



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 879 705 452
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BACKE EIENDOM INVEST AS
Forretningsadresse: Fornebuveien 11
1366 LYSAKER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Terje Falstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Andre dirftskostnader		4 558 121	3 839 484
Sum kostnader		4 558 121	3 839 484
Driftsresultat		-4 558 121	-3 839 484
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		23 881 500	15 632 219
Annen renteinntekt		11 480	
Sum finansinntekter		23 892 980	15 632 219
Annen rentekostnad		4 883 931	5 044 407
Annen finanskostnad		1 610 168	5 348
Sum finanskostnader		6 494 099	5 049 755
Netto finans		17 398 881	10 582 464
Ordinært resultat før skattekostnad		12 840 760	6 742 980
Skattekostnad		1 932 235	230 165
Ordinært resultat etter skattekostnad		10 908 525	6 512 815
Årsresultat		10 908 525	6 512 815
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		45 600 000	50 139 060
Overføring fra annen EK		-34 691 475	-43 626 245
Sum overføringer og disponeringer		10 908 525	6 512 815



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		322 178	
Sum immaterielle eiendeler		322 178	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		294 272 537	350 778 655
Investeringer i tilknyttet selskap		136 114 953	141 114 953
Sum finansielle anleggsmidler		430 387 490	491 893 608
Sum anleggsmidler		430 709 668	491 893 608
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		146 633	112 693
Andre kortsiktige fordringer		677	11 279
Konsernfordringer		76 009 999	41 001 209
Sum fordringer		76 157 309	41 125 181
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Driftskonto		3 009 251	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 009 251	
Sum omløpsmidler		79 166 560	41 125 181
SUM EIENDELER		509 876 228	533 018 789
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		1 710 000	1 710 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overkurs		162 790 000	162 790 000
Annen innskutt egenkapital		30 742 810	30 742 810
Sum innskutt egenkapital		195 242 810	195 242 810
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 143 850	40 835 324
Sum opptjent egenkapital		6 143 850	40 835 324
Sum egenkapital		201 386 660	236 078 134
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt			40 074
Sum avsetninger for forpliktelser			40 074
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		82 324 673	108 600 000
Annen langsiktig gjeld		27 041 148	27 574 966
Sum annen langsiktig gjeld		109 365 821	136 174 966
Sum langsiktig gjeld		109 365 821	136 215 040
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt		1 392 510	
Kortsiktig konserngjeld		196 659 008	159 594 325
Leverandørgjeld		3 230	56 400
Annen kortsiktig gjeld		1 069 000	1 074 891
Sum kortsiktig gjeld		199 123 748	160 725 616
Sum gjeld		308 489 569	296 940 656
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		509 876 229	533 018 790



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Driftsinntekter		60 741 692	47 291 927
Sum inntekter		60 741 692	47 291 927
Kostnader			
Avskrining		6 152 458	6 202 299
Andre driftskostnader		18 407 638	14 979 996
Sum kostnader		24 560 096	21 182 295
Driftsresultat		36 181 596	26 109 632
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekter på investeringer i tilknyttet selskap		3 942 855	2 638 955
Annen renteinntekt		147 284	611 325
Sum finansinntekter		4 090 139	3 250 280
Annen rentekostnad		13 579 056	14 900 573
Andre finanskostnader		1 610 168	305 353
Sum finanskostnader		15 189 224	15 205 926
Netto finans		-11 099 085	-11 955 646
Ordinært resultat før skattekostnad		25 082 511	14 153 986
Skattekostnad		7 817 350	2 976 728
Ordinært resultat etter skattekostnad		17 265 161	11 177 258
Årsresultat		17 265 161	11 177 258



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		152 926	1 127 585
Sum immaterielle eiendeler		152 926	1 127 585
Varige driftsmidler			
Bygninger, tomter		458 640 297	510 931 965
Sum varige driftsmidler		458 640 297	510 931 965
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern		211 191 589	214 516 661
Investeringer i tilknyttet selskap		144 837 580	145 894 726
Sum finansielle anleggsmidler		356 029 169	360 411 387
Sum anleggsmidler		814 822 392	872 470 937
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		856 630	697 421
Andre kortsiktige fordringer		786 718	438 858
Konsernfordringer		49 025	347 947
Sum fordringer		1 692 373	1 484 226
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Driftskonto		60 785 970	57 231 718
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		60 785 970	57 231 718
Sum omløpsmidler		62 478 343	58 715 944
SUM EIENDELER		877 300 735	931 186 881

