



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 994 171 658  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BACKE PROSJEKT 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: 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: Terje Falstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2022

### 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
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Driftsinntekter	1,13	31 444 000	25 724 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>31 444 000</b>	<b>25 724 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Materialer og underentreprenører	13	-930 000	0
Lønn etc.	2,3	32 271 000	27 149 000
Avskrivinger	5	750 000	692 000
Annen driftskostnad	2,4	14 782 000	11 404 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>46 873 000</b>	<b>39 245 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-15 429 000</b>	<b>-13 521 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investeringer i datterselskap		3 910 000	11 860 000
Inntekt på investeringer i tilknyttede selskap	12	136 931 000	35 041 000
Annen renteinntekt		2 474 000	2 144 000
Andre finansinntekter		25 000	150 000
Nedskrivning aksjer		180 000	220 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>143 520 000</b>	<b>49 415 000</b>
Annen rentekostnad		2 992 000	723 000
Andre finanskostnader		372 000	446 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 364 000</b>	<b>1 169 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>140 156 000</b>	<b>48 246 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>124 727 000</b>	<b>34 725 000</b>
Skattekostnad	6	2 166 000	-296 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>122 561 000</b>	<b>35 021 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>122 561 000</b>	<b>35 021 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Til annen egenkapital		122 560 000	35 020 000



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Sum overføringer og disponeringer		122 560 000	35 020 000



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Lisenser, programvare, etc.	5	1 274 000	116 000
Utsatt skattefordel	6	3 716 000	3 888 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>4 990 000</b>	<b>4 004 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger, tomter	5	3 087 000	2 836 000
Maskiner, inventar, etc.	5	2 633 000	2 720 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>5 720 000</b>	<b>5 556 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	11	387 925 000	194 754 000
Investeringer i tilknyttet selskap	12	222 844 000	272 202 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	9	52 557 000	58 817 000
Andre langsiktige fordringer	9	4 255 000	4 255 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>667 581 000</b>	<b>530 028 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>678 291 000</b>	<b>539 588 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		8 796 000	3 307 000
Andre kortsiktige fordringer	9	5 003 000	4 405 000
Konsernfordringer	9	27 083 000	25 533 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>40 882 000</b>	<b>33 245 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd	7	16 987 000	6 810 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>16 987 000</b>	<b>6 810 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>57 869 000</b>	<b>40 055 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>736 160 000</b>	<b>579 643 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	100 000	100 000
Overkurs	8	48 283 000	48 283 000
Annen innskutt egenkapital	8	195 271 000	195 271 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>243 654 000</b>	<b>243 654 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	267 250 000	144 690 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>267 250 000</b>	<b>144 690 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>510 904 000</b>	<b>388 344 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld	10	159 965 000	68 376 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>159 965 000</b>	<b>68 376 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>159 965 000</b>	<b>68 376 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 270 000	957 000
Betalbar skatt	6	481 000	0
Skyldige offentlige avgifter		3 282 000	5 257 000
Kortsiktig konserngjeld	10	45 471 000	15 626 000
Annen kortsiktig gjeld		14 788 000	7 659 000
Konsernkonto	7	0	93 424 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>65 292 000</b>	<b>122 923 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>225 257 000</b>	<b>191 299 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>736 161 000</b>	<b>579 643 000</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Driftsinntekter	1,13	125 200 000	258 196 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>125 200 000</b>	<b>258 196 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Materialer og underentreprenører	13	76 187 000	200 738 000
Lønn etc.	2,3	32 271 000	27 149 000
Avskrivinger	5	793 000	692 000
Annen driftskostnad	2,4	15 747 000	13 388 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>124 998 000</b>	<b>241 967 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>202 000</b>	<b>16 229 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		0	0
Inntekt på investeringer i tilknyttede selskap	12	125 108 000	27 228 000
Annen renteinntekt		2 525 000	2 383 000
Andre finansinntekter		25 000	150 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>127 658 000</b>	<b>29 761 000</b>
Annen rentekostnad		3 468 000	734 000
Annen finanskostnad		373 000	447 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 841 000</b>	<b>1 181 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>123 817 000</b>	<b>28 580 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>124 019 000</b>	<b>44 809 000</b>
Skattekostnad	6	4 082 000	6 229 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>119 937 000</b>	<b>38 580 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>119 937 000</b>	<b>38 580 000</b>
Minoritetsinteresser		2 589 000	4 211 000
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>117 348 000</b>	<b>34 369 000</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Lisenser, programvare, etc.	5	1 274 000	116 000
Utsatt skattefordel	6	0	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 274 000</b>	<b>116 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger, tomter	5	445 110 000	305 524 000
Maskiner, inventar, etc.	5	2 633 000	2 720 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>447 743 000</b>	<b>308 244 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	11	0	0
Investeringer i tilknyttet selskap	12	253 071 000	332 305 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	9	51 587 000	58 105 000
Andre langsiktige fordringer	9	4 255 000	4 255 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>308 913 000</b>	<b>394 665 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>757 930 000</b>	<b>703 025 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Beholdninger egenregiprosjekter	13	188 998 000	68 187 000
<b>Sum varer</b>		<b>188 998 000</b>	<b>68 187 000</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		29 326 000	7 969 000
Andre kortsiktige fordringer	9	5 902 000	4 405 000
Konsernfordringer	9	82 000	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>35 310 000</b>	<b>12 374 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd	7	47 219 000	27 223 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>47 219 000</b>	<b>27 223 000</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum omløpsmidler		271 527 000	107 784 000
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 029 457 000</b>	<b>810 809 000</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	8	100 000	100 000
Overkurs	8	48 283 000	48 283 000
Annen innskutt egenkapital	8	193 918 000	193 918 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>242 301 000</b>	<b>242 301 000</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	8	324 141 000	206 117 000
Minoritetsinteresser	8	21 105 000	24 393 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>345 246 000</b>	<b>230 510 000</b>

