



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Fredrik Walsøe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.10.2023

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, 06.12.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Opptjent kontraktsinntekt		177 080 596	56 903 220
Annen driftsinntekt		597 500	704 742
Sum inntekter		177 678 096	57 607 962
Kostnader			
Kostnad opptjent kontraktsinntekt		168 455 393	49 003 973
Lønnskostnad	2	2 613 409	2 577 921
Avskrivning av driftsmidler	3	365 170	256 270
Annen driftskostnad		1 533 139	1 444 844
Sum kostnader		172 967 110	53 283 008
Driftsresultat		4 710 986	4 324 954
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4	24 334 104	58 287 622
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			1 154 178
Annen renteinntekt		366 620	461 187
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	5	943 007	
Sum finansinntekter		25 643 731	59 902 987
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler	5	134 350	
Nedskrivning av finansielle eiendeler		1 542 269	9 400 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	1 293 806	562 158
Annen rentekostnad		12 881 823	9 566 125
Sum finanskostnader		15 852 247	19 528 283
Netto finans		9 791 484	40 374 704
Ordinært resultat før skattekostnad		14 502 470	44 699 658
Skattekostnad på resultat	6	-1 996 527	7 165 654
Ordinært resultat etter skattekostnad		16 498 997	37 534 004
Årsresultat		16 498 997	37 534 004



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Årsresultat etter minoritetsinteresser		16 498 997	37 534 004
Totalresultat		16 498 997	37 534 004
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	7	9 000 000	
Avsatt til annen egenkapital	7	7 498 997	37 534 004
Sum overføringer og disponeringer		16 498 997	37 534 004



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	617 185	
Sum immaterielle eiendeler		617 185	
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	2 848 859	2 125 029
Sum varige driftsmidler		2 848 859	2 125 029
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	12 435 570	26 679 944
Lån til foretak i samme konsern	4	10 228 280	11 868 280
Investeringer i tilknyttet selskap	4	105 000	105 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4	818 183	10 576 038
Investeringer i aksjer og andeler		7 849 933	6 999 933
Sum finansielle anleggsmidler		31 436 966	56 229 195
Sum anleggsmidler		34 903 010	58 354 224
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	8, 9	168 505 704	237 389 861
Fordringer			
Kundefordringer		12 800 000	
Andre kortsiktige fordringer	4	841 959	38 005 277
Krav på innbetaling av selskapskapital	8, 9	120 670 436	46 691 820
Sum fordringer		134 312 395	84 697 097
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	5	29 319 333	
Sum investeringer		29 319 333	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	12 783 541	7 629 780



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		12 783 541	7 629 780
Sum omløpsmidler		344 920 973	329 716 737
SUM EIENDELER		379 823 983	388 070 961

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	11	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		-9 000	-9 000
Sum innskutt egenkapital		21 000	21 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		89 259 944	81 760 947
Sum opptjent egenkapital		89 259 944	81 760 947

Sum egenkapital	7	89 280 944	81 781 947
------------------------	---	-------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	6		1 955 013
Sum avsetninger for forpliktelser			1 955 013

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	9	1 968 055	1 399 404
Øvrig langsiktig gjeld	4	8 578 380	63 944 550
Sum annen langsiktig gjeld		10 546 436	65 343 954

Sum langsiktig gjeld		10 546 436	67 298 967
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	9	265 724 739	216 293 571
Leverandørgjeld		9 280 989	11 205 214
Betalbar skatt	6	575 671	4 469 463
Skyldig offentlige avgifter		15 978	7 288
Annen kortsiktig gjeld	4	4 399 226	7 014 512



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum kortsiktig gjeld		279 996 603	238 990 047
 Sum gjeld		 290 543 039	 306 289 014
 SUM EGENKAPITAL OG GJELD		 379 823 983	 388 070 961



Bergskogen Eiendom AS

ÅRSBERETNING FOR 2022

Virksomhetens art og hvordan den drives

Bergskogen Eiendom AS investerer og utvikler boligprosjekter. Virksomheten utføres vesentlig gjennom Bergskogen Eiendom AS, men også via datterselskaper. Selskapet har kontor i Oslo.