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		1 710 000	1 710 000
Overkurs		162 790 000	162 790 000
Annen innskutt egenkapital		30 668 644	30 668 644
Sum innskutt egenkapital		195 168 644	195 168 644
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		16 278 838	45 726 802
Sum opptjent egenkapital		16 278 838	45 726 802
Sum egenkapital		211 447 482	240 895 446
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Uopptjent inntekt		50 412 348	38 551 042
Sum avsetninger for forpliktelser		50 412 348	38 551 042
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		532 504 902	565 209 177
Annen langsiktig gjeld		27 041 148	27 574 966
Sum annen langsiktig gjeld		559 546 050	592 784 143
Sum langsiktig gjeld		609 958 398	631 335 185
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt		1 392 510	
Skyldige offentlige avgifter		142 202	23 098
Kortsiktig konserngjeld		50 300 000	55 000 000
Leverandørgjeld		1 037 805	897 877
Annen kortsiktig gjeld		3 022 339	3 035 275
Sum kortsiktig gjeld		55 894 856	58 956 250
Sum gjeld		665 853 254	690 291 435
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		877 300 736	931 186 881



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 579120

Enheten

Organisasjonsnummer: 879 705 452
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BACKE EIENDOM INVEST AS
Forretningsadresse: Fornebuveien 11
1366 LYSAKER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Terje Falstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 06.07.2022



Organisasjonsnr: 879 705 452
BACKE EIENDOM INVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Andre driftskostnader		4 558 121	3 839 484
Sum kostnader		4 558 121	3 839 484
Driftsresultat		-4 558 121	-3 839 484
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		23 881 500	15 632 219
Annen renteinntekt		11 480	
Sum finansinntekter		23 892 980	15 632 219
Annen rentekostnad		4 883 931	5 044 407
Annen finanskostnad		1 610 168	5 348
Sum finanskostnader		6 494 099	5 049 755
Netto finans		17 398 881	10 582 464
Ordinært resultat før skattekostnad		12 840 760	6 742 980
Skattekostnad		1 932 235	230 165
Ordinært resultat etter skattekostnad		10 908 525	6 512 815
Årsresultat		10 908 525	6 512 815
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		45 600 000	50 139 060
Overføring fra annen EK		-34 691 475	-43 626 245
Sum overføringer og disponeringer		10 908 525	6 512 815



Organisasjonsnr: 879 705 452
BACKE EIENDOM INVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 322 178
Sum immaterielle eiendeler 322 178

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 294 272 537 350 778 655
Investeringer i
tilknyttet selskap 136 114 953 141 114 953
Sum finansielle
anleggsmidler 430 387 490 491 893 608
Sum anleggsmidler 430 709 668 491 893 608

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 146 633 112 693
Andre kortsiktige
fordringer 677 11 279
Konsernfordringer 76 009 999 41 001 209
Sum fordringer 76 157 309 41 125 181

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Driftskonto 3 009 251
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 3 009 251
Sum omløpsmidler 79 166 560 41 125 181

SUM EIENDELER 509 876 228 533 018 789

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 1 710 000 1 710 000
Overkurs 162 790 000 162 790 000
Annen innskutt egenkapital 30 742 810 30 742 810
Sum innskutt egenkapital 195 242 810 195 242 810

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 6 143 850 40 835 324
Sum opptjent egenkapital 6 143 850 40 835 324



Sum egenkapital	201 386 660	236 078 134
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Utsatt skatt		40 074
Sum avsetninger for forpliktelser		40 074
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	82 324 673	108 600 000
Annen langsiktig gjeld	27 041 148	27 574 966
Sum annen langsiktig gjeld	109 365 821	136 174 966
Sum langsiktig gjeld	109 365 821	136 215 040
Kortsiktig gjeld		
Betalbar skatt	1 392 510	
Kortsiktig konserngjeld	196 659 008	159 594 325
Leverandørgjeld	3 230	56 400
Annen kortsiktig gjeld	1 069 000	1 074 891
Sum kortsiktig gjeld	199 123 748	160 725 616
Sum gjeld	308 489 569	296 940 656
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	509 876 229	533 018 790



Organisasjonsnr: 879 705 452
BACKE EIENDOM INVEST AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Driftsinntekter		60 741 692	47 291 927
Sum inntekter		60 741 692	47 291 927
Kostnader			
Avrskrining		6 152 458	6 202 299
Andre driftskostnader		18 407 638	14 979 996
Sum kostnader		24 560 096	21 182 295
Driftsresultat		36 181 596	26 109 632
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekter på investeringer i tilknyttet selskap			
Annen renteinntekt		3 942 855	2 638 955
Sum finansinntekter		4 090 139	3 250 280
Annen rentekostnad			
Andre finanskostnader		13 579 056	14 900 573
Sum finanskostnader		15 189 224	15 205 926
Netto finans		-11 099 085	-11 955 646
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad		25 082 511	14 153 986
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 817 350	2 976 728
Årsresultat		17 265 161	11 177 258