#### Sum egenkapital

**587 547 000**      **472 811 000**

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Pensjonsforpliktelser	6	5 368 000	1 700 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>5 368 000</b>	<b>1 700 000</b>

#### Annen langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld		313 247 000	182 376 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>313 247 000</b>	<b>182 376 000</b>

#### Sum langsiktig gjeld

**318 615 000**      **184 076 000**

#### Kortsiktig gjeld

Byggelån		78 146 000	12 550 000
Leverandørgjeld		6 497 000	18 303 000
Betalbar skatt	6	3 123 000	3 115 000
Skyldige offentlige avgifter		3 356 000	4 625 000
Utbytte		2 379 000	610 000
Kortsiktig konserngjeld	10	34 000	17 601 000



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Annen kortsiktig gjeld		29 759 000	41 462 000
Konsernkonto	7	0	55 655 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>123 294 000</b>	<b>153 921 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>441 909 000</b>	<b>337 997 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 029 456 000</b>	<b>810 808 000</b>



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Backe Prosjekt AS

### Konklusjon

Vi har revidert Backe Prosjekt AS sitt årsregnskap.

#### Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpstilling 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 kontantstrømpstilling 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.

Vår uttalelse om årsberetningen gjelder tilsvarende for redegjørelse om samfunnsansvar.

## Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvissende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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

Serienummer: 9578-5997-4-370690

IP: 77.16.xxx.xxx

2022-04-29 06:54:37 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: JEBYH-E3U20-7KJX-2M6ZZ-D5F3Z-48CS0

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>



## Årsberetning for 2021 - Backe Prosjekt AS/konsern

### Virksomheten

Backe Prosjekt utvikler prosjekter innen boliger og næringsbygg. Selskapet utvikler og realiserer prosjekter både i 100% egenregi og gjennom samarbeid med andre partnere. Selskapets hovedkontor er på Lysaker i Bærum.

