30 870 000 |
| Sum finansinntekter | | 3 793 460 | 37 973 150 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 5 | 17 671 342 | 12 982 032 |
| Annen rentekostnad | | 15 353 | 69 541 |
| Annen finanskostnad | | 2 500 | |
| Sum finanskostnader | | 17 689 195 | 13 051 573 |
| Netto finans | | -13 895 735 | 24 921 577 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -30 699 216 | 8 065 279 |
| Skattekostnad på resultat | 7 | -6 977 726 | -4 816 531 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -23 721 490 | 12 881 810 |
| Årsresultat | 11 | -23 721 490 | 12 881 810 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -23 721 490 | 12 881 810 |



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|--------------------|-------------------|
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Ordinært utbytte | | 35 000 000 | 15 000 000 |
| Avsatt til annen egenkapital | | -32 330 112 | -2 118 190 |
| Avsatt til annen innskutt egenkapital | | -26 391 378 | |
| Sum overføringer og disponeringer | | -23 721 490 | 12 881 810 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|-------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 7 | 694 462 | 4 807 591 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 694 462 | 4 807 591 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 4 | 301 982 | 351 614 |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr | 4 | | |
| Sum varige driftsmidler | | 301 982 | 351 614 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 6 | 186 789 955 | 198 684 380 |
| Investering i annet foretak i samme konsern | 6 | | |
| Lån til foretak i samme konsern | 5 | 30 627 296 | 131 202 630 |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 6 | 39 561 894 | 14 929 550 |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | 5 | 32 713 280 | 34 252 525 |
| Investeringer i aksjer og andeler | | 656 110 | 656 110 |
| Andre langsiktige fordringer | 9 | 64 282 | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 290 412 817 | 379 725 195 |
| Sum anleggsmidler | | 291 409 261 | 384 884 400 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Lager av varer og annen beholdning | 2, 12 | 44 765 756 | 123 575 |
| Sum varer | | 44 765 756 | 123 575 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 8 | 11 056 544 | 1 429 680 |
| Kundefordringer på selskap i samme konsern | | 23 970 423 | 37 560 175 |
| Andre kortsiktige fordringer | 9 | 2 309 487 | 21 486 958 |
| Konsernfordringer | 5 | 50 412 976 | |
| Sum fordringer | 9 | 87 749 430 | 60 476 813 |
| Investeringer | | | |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| Aksjer og andeler i foretak i samme konsern | 6 | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 14 | 12 178 551 | 20 774 060 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 12 178 551 | 20 774 060 |
| Sum omløpsmidler | | 144 693 737 | 81 374 448 |
| SUM EIENDELER | | 436 102 998 | 466 258 848 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

| | | | |
|---------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Aksjekapital | 10 | 200 000 | 200 000 |
| Annen innskutt egenkapital | | 85 341 950 | 84 305 632 |
| Sum innskutt egenkapital | | 85 541 950 | 84 505 632 |

Opptjent egenkapital

| | | | |
|---------------------------------|--|--|-------------------|
| Annen egenkapital | | | 32 330 112 |
| Sum opptjent egenkapital | | | 32 330 112 |

| | | | |
|------------------------|----|-------------------|--------------------|
| Sum egenkapital | 11 | 85 541 950 | 116 835 744 |
|------------------------|----|-------------------|--------------------|

Gjeld

Langsiktig gjeld

| | | | |
|-------------------------------------|----|--------------------|--------------------|
| Utsatt skatt | 7 | | |
| Andre avsetninger for forpliktelser | 13 | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 9 | | |
| Langsiktig konserngjeld | 5 | 194 619 994 | 292 845 369 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 9 | 32 800 000 | 17 185 020 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 227 419 994 | 310 030 389 |

| | | | |
|-----------------------------|--|--------------------|--------------------|
| Sum langsiktig gjeld | | 227 419 994 | 310 030 389 |
|-----------------------------|--|--------------------|--------------------|

Kortsiktig gjeld



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 12 | 50 000 000 | |
| Leverandørgjeld | | 22 123 627 | 10 485 355 |
| Betalbar skatt | 7 | | |
| Skyldig offentlige avgifter | | 5 044 791 | 3 377 067 |
| Utbytte | | 35 000 000 | 15 000 000 |
| Kortsiktig konserngjeld | 5 | | |
| Annen kortsiktig gjeld | 13 | 10 972 635 | 10 530 293 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 123 141 053 | 39 392 715 |
| | | | |
| Sum gjeld | | 350 561 047 | 349 423 104 |
| | | | |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 436 102 997 | 466 258 848 |



Konsernets resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekter | 2 | 637 608 000 | 360 102 000 |
| Andre inntekter | | 6 851 000 | |
| Sum inntekter | | 644 459 000 | 360 102 000 |
| Kostnader | | | |
| Vare | 3 | 549 562 000 | 315 380 000 |
| Personalkostnader | 4 | 21 113 000 | 21 205 000 |
| Avskrivninger | 7 | 582 000 | 36 000 |
| Andre driftskostnader | 5 | 23 061 000 | 17 063 000 |
| Andel av resultat fra tilknyttet selskap | | 752 000 | |
| Sum kostnader | | 595 070 000 | 353 684 000 |
| Driftsresultat | | 49 389 000 | 6 418 000 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 9 | 114 000 | 2 372 000 |
| Annen renteinntekt | | 855 000 | 1 974 000 |
| Andre finansinntekter | | 1 067 000 | 500 000 |
| Sum finansinntekter | | 2 036 000 | 4 846 000 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 9 | 24 274 000 | 15 172 000 |
| Annen rentekostnad | 13 | 6 539 000 | 364 000 |
| Andre finanskostnader | | 3 000 | 554 000 |
| Sum finanskostnader | | 30 816 000 | 16 090 000 |
| Netto finans | | -28 780 000 | -11 244 000 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 20 609 000 | -4 826 000 |
| Skatt på ordinært resultat | 6 | 17 634 000 | -2 102 000 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 2 975 000 | -2 724 000 |
| Årsresultat | | 2 975 000 | -2 724 000 |
| Overføringer og disponeringer | | | |



Konsernets resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|------------------|-------------------|
| Ordinært utbytte | | 35 000 000 | 15 000 000 |
| Overført fra egenkapital | | -32 026 000 | -17 725 000 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 2 974 000 | -2 725 000 |



Konsernets balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|----------------------|----------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Eiendommer | 7 | 21 435 000 | |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | 7 | 302 000 | 352 000 |
| Sum varige driftsmidler | | 21 737 000 | 352 000 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 8 | 16 363 000 | 12 315 000 |
| Andre aksjer | | 656 000 | 656 000 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 17 019 000 | 12 971 000 |
| Sum anleggsmidler | | 38 756 000 | 13 323 000 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Varelager eiendom | 3 | 870 948 000 | 777 050 000 |
| Sum varer | | 870 948 000 | 777 050 000 |
| Fordringer | | | |
| Fordringer felleskontrollert virksomhet 19 | | 19 321 000 | 10 893 000 |
| Kunder | 2 | 380 716 000 | 168 990 000 |
| Andre langsiktige fordringer | | 521 000 | 21 000 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 3 129 000 | 30 925 000 |
| Konsernfordringer | 9 | 42 266 000 | 77 234 000 |
| Sum fordringer | | 445 953 000 | 288 063 000 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd | 11 | 100 553 000 | 62 713 000 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 100 553 000 | 62 713 000 |
| Sum omløpsmidler | | 1 417 454 000 | 1 127 826 000 |
| SUM EIENDELER | | 1 456 210 000 | 1 141 149 000 |



Konsernets balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 12 | 200 000 | 200 000 |
| Annen innskutt egenkapital | | 103 498 000 | 97 064 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 103 698 000 | 97 264 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Opptjent egenkapital | | 81 460 000 | 87 094 000 |
| Sum opptjent egenkapital | | 81 460 000 | 87 094 000 |
| Sum egenkapital | | 185 158 000 | 184 358 000 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 6 | 93 918 000 | 44 272 000 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 93 918 000 | 44 272 000 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 13,14 | 97 500 000 | |
| Langsiktig konserngjeld | | 301 771 000 | 307 736 000 |
| Annen langsiktig gjeld | 9 | 64 956 000 | 46 972 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 464 227 000 | 354 708 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 558 145 000 | 398 980 000 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til banker | 13,14 | 574 671 000 | 415 171 000 |
| Leverandørgjeld | | 68 263 000 | 44 393 000 |
| Betalbar skatt | 6 | 569 000 | 8 260 000 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 5 039 000 | 3 377 000 |
| Utbytte | | 35 000 000 | 15 000 000 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 29 365 000 | 49 085 000 |
| Kortsiktig konserngjeld | | | 22 524 000 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 712 907 000 | 557 810 000 |



Konsernets balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---------------------------------|-------------|----------------------|----------------------|
| Sum gjeld | | 1 271 052 000 | 956 790 000 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 456 210 000 | 1 141 148 000 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 597602

Enheten

Organisasjonsnummer: 995 665 700
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BAKKE LEILIGHETER AS
Forretningsadresse: Finstadhagan 7
1930 AURSKOG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Morthen Roar Bakke
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 22.07.2023



Organisasjonsnr: 995 665 700
BAKKE LEILIGHETER AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | 1 | 210 532 626 | 105 898 089 |
| Annen driftsinntekt | | 1 088 752 | |
| Sum inntekter | | 211 621 378 | 105 898 089 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | 2 | 193 718 665 | 89 639 735 |
| Lønnskostnad | 3 | 21 113 480 | 21 205 304 |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 4 | 49 632 | 36 133 |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 4 | | |
| Annen driftskostnad | 3 | 13 543 082 | 11 873 215 |
| Sum kostnader | | 228 424 859 | 122 754 387 |
| Driftsresultat | | -16 803 481 | -16 856 298 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 5 | 2 741 871 | 5 159 278 |
| Annen renteinntekt | | 641 | 1 943 872 |
| Annen finansinntekt | | 1 050 948 | 30 870 000 |
| Sum finansinntekter | | 3 793 460 | 37 973 150 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 5 | 17 671 342 | 12 982 032 |
| Annen rentekostnad | | 15 353 | 69 541 |
| Annen finanskostnad | | 2 500 | |
| Sum finanskostnader | | 17 689 195 | 13 051 573 |
| Netto finans | | -13 895 735 | 24 921 577 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Skattekostnad på resultat | 7 | -6 977 726 | -4 816 531 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -23 721 490 | 12 881 810 |
| Årsresultat | 11 | -23 721 490 | 12 881 810 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -23 721 490 | 12 881 810 |
| Overføringer og disponeringer | | | |



| | | |
|--|--------------------|-------------------|
| Ordinært utbytte | 35 000 000 | 15 000 000 |
| Avsatt til annen egenkapital | -32 330 112 | -2 118 190 |
| Avsatt til annen innskutt egenkapital | -26 391 378 | |
| Sum overføringer og disponeringer | -23 721 490 | 12 881 810 |