Organisasjonsnr: 879 705 452
BACKE EIENDOM INVEST AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 152 926 1 127 585
Sum immaterielle eiendeler 152 926 1 127 585

Varige driftsmidler

Bygninger, tomter 458 640 297 510 931 965
Sum varige driftsmidler 458 640 297 510 931 965

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern 211 191 589 214 516 661
Investeringer i tilknyttet selskap 144 837 580 145 894 726
Sum finansielle anleggsmidler 356 029 169 360 411 387

Sum anleggsmidler 814 822 392 872 470 937

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 856 630 697 421
Andre kortsiktige fordringer 786 718 438 858
Konsernfordringer 49 025 347 947
Sum fordringer 1 692 373 1 484 226

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Driftskonto 60 785 970 57 231 718
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 60 785 970 57 231 718

Sum omløpsmidler 62 478 343 58 715 944

SUM EIENDELER 877 300 735 931 186 881

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 1 710 000 1 710 000
Overkurs 162 790 000 162 790 000
Annen innskutt egenkapital 30 668 644 30 668 644



Sum innskutt egenkapital	195 168 644	195 168 644
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	16 278 838	45 726 802
Sum opptjent egenkapital	16 278 838	45 726 802
Sum egenkapital	211 447 482	240 895 446
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Uopptjent inntekt	50 412 348	38 551 042
Sum avsetninger for forpliktelse	50 412 348	38 551 042
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	532 504 902	565 209 177
Annen langsiktig gjeld	27 041 148	27 574 966
Sum annen langsiktig gjeld	559 546 050	592 784 143
Sum langsiktig gjeld	609 958 398	631 335 185
Kortsiktig gjeld		
Betalbar skatt	1 392 510	
Skyldige offentlige avgifter	142 202	23 098
Kortsiktig konserngjeld	50 300 000	55 000 000
Leverandørgjeld	1 037 805	897 877
Annen kortsiktig gjeld	3 022 339	3 035 275
Sum kortsiktig gjeld	55 894 856	58 956 250
Sum gjeld	665 853 254	690 291 435
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	877 300 736	931 186 881



Organisasjonsnr: 879 705 452
BACKE EIENDOM INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>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: 879 705 452
BACKE EIENDOM INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

2022.04.04 Årsregnskap BEI konsern til signering.pdf

Name	Method	Signed at
Backe, Johan Brande	BANKID_MOBILE	2022-04-20 08:43 GMT+02
Strand, Eirik	BANKID_MOBILE	2022-04-06 10:08 GMT+02
Falstad, Terje	BANKID	2022-04-04 22:54 GMT+02
Hofseth, Tore Rem	BANKID_MOBILE	2022-04-04 19:33 GMT+02
Gjelsvik, Eirik Andre	BANKID_MOBILE	2022-04-04 13:41 GMT+02
Jansen, Thea K Backe	BANKID_MOBILE	2022-04-20 22:59 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
External reference: 49320EDAF804492BAC35D2D185DC3070

Styrets årsberetning for 2021 - Backe Eiendom Invest AS

Virksomheten

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

Redegjørelse for årsregnskapet

Resultatregnskapet

Selskapets resultat før skatt endte på kr 12,8 mill. mot kr 6,7 mill. i 2020. Økningen fra 2020 er relatert til salg av et eiendomsselskap i 2021. Videre er konsernbidrag fra datterselskap som er resultatført høyere i 2021 sammenlignet med 2020.

Driftsinntektene for Backe Eiendom Invest konsern for 2021 endte på kr 60,7 mill. mot 47,3 mill. i 2020. Resultat før skatt i 2021 endte på kr 25,1 mill. mot kr 14,2 mill. i 2020. Økningen fra 2020 skyldes gevinst fra salg av eiendom og eiendomsselskap i 2021.

Balanse og likviditet

Konsernets total kapital er gjennom 2021 redusert fra kr 931,2 mill. til kr 877,3 mill. Nedgangen er relatert til salg av eiendom. Backe Eiendom konsern egenkapital utgjør pr. 31.12.2021 kr 211,5 mill. tilsvarende 24,1% av total kapitalen.

Konsernets likviditet har vært god gjennom året.