Backe Prosjekt har gjennom prosjekter selskapet er engasjert i ferdigstilt totalt 191 (83) boliger og igangsatt bygging av 216 (196) boliger i 2021. Selskapet har i 2021 solgt 264 (136) boliger. Per mars 2022 har selskapet 7 (7) usolgte boliger i ferdigstilte prosjekter.

Backe Prosjekt har 22 datterselskap som konsolideres i Backe Prosjekt konsern. Tilknyttede selskaper er i konsernregnskapet inntatt etter egenkapitalmetoden.

Backe Prosjekt AS eies 100% av AS Backe, som er morselskapet i konsernet Backe.

### Redegjørelse for årsregnskapet

#### Backe Prosjekt AS

Totale driftsinntekter for Backe Prosjekt AS endte i 2021 på kr 31,4 mill. (kr 25,7 mill.). Inntektene i 2021 bestod i hovedsak av inntekter fra prosjektledelse og forretningsførsel. Driftsresultatet endte på kr 125,4 mill. (kr 33,4 mill.). Resultat før skatt endte på kr 124,7 mill. (kr 34,7 mill.).

#### Backe Prosjekt Konsern

Driftsinntekter for Backe Prosjekt konsern endte i 2021 på kr 125,2 mill. (kr 258,2 mill.), hvorav kr 99,4 mill. (kr 238,1 mill.) gjelder inntekter fra produksjon og salg av bolig- og næringsbygg. Resterende inntekter er i hovedsak relatert til salg av prosjektledelse, forretningsførsel og utleie av næringseiendom.

Inntekter på investeringer i tilknyttede selskap endte i 2021 på kr 125,1 mill. (kr 27,2 mill.) Denne posten inneholder andel av resultat og avkastning fra prosjektselskap, hvor Backe Prosjekt AS innehar eierandeler på mellom 20 % og 50 %.

Resultat før skatt endte i 2021 på kr 124,0 mill. (kr 44,8 mill.).

#### Kontantstrøm

Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter i 2021 utgjorde for Backe Prosjekt AS kr -145,9 mill. (kr -173,5 mill.) og kr -62,9 mill. (kr -335,4 mill.) for konsernet. Denne kontantstrømmen er i hovedsak relatert til kjøp, salg og avkastning fra aksjer, andeler og lån til tilknyttede selskaper og datterselskaper.

#### Finansiell risiko

Selskapet er primært utsatt for markedsrisiko, kredittisiko og renterisiko.

Selskapet begrenser sin markedsrisiko gjennom å delta i flere prosjekter med andeler i hovedsak fra 20% til 50%. Prosjektene som selskapet deltar i og har eierinteresser i er i ulike segmenter, faser og geografiske områder. Markedsrisikoen reduseres også gjennom fokus på tilfredsstillende salg av boligprosjekter og utleie av næringsarealene før igangsetting av bygging. Selskapet sitter med få usolgte boliger i igangsatte og ferdigstilte prosjekter. I noen prosjekter er det tegnet forsikring for usolgte boliger ved ferdigstillelse.

Kredittisiko knyttes i hovedsak til lån og ansvarlige lån avgitt til tilknyttede selskaper, samt utestående fordringer hos kunder. Selskapet oppnår god innsikt i de tilknyttede selskapene ved å inneha prosjektledelsen samt styreverv i disse selskapene. Risikoen vedrørende avgitt lån og ansvarlig lån vurderes således som liten. Det er gode rutiner for oppfølging av kundefordringer og selskapet har ikke realisert tap på krav i 2021.



Renterisiko knyttes i hovedsak til rentebærende gjeld med flytende rentesats og selskapet er dermed eksponert for endringer i kortsiktige renter. Forvaltning av overskuddslikviditet ivaretas av morselskapet AS Backe.