Rettvise oversikt over utvikling og resultat

Årsregnskapet viser et overskudd etter skattekostnad på kr. 16.498.997,-. Resultatet viser en økning av salgsinntektene, noe som skyldes flere avsluttede prosjekter i 2022. Etter årets resultat er egenkapitalen i selskapet på kr. 89.280.944,- tilsvarende ca. 23,5% av totalkapitalen. Bergskogen Eiendom AS solgte et datterselskap som drev utleie av næringsseiendom i 2022.

Ved årets utgang er 4 boligprosjekter under bygging. Overlevering av disse vil foretas i 2023/2024. I tillegg til boligprosjektene, eier selskapet 2 andre selskaper med driver utleie av næringsseiendom.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat.

Fremtidsutsikter

Selskapet vurderer markedet fortløpende i forhold til å kjøpe nye eiendommer. Usikre tider har gjort at vi ikke har investert like aktivt som tidligere i nye prosjekter. Stadig økende renter gjør salgsmarkedet vanskeligere. Dette, i tillegg til økte kostnader generelt, gjør at klimaet for boligutvikling er vanskeligere enn på flere år. Vår finansielle stilling gjør dog at selskapet er godt rustet til å møte ytterligere forverringer i de markedsmessige betingelsene.

Finansielle investeringer

Selskapet har 28,5 mill av egenkapitalen investert i markedsbaserte aksjer. Dette er tenkt som langsiktige investeringer og gir en litt annen eksponering enn kun mot boligmarkedet. Selskapet er kjønt med risikoen investeringer i aksjemarkedet representerer.

Forskning og utvikling

Selskapet har ikke aktivitet knyttet til forskning og utvikling.

Åpenhetsloven

Selskapet har plikt til å offentliggjøre en redegjørelse for aktsomhetsvurderinger etter åpenhetsloven som vil gi allmenheten innsikt i virksomhetens nøkkelfunn i aktsomhetsvurderingene og hvilke tiltak som er iverksatt. Slik redegjørelse er under utarbeidelse og vil bli gjort tilgjengelig i løpet av kort tid på selskapets kontor og utsendt kostnadsfritt til enhver som ber om det.

Fortsatt drift

Årsregnskapet for 2022 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

Arbeidsmiljø og likestilling

Det har i 2022 vært 2 ansatte i morselskapet. I konsernet er det tre ansatte. Ved utførelse av byggeprosjekter blir det benyttet innleide aktører, slik som arkitekter, entreprenører med videre. Styret mener at arbeidsmiljøet i selskapet er tilfredsstillende. Det har ikke vært sykefravær, skader eller ulykker i 2022.

Styreansvarsforsikring

Det er ikke tegnet styreansvarsforsikring.

Ytre miljø

Selskapet har virksomhet som medfører bygg-avfall. Innleide entreprenører er ansvarlige for å levere slikt avfall til godkjente mottak.



Andre forhold

Det er etter det styret kjenner til ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som har betydning for selskapets stilling og resultat.

Disponering av overskudd

Styret har vedtatt å utbetale kr. 9.000.000,- i utbytte for 2022. Kr. 7.498.997,- overføres til annen egenkapital.