Finansiell risiko

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

Markedsrisiko knytter seg i hovedsak til utviklingen i eiendomsmarkedet og verdsettelse av konsernets eiendommer. Kredittrisiko relateres til tap av leieinntekter, men begrenses gjennom bevissthet rundt leietakernes finansielle stilling. Konsernet har historisk sett ikke hatt tap av fordringer. Renterisiko relateres til svingninger i rentemarkedet, men er delvis begrenset gjennom rentesikringsavtaler. Backe Eiendom Invest konsern har sikret 75% av sine lån tilknyttet eiendomsporteføljen, eksklusive konsernets OPS-eiendommer. Vektet løpetid på sikringene er 9 år.

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

Arbeidsmiljø/Likestilling

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

Ytre miljø/Forskning og utvikling

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

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

Selskapet mener at en fortsatt satsning på energi og miljø vil gi resultater i form av bedre ressursutnyttning, fornøyde kunder og et godt omdømme. Å bygge og drifte miljø- og energikrigit er en del av det samfunnsansvaret som påligger et eiendomsselskap. Selskapet oppfordrer sine samarbeidspartnere til å velge løsninger og produkter som er miljømessig gode.

Selskapet har ikke hatt kostnader til forskning og utvikling i 2021.



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

Document ID:
49320EDAF804492BAC35D2D185DC3070



Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

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

Redegjørelse om fortsatt drift og fremtidig utvikling

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Markedet for næringseiendom har hatt en positiv utvikling gjennom 2021. Yield-nivåene har fortsatt å falle gjennom året og transaksjonsmarkedet har vært godt. Det registreres stor interesse for næringseiendom og utenlandske aktører viser igjen stor interesse i det norske markedet. Bankene viser også god utlånsvilje, spesielt til logistikk- og kontoreiendom.

Både i Norge og internasjonalt har rentene falt de siste årene. Selv om det forventes en økning i rentenivået fremover mener vi at eiendom fortsatt vil fremstå som en attraktiv investering sammenlignet med andre investeringsmuligheter. En investering i eiendom er en god inflasjonssikring og kan bidra til å øke interessen for eiendom i en periode med stigende inflasjonen.

Selskapet følger nøye med på utviklingen i Ukraina. Avhengig av hvordan krigen utvikler seg kan den påvirke norsk næringsliv og eiendomsmarked. Allerede ser vi et volatil og usikkert aksjemarked. For eiendomsmarkedet kan krigen påvirke investeringsviljen, ledighet, leienivåer og byggekostnader.

Selskapet har god likviditet og er rustet for vanskelige tider samt for å nå selskapets ambisjoner om videre vekst.

Forslag til anvendelse av resultat

Styret foreslår at årets resultat på kr 10 908 525 disponeres som følger:

Avgitt konsemsbidrag	kr. 45 600 000
Fra annen egenkapital	-kr. 34 691 475
<u>Sum disponeringer</u>	<u>kr. 10 908 525</u>

Lysaker, 22. mars 2022

Eirik Gjelsvik
Styreleder

Terje Falstad
Styremedlem

Tore Rem Hofseth
Styremedlem

Thea Kristine Backe Jansen
Styremedlem

Johan Brande Backe
Styremedlem

Eirik Strand
Daglig leder



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

Document ID:
49320EDAF804492BAC35D2D185DC3070



Balanse

BACKE EIENDOM INVEST AS

BACKE EIENDOM INVEST KONSERN

31.12.2021	31.12.2020	EIENDELER	31.12.2021	31.12.2020
		Anleggsmidler:		
322 178	0	Utsatt skattefordel (note 4)	152 926	1 127 585
322 178	0	Sum immaterielle eiendeler	152 926	1 127 585
0	0	Bygninger, tomter (note 3)	458 640 297	510 931 965
0	0	Sum varige driftsmidler	458 640 297	510 931 965
294 272 537	350 778 655	Investeringer i datterselskaper (note 9)	0	0
136 114 953	141 114 953	Investeringer i andre selskaper (note 10)	144 837 580	145 894 726
0	0	Andre langsiktige fordringer (note 12)	211 191 589	214 516 661
430 387 480	491 893 608	Sum finansielle anleggsmidler	356 029 169	360 411 387
146 633	112 693	Kundefordringer	856 630	697 421
76 009 999	41 001 209	Fordringer på konsernselskaper (note 7)	49 025	347 947
677	11 279	Andre kortsiktige fordringer	786 718	438 858
76 157 309	41 125 181	Sum fordringer	1 692 373	1 484 226
3 009 251	0	Bankinnskudd (note 5)	60 785 970	57 231 718
3 009 251	0	Sum bankinnskudd og lignende	60 785 970	57 231 718
509 876 228	533 018 789	Sum eiendeler	877 300 735	931 186 881