Organisasjonsnr: 995 665 700
BAKKE LEILIGHETER AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 7 694 462 4 807 591
Sum immaterielle eiendeler 694 462 4 807 591

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.
fast eiendom 4 301 982 351 614
Driftsløsøre, inventar o.
a. utstyr 4
Sum varige driftsmidler 301 982 351 614

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 6 186 789 955 198 684 380
Investering i annet
foretak i samme konsern 6
Lån til foretak i samme
konsern 5 30 627 296 131 202 630
Investeringer i
tilknyttet selskap 6 39 561 894 14 929 550
Lån til tilknyttet
selskap og felles
kontrollert virksomhet 5 32 713 280 34 252 525
Investeringer i aksjer og
andeler 656 110 656 110
Andre langsiktige
fordringer 9 64 282
Sum finansielle
anleggsmidler 290 412 817 379 725 195

Sum anleggsmidler 291 409 261 384 884 400

Omløpsmidler

Varer

Lager av varer og annen
beholdning 2, 12 44 765 756 123 575
Sum varer 44 765 756 123 575

Fordringer

Kundefordringer 8 11 056 544 1 429 680
Kundefordringer på
selskap i samme konsern 23 970 423 37 560 175
Andre kortsiktige
fordringer 9 2 309 487 21 486 958
Konsernfordringer 5 50 412 976
Sum fordringer 9 87 749 430 60 476 813

Investeringer



| | | | |
|--|-----------|--------------------|--------------------|
| Aksjer og andeler i foretak i samme konsern | 6 | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o. l. | 14 | 12 178 551 | 20 774 060 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 12 178 551 | 20 774 060 |
| Sum omløpsmidler | | 144 693 737 | 81 374 448 |
| SUM EIENDELER | | 436 102 998 | 466 258 848 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 10 | 200 000 | 200 000 |
| Annen innskutt egenkapital | | 85 341 950 | 84 305 632 |
| Sum innskutt egenkapital | | 85 541 950 | 84 505 632 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | | 32 330 112 |
| Sum opptjent egenkapital | | | 32 330 112 |
| Sum egenkapital | 11 | 85 541 950 | 116 835 744 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 7 | | |
| Andre avsetninger for forpliktelse | 13 | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 9 | | |
| Langsiktig konserngjeld | 5 | 194 619 994 | 292 845 369 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 9 | 32 800 000 | 17 185 020 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 227 419 994 | 310 030 389 |
| Sum langsiktig gjeld | | 227 419 994 | 310 030 389 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 12 | 50 000 000 | |
| Leverandørgjeld | | 22 123 627 | 10 485 355 |
| Betalbar skatt | 7 | | |
| Skyldig offentlige avgifter | | 5 044 791 | 3 377 067 |
| Utbytte | | 35 000 000 | 15 000 000 |
| Kortsiktig konserngjeld | 5 | | |
| Annen kortsiktig gjeld | 13 | 10 972 635 | 10 530 293 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 123 141 053 | 39 392 715 |
| Sum gjeld | | 350 561 047 | 349 423 104 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 436 102 997 | 466 258 848 |





Organisasjonsnr: 995 665 700
BAKKE LEILIGHETER AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekter | 2 | 637 608 000 | 360 102 000 |
| Andre inntekter | | 6 851 000 | |
| Sum inntekter | | 644 459 000 | 360 102 000 |
| Kostnader | | | |
| Vare | 3 | 549 562 000 | 315 380 000 |
| Personalkostnader | 4 | 21 113 000 | 21 205 000 |
| Avskrivninger | 7 | 582 000 | 36 000 |
| Andre driftskostnader | 5 | 23 061 000 | 17 063 000 |
| Andel av resultat fra tilknyttet selskap | | 752 000 | |
| Sum kostnader | | 595 070 000 | 353 684 000 |
| Driftsresultat | | 49 389 000 | 6 418 000 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 9 | 114 000 | 2 372 000 |
| Annen renteinntekt | | 855 000 | 1 974 000 |
| Andre finansinntekter | | 1 067 000 | 500 000 |
| Sum finansinntekter | | 2 036 000 | 4 846 000 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 9 | 24 274 000 | 15 172 000 |
| Annen rentekostnad | 13 | 6 539 000 | 364 000 |
| Andre finanskostnader | | 3 000 | 554 000 |
| Sum finanskostnader | | 30 816 000 | 16 090 000 |
| Netto finans | | -28 780 000 | -11 244 000 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Skatt på ordinært resultat | 6 | 17 634 000 | -2 102 000 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 2 975 000 | -2 724 000 |
| Årsresultat | | 2 975 000 | -2 724 000 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Ordinært utbytte | | 35 000 000 | 15 000 000 |
| Overført fra egenkapital | | -32 026 000 | -17 725 000 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 2 974 000 | -2 725 000 |



Organisasjonsnr: 995 665 700
BAKKE LÆLIGHETER AS

KONSERNBALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|----------------------|----------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Eiendommer | 7 | 21 435 000 | |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | 7 | 302 000 | 352 000 |
| Sum varige driftsmidler | | 21 737 000 | 352 000 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 8 | 16 363 000 | 12 315 000 |
| Andre aksjer | | 656 000 | 656 000 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 17 019 000 | 12 971 000 |
| Sum anleggsmidler | | 38 756 000 | 13 323 000 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Varelager eiendom | 3 | 870 948 000 | 777 050 000 |
| Sum varer | | 870 948 000 | 777 050 000 |
| Fordringer | | | |
| Fordringer | | | |
| felleskontrollert virksomhet 19 | | 19 321 000 | 10 893 000 |
| Kunder | 2 | 380 716 000 | 168 990 000 |
| Andre langsiktige fordringer | | 521 000 | 21 000 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 3 129 000 | 30 925 000 |
| Konsernfordringer | 9 | 42 266 000 | 77 234 000 |
| Sum fordringer | | 445 953 000 | 288 063 000 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd | 11 | 100 553 000 | 62 713 000 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 100 553 000 | 62 713 000 |
| Sum omløpsmidler | | 1 417 454 000 | 1 127 826 000 |
| SUM EIENDELER | | 1 456 210 000 | 1 141 149 000 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |



| | | | |
|--|-------|----------------------|----------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 12 | 200 000 | 200 000 |
| Annen innskutt egenkapital | | 103 498 000 | 97 064 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 103 698 000 | 97 264 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Opptjent egenkapital | | 81 460 000 | 87 094 000 |
| Sum opptjent egenkapital | | 81 460 000 | 87 094 000 |
| Sum egenkapital | | 185 158 000 | 184 358 000 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 6 | 93 918 000 | 44 272 000 |
| Sum avsetninger for forpliktelseser | | 93 918 000 | 44 272 000 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 13,14 | 97 500 000 | |
| Langsiktig konserngjeld | | 301 771 000 | 307 736 000 |
| Annen langsiktig gjeld | 9 | 64 956 000 | 46 972 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 464 227 000 | 354 708 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 558 145 000 | 398 980 000 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til banker | 13,14 | 574 671 000 | 415 171 000 |
| Leverandørgjeld | | 68 263 000 | 44 393 000 |
| Betalbar skatt | 6 | 569 000 | 8 260 000 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 5 039 000 | 3 377 000 |
| Utbytte | | 35 000 000 | 15 000 000 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 29 365 000 | 49 085 000 |
| Kortsiktig konserngjeld | | | 22 524 000 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 712 907 000 | 557 810 000 |
| Sum gjeld | | 1 271 052 000 | 956 790 000 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 456 210 000 | 1 141 148 000 |



Organisasjonsnr: 995 665 700
BAKKE LEILIGHETER AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
9.00

| <u>Sum</u> | <u>Beløp</u> |
|---------------------------------|--|
| <u>Balanseført verdi 31.12.</u> | <u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u> |

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

| <u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|--|--------------|------------------|
|--|--------------|------------------|

| | | |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|

| | | |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|

| | | |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|

| <u>Pantstillelse</u> | <u>Beløp</u> |
|----------------------|--------------|
|----------------------|--------------|

| | | | |
|----------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|
| <u>Beholdning av egne aksjer</u> | <u>Antall</u> | <u>Pålydende</u> | <u>Andel av aksjek.</u> |
|----------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|



Organisasjonsnr: 995 665 700
BAKKE LEILIGHETER AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



BDO AS
Furusethgata 10
2050 Jessheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Bakke Leiligheter AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bakke Leiligheter AS.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- Gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

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

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



Konklusjon om årsberetningen

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

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

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

Kristen Elstad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: SNYHB-HL63-MBYOC-EOMPV-5CTTF-QUU3S



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."

Kristen Elstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5995-4-262183

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-06-19 14:16:52 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: SNYHB-HL63-MBYOC-EOMPV-SCTTI-QUU3S

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



≡ *Bakke*

Årsregnskap 2022
Bakke Leiligheter AS og Bakke Leiligheter konsern



Innhold

| | |
|---|----------|
| ÅRSBERETNING 2022 BAKKE LEILIGHETER | 2 |
| ÅRSREGNSKAP BAKKE LEILIGHETER AS OG BAKKE LEILIGHETER KONSERN | 4 |
| RESULTATREGNSKAP 1.1.-31.12. | 4 |
| BALANSE PER 31.12. | 5 |
| ENDRINGER I EGENKAPITALEN | 6 |
| KONTANTSTRØMOPPSTILLING | 7 |
| NOTER | 8 |
| NOTE 1 REGNSKAPSPRINSIPPER..... | 8 |
| NOTE 2 SALGSINNTEKTER OG KUNDEFORDRINGER..... | 10 |
| NOTE 3 VAREKOSTNADER OG VARELAGER EIENDOM..... | 10 |
| NOTE 4 LØNNKOSTNADER OG ANSATTE | 10 |
| NOTE 5 SPESIFIKASJON AV HONORAR TIL REVISOR..... | 11 |
| NOTE 6 SKATT | 11 |
| NOTE 7 VARIGE DRIFTSMIDLER | 12 |
| NOTE 8 INVESTERINGER I DATTERSELSKAP OG FELLESKONTROLLERTE SELSKAP | 12 |
| NOTE 9 KONSERNINTERNE FORDRINGER OG GJELD | 13 |
| NOTE 10 TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE | 14 |
| NOTE 11 BUNDNE MIDLER..... | 14 |
| NOTE 12 SELSKAPSKAPITAL | 14 |
| NOTE 13 RENTEBÆRENDE GJELD | 15 |
| NOTE 14 PANTSTILLELSER OG GARANTIER | 15 |
| NOTE 15 FINANSIELL MARKEDSRISIKO OG RISIKOSTYRING | 15 |
| NOTE 16 FREMTIDSUTSIKTER, FORTSATT DRIFT OG HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN | 16 |
| REVISORS BERETNING | 17 |



Årsberetning 2022 Bakke Leiligheter

Bakke Leiligheter AS med datterselskaps virksomhet består i utvikling og produksjon av leiligheter, med fokus på Stor Oslo-området. Bakke Leiligheter er utviklet fra tradisjonell boligutvikler til å omfatte entreprenør i eget hus. Bakke Leiligheter har en betydelig tomteportefølje under løpende utvikling. Bakke Leiligheter utgjør Bakkegruppens forretningsområde for leiligheter. For mer informasjon om Bakkegruppen og Bakke Leiligheter se www.bakke-as.no.