Oslo, 23.10.2023

Fredrik Walsøe
Styreleder

Gunnar Bjerke
Styremedlem

Gregers Gabrielsen
Styremedlem



Bergskogen Eiendom AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Opptjent kontraktsinntekt		177 080 596	56 903 220
Annen driftsinntekt		597 500	704 742
Sum driftsinntekter		177 678 096	57 607 962
Kostnad opptjent kontraktsinntekt		168 455 393	49 003 873
Lønnskostnad	2	2 613 409	2 577 921
Avskrivning av driftsmidler	3	365 170	256 270
Annen driftskostnad		1 533 139	1 444 844
Sum driftskostnader		172 967 110	53 283 008
Driftsresultat		4 710 986	4 324 954
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4	24 334 104	58 287 622
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	1 154 178
Annen renteinntekt		366 620	461 187
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	5	943 007	0
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler	5	134 350	0
Nedskrivning av finansielle eiendeler		1 542 269	9 400 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	1 293 806	562 158
Annen rentekostnad		12 881 823	9 566 125
Resultat av finansposter		9 791 484	40 374 704
Resultat før skattekostnad		14 502 470	44 699 658
Skattekostnad på resultat	6	-1 996 527	7 165 654
Resultat		16 498 997	37 534 004
Årsoverskudd		16 498 997	37 534 004
Overføringer			
Avsatt til utbytte	7	9 000 000	0
Avsatt til annen egenkapital	7	7 498 997	37 534 004
Sum overføringer		16 498 997	37 534 004



Bergskogen Eiendom AS

Balanse

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	617 185	0
Sum immaterielle eiendeler		617 185	0
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	2 848 859	2 125 029
Sum varige driftsmidler		2 848 859	2 125 029
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	12 435 570	26 679 944
Lån til foretak i samme konsern	4	10 228 280	11 868 280
Investeringer i tilknyttet selskap	4	105 000	105 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4	818 183	10 576 038
Investeringer i aksjer og andeler		7 849 933	6 999 933
Sum finansielle anleggsmidler		31 436 966	56 229 195
Sum anleggsmidler		34 903 010	58 354 224
Omløpsmidler			
Eiendomsprosjekter i egenregi	8, 9	168 505 704	237 389 861
Fordringer			
Kundefordringer		12 800 000	0
Utført ikke fakturert produksjon	8, 9	120 670 436	46 691 820
Andre kortsiktige fordringer	4	841 959	38 005 277
Sum fordringer		134 312 395	84 697 097
Markedsbaserte aksjer	5	29 319 333	0
Sum investeringer		29 319 333	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	12 783 541	7 629 780
Sum omløpsmidler		344 920 973	329 716 737
Sum eiendeler		379 823 983	388 070 961




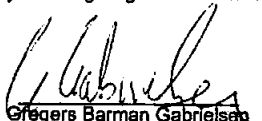

Bergskogen Eiendom AS

Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		-9 000	-9 000
Sum innskutt egenkapital		21 000	21 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		89 259 944	81 760 947
Sum opptjent egenkapital		89 259 944	81 760 947
Sum egenkapital	7	89 280 944	81 781 947
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	0	1 955 013
Sum avsetning for forpliktelser		0	1 955 013
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	1 968 055	1 399 404
Øvrig langsiktig gjeld	4	8 578 380	63 944 550
Sum annen langsiktig gjeld		10 546 436	65 343 954
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	265 724 739	216 293 571
Leverandørgjeld		9 280 989	11 205 214
Betalbar skatt	6	575 671	4 469 463
Skyldig offentlige avgifter		15 978	7 288
Annen kortsiktig gjeld	4	4 399 226	7 014 512
Sum kortsiktig gjeld		279 996 603	238 990 047
Sum gjeld		290 543 039	306 289 014
Sum egenkapital og gjeld		379 823 983	388 070 961

Oslo, 23.10.2023

Styret i Bergskogen Eiendom AS


Fredrik Walsøe
styrets leder
Gregers Barman Gabrielsen
styremedlem
Øttorm Bjerke
daglig leder / styremedlem