## Forslag til anvendelse av resultat og balanse

Årsresultatet i Backe Prosjekt AS endte i 2021 på kr 122 560 158. Resultatet disponeres som følger:

Til/fra annen egenkapital	kr 122 560 158
Sum disponeringer og overføringer	kr 122 560 158

Sum egenkapital utgjør etter disponeringer kr 587,6 mill. (kr 472,8 mill.) for Backe Prosjekt konsern, som utgjør 57,1 % (53,0 %) av totalkapitalen for konsernet. Backe Prosjekt AS hadde pr. 31.12.20 en egenkapital på kr 510,9 mill. (kr 388,3 mill.).

## Arbeidsmiljø

Selskapet har 19 (19) ansatte. Selskapet hadde i 2021 et sykefravær på 0,4% (0,1%). Det har ikke vært yrkesmessige skader eller ulykker blant de ansatte i 2021. Arbeidsmiljøet i selskapet vurderes som godt, noe som er dokumentert sist gjennom en arbeidsmiljøundersøkelse i 2021.

Backe Prosjekt AS søker å tilrettelegge for likeverd og mangfold. Dette gjelder ved rekruttering, lønns- og arbeidsvilkår, fremmelse og utviklingsmuligheter.

Det er ansatt 6 kvinner i Backe Prosjekt AS, som utgjør en kvinneandel på 31%. Lønnsmessig er kvinner og menn, ved ellers like forhold, likestilt.

## Ytre miljø/Forskning og utvikling/Kundetilfredshet

Selskapets virksomhet kan indirekte gjennom sin byggevirksomhet, i samarbeid med entreprenører og deres underleverandører, påføre en belastning på det ytre miljø.

Å bygge miljø- og energiriklig er en del av det samfunnsansvaret som påligger en utbygger. Selskapet påvirker sine samarbeidspartnere til å velge løsninger og produkter som er miljømessig gode. Selskapet er overbevist om at en fortsatt satsning på energi og miljø vil gi resultater i form av bedre ressursutnyttning, fornøyde kunder og et godt omdømme. Selskapet har tiltrådt eiendomssektorens veikart mot 2050 for å bidra til et mer bærekraftig samfunn, herunder bransjens 10 straksiltak. I kommende strategiperiode, 2022-2027, vil selskapet særskilt forsterke sitt fokus på bærekraft som viktig for å ivareta selskapets samfunnsansvar og konkurransekraft.

Selskapet har gjennom 2021 fortsatt arbeidet med utvikling av system for risikostyring og implementering av dette i driften. Det foregår også kontinuerlig forbedring i det daglige arbeidet, men det har ikke vært aktiviteter knyttet direkte til forskning i 2021. Kostnader til dette dekkes løpende over drift.

Selskapet har i 2021 blitt revidert i sitt system for kvalitets- og miljøledelse, ISO 9001 og 14001.

Selskapet har stort fokus på kvalitet og omdømme. Selskapet oppnådde i 2021 sin målsetning om kundetilfredshet hos boligkundene målt gjennom Prognosesenterets kundemonitor. Selskapet har vunnet Prognosesenterets kåring av selskap med mest fornøyde kunder 8 ganger, senest i 2020. Selskapet jobber systematisk og målrettet for å prestere på et høyt nivå på kundetilfredshet og vil i 2022 intensivere dette arbeidet.

## Videre drift og foretakets fremtidige utvikling

Salget i selskapets igangsatte boligprosjekter har gjennom 2021 vært bra, på tross av den pågående pandemien. Produksjonen av prosjektene har ikke vært nevneverdig påvirket av pandemien, men noen prosjekter har fått utsatt overlevering som følge av Omikron-varianten som satte mange på byggeplass i karantene. Påvirkningen av pandemien er ved avleggelse av årsregnskapet betydelig



lavere enn ved årsskiftet som følge av mindre strengt regime til karantene og isolasjon. Uroen rundt pandemien er dessverre erstattet med usikkerheten og påvirkningene av krigen i Ukraina. Krigen har medført usikkerhet rundt tilgang på materialer og råvarer og gitt betydelig prisoppgang på materialer. Både konsekvenser av krigen og en eventuell ny bølge med Korona-smitte vurderes løpende og selskapet har tett dialog med byggeplassene og kriseledelsen i konsernet.