Økonomiske resultater

Bakke Leiligheter inngikk i første kvartal 2022 avtale om kjøp av tre selskaper som eier tomter som er en del av Fjordbyen ved Lierstranda i Drammensregionen. Med dagens landbank er Bakke Leiligheter godt posisjonert for et oppsving i markedet, og selskapet fokuserer nå på å skalere opp virksomheten for videre utvikling ved å utvikle eksisterende tomtebank.

Drift

Konsernets totale omsetning for 2022 utgjorde MNOK 644 (MNOK 360 i 2021). Økningen sammenholdt med fjoråret forklares ved flere prosjekter i produksjon og salg.

Driftskostnadene utgjorde i 2022 MNOK 594 (MNOK 354), hvor varekostnad utgjør største delen med MNOK 550 (MNOK 315), og økningen er relatert til lavere aktivitetsnivå og høyere kostnadsnivå. Konsernet hadde et driftsresultat på MNOK 49 og EBITDA på MNOK 50 (MNOK 6), tilsvarende en EBITDA-margin på 7,8% (1,8%).

Netto finansposter utgjorde MNOK -29 (MNOK -11) og er i hovedsak knyttet til renteinntekter og rentekostnader relatert til mellomværende med selskap i Bakkegruppen, samt eiendomslån. Total skattekostnad for året utgjorde MNOK 18 (MNOK -2), og konsernresultatet etter skatt ble MNOK 3 (MNOK -3).

Balanse

Eiendeler i Bakke Leiligheter konsern per 31. desember 2022 utgjorde MNOK 1.456 (MNOK 1.141). Egenkapitalen per 31. desember var MNOK 185 (MNOK 184), som tilsvarer en egenkapitalandel på 12,7% (16,2%).

Konsernet hadde kontanter og kontantekvivalenter på MNOK 101 per 31. desember 2022 (MNOK 63). Tilsvarende tall for morselskapet var MNOK 12 (MNOK 21). Per 31. desember 2022 utgjorde total kortsiktig gjeld MNOK 713 (MNOK 558). Kortsiktig rentebærende gjeld er i hovedsak knyttet til byggelån knyttet til pågående prosjekter.

Kontantstrøm

Netto kontantstrøm fra operasjonell virksomhet utgjorde MNOK -71 (MNOK -167). Konsernet regnskapsfører sine prosjekter basert på løpende avregnings metode, og dette er hovedårsaken til avviket mellom kontantstrøm fra operasjonell virksomhet og driftsresultat.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var MNOK -42 (MNOK -5), og finansieringsaktivitetene ga en netto kontantstrøm MNOK 151 (MNOK 211).

Bakke Leiligheter AS (morselskap)

De totale inntektene i morselskapet Bakke Leiligheter AS var MNOK 212 i 2022 (MNOK 106), driftsresultatet var MNOK -17 (MNOK -17). Resultat etter skatt ble MNOK -24 (MNOK 14). Morselskapets egenkapital utgjorde MNOK 86 (MNOK 117) per 31. desember.

Forskning og utviklingsaktiviteter

Selskapet driver ikke med FoU-aktiviteter, og har ikke hatt slike aktiviteter i regnskapsåret.

Arbeidsmiljø og personale

Konsernet har totalt 22 (15) ansatte per 31.12. og totalt 18 (13) årsverk i året. Av totalt ansatte er 66% (60%) menn og 34% (40%) kvinner. Sykefraværet for Bakke Leiligheter AS/Bakke Leiligheter konsern var på 2 prosent i 2022 (6% i 2021). Konsernet bedriver en aktivitet som innebærer en viss risiko for personskade. Bakke Leiligheter har ikke registrert alvorlige arbeidsrelaterte skader i løpet av 2022 eller 2021. Konsernet har etablert rutiner for helse, miljø og sikkerhet i sin virksomhet og har også etablert rutiner for rapportering og etterkontroll av hvorvidt rutinene faktisk følges.

Styret består av en mann. Det er ikke tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner. Styret har en innarbeidet policy som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling mellom kvinner og menn, eller annen forskjellsbehandling knyttet til andre forhold.

Miljø

Konsernets virksomhet har innvirkning på miljøet. Bakkegruppen og Bakke Leiligheter har iverksatt tiltak for å minimere miljøavtrykket til konsernet. Avfall resirkuleres så langt som mulig på byggeplasser gjennom sortering av avfall. Det gjøres tiltak for å redusere byggeavfallet gjennom samarbeid med produsenter om retursystemer for gips. Bakke Leiligheter AS søker også en god utnyttelse av sine tomteområder, noe som reduserer behov for veier, vann og avløp samt annen infrastruktur. Bakke Leiligheter AS har som ambisjon å være en aktør i bransjen med fokus på miljø og bærekraft. Med bakgrunn i det fremtidige norske regelverket knyttet til taksonomien i EU, har konsernet anskaffet et verktøy som estimerer karbonavtrykket til gruppen og setter konsernet i stand til å måle og sette mål for reduksjon.



Bakke Leiligheter AS og Bakke Leiligheter konsern | Årsregnskap 2022

Aktsomhetsvurderinger i henhold til Åpenhetsloven

Den nye åpenhetsloven handler om grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Det er gjort en kartlegging av hvordan konsernet jobber på disse områdene og utført aktsomhetsvurderinger i henhold til Åpenhetsloven. Selskapet vil offentliggjøre redegjørelse for aktsomhetsvurderingene på selskapets nettside innen utgangen av juni.

Finansiell risiko

Bakke Leiligheter konsern er eksponert for finansiell risiko fra driften og fra finansieringen av konsernet. Finansielle risikoer overvåkes og styres på et konsolidert nivå av Bakkegruppens konsernledelse. Konsernets overordnede risikostyringsaktiviteter søker å minimere potensielle negative effekter på dets økonomiske resultater.

Likviditetsrisiko

Dette er risikoen for at konsernet ikke kan møte sine finansielle forpliktelser ved forfall og at finansiering ikke er tilgjengelig for selskapet. Denne risiko søker redusert gjennom å søke finansiering så tidlig så praktisk mulig knyttet til kommitterte forpliktelser. Videre har selskapet fokus på likviditetsstyring og man søker å spre kredittrisiko på flere motparter.

Kredittrisiko

Konsernets kredittrisiko er i hovedsak knyttet til avregning fra kunder. Kundene er i hovedsak norske husholdninger. Kunden betaler normalt et depositum på ved kontraktsinngåelse og dokumenterer finansiering. Eiendomsrett overføres kunden ved oppgjør. Kunden har en juridisk forpliktelse etter å ha inngått avtale om å dekke konsernets tap dersom kunden bryter avtalen.

Risiko knyttet til leverandører

Konsernet har etablert rutiner knyttet til etablering av avtale forhold knyttet til vesentlige underleverandører i konsernet. Disse kriteriene er bla knyttet til bla levetid og egenkapital. Konsernet har innlån fra ulike banker, og soliditetsrisiko knyttet til långivere vurderes som begrenset og risikoen er spredt. Selskapet har lite eller ingen direkte valutaeksponering.

Renterisiko

Renterisiko er knyttet til den samlede låneporteføljes eksponering mot det underliggende rentemarkedet i Norge samt utviklingen i markedsrenter (margin) hos respektive långivere. Konsernet har ikke inngått rentesikringsavtaler, og innlån har flytende rente. Løpetid på finansiering av prosjekter er relativt kort (2-4 år), noe som anses som risikoreduserende. Konsernet har flere långivere og konkurranseutsetter jevnlig innlån for å sikre at konsernet oppnår konkurransedyktige betingelser. Konsernet har også en implisitt eksponering mot renter ved at stigende renter kan gi utslag i markedspriser i boligmarkedet.

Fremtidsutsikter, fortsatt drift og hendelser etter balansedagen

Konsernets og morselskapets regnskap er avlagt under forutsetning av fortsatt drift, og i samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekrefter styret at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Renteøkninger og økte levekostnader har ført til at det tar lenger tid å selge nye boliger enn tidligere. Samtidig har Bakke Leiligheter et relativt godt salg på tre nye salgsstarter. Bakke Leiligheter lanserte to nye prosjekter på Jessheim og på Aurskog i 4. kvartal 2022, og det forventes tilstrekkelig salg til å starte produksjon henholdsvis tidlig i høst og innen utgangen av året. Videre var det salgsstart for prosjektet Fredheimkvartalet (Ås) tidlig i mai i år, med en meget god salgsstart under dagens markedsforhold med 35 solgte enheter i løpet av de tre første ukene, og byggestart forventes i 2023 eller tidlig i 2024.

Fortsatt svake markedsforhold vil påvirke resultatene for 2023 og trolig 2024. Inflasjon, svak NOK-valuta, økende renter, et utfordrende marked for gjeldsfinansiering og andre kostnadsfaktorer utgjør fortsatt en risiko for konsernets virksomhet. Videre forventes fortsatt press på marginene ettersom økte kostnader ikke kan kompenseres av økte priser til kunder i dagens marked. Med bakgrunn i at underliggende etterspørsel etter nye boliger fortsatt er tilstede og øker, samt en mer normal kostnadsutvikling på produksjonen og noe reduserte priser i enkelte kategorier, forventes en bedring i løpet av andre halvår 2023.