BERGSKOGEN EIENDOM AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

	2022	2021
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		
Ordinært resultat før skattekostnad	14 502 470	44 699 658
Periodens betalte skatt	-4 469 463	2 336 642
Ordinære avskrivninger	365 170	256 270
Nedskrivning anleggsmidler	1 542 269	9 400 000
Gevinster ved salg av aksjer	-24 334 104	-21 528 502
Endring i beholdning av eiendomsprosjekter i egenregi	68 884 157	-27 401 772
Endring i kundefordringer	-86 778 616	-8 691 298
Endring i leverandørgjeld	-1 924 225	2 619 126
Endring andre kortsiktige fordringer	0	-1 230 121
Endring i andre tidsavgrensninger	302 073	-192 585
Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	-31 910 269	267 418
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-1 089 000	0
Anskaffet finansielle verdipapirer	-30 760 675	0
Brutto investert i datterselskap	0	-2 000 000
Mottatt ved salg av aksjer	39 193 255	25 819 400
Økt (-) / nedbetalt (+) utlån til datter- og tilknyttede selskaper	44 086 798	117 849 451
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	51 430 378	141 668 851
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER		
Netto opptak (-nedbetaling) av lån fra kredittinstitusjoner	-5 366 350	-85 581 944
Utbetaling av utbytte	-9 000 000	-51 000 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-14 366 350	-136 581 944
Effekt av valutakursendringer på bankinnskudd, kontanter ol.	0	0
Netto endring i bankinnskudd, kontanter	5 153 761	5 354 325
Beholdning av bankinnskudd, kontanter pr 01.01.	7 629 780	2 275 454
Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 31.12.	12 783 541	7 629 780



Bergskogen Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2022

1. Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp etter regnskapslovens regler og god regnskapsskikk.

Inntektsføring

Opptjent kontraktsinntekt ved salg av boliger resultatføres i takt med salgsgrad og fullføring av prosjektene, jfr nedenfor om eiendomsprosjekter i egenregi. Kostnad opptjent kontraktsinntekt sammenstilles med opptjent kontraktsinntekt i den grad det ikke er i strid med forsiktighetsprinsippet.

Inntekter av utleie inntektsføres løpende over leleperioden.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler anskaffet til varig eie og bruk klassifiseres som **anleggsmidler**. **Fordringer** klassifiseres som anleggsmidler dersom de skal tilbakebetales mer enn ett år etter at fordringen oppsto. Andre eiendeler klassifiseres som omløpsmidler. Gjeld knyttet til kjøp av eiendommer for utvikling og salg er **klassifisert** som kortsiktig, selv om løpetiden kan være lenger enn ett år.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, mens omløpsmidler vurderes til den laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Eiendomsprosjekter i egenregi

Prosjekter som er kjøpt for utvikling og som ikke er solgt, vurderes til den laveste verdi av kostpris og virkelig verdi. Disse eiendommene er balanseført som eiendomsprosjekter i egen regi.

Etter at bindende kontrakt om salg av prosjektet er inngått, vurderes prosjektet etter prinsippet om løpende avregning. Dette innebærer at opptjent kontraktsinntekt og tilhørende kostnad opptjent kontraktsinntekt resultatføres i takt med ferdigstillelsen. Opptjent kontraktsinntekt på balansedagen utgjør totalt estimerte kontraktsinntekter multiplisert med fullføringsgrad. Fullføringsgraden beregnes som andel av påløpte kostnader på balansetidspunktet i forhold til totalt estimerte kostnader på prosjektet.

Opptjent inntekt på solgte eiendommer med fradrag for mottatte forskudd, er regnskapsført som utført ikke fakturert produksjon.

Konsernforhold

Investering i datterselskaper og tilknyttede selskaper bokføres etter kostmetoden. Det utarbeides ikke konsernregnskap, da Bergskogen Eiendom AS er et datterselskap av Bergskogen AS, og inngår i konsernregnskapet til Bergskogen AS.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er satt opp etter den indirekte metode.

Renter

Alle rentekostnader, herunder byggelånsrenter, kostnadsføres løpende over låneperioden.

Skatt

På grunn av skattemessig underskudd og forskjeller mellom skattemessige og regnskapsmessige verdier av selskapets eiendeler og gjeld oppstår det utsatt skatteforpliktelse eller utsatt skattefordel i regnskapet. Årets skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt.