EGENKAPITAL OG GJELD

		Egenkapital:		
1 710 000	1 710 000	Aksjekapital (note 6)	1 710 000	1 710 000
30 742 810	30 742 810	Annen innskutt egenkapital (note 6)	30 668 644	30 668 644
162 790 000	162 790 000	Overkurs (note 6)	162 790 000	162 790 000
195 242 810	195 242 810	Sum innskutt egenkapital	195 168 644	195 168 644
6 143 850	40 835 324	Annen egenkapital (note 6)	16 278 838	45 726 802
6 143 850	40 835 324	Sum oppgitt egenkapital	16 278 838	45 726 802
201 386 660	236 078 134	Sum egenkapital	211 447 482	240 895 446
		Gjeld:		
0	40 074	Utsatt skatt (note 4)	0	0
0	0	Uoppjent inntekt	50 412 348	38 551 042
0	40 074	Avsetning for forpliktelser	50 412 348	38 551 042
82 324 673	108 600 000	Penlegjeld (note 8)	532 504 902	565 209 177
27 041 148	27 574 966	Annen langsiktig gjeld (note 8)	27 041 148	27 574 966
109 365 821	136 174 966	Annen langsiktig gjeld	559 546 050	592 784 143
57 185 327	55 670 573	Kortsiktig gjeld konsern (note 8)	50 300 000	55 000 000
139 473 681	103 923 752	Konsernkonfo (note 5,8)	0	0
3 230	56 400	Leverandørgjeld	1 037 805	897 877
1 392 510	0	Betalbar skatt (note 4)	1 392 510	0
0	0	Skyldig offentlige avgifter	142 202	23 098
1 069 000	1 074 891	Annen kortsiktig gjeld	3 022 339	3 035 275
199 123 748	160 725 616	Sum kortsiktig gjeld	55 894 856	58 956 250
509 876 228	533 018 789	Sum egenkapital og gjeld	877 300 735	931 186 881

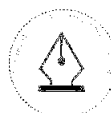
Lysaker, 22. mars 2022

Eirik Gjelsvik
Styrets lederTerje Falstad
StyremedlemTore Rem Hofseth
StyremedlemThea Kristine Backe Jansen
StyremedlemJohan Brande Backe
StyremedlemEirik Strand
Daglig lederThis file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.Document ID:
49320EDAF804492BAC35D2D185DC3070



Resultatregnskap

BACKE EIENDOM INVEST AS			BACKE EIENDOM INVEST KONSERN		
2021	2020		2021	2020	
0	0	Driftsinntekter (note 1)	60 741 692	47 291 927	
0	0	Avskrivninger (note 3)	6 152 458	6 202 299	
4 558 121	3 839 484	Andre driftskostnader (note 2)	18 407 638	14 979 996	
4 558 121	3 839 484	Sum driftskostnader	24 560 096	21 182 295	
23 881 500	15 632 219	Inntekt på investeringer i datterselskap	0	0	
0	0	Inntekt på investeringer i tilknyttede selskap (note 10)	3 942 855	2 638 955	
19 323 379	11 792 735	Driftsresultat	40 124 451	28 748 587	
11 480	0	Andre renteinntekter	147 284	611 325	
0	0	Verdiendring aksjer i datterselskap	0	0	
-4 883 931	-5 044 407	Andre rentekostnader	-13 579 056	-14 900 573	
-1 610 168	-5 348	Andre finanskostnader	-1 610 168	-305 353	
-6 482 619	-5 049 755	Netto finansposter	-15 041 940	-14 594 601	
12 840 760	6 742 980	Ordinært resultat før skattekostnad	25 082 511	14 153 986	
-1 932 235	-230 165	Skattekostnad (note 4)	-7 817 350	-2 976 728	
10 908 525	6 512 815	Årsresultat	17 265 161	11 177 258	
45 600 000	50 139 060	Disponeringer og overføringer			
-34 691 475	-43 626 245	Avgitt konsernbidrag			
		Fratt annen egenkapital			
10 908 525	6 512 815	Sum			



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

Document ID:
49320EDAF804492BAC35D2D185DC3070



Regnskapsprinsipper

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

Konsolidering

Konsernregnskapet inkluderer Backe Lager AS, Backe Lager 2 AS, Industritoppen 8B AS, Backe Eiendom Boligforvaltning AS, Backe Prosjekt Nord AS, Ika Kongsberg Drift AS, BEI Finans AS, Gran Skolebygg AS, Gran Skoledrift AS, HSV Bygg Holding AS, Algarheim Skoledrift AS og HSV Drift AS.