Bakke Leiligheter har i løpet av de siste årene posisjonert seg for videre vekst både når det gjelder tomtebank og bemanning. Under dagens markedsforhold er dagens situasjon ikke bærekraftig over tid, og et fortsatt svakt marked vil være belastende for konsernets arbeidskapital og likviditet. I et fortsatt svakt marked vil det legges til rette for ytterligere kostnadsreduserende tiltak og mulig salg av enkelte eiendeler. Konsernet har fokus på arbeidskapitalbehov og jobber på daglig basis for å sikre tilstrekkelig arbeidskapital.

Videre har også finansieringsmulighetene blitt påvirket, både med hensyn til renter og når det gjelder egenkapitalkrav fra bankene, noe som fører til ytterligere usikkerhet og risiko knyttet til arbeidskapital. Bakke Leiligheters finansiering fra Bakkegruppen påvirkes av Bakkegruppens disponeringer. Bakkegruppen er i prosess for vurdering av strategiske partnerskap og/eller transaksjoner knyttet til tomter eller prosjekter i Bakkegruppen konsern. Prosessene i Bakkegruppen utvikler seg godt, og basert på tilgjengelig informasjon per i dag kan prosessene resultere i en eller flere transaksjoner som vil tjene til å redusere risiko knyttet til konsernets kapitalstruktur og likviditetsposisjon.

Styret i Bakke Leiligheter AS, Aurskog 15. juni 2023

Morthen Bakke
Styrets leder

Arild Finstad
Daglig leder



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."

Arild Finstad

Daglig leder

På vegne av: Bakke Leiligheter AS

Serienummer: 9578-5997-4-435063

IP: 84.202.xxx.xxx

2023-06-16 05:52:03 UTC



Morthen Roar Bakke

Styreleder

På vegne av: Bakke Leiligheter AS

Serienummer: 9578-5995-4-3160254

IP: 185.78.xxx.xxx

2023-06-16 06:29:21 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CCKS6-ZUN6K-PSYFT-WLBN-EL0D7-H85E4

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Årsregnskap Bakke Leiligheter AS og Bakke Leiligheter konsern

Resultatregnskap 1.1.-31.12.

| Bakke Leiligheter AS | | | Bakke Leiligheter konsern | | |
|----------------------|----------------|------|---------------------------|----------------|----------------|
| 2022 | 2021 | Note | Note | 2022 | 2021 |
| 210 533 | 105 898 | 2 | | 637 608 | 360 102 |
| 1 089 | 0 | | 2 | 6 851 | 0 |
| 211 621 | 105 898 | | | 644 458 | 360 102 |
| | | | | | |
| 193 719 | 89 640 | 3 | 3 | 549 562 | 315 380 |
| 21 113 | 21 205 | 4 | 4 | 21 113 | 21 205 |
| 50 | 36 | 7 | 7 | 582 | 36 |
| 13 543 | 11 873 | 5 | 5 | 23 061 | 17 063 |
| 228 425 | 122 754 | | | 594 319 | 353 684 |
| | | | | | |
| 0 | 0 | | | -752 | 0 |
| -16 803 | -16 856 | | | 49 387 | 6 418 |
| | | | | | |
| 0 | 30 380 | | | 0 | 0 |
| 2 743 | 5 159 | 9 | 9 | 114 | 2 372 |
| 0 | 1 944 | | | 855 | 1 974 |
| 1 051 | 490 | | | 1 067 | 500 |
| 17 671 | 12 982 | 9 | 9 | 24 274 | 15 172 |
| 15 | 70 | 13 | 13 | 6 539 | 364 |
| 3 | 0 | | | 3 | 554 |
| -13 896 | 24 922 | | | -28 779 | -11 244 |
| -30 699 | 8 065 | | | 20 608 | -4 827 |
| | | | | | |
| 6 978 | 5 500 | 6 | 6 | -17 634 | 2 102 |
| -23 721 | 13 565 | | | 2 974 | -2 725 |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 35 000 | 15 000 | | | 35 000 | 15 000 |
| -58 721 | -1 435 | | | -32 026 | -17 725 |
| -23 721 | 13 565 | | | 2 974 | -2 725 |

Penneo Dokumentnøkkel: ZEQQB-EY6LL-MTE4U-8J1DV-KNCUQ-3GPB8



Bakke Leiligheter AS og Bakke Leiligheter konsern | Årsregnskap 2022

Balanse per 31.12.

| Bakke Leiligheter AS | | | Bakke Leiligheter konsern | | |
|-----------------------------------|----------------|-------|---------------------------|------------------|------------------|
| 2022 | 2021 | Note | Note | 2022 | 2021 |
| Eiendeler | | | | | |
| 694 | 4 808 | 6 | | 0 | 0 |
| 0 | 0 | | 7 | 21 435 | 0 |
| 302 | 352 | 7 | 7 | 302 | 352 |
| 996 | 5 159 | | | 21 737 | 352 |
| Sum varige driftsmidler | | | | | |
| 186 790 | 198 744 | 8 | | 0 | 0 |
| 39 562 | 14 870 | 8 | 8 | 16 363 | 12 315 |
| 656 | 656 | | | 656 | 656 |
| 227 008 | 214 270 | | | 17 019 | 12 971 |
| Sum aksjer | | | | | |
| 30 627 | 131 203 | 9 | 9 | 182 | 50 453 |
| 32 713 | 34 253 | | | 19 321 | 10 893 |
| 64 | 0 | | | 521 | 21 |
| 63 405 | 165 455 | | | 20 025 | 61 367 |
| Sum langsiktige fordringer | | | | | |
| 291 409 | 384 884 | | | 58 780 | 74 690 |
| Sum anleggsmidler | | | | | |
| 44 766 | 124 | 3 | 3 | 870 948 | 777 050 |
| 35 027 | 38 990 | 2 | 2 | 380 716 | 168 990 |
| 50 413 | 0 | 9 | 9 | 42 084 | 26 781 |
| 2 309 | 21 487 | | | 3 129 | 30 925 |
| 12 179 | 20 774 | 11 | 11 | 100 553 | 62 713 |
| 144 694 | 81 374 | | | 1 397 431 | 1 066 459 |
| 436 103 | 466 259 | | | 1 456 211 | 1 141 149 |
| SUM EBNDELER | | | | | |
| 200 | 200 | 12 | 12 | 200 | 200 |
| 85 342 | 84 306 | | | 103 498 | 97 064 |
| 0 | 32 330 | | | 81 460 | 87 094 |
| 85 542 | 116 836 | | | 185 157 | 184 358 |
| Sum egenkapital | | | | | |
| 0 | 0 | | 6 | 93 918 | 44 272 |
| 0 | 0 | 13,14 | 13,14 | 97 500 | 0 |
| 194 620 | 292 845 | 9 | 9 | 301 771 | 307 736 |
| 32 800 | 0 | | | 64 956 | 46 972 |
| 227 420 | 292 845 | | | 558 146 | 398 981 |
| Sum langsiktig gjeld | | | | | |
| 50 000 | 0 | 13,14 | 13,14 | 574 671 | 415 171 |
| 22 124 | 10 485 | | | 68 263 | 44 393 |
| 0 | 0 | 6 | 6 | 569 | 8 260 |
| 5 045 | 3 377 | | | 5 039 | 3 377 |
| 35 000 | 15 000 | | | 35 000 | 15 000 |
| 0 | 0 | 9 | 9 | 0 | 22 524 |
| 10 973 | 27 715 | | | 29 365 | 49 085 |
| 123 141 | 56 578 | | | 712 908 | 557 810 |
| Sum kortsiktig gjeld | | | | | |
| 350 561 | 349 423 | | | 1 271 054 | 956 791 |
| 436 103 | 466 259 | | | 1 456 211 | 1 141 149 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | | | | |

Styret i Bakke Leiligheter AS, Aurskog 15. juni 2023

Morthen Bakke
Styrets leder

Arild Finstad
Daglig leder



Bakke Leiligheter AS og Bakke Leiligheter konsern | Årsregnskap 2022

Endringer i egenkapitalen

Bakke Leiligheter konsern

| | Aksjekapital | Annen innskutt egenkapital | Annen egenkapital | Sum |
|---|--------------|----------------------------|-------------------|----------------|
| Per 31 desember 2021 | 200 | 97 064 | 87 094 | 184 358 |
| Årets resultat | | 0 | 2 974 | 2 974 |
| Avgitt utbytte | | -26 391 | -8 609 | -35 000 |
| Mottatt konsernbidrag | | 32 826 | | 32 826 |
| Egenkapital per 31 desember 2022 | 200 | 103 498 | 81 460 | 185 157 |

| | Aksjekapital | Annen innskutt egenkapital | Annen egenkapital | Sum |
|---|--------------|----------------------------|-------------------|----------------|
| Per 31 desember 2020 | 200 | 93 744 | 107 128 | 201 072 |
| Årets resultat | | 0 | -2 725 | -2 725 |
| Avgitt utbytte | | | -15 000 | -15 000 |
| Mottatt konsernbidrag | | 3 321 | | 3 321 |
| Korreksjon tidligere års feil | | | -2 310 | -2 310 |
| Egenkapital per 31 desember 2021 | 200 | 97 064 | 87 094 | 184 358 |

Bakke Leiligheter AS

| | Aksjekapital | Annen innskutt egenkapital | Annen egenkapital | Sum |
|---|--------------|----------------------------|-------------------|---------------|
| Per 31 desember 2021 | 200 | 84 306 | 32 330 | 116 836 |
| Årets resultat | | | -23 721 | -23 721 |
| Avgitt utbytte | | -26 391 | -8 609 | -35 000 |
| Mottatt konsernbidrag | | 27 428 | | 27 428 |
| Egenkapital per 31 desember 2022 | 200 | 85 342 | 0 | 85 542 |

| | Aksjekapital | Annen innskutt egenkapital | Annen egenkapital | Sum |
|---|--------------|----------------------------|-------------------|----------------|
| Per 31 desember 2020 | 200 | 84 306 | 33 765 | 118 271 |
| Årets resultat | | | 13 565 | 13 565 |
| Avgitt utbytte | | | -15 000 | -15 000 |
| Egenkapital per 31 desember 2021 | 200 | 84 306 | 32 330 | 116 836 |