Bergskogen Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2022

2. Ansatte, lønn og andre godtgjørelser

Spesifikasjon av lønnskostnader

	2022	2021
Lønninger	2 204 000	2 204 000
Arbeidsgiveravgift	406 637	361 553
Andre personalkostnader	2 771	12 368
Sum lønnskostnader	<u>2 613 409</u>	<u>2 577 921</u>
Antall årsverk sysselsatt	2,00	2,0

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

Styret og ledelsen har mottatt følgende ytelser:

	Lønn	Andre ytelser
Daglig leder	1 102 000	235 568
Styret totalt	2 204 000	679 952

Det er i 2022 kostnadsført kr 148 200 (eks. mva) i ordinært revisjonshonorar og kr 55 000 (eks. mva) for andre tjenester levert av revisor.

3. Varige driftsmidler

	Transportmidler
Kostpris 1. januar	2 562 700
Tilgang	1 089 000
Kostpris 31. desember	<u>3 651 700</u>
Akkumulerte avskrivninger	<u>802 841</u>
Regnskapsført verdi 31. desember	2 848 859
Årets avskrivning	365 170

Det foretas lineær avskrivning av driftsmidlene over 10 år.

4. Datterselskaper og tilknyttede selskaper

Datterselskaper:

	Eierandel	Resultat	Egenkapital
Kjelsåsveien 142 AS	100 %	614 777	4 330 715
BSE Fritid AS	100 %	-498 000	304 000
Bergskogen Fjellhytter AS	100 %	-10 634	835 166
Høst Næringseiendom AS	100 %	312 000	1 135 000

Tilknyttede selskaper:

Bergstaden AS	50 %	-3 609	457 886
Skøyen Boligutvikling AS	50 %	834 000	-11 504 000

Alle selskapene er lokalisert i Oslo.

Inntekt på investering i datterselskap:

	2022	2021
Konsernbidrag fra Tre Søstre eiendom AS	0	1 759 120
Konsernbidrag / utbytte fra Kjelsåsveien 142 AS	0	35 000 000

Aksjene i Kjelsåsveien 142 AS er nedskrevet med MNOK 5,8 etter at prosjektet ble avsluttet i 2021 og mye av inntekten er mottatt.

Selskapet har også solgt et datterselskap i 2022 med en regnskapsmessig gevinst på MNOK 24,3.



Bergskogen Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2022

Mellomværender med nærstående	2022	2021
Langsiktig fordring på selskap i samme konsern	10 228 280	11 868 280
Kortsiktig fordring på konsernselskap (konsernbidrag og utbytte)	0	36 759 120
Langsiktig gjeld til selskap i samme konsern	8 578 380	63 944 550
Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	300 000	4 690 000
Langsiktig fordring på tilknyttede selskaper	818 183	10 576 038
Kortsiktig gjeld til tilknyttet selskap	1 273 127	196 258

Konsernmellomværender er renteberegnet med en rentesats på 3,5 % p.a. i 2022.

5. Markedsbaserte verdipapirer

	Anskaff. kost	Bokført verdi	Markeds- verdi	Akkumulert resultatført verdiendring
Markedsbaserte aksjer				
Aksjer	28 510 675	29 319 333	29 319 333	808 658
Sum markedsbaserte verdipapirer	28 510 675	29 319 333	29 319 333	808 658

Det er ikke realisert markedsbaserte verdipapirer i år.