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

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

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

Bruk av estimater

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

Salgsinntekter

Inntekter fra salg av tjenester og langsiktige tilvirkingsprosjekter (anleggskontrakter) resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

Skatt

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

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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



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

Document ID:
49320EDAF804492BAC35D2D185DC3070



Varer/aktivering egenregi

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

Datterselskap/tilknyttet selskap

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

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

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap på krav.

Leasing

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

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

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

Kontantstrømpstilling

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



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

Document ID:
49320EDAF804492BAC35D2D185DC3070



NOTE 1 - DRIFTSINNTEKTER - VIRKSOMHETSOMRÅDER

Pr virksomhetsområde	Backe Eiendom Invest AS		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Leieinntekt	-	-	25 551 031	27 133 140
Finansiell lease	-	-	5 983 200	7 663 408
Inntekter drift- og vedlikeholdstjenester	-	-	14 728 508	12 495 379
Salg av driftsmidler	-	-	14 478 953	-
Totalproduksjon	-	-	60 741 692	47 291 927

NOTE 2 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Selskapet og selskapets tilknyttede selskap har ingen ansatte.

Honorar til revisor i Backe Eiendom Invest AS ble i 2021 utført med totalt kr 50.513 for lovpålagt revisjon og 27.500 for annen bistand. Honorar til revisor i Backe Eiendom konsern ble i 2021 utført med totalt kr. 92.201 for lovpålagt revisjon og kr. 50.438 for annen bistand. Ellers består andre driftskostnader av kostnader til administrasjon samt drift og vedlikehold av konsernets eiendommer.

NOTE 3 - VARIGE DRIFTSMIDLER

	Konsern		
	Bygninger, tomter	Tekniske installasjoner	Totalt
Kostpris 1.1	556 407 257	1 927 637	558 334 894
Avgang	-49 043 617	-	-49 043 617
Tilgang	-	-	-
Kostpris 31.12	507 363 640	1 927 637	509 291 277
Akk. ord. avskr. 1.1	-45 877 120	-1 525 809	-47 402 929
Årets ord. avskr.	-5 966 113	-186 345	-6 152 458
Akk. ord. avskr. avgang	2 904 404	-	2 904 404
Akk. ord. avskr. 31.12	-48 938 829	-1 712 154	-50 650 983
Bokført verdi	458 424 811	215 483	458 640 297
Økonomisk levetid	20-90 år	10-20 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

NOTE 4 - REGNSKAPSMESSIG BEHANDLING AV SKATT

	Backe Eiendom Invest AS			Konsern		
	2021	2020	Endring	2021	2020	Endring
Omløpsmidler	-	-	-	-	-	-
Anleggsmidler	-	-	-	18 028 455	16 067 137	1 961 318
Avsetning til forpliktelser	-1 610 168	-	-1 610 168	-52 022 516	-38 551 042	-13 471 474
Gjensert- og tapskonto	145 724	182 156	-36 432	33 298 945	17 358 524	15 940 421
Underskudd til fremføring	-	-	-	-	-	-
Grunnlag utsatt skatt før hensyn til deltakerignert selskap	-1 464 444	182 156	-1 646 600	-695 116	-5 125 381	4 430 265
Deltakerignert selskap	-	-	-	-	-	-
Grunnlag utsatt skatt/skattefordel	-1 464 444	182 156	-1 646 600	-695 116	-5 125 381	4 430 265
Utsatt skatt/skattefordel	-322 178	40 074	-362 252	-152 926	-1 127 584	974 658

	2021	2020
Betalbar skatt		
Resultat før skattekostnad	12 840 760	6 742 980
Permanente og andre forskjeller	-23 881 500	5 387
Endring midlertidige forskjeller	1 646 600	45 540
Mottatt konsernbidrag	35 723 730	15 301 273
Avgitt konsernbidrag	-20 000 000	-22 095 181
Grunnlag betalbar skatt	6 329 591	-
Betalbar skatt	1 392 510	-

	Backe Eiendom Invest AS		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Skattekostnad				
Årets betalbare skatt	1 392 510	-	1 392 510	-
Skatt på konsernbidrag	901 977	240 184	4 400 002	4 860 940
Endring skatt tilknyttet utgangning ang datter	-	-	1 050 183	8
Endring utsatt skatt / utsatt skattefordel	-362 252	-10 019	974 658	-1 884 211
Skattekostnad	1 932 235	230 165	7 817 353	2 976 734



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

Document ID:
49320EDAF804492BAC35D2D185DC3070



NOTE 5 - BANKINNSKUDD - KONSERNKONTO

Backe har etablert et konsernkontosystem i DNB ASA. Backe Eiendom Invest AS hadde pr. 31.12.21 en gjeld på kr 139,5 mill. på konto som inngår i Backe Eiendom konsern har pr. 31.12.2021 en likviditetsbeholdning på kr. 60,8 mill.