Penneo Dokumentnøkkel: ZEQOB-EY6LL-MTE4U-8J1DV-KNCUQ-3GP88



Bakke Leiligheter AS og Bakke Leiligheter konsern | Årsregnskap 2022

Kontantstrømoppstilling

| Bakke Leiligheter AS | | | Bakke Leiligheter konsern | | |
|----------------------|----------------|---|---------------------------|-----------------|--|
| 2022 | 2021 | NOK 1000 | 2022 | 2021 | |
| | | Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter | | | |
| -30 699 | 8 065 | Resultat før skatt | 20 608 | -4 827 | |
| 0 | 0 | Betalte skatter | -8 260 | -10 977 | |
| 50 | 36 | Avskrivninger varige driftsmidler | 582 | 36 | |
| 0 | 0 | Andel av resultat fra tilknyttet selskap | 752 | 0 | |
| -44 642 | 13 660 | Endringer i varelager eiendom | -70 575 | -294 008 | |
| 19 178 | 10 908 | Endring i kortsiktige fordringer | 54 577 | 25 398 | |
| 34 925 | 2 022 | Endringer i kortsiktig gjeld inklusive byggelån | 118 919 | 52 499 | |
| 3 963 | -32 242 | Endring i kundefordringer | -211 726 | 58 559 | |
| 11 638 | 330 | Endring i leverandørgjeld | 23 870 | 68 | |
| 0 | 683 | Andre tidsavgrensninger | 0 | 6 432 | |
| -5 588 | 3 462 | Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | -71 254 | -166 819 | |
| | | Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | | | |
| 0 | -130 | Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler | -21 967 | -130 | |
| -39 632 | -81 869 | Utbetalinger investering finansielle anleggsmidler | -19 800 | -4 800 | |
| -39 632 | -81 999 | Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | -41 767 | -4 930 | |
| | | Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | | | |
| 102 050 | -113 844 | Endring finansielle/langsiktige fordringer | 41 342 | 18 769 | |
| -65 425 | 192 208 | Endring langsiktig gjeld | 109 519 | 191 827 | |
| 0 | 2 833 | Innbetalinger konsernbidrag | 0 | 0 | |
| 36 624 | 81 196 | Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | 150 862 | 210 596 | |
| -8 595 | 2 660 | Netto endring i kontanter | 37 841 | 38 847 | |
| 20 774 | 18 114 | Beholding av kontanter 1.1. | 62 713 | 23 866 | |
| 12 179 | 20 774 | Beholding av kontanter 31.12. | 100 553 | 62 713 | |

Penneo Dokumentnøkkel: ZEQQB-EY6LL-MTE4U-8JIDV-KNCUQ-3GPB8



Noter

Note 1 Regnskapsprinsipper

GRUNNLEGGENDE PRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med norsk regnskapslov og god regnskapsskikk.

PRINSIPPER FOR UTARBEIDELSE AV KONSERNREGNSKAPET

Konsernregnskapet viser det samlede økonomiske resultatet og den samlede finansielle stilling når morselskapet Bakke Leiligheter AS, datterselskaper og andre kontrollerte eierandeler presenteres som en økonomisk enhet.

Interne kjøp og salg, fordringer og gjeld

Vesentlige interne transaksjoner og mellomværende samt vesentlige internergevinster mellom selskapene i konsernet elimineres ved utarbeidelse av konsernregnskapet.

Aksjer og andeler i datterselskaper

Selskaper som eies mer enn 50 % og hvor man har bestemmende innflytelse er konsolidert 100 % linje for linje i konsernregnskapet. Konsolidering av datterselskaper foregår etter oppkjøpsmetoden. Ved kjøp av datterselskaper elimineres kostprisen av aksjene i morselskapets regnskap mot egenkapitalen i datterselskapet på kjøpstidspunktet. Merverdi fordeles på de eiendeler merverdien relaterer seg til. Merverdi som ikke kan fordeles på eiendeler, balanseføres som goodwill. Aksjer og andeler i datterselskaper oppføres i morselskapets selskapsregnskap i balansen til kostpris, så sant det ikke foreligger et varig verdifall som krever nedskrivning til virkelig verdi.

Felleskontrollerte selskaper

Aksjer og andeler i felleskontrollerte selskaper føres etter kostmetoden i selskapsregnskapet og bruttometoden i konsernregnskapet, dvs. den %-vise andel eierskap er konsolidert linje for linje i konsernregnskapet. Ved varig verdifall nedskrives aksjene og andelene til virkelig verdi i selskapsregnskapet. Som felleskontrollert selskap regnes investeringer i aksjeselskap hvor konsernet har både en betydelig eierandel og innflytelse samt at aksjonærene /deltagerne er enige i at selskapet skal drives etter, på forhånd avtalte prinsipper, og at eventuelle fremtidige endringer skal baseres på konsensus. Dette innebærer at netto verdien i balansen inkluderer kostpris med tillegg av andel akkumulerte resultater, korrigert for eventuelle vesentlige internergevinster. Mottatt utbytte fra felleskontrollerte selskaper går regnskapsførers som egenkapital i mottaker.

Tilknyttede selskaper

Aksjer og andeler i tilknyttede selskaper føres etter kostmetoden i selskapsregnskapet og egenkapitalmetoden i konsernregnskapet. Ved varig verdifall nedskrives aksjene og andelene til virkelig verdi. Som tilknyttede selskaper regnes investeringer i aksjeselskaper og mellom 20 % og 50 %, og hvor konsernet har betydelig innflytelse. Ved anvendelse av egenkapitalmetoden, blir andel av årsresultatet vist på egen linje etter driftsresultatet i resultatregnskapet. Dette innebærer at verdien i balansen inkluderer kostpris med tillegg av andel akkumulerte resultater, korrigert for eventuelle vesentlige internergevinster. Mottatt utbytte fra tilknyttede selskaper går til fradrag i investeringen i konsernregnskapet.

Kontantstrømpoppstilling

Kontantstrømpoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kontantbeløp.

PRINSIPPER FOR PERIODISERING, KLASSIFISERING OG VURDERING

Klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie (mer enn 12 måneder) eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost med eventuelt fradrag for av- og nedskrivninger. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives lineært over den økonomiske levetiden. Dersom virkelig verdi av anleggsmidler er lavere enn balanseført verdi og verdifallet forventes ikke å være forbigående, er det foretatt nedskrivning til virkelig verdi.

Omløpsmidler er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Annen langsiktig gjeld og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende beløp.

Aksjer og andeler

Aksjer klassifiseres som anleggsmidler. Investeringene balanseføres til anskaffelseskost, verdsettes individuelt og nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående. Mottatt utbytte og andre overskuddsutdelinger inntektsføres som finansinntekt.



Salgsinntekter og kundefordringer

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

For bolig- og eiendomsprosjekter for salg regnskapsføres inntekten basert på den relative andel av prosjektet som er solgt multiplisert med ferdiggraden.

Kundefordringer oppføres i balansen etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap på kundefordringer gjøres etter en individuell vurdering av den enkelte fordring.

Mottatte forskudd fra kunder føres som kortsiktig gjeld.

Varelager og prosjekter i arbeid

Varebeholdninger vurderes til laveste verdi av kostpris og netto salgsverdi. Kostprisen for tilvirkede varer inkluderer direkte materialer og prosjekterelaterte lønnskostnader med tillegg av en forholdsmessig andel av indirekte kostnader. For bolig- og eiendomsprosjekter anvendes ferdiggrad multiplisert med salgsgard til å fastsette inntekts- og kostnadsføring, samt regnskapsført fortjeneste, i henhold til løpende avregningsmetode for langsiktige kontrakter. I prosjekter som forventes å gå med tap foretas avsetninger til å dekke det antatte tap.

Leasing-/leieavtaler

Leieavtaler vurderes i hvert enkelt tilfelle om de klassifiseres som finansiell eller operasjonell leieavtale og vil regnskapsmessig bli behandlet i henhold til dette. En leieavtale som blir definert som en finansiell leieavtale og som derigjennom leies på betingelser som i det vesentlige overfører de økonomiske rettigheter og forpliktelser til Bakke Leiligheter konsern, vil bli balanseført som driftsmiddel til nåverdien av minimumsleien, eventuelt virkelig verdi hvis lavere, og tas med som forpliktelse under rentebærende langsiktig gjeld. Driftsmidlene avskrives i henhold til plan, og forpliktelsen reduseres med betalt leie etter fradrag for beregnet rentekostnad. Leieavtaler som defineres som operasjonell leie behandles som en driftskostnad og fordeles over leieperioden.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler vurderes til historisk kost etter fradrag for avskrivninger og eventuelle nedskrivninger. Merverdi ved erverv av nye selskaper er i konsernregnskapet henført direkte til de aktuelle driftsmidlene og avskrives i takt med disse.

Gevinst ved salg av eiendom og andre driftsmidler regnskapsført som anleggsmidler klassifiseres som driftsinntekter.

Goodwill og immaterielle rettigheter

Goodwill er differansen mellom kjøpesum og balanseførte verdier i oppkjøpt virksomhet etter at mer- og mindreverdier er henført til identifiserbare eiendeler og forpliktelser. I goodwillbegrepet i konsernregnskapet vil det ligge elementer av immaterielle eiendeler som varemerker og lignende og elementer av for eksempel synergier og fremtidig inntjening sannsynliggjort gjennom oppkjøpsanalyser eller annet mer oppdaterte analysedata.

Vedlikeholdsutgifter

Hovedregelen er at alt vedlikehold kostnadsføres løpende. Oppgradering og utskiftning av driftsmidler betraktes som investeringer, og balanseføres som varige driftsmidler.

Garantiansvar

Forventede utgifter til fremtidige garantiarbeider knyttet til salg/avsluttede prosjekter er kostnadsført og ført som avsetning i balansen. Avsetningen baseres på historiske erfaringstall for garantier samt faktiske mottatte krav.

Usikre forpliktelser og betingede eiendeler

Usikre forpliktelser regnskapsføres med bakgrunn i et beste estimat dersom det er sannsynlighetsovervekt for at forpliktelsen vil komme til oppgjør. Betingede eiendeler regnskapsføres normalt ikke.

Pensjoner

Innskuddsplaner periodiseres etter sammenstillingsprinsippet. Årets innskudd til pensjonsordningen kostnadsføres.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatter og endringer i utsatt skatt. Utsatt skatt i balansen er oppført til 22 % av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessige underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret.

Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode er utlignet og skattevirkningene er beregnet av netto grunnlaget.



Note 2 Salgsinntekter og kundefordringer

Konsernets salgsinntekter er relatert til utvikling og salg av leiligheter, og Norge er det geografiske segmentet for alle inntekter.