6. Skatt

Årets skattemessige resultat:

Resultat før skatt	14 502 470
Permanente forskjeller	-23 577 595
Endring i midlertidige forskjeller	11 691 810

Skattemessig resultat 2 616 685

Betalbar skatt – 22 %	575 671
Endring i utsatt skatt	<u>-2 572 198</u>
Årets skattekostnad	- 1 996 527

Utsatt skatt:	31.12.2022	31.12.2021	Endring
Tilvirkningskontrakter som ikke er fullført	7 079 831	9 894 209	2 814 378
Kundefordringer	-477 000	-864 900	-387 900
Varelager	-9 441 545	0	9 441 545
Garantilavsetning	-650 000	-650 000	0
Driftsmidler	683 328	507 116	-176 213
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	<u>-2 805 386</u>	<u>8 886 425</u>	<u>-11 691 810</u>

Utsatt skatt (-skattefordel)	-617 185	1 955 013	-2 572 198
Skattesats	22 %	22 %	



Bergskogen Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2022

7. Egenkapital

	Aksje- Kapital	Annen innsk. egenkapital	Annen egenkapital	SUM
Egenkapital 1.1.	30 000	-9 000	81 760 947	81 781 947
Tilleggsutbytte	0	0	-9 000 000	-9 000 000
Årets overskudd	0	0	16 498 997	16 498 997
Egenkapital 31.12	30 000	-9 000	89 259 944	89 280 944

8. Eiendomsprosjekter i egenregi

Selskapet har ved årsskiftet 8 boligprosjekter i Oslo kommune for utvikling og salg. De solgte enhetene i prosjektene er regnskapsført etter prinsippet om løpende avregning.

Utført, ikke fakturert produksjon på kr 120 670 436 er medregnet forskudd fra kunder på kr 8 031 400.

Eiendomsprosjekter i egenregi inkluderer en avsetning for mullig tap på kr 9 441 545.

Regnskapsmessig opptjent kontraktsinntekt på prosjekter som ikke er avsluttet er på kr 128 701 836. Tilhørende kostnad opptjent kontraktsinntekt er på kr 121 622 005.

Netto resultatført på igangværende prosjekter er på kr 7 079 831.

9. Pantelikret gjeld

Selskapet har langsiktig gjeld til kredittinstitusjon på kr 1 968 055 hvorav ca. kr 797 056 forfaller til betaling mer enn 5 år etter årets utgang. Driftsmidler med en regnskapsført verdi på kr 2 848 859 er stillet som sikkerhet for gjelden.

Tomte- og byggelån fra kredittinstitusjoner på til sammen kr 265 724 739 er tilknyttet boligutviklingen og derfor klassifisert som kortsiktig. Disse lånene har en løpetid på inntil 2 år og gjøres opp når boligene selges.

Følgende eiendeler er stilt som sikkerhet:

Eiendomsprosjekter i egenregi	168 505 704
Bankinnskudd	4 965
Aksjer i tilknyttet selskap	55 000
Utført ikke fakturert produksjon	120 670 436
Bokført verdi av pantsatte eiendeler	289 236 105

10. Bundne innskudd

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

11. Aksjekapital og aksjonærer

Selskapets 100 000 aksjer med pålydende kr 0,30 eies av:

Bergskogen AS	66 666 aksjer	66,6 %
Valleløkken AS	33 334 aksjer	33,3 %

Styrets medlemmer eier hver indirekte 1/3 av aksjene i selskapet.



PKF ReVisjon AS



Revisjon &
rådgivning

Til generalforsamlingen i
Bergskogen Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2022

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bergskogen Eiendom AS som viser et overskudd på kr 16 498 997. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultat og kontantstrømmer for regnskapsåret 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 slik det kreves i lov, forskrift 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.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Tel • +47 22 78 28 00 • www.pkf.no

PKF ReVisjon AS • Sandstuveien 70, Pb. 199 Manglerud, 0612 Oslo • Org./revisornr. 983 773 370

Medlem av Den norske Revisorforening

PKF ReVisjon AS er medlem av PKF International Limited, et nettverk av juridisk uavhengige selskaper, og fraskriver seg ethvert ansvar for arbeid eller manglende arbeid utført av et annet individuelt selskapsmedlem eller annet selskap.



PKF ReVisjon AS

PKF

Revisjon &
rådgivning

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 27. oktober 2023

PKF REVISJON AS

Jon Harald Schei

statsautorisert revisor