NOTE 6 - EGENKAPITAL

Backe Eiendom Invest AS	Aksje-kapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen opptjent EK	SUM
Egenkapital 01.01.2021	1 710 000	162 790 000	30 742 810	40 835 316	236 078 134
Årsresultat	-	-	-	10 908 524	10 908 524
Avgjitt konsernbidrag	-	-	-	-45 600 000	-45 600 000
Egenkapital 31.12.2021	1 710 000	162 790 000	30 742 810	6 143 840	201 386 660

Seiskapets aksjekapital består av 1000 aksjer à kr 1.710.
Seiskapets aksjer eies 100 % av AS Backe.

Konsernet

	Aksje-kapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen opptjent EK	SUM
Egenkapital 01.01.2021	1 710 000	162 790 000	30 668 644	45 726 802	240 895 446
Årsresultat	-	-	-	17 265 161	17 265 161
Korrigerings resultat fra tidligere år	-	-	-	-1 113 125	-1 113 125
Avgjitt konsernbidrag	-	-	-	-45 600 000	-45 600 000
Egenkapital 31.12.2021	1 710 000	162 790 000	30 668 644	16 278 838	211 447 482

Backe Eiendom Invest AS inngår i konsernregnskapet til AS Backe som morselskapet utarbeider. Utlevering av konsernregnskap kan fåes ved forespørsel til AS Backe, PB 359, 1326 Lysaker.

NOTE 7 - FORDRINGER

	Backe Eiendom Invest AS		Konsern	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Fordringer på konsernselskaper	75 960 974	41 001 209	-	-
Datterselskaper	49 025	-	49 025	347 947
Andre konsernfordringer	-	-	-	-
SUM	76 009 999	41 001 209	49 025	-

NOTE 8 - GJELD OG GARANTIER

	Backe Eiendom Invest AS		Konsern	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Annen kortsiktig gjeld	139 473 681	103 923 752	-	-
Kassekreditt (tilknyttet konsernkonto)	-	-	-	-
SUM	139 473 681	103 923 752	-	-

	Backe Eiendom Invest AS		Konsern	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Kortsiktig gjeld til konsernselskaper	50 000 000	55 000 000	50 000 000	55 000 000
AS Backe	300 000	-	300 000	-
Backe Prosjekt AS	6 885 327	670 573	-	-
Datterselskaper	-	-	-	-
SUM	57 185 327	55 670 573	50 300 000	55 000 000

	Backe Eiendom Invest AS		Konsern	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Annen langsiktig gjeld	27 041 148	27 574 966	27 041 148	27 574 966
Avsetning for forpliktelser	-	-	265 580 229	269 209 177
Lån i Husbanken (HSV Bygg Holding AS)	82 324 673	108 600 000	82 324 673	108 600 000
Pantelån i Nordea Bank	-	-	184 600 000	187 400 000
Pantelån i DNB (Gran skolebygg AS)	109 365 621	136 174 966	559 546 050	592 784 143
SUM	218 732 442	272 349 932	1 008 492 099	1 077 568 286

	Backe Eiendom Invest AS		Konsern	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Pantstillelser:	82 324 673	108 600 000	532 504 902	565 209 177
Pantstillelser del av annen langsiktig gjeld	-	-	669 831 886	725 448 626
Bokført verdi av pantsatte eiendommer og beholdninger	-	-	-	-

Backe Eiendom Invest AS har inngått to rentesikringsavtaler med saldo pr. 31.12.2021 på henholdsvis kr 93,9 mill. og kr. 90,0 mill. Forpliktelse relatert til disse rentesikringsavtalene er bokført med kr 27,0 mill. Gran Skolebygg AS har inngått rentesikringsavtale med saldo pr. 31.12.2021 på kr. 180,9 mill.

Relatert til pantelån i DNB på kr. 184,3 mill. i Gran Skolebygg AS har DNB pant i aksjene i Gran Skolebygg AS og Gran Skolebygg AS.