Kundefordringer relatert til solgte enheter under oppføring bokført basert på fullføringsgrad utgjør TNOK 373 423 per 31. desember 2022 for Bakke Leiligheter konsern (TNOK 163 981 per 31. desember 2021). Fordringsbeløpet knyttet til tilbakehold fra kunder er i Bakke Leiligheter AS TNOK 0 per 31. desember 2022 (TNOK 0 per 31. desember 2021) og TNOK 1 213 for Bakke Leiligheter konsern (TNOK 1 330 per 31. desember 2021). Det er ikke identifisert tapskontrakter i 2022 (eller 2021).

Note 3 Varekostnader og varelager eiendom

Varekostnaden innregnes resultatregnskapet i henhold til ferdiggrad multiplisert med salgsgrad, i den perioden den tilhørende inntekten resultatføres. Lønnsutgifter presenteres brutto før aktivering av prosjektkostnader, se note 4. Varelager eiendom omfatter tomter og eiendom under utvikling og bygging, samt ferdige usolgte enheter.

| NOK 1000 | 2022 | 2021 |
|--|----------------|----------------|
| Bokført verdi varelager eiendom 1.1. | 777 050 | 474 098 |
| Tilgang tomter og prosjektkostnader bygging | 643 461 | 618 332 |
| Varekostnader solgte enheter | -549 562 | -315 380 |
| Nedskrivninger | - | - |
| Bokført verdi varelager eiendom 31.12 | 870 948 | 777 050 |

Verdivurdering

Varelager eiendom vurderes til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi. Etter forespørsel fra konsernet er det foretatt en ekstern verdivurdering i siste kvartal 2022. Konsernledelsen har fastsatt de mest vesentlige forutsetningene som er relevante for verdivurderingen av enkelteiendommer/prosjekter, herunder størrelse og geografisk plassering, byggekostnader, fremdrift i prosjektet og tidspunkt for salg. Den eksterne verdsettelsen indikerer merverdier utover bokførte verdier.

Konsernets har vurdert at det ikke er nedskrivningsbehov i 2022 eller 2021.

Kjøpsforpliktelser og opsjoner på tomt

Konsernet har inngått avtaler om fremtidig erverv av grunn gjennom kjøpsforpliktelser og opsjoner. Opsjonspremien i opsjonskontrakter regnskapsføres til anskaffelseskost i varelageret etter hvert som de påløper og når det er sannsynlig at prosjektet vil bli realisert. Når avtalene forfaller er avhengig av eksterne planprosesser som ikke er kontrollert av konsernet. Konsernet har vurdert om det må avsettes tap for noen av disse kontraktene per 31. desember 2022, og det er ikke identifisert tapsgivende kontrakter for 2022 (eller 2021).

Note 4 Lønnskostnader og ansatte

Lønnskostnader omfatter alle typer godtgjørelser til ansatte i Bakke Leiligheter konsernet og kostnadsføres når de er opptjent. Ordinær lønn kan være både fastlønn og timelønn og opptjenes og utbetales periodevis. Feriepenger opptjenes på grunnlag av ordinær lønn og utbetales normalt i feriemånedene påfølgende år. Bonuser opptjenes og beregnes på grunnlag av ulike resultatmål og utbetales etterskuddsvis. Lønnsutgifter opplyses brutto før aktivering av prosjektkostnader. Selskapet er forpliktet til å følge lov om obligatorisk tjenestepensjon (OTP), og konsernets pensjonsordning følger kravet i denne loven. Pensjonsinnskuddene kostnadsføres etter hvert som de påløper.

Lønn og godtgjørelse

Tabellen nedenfor viser lønn og godtgjørelse for 2022 og 2021 og gjennomsnittlig antall årsverk i Bakke Leiligheter AS og konsernet. Det er ingen ansatte i datterselskapene til Bakke Leiligheter AS.

| NOK 1000 | 2022 | 2021 |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Lønn | 14 634 | 16 515 |
| Arbeids giveravgift | 3 519 | 2 493 |
| Pensjonskostnader | 1 405 | 1 559 |
| Andre personal kostnader | 1 555 | 638 |
| Sum lønnskostnader | 21 113 | 21 205 |
| Antall årsverk | 18 | 13 |

1) Lønn består av grunnlønn, feriepenger og bonuser.

2) Andre personalkostnader er summen av alle andre kontant- og ikke-kontantrelaterte ytelser mottatt av den enkelte i løpet av året, skattepliktig del av forsikringspremier, firmabil, bilgodtgjørelse og elektroniske kommunikasjon.

Godtgjørelse til ledende personer

Det var ingen godtgjørelse til styret i Bakke Leiligheter AS i 2022 eller 2021. Daglig leder har ingen avtale om etterlønn ved eventuell fratredelse. Daglig leder har en resultatbasert bonusavtale, som fastsettes av styret for ett år av gangen. Det er ikke ytt lån eller stilt sikkerhet til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.



Bakke Leiligheter AS og Bakke Leiligheter konsern | Årsregnskap 2022

| NOK 1000 | 2022 | 2021 |
|---|--------------|--------------|
| Lønn | 2 218 | 1 878 |
| Pensjonskostnader | 152 | 145 |
| Andre personal kostnader | 86 | 361 |
| Sum ytelser til ledende personer | 2 456 | 2 384 |

Note 5 Spesifikasjon av honorar til revisor

| NOK 1000 | Bakke Leiligheter AS | | Bakke Leiligheter konsern | |
|---|----------------------|-----------|---------------------------|------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Lovpålagt revisjon | 215 | 36 | 731 | 255 |
| Andre attestasjons tjenester | 9 | | 43 | |
| Skatterådgivning | | | 21 | |
| Andre tjenester utenfor revisjon | 136 | | 205 | 376 |
| Sum godtgjørelse til revisor (eks mva) | 360 | 36 | 1 000 | 631 |

Note 6 Skatt

| Skattekostnad NOK 1000 | Bakke Leiligheter AS | | Bakke Leiligheter konsern | |
|---------------------------|----------------------|---------------|---------------------------|---------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Betalbar skatt | -11 091 | -683 | -8 690 | 7 323 |
| Endring utsatt skatt | 4 113 | -4 817 | 26 323 | -9 425 |
| Skattekostnad | -6 978 | -5 500 | 17 634 | -2 102 |

Betalbar skatt i balansen 31.12.

| | | | | |
|---|----------|----------|------------|--------------|
| Betalbar skatt på årets resultat | -11 091 | | -8 690 | 7 323 |
| Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag | 11 091 | | 9 259 | 5 892 |
| Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag | | | | -4955 |
| Sum betalbar skatt i balansen 31.12. | 0 | 0 | 569 | 8 260 |

Avstemming av effektiv skattesats

| NOK 1000 | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Resultat før skatt | -30 699 | 8 065 | 20 608 | -4 827 |
| Forventet inntektsskatt iht nominell skattesats 22 % | -6 754 | 1 774 | 4 534 | -1 062 |
| Skatteeffekt av permanente forskjeller | -224 | -6 591 | -222 | 147 |
| Annet | 0 | -683 | 13 321 | -1 187 |
| Skattekostnad i resultatregnskapet | -6 978 | -5 500 | 17 634 | -2 102 |
| Effektiv skattesats | 22,7 % | -68,2 % | 85,6 % | 43,5 % |

Spesifikasjon midlertidige forskjeller/utsatt skatt 31.12.

| NOK 1000 | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
|---------------------------------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| Varige driftsmidler | 9 | 17 | 1 116 | 17 |
| Tilvirkningskontrakter/varer | -2 680 | 2 709 | 435 438 | 228 378 |
| Fordringer | -486 | | -167 | |
| Avsetninger | | -1 886 | -3 930 | -2 035 |
| Skattemessig fremførbart underskudd | | -22 693 | -5 557 | -25 124 |
| Netto midlertidige forskjeller | -3 157 | -21 853 | 426 901 | 201 236 |
| Utsatt skatt (22%) | -694 | -4 808 | 93 918 | 44 272 |

Avstemming utsatt skatt

| | | | | |
|--|-------------|---------------|---------------|---------------|
| Utsatt skatt 1.1. | -4 808 | 9 | 44 272 | 35 328 |
| Endring utsatt skatt | 4 113 | -4 817 | 26 323 | -9 425 |
| Utsatt skatt ved anskaffelser | | | 23 322 | 17 098 |
| Annet | | | | 1 271 |
| Utsatt skatt/(-)skattefordel 31.12. | -694 | -4 808 | 93 918 | 44 272 |

Penneo Dokumentnøkkel: ZEQQB-EY6LL-MTE4U-8JIDV-KNCUQ-3GPB8



Note 7 Varige driftsmidler

2022

Tabellen nedenfor viser varige driftsmidler i Bakke Leiligheter konsern. Driftsløsøre, inventar mv tilhører Bakke Leiligheter AS.

| NOK 1000 | Tomter, bygg og fast eiendom | Driftsløsøre, inventar mv | Sum |
|---|------------------------------|---------------------------|---------------|
| Kostpris 1.januar | 0 | 397 | 397 |
| Tilganger | 21 967 | | 21 967 |
| Kostpris 31 desember | 21 967 | 397 | 22 364 |
| Akkumulerte avskrivninger 1.januar | 0 | 45 | 45 |
| Årets avskrivninger | 533 | 50 | 582 |
| Akkumulerte avskrivninger 31. desember | 533 | 95 | 627 |
| Bokført beløp 1.januar | 0 | 352 | 352 |
| Bokført beløp 31. desember | 21 435 | 302 | 21 737 |
| Estimert øk levetid | 25 -50 år | 5 -8 år | |
| Avskrivningsmetode | Lineær | Lineær | |

2021

Tabellen nedenfor viser varige driftsmidler i Bakke Leiligheter AS og konsernet (det er ikke varige driftsmidler i datterselskapene til Bakke Leiligheter AS i 2021):

| NOK 1000 | Driftsløsøre, inventar mv | Sum |
|---|---------------------------|------------|
| Kostpris 1.januar | 267 | 267 |
| Tilganger | 130 | 130 |
| Kostpris 31 desember | 397 | 397 |
| Akkumulerte avskrivninger 1.januar | 9 | 9 |
| Årets avskrivninger | 36 | 36 |
| Akkumulerte avskrivninger 31. desember | 45 | 45 |
| Bokført beløp 31. desember | 352 | 352 |
| Bokført beløp 1.januar | 258 | 258 |
| Estimert øk levetid | 5 -8 år | |
| Avskrivningsmetode | Lineær | |