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

Document ID:
49320EDAF804492BAC35D2D185DC3070



NOTE 9 - AKSJER I DATTERSELSKAPER

	Backe Lager AS	Industri-toppn 8B AS	Backe Prosjekt Nord AS	Ika Kongsberg Drift AS	BEI Finans AS
Anskaffelsestidspunkt	2009-2012	2021	2013	2014	2011
Forretningskontor	Bærum	Bærum	Bærum	Bærum	Bærum
Eierandel	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Stemneandel	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Selskapskapital	500 000	30 000	100 000	30 000	1 000 000
Antall aksjer	1 000	250	10 000	100	100
Pålydende tilsammen	500 000	30 000	100 000	30 000	1 000 000
Bokført i morselskapet	33 398 682	12 415 997	1 324 788	1 711 469	1 146 306
Bokført i konsernet	-	-	-	-	-

	Backe Eiendom Boligforvaltning AS	Gran Skolebygg AS	Algarheim Skoledrift AS	HSV Bygg Holding AS	Backe Lager 2 AS
Anskaffelsestidspunkt	2018	2018	2020	2018	2019
Forretningskontor	Bærum	Bærum	Bærum	Bærum	Bærum
Eierandel	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Stemneandel	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Selskapskapital	1 000 000	100 000	40 000	3 012 000	51 100
Antall aksjer	500	100	1 000	300	250
Pålydende tilsammen	1 000 000	100 000	40 000	3 012 000	51 100
Bokført i morselskapet	36 826 598	27 297 400	2 363 688	133 029 582	36 716 492
Bokført i konsernet	-	-	-	-	-

	Gran Skoledrift AS	HSV Drift AS	Totalt
Anskaffelsestidspunkt	2018	2018	
Forretningskontor	Bærum	Bærum	
Eierandel	100 %	100 %	
Stemneandel	100 %	100 %	
Selskapskapital	100 000	30 000	
Antall aksjer	100	100	
Pålydende tilsammen	100 000	30 000	
Bokført i morselskapet	2 252 450	5 789 084	294 272 536
Bokført i konsernet	-	-	-

NOTE 10 - INVESTERINGER I ANDRE SELSKAPER

Backe Eiendom Invest konsern

Selskap	Eierandel	Andel stemmeber. kapital	Forretn.-kontor	Verdi 31.12.2020	Anskaffet/solgt i 2021
LT 6-12 Invest AS	33,33 %	33,33 %	Bærum	62 309 948	-
Driv AS	50,00 %	50,00 %	Trondheim	-47 871	-
Portal Skøyen Holding AS	33,33 %	33,33 %	Bærum	83 627 696	-
Tegebruiket AB	10,00 %	10,00 %	Halmstad	-4 953	-
Sum bokført				145 894 728	

Selskap	Resultat and. 2021	Utbytte/avk.	Verdi 31.12.2021	Selskapets andel av egenkapital
LT 6-12 Invest AS	- 794 706	-	61 515 242	59 389 683
Driv AS	1 129 151	-	1 081 280	1 081 280
Portal Skøyen Holding AS	3 608 410	5 000 000	82 236 106	81 368 944
Tegebruiket AB	-	-	-4 953	-
Sum bokført	3 942 855	5 000 000	144 837 681	141 839 907

Tegebruiket AB er ikke innført etter EK-metoden da vi har en eierandel på 10 % i selskapene.

Backe Eiendom Invest AS

Selskap	Selskapenes aksjekapital	Andel	Antall aksjer	Pålydende til sammen	Verdi i balansen
Driv AS	200 000	50,0%	500	100 000	100 000
LT 6-12 Invest AS	300 000	33,3%	400	100 000	63 000 000
Portal Skøyen AS	100 000	33,3%	30 000	33 333	73 010 000
Tegebruiket	-	10,0%	-	-	4 953
Sum bokført					136 114 953

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

NOTE 11 - NÆRSTÅENDE PARTER

	Backe Eiendom Invest AS		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Leie av arbeidskraft	597 665	595 312	597 665	595 312
Kostnader administrative tjenester	3 534 311	3 104 371	3 534 311	3 104 371

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



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

Document ID:
49320EDAF804492BAC35D2D185DC3070



NOTE 12 - FINANSIELL LEASEAVTALE

Andre langsiktige fordringer er relatert Gran Skolebygg AS som i 2015 ferdigstilte og overleverte skolebygg til Oslo Kommune ved Utdanningsetaten. Utdanningsetaten leier bygget gjennom en finansiell lease avtale med leieperiode over 25 år. Fordringen er balanseført til kr. 211.191.589 i konsernregnskapet pr. 31.12.21.

NOTE 13 - FORTSATT DRIFT

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



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

Document ID:
49320EDAF804492BAC35D2D185DC3070



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Backe Eiendom Invest AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Backe Eiendom Invest AS.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 2021 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 2021 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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 avvirket.

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Henning Arne Dalsegg
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

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."

Henning Arne Dalsegg

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5997-4-370690

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-16 11:30:00 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: B8P7H03ETB-PMHDN-BBZXJ-AIA0D-2X7VZ

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/validate>