Note 8 Investeringer i datterselskap og felleskontrollerte selskap

| Datterselskap i Bakke Leiligheter AS | Forretnings-kontor | Eierandel og stemmeandel | Bokført verdi 31.12.2022 | Bokført verdi 31.12.2021 |
|---|--------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Linjekvartalet Bolig AS | Aurskog | 100 % | 4 100 | 4 100 |
| Frogner Prosjektutvikling AS | Aurskog | 100 % | 48 401 | 48 401 |
| Bakke Bolig Aurskog AS | Aurskog | 100 % | 11 900 | 11 900 |
| Bakke Bolig Jessheim AS | Aurskog | 100 % | 122 389 | 134 283 |
| Skogmo Eiendom AS | Aurskog | 100 % | | |
| Bakke Bolig Fjordbyen AS | Aurskog | | | 60 |
| Sum bokført verdi i Bakke Leiligheter AS | | | 186 790 | 198 744 |

Eierandel i Bakke Bolig Fjordbyen AS anskaffet i desember 2021 med 100% ble redusert til 50% i 1.kvartal 2022.

| Felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap i Bakke Leiligheter AS | Forretnings-kontor | Eierandel og stemmeandel | Bokført verdi 31.12.2022 | Bokført verdi 31.12.2021 |
|--|--------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| SPG Bakke Bolig Franzefos sbyen Holding AS | Oslo | 36 % | 6 015 | 6 015 |
| Bakke & Malling Vestby AS | Oslo | 48 % | 9 600 | 4 800 |
| Aamodt Utvikling AS | Nordby | 50 % | 1 500 | 1 500 |
| SPG Bakke Bolig Gressvik AS | Oslo | 49 % | 20 | 20 |
| SPG Bakke Bolig Dammensvika AS | Oslo | 50 % | 8 765 | 2 515 |
| Moerveien Utvikling AS | Aurskog | 50 % | 20 | 20 |
| Bakke Bolig Fjordbyen AS | Aurskog | 50 % | 13 642 | |
| Sum bokført verdi i Bakke Leiligheter AS | | | 39 562 | 14 870 |



Bakke Leiligheter AS og Bakke Leiligheter konsern | Årsregnskap 2022

Bakke Leiligheter konsern

Spesifikasjon av investeringer i felleskontrollert virksomhet (FKV) regnskapsført iht bruttometoden i konsernregnskapet:

| Investeringer i felleskontrollert virksomhet | Forretnings- kontor | Eierandel og stemmeandel | Bokført verdi | | Andel resultat | Bokført verdi 31.12.2022 |
|--|------------------------|-----------------------------|---------------|---------------|-------------------|-----------------------------|
| | | | 1.1.2022 | Tilgang | | |
| Nannestad Eiendom Utvikling AS | Aurskog | 50 % | 5 141 | | 3 231 | 8 372 |
| SPG Bakke Bolig Gressvik AS | Oslo | 49 % | 493 | | 1 795 | 2 288 |
| SPG Bakke Bolig Dammensvika AS | Oslo | 50 % | 2 228 | 8 750 | -185 | 10 793 |
| Moerveien Utvikling AS og datterselskap | Aurskog | 50 % | -797 | | -1 483 | -2 280 |
| Moerveien AS | Oslo | 50 % | | | | |
| Bakke Bolig Fjordbyen AS og datterselskap | Aurskog | 50 % | | 13 582 | -1 803 | 11 779 |
| Gilhusveien 5A AS | Aurskog | 50 % | | | | |
| Gilhusveien 19 AS | Aurskog | 50 % | | | | |
| Gilhusveien 5B, 15, 17 AS | Aurskog | 50 % | | | | |
| Sum Bakke Leiligheter AS og datterselskap | | | 7 066 | 22 332 | 1 555 | 30 952 |

Bakke Bolig Fjordbyen AS ble anskaffet i desember 2021, og dets datterselskap Gilhusveien 5A AS, Gilhusveien 19 AS og Gilhusveien 5B, 15, 17 AS i mars 2022.

Spesifikasjon av investeringer i tilknyttet selskap (TS) regnskapsført iht egenkapitalmetoden i konsernregnskapet:

| Investeringer i tilknyttet selskap | Forretnings- kontor | Eierandel og stemmeandel | Bokført verdi | | Andel resultat | Bokført verdi 31.12.2022 |
|--------------------------------------|------------------------|-----------------------------|---------------|--------------|-------------------|-----------------------------|
| | | | 1.1.2022 | Tilgang | | |
| Bakke & Malling Vestby AS | Oslo | 48 % | 4 800 | 4 800 | -752 | 8 848 |
| Sum Bakke Leiligheter konsern | | | 4 800 | 4 800 | -752 | 8 848 |

Spesifikasjon av investeringer i TS og FKV regnskapsført iht kostmetoden i konsernregnskapet:

| Investeringer i felleskontrollert virksomhet | Aurskog | Eierandel og stemmeandel | Bokført verdi | | Bokført verdi 31.12.2022 |
|--|---------|-----------------------------|---------------|---------|-----------------------------|
| | | | 1.1.2022 | Tilgang | |
| SPG Bakke Bolig Franzefosbyen Holding AS | Oslo | 36 % | 6 015 | | 6 015 |
| Aamodt Utvikling AS | Nordby | 50 % | 1 500 | | 1 500 |
| Sum Bakke Leiligheter konsern | | | 7 515 | | 7 515 |

| | | | | | | |
|---|--|--|---------------|--------------|-------------|---------------|
| Sum investeringer TS/FKV (egenkapitalmetoden/kost) | | | 12 315 | 4 800 | -752 | 16 363 |
|---|--|--|---------------|--------------|-------------|---------------|

Investeringen i Bakke & Malling Vestby AS ble regnskapsført til kostpris frem til 1.1.2022 deretter konsolidert iht egenkapitalmetoden.

Note 9 Konserninterne fordringer og gjeld

Fordringer konsern i Bakke Leiligheter AS

| NOK 1000 | 2022 | 2021 |
|--|---------------|----------------|
| Bakke Bolig Jessheim AS | 30 195 | 28 725 |
| Linjekvartalet Bolig AS | 250 | 8 338 |
| MittEgetLokale AS (Bakkegruppen konsern) | 182 | |
| MRB Holding AS | | 12 880 |
| RSR Eiendom | | 536 |
| Bakke Bolig Aurskog AS | | 15 926 |
| Frogner Prosjektutvikling AS | | 50 489 |
| Skogmo Eiendom AS | | 3 309 |
| Bakke Bolig Fjordbyen AS | | 11 000 |
| Sum langsiktige fordringer konsern | 30 627 | 131 203 |
| Bakkegruppen AS | 35 164 | |
| Skogmo Eiendom AS | 15 249 | |
| Sum kortsiktige fordringer konsernselskap | 50 413 | - |
| Kundefordringer konsern | 23 970 | 37 560 |

Penneo Dokumentnøkkel: ZEQOB-EY6LL-MTE4U-8JIDV-KNCUQ-3GPB8



Bakke Leiligheter AS og Bakke Leiligheter konsern | Årsregnskap 2022

| Gjeld konsern i Bakke Leiligheter AS | | |
|---|----------------|----------------|
| NOK 1000 | 2022 | 2021 |
| Bakkegruppen AS | 194 620 | 161 370 |
| Bakke AS | | 36 332 |
| RSR Eiendom AS | | 17 161 |
| Nitteberg Panorama Øst AS | | 34 892 |
| Romeriksåsen AS | | 43 090 |
| Sum langsiktig gjeld konsern | 194 620 | 292 845 |
| <hr/> | | |
| Leverandørgjeld konsern | 1 147 | 320 |

Konserninterne fordringer og gjeld i Bakke Leiligheter konsern

Konserninterne fordringer og gjeld for Bakke Leiligheter konsolidert gjelder poster mot selskap i Bakkegruppen konsern. Renteinntekter konsern og rentekostnader konsern gjelder konserninterne fordringer og gjeld mot Bakkegruppen.

Note 10 Transaksjoner med nærstående

To parter anses å være nærstående dersom den ene parten kan påvirke den andres avgjørelser. Relasjoner med nærstående parter er et normalt trekk ved handel og virksomhet. Alle transaksjoner med nærstående skal gjennomføres på markedsmessige vilkår.

Fordringer, gjeld og transaksjoner mellom Bakke Leiligheter AS og dets datterselskaper, som er nærstående parter til selskapet, er eliminert i konsernregnskapet og er ikke opplyst i noten nedenfor for Bakke konsolidert.

For Bakke Leiligheter AS er transaksjoner med nærstående i hovedsak knyttet til salg av entreprenørtjenester til datterselskapene og felleskontrollert virksomhet, og er inkludert i tabellen. Salg til nærstående for Bakke Leiligheter konsern inkluderer salg av boligeiendommer til felleskontrollert virksomhet, aksjonærer eller ledende ansatte, som er gjennomført til markedsmessige vilkår.

Konsernet har følgende vesentlige transaksjoner med felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper, aksjonærer eller ledende ansatte:

| NOK 1000 | Bakke Leiligheter AS | | Bakke Leiligheter konsern | |
|--------------------------------------|----------------------|--------|---------------------------|--------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Resultatregnskap | | | | |
| Salgsinntekter | 206 974 | 97 638 | 8 484 | 10 515 |
| Balanse | | | | |
| Lån til felleskontrollert virksomhet | 32 713 | 34 253 | 19 321 | 10 893 |

Aksjonær i Bakkegruppen AS Morthen Bakke har stilt sikkerhet inntil 6 millioner kroner for Bakke Bolig Aurskog AS, til fordel for Høland & Setskog Sparebank.

For garantier gitt til felleskontrollert virksomhet, se note 14.

Note 11 Bundne midler

| NOK 1000 | 2022 | 2021 |
|---------------------------|-------|-------|
| Bundne skattekrettsmidler | 1 310 | 2 223 |

Note 12 Selskapskapital

Selskapet har 100 aksjer hver pålydende NOK 2 000. Samlet aksjekapital utgjør NOK 200 000. Selskapet har en aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.

Bakkegruppen AS eier 100% av aksjene. Bakkegruppen AS, Finstadhagen Næringspark, 1930 Aurskog, utarbeider konsernregnskap der Bakke Leiligheter AS og Bakke Leiligheter konsern inngår i konsolideringen.

Pemneo Dokumentnøkkel: ZEQOB-EY6LL-MTE4U-8JIDV-KNCUQ-3GPB8



Note 13 Rentebærende gjeld

Bakke Leiligheter konsern har følgende langsiktig og kortsiktig rentebærende gjeld til kredittinstitusjoner:

| NOK 1000 | | Gjeld til kredittinstitusjoner | | | 2022 | | 2021 | |
|--|--------------|--------------------------------|------------------|------------------|----------------|------------------|---------------------|--|
| Selskap | Lånetype | Långiver | Langsiktig gjeld | Kortsiktig gjeld | Sum gjeld | Kortsiktig gjeld | Løpetid | |
| Bakke Leiligheter AS | Byggelån | Romerike Sparebank | | 50 000 | 50 000 | | Ved ferdigstillelse | |
| Sum Bakke Leiligheter AS | | | 0 | 50 000 | 50 000 | 0 | | |
| Bakke Bolig Fjordbyen AS | Eiendoms lån | DnB | 97 500 | | 97 500 | | > 5 years | |
| Moerveien AS | Byggelån | SP1 - Østlandet | | 45 000 | 45 000 | 45 000 | Ved ferdigstillelse | |
| Frogner Prosjektutvikling AS | Byggelån | DnB | | 314 552 | 314 552 | 206 434 | Ved ferdigstillelse | |
| Bakke Bolig Jessheim AS | Byggelån | Nordea | | 14 800 | 14 800 | 14 800 | Ved ferdigstillelse | |
| Skogmo AS | Byggelån | Nordea | | 108 985 | 108 985 | 148 937 | Ved ferdigstillelse | |
| Nannestad Eiendom Utvikling AS | Byggelån | SP1 - Østlandet | | 41 334 | 41 334 | | Ved ferdigstillelse | |
| Total Bakke Leiligheter konsern | | | 97 500 | 574 671 | 672 171 | 415 171 | | |

Byggelåns løpetid er lik gjennomføringstiden for hvert spesifikt prosjekt. Lånet tilbakebetales i sin helhet når prosjektet er fullført. Renter er basert på tre måneders Nibor + margin. Gjennomsnittlig rente for langsiktige lån fra kredittinstitusjoner utgjør 6,6% ved utgangen av året.

For Pantstillelser og garantier se note 14.

Note 14 Pantstillelser og garantier

Se note 13 for oversikt over rentebærende gjeld. Konsernets eiendom, varelager og kundefordringer er pantsatt til fordel for hver långiver, med følgende totale bokførte verdi av de pantsatte eiendelene:

| NOK 1000 | Bakke Leiligheter AS | | Bakke Leiligheter konsern | |
|--|----------------------|---------------|---------------------------|----------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Pansikret gjeld | 50 000 | 0 | 672 171 | 415 171 |
| Bokførte verdier av eiendeler stillet som sikkerhet | | | | |
| Eiendommer og Driftsløsører | 302 | 352 | 21 737 | 352 |
| Varelager eiendom | 44 766 | 124 | 870 948 | 777 050 |
| Kundefordringer | 35 027 | 38 990 | 380 716 | 168 990 |
| Sum bokførte verdier | 80 095 | 39 465 | 1 273 401 | 946 392 |

Konsernet finansierer sine prosjekter med tomtelån og byggelån plassert hos større finansinstitusjoner. Normalt bevilges et tomtelån i forbindelse med kjøp av tomt, og det gis en låneramme i forbindelse med gjennomføring av selve prosjektet. I forbindelse med tomt og byggelån gis det i enkelte tilfeller garantier og sikkerhet utover pant i eiendommen fra morselskapet Bakkegruppen AS. Noen konsernheter har også gitt kryssgaranti eller kryss-sikkerhet til hverandres forpliktelser. Aksjene i Bakke Leiligheter AS, Frogner Prosjektutvikling AS, Bakke Bolig Jessheim AS, Gilhusveien 5A AS, Gilhusveien 19 AS og Gilhusveien 5B, 15,17 AS er stilt som sikkerhet.

Bakke Leiligheter AS, Bakke AS og MRB Holding AS, datterselskapene til Bakkegruppen AS, har tiltrådt Bakkegruppen AS' Obligasjonsavtale som garantister, og aksjene er stilt som sikkerhet til fordel for Obligasjonseiere.

Garantier

I forbindelse med boligprosjekter i konsernet utstedes det garantier i tråd med Bustadsoppføringslova § 12 (garanti for oppfylging av avtalen) og § 47 (garanti for forskudd fra kunden), dersom forskudd skal disponeres av Bakke Leiligheter konsern. Garantiene utstedes av finansinstitusjon mot et vederlag fra respektive byggherreselskap.

Note 15 Finansiell markedsrisiko og risikostyring

Bakke Leiligheter konsern er eksponert for finansiell risiko fra driften og fra finansieringen av konsernet. Finansielle risikoer overvåkes og styres på et konsolidert nivå av Bakkegruppens konsernledelse. Konsernets overordnede risikostyringsaktiviteter søker å minimere potensielle negative effekter på dets økonomiske resultater.



Likviditetsrisiko

Dette er risikoen for at konsernet ikke kan møte sine finansielle forpliktelser ved forfall og at finansiering ikke er tilgjengelig for selskapet. Denne risiko søker redusert gjennom å søke finansiering så tidlig så praktisk mulig knyttet til kommitterte forpliktelser. Videre har selskapet fokus på likviditetsstyring og man søker å spre kredittrisiko på flere motparter.

Kredittrisiko

Konsernets kredittrisiko er i hovedsak knyttet til avregning fra kunder. Kundene er i hovedsak norske husholdninger. Kunden betaler normalt et depositum på ved kontraktsinngåelse og dokumenterer finansiering. Eiendomsrett overføres kunden ved oppgjør. Kunden har en juridisk forpliktelse etter å ha inngått avtale om å dekke konsernets tap dersom kunden bryter avtalen.

Risiko knyttet til leverandører

Konsernet har etablert rutiner knyttet til etablering av avtale forhold knyttet til vesentlige underleverandører i konsernet. Disse kriteriene er bla knyttet til bla levetid og egenkapital. Som nevnt ovenfor er konsernet også eksponert mot en rekke banker med hensyn på innlån, er risikoen spredt og soliditetsrisiko knyttet til långivere vurderes som begrenset.

Selskapet har ingen eller svært begrenset valutaeksponering, således er det ingen valutarisiko av betydning

Renterisiko

Renterisiko er knyttet til den samlede låneporteføljes eksponering mot det underliggende rentemarkedet i Norge samt utviklingen i markedsrenter (margin) hos respektive långivere. Konsernet har ikke inngått rentesikringsavtaler, og innlån har flytende rente. Løpetid på finansiering av prosjekter er relativt kort (2-4 år), noe som anses som risikoreduserende. Konsernet har flere långivere og konkurranseutsetter jevnlig innlån for å sikre at konsernet oppnår konkurransedyktige betingelser. Konsernet har også en implisitt eksponering mot renter ved at stigende renter kan gi utslag i markedspriser i boligmarkedet.

Note 16 Fremtidsutsikter, fortsatt drift og hendelser etter balansedagen

Konsernets og morselskapets regnskap er avlagt under forutsetning av fortsatt drift, og i samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekrefter styret at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Renteøkninger og økte levekostnader har ført til at det tar lenger tid å selge nye boliger enn tidligere. Samtidig har Bakke Leiligheter et relativt godt salg på tre nye salgsstarter. Bakke Leiligheter lanserte to nye prosjekter på Jessheim og på Aurskog i 4. kvartal 2022, og det forventes tilstrekkelig salg til å starte produksjon henholdsvis tidlig i høst og innen utgangen av året. Videre var det salgsstart for prosjektet Fredheimkvartalet (Ås) tidlig i mai i år, med en meget god salgsstart under dagens markedsforhold med 35 solgte enheter i løpet av de tre første ukene, og byggestart forventes i 2023 eller tidlig i 2024.

Fortsatt svake markedsforhold vil påvirke resultatene for 2023 og trolig 2024. Inflasjon, svak NOK-valuta, økende renter, et utfordrende marked for gjeldsfinansiering og andre kostnadsfaktorer utgjør fortsatt en risiko for konsernets virksomhet. Videre forventes fortsatt press på marginene ettersom økte kostnader ikke kan kompenseres av økte priser til kunder i dagens marked. Med bakgrunn i at underliggende etterspørsel etter nye boliger fortsatt er tilstede og øker, samt en mer normal kostnadsutvikling på produksjonen og noe reduserte priser i enkelte kategorier, forventes en bedring i løpet av andre halvår 2023.

Bakke Leiligheter har i løpet av de siste årene posisjonert seg for videre vekst både når det gjelder tomtebank og bemanning. Under dagens markedsforhold er dagens situasjon ikke bærekraftig over tid, og et fortsatt svakt marked vil være belastende for konsernets arbeidskapital og likviditet. I et fortsatt svakt marked vil det legges til rette for ytterligere kostnadsreduserende tiltak og mulig salg av enkelte eiendeler. Konsernet har fokus på arbeidskapitalbehov og jobber på daglig basis for å sikre tilstrekkelig arbeidskapital.

Videre har også finansieringsmulighetene blitt påvirket, både med hensyn til renter og når det gjelder egenkapitalkrav fra bankene, noe som fører til ytterligere usikkerhet og risiko knyttet til arbeidskapital. Bakke Leiligheters finansiering fra Bakkegruppen påvirkes av Bakkegruppens disponeringer. Bakkegruppen er i prosess for vurdering av strategiske partnerskap og/eller transaksjoner knyttet til tomter eller prosjekter i Bakkegruppen konsern. Prosessene i Bakkegruppen utvikler seg godt, og basert på tilgjengelig informasjon per i dag kan prosessene resultere i en eller flere transaksjoner som vil tjene til å redusere risiko knyttet til konsernets kapitalstruktur og likviditetsposisjon.



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."

Arild Finstad

Daglig leder

På vegne av: Bakke Leiligheter AS

Serienummer: 9578-5997-4-435063

IP: 84.202.xxx.xxx

2023-06-16 05:52:03 UTC



Morthen Roar Bakke

Styreleder

På vegne av: Bakke Leiligheter AS

Serienummer: 9578-5995-4-3160254

IP: 185.78.xxx.xxx

2023-06-16 06:29:21 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZEQQB-EY6LL-MTE4U-8JTDV-KNCUQ-3GPB8

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



BDO AS
Furusethgata 10
2050 Jessheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Bakke Leiligheter AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bakke Leiligheter AS.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- Gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

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

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



Konklusjon om årsberetningen

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

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

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

Kristen Elstad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: SNYHB-HL63-MBYOC-EOMPV-5CTTF-QUU3S



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."

Kristen Elstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5995-4-262183

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-06-19 14:16:52 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: SNYHB-HL63-MBYOC-EOMPV-SCTTI-QUU3S

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>