Selskapet har ervervet flere nye prosjekter gjennom året og har spennende prosjekter under utvikling. Selskapet har også av strategiske årsaker avhendet noen prosjekter som har gitt gode gevinster. Fortsatt lave renter og et lavt utbud av nye boliger, spesielt i Oslo og Bergen, har fortsatt å drive boligprisene oppover, men det er fortsatt utfordringer i Rogaland med en for høy tilbudsside.

Selskapets satsning i Bergen gjennom BoNo Bolig AS har hatt en god utvikling gjennom 2021. BoNo Bolig har økt sin prosjektportefølje betydelig gjennom året og forventes å fortsette sin positive utvikling.

Et fortsatt lavt tilbud av boliger i Oslo-området og Bergen, kombinert med høy etterspørsel, legger til rette for et godt boligmarked i 2022. Samtidig ser styret en betydelig usikkerhet for boligmarkedet gjennom påvirkning fra krigen i Ukraina og en pandemi som fortsatt pågår. Den store uroen som krigen i Ukraina gir i både Norge og verden kan gi en negativ effekt på kjøpelyst og tilgangen på varer. I tillegg oppleves utfordringer knyttet til vareflyten i verden. Samtidig er renten på vei opp som følge av høy prisvekst på varer og tjenester. Selskapet har planlagt salgsstart i flere nye prosjekter og som kan bli negativt påvirket av en økt uro i markedet.

Selskapets finansielle løfteevne er god og tilrettelegger for selskapets ambisjoner om videre vekst, kjøp av nye eiendommer og økt tomteportefølje. Selskapet har god likviditet og er rustet for eventuelle urolige tider i boligmarkedet.

Regnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Lysaker, 23. mars 2022

\_\_\_\_\_  
Eirik Gjelsvik  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Tore Rem Hofseth  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Sverre Nagell Bjordal  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Thea Kristine Backe Jansen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Johan Brande Backe  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Bjørn Tore Hagness  
Daglig leder



## Resultatregnskap

Beløp i 1.000 kr

Backe Prosjekt AS			Konsern	
2021	2020		2021	2020
31 444	25 724	<b>Driftsinntekter (note 1, 13)</b>	<b>125 200</b>	<b>258 196</b>
-930	0	Materialer og underentreprenører (note 13)	76 187	200 738
32 271	27 149	Lønn etc. (note 2, 3)	32 271	27 149
750	692	Avskrivninger (note 5)	793	692
14 782	11 404	Andre driftskostnader (note 2, 4)	15 747	13 388
<b>46 873</b>	<b>39 245</b>	<b>Sum driftskostnader</b>	<b>124 998</b>	<b>241 966</b>
3 910	11 860	Inntekt på investeringer i datterselskap	0	0
136 931	35 041	Inntekt på investeringer i tilknyttede selskap (note 12)	125 108	27 228
<b>125 411</b>	<b>33 380</b>	<b>Driftsresultat</b>	<b>125 310</b>	<b>43 459</b>
0	0	Renteinntekter fra konsernselskap	0	0
2 474	2 144	Andre renteinntekter	2 525	2 383
25	150	Andre finansinntekter	25	150
180	220	Verdiendring andre finansielle anleggsmidler	0	0
-2 992	-723	Andre rentekostnader	-3 468	-734
-372	-446	Andre finanskostnader	-373	-447
<b>-685</b>	<b>1 344</b>	<b>Netto finansposter</b>	<b>-1 291</b>	<b>1 352</b>
<b>124 726</b>	<b>34 724</b>	<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	<b>124 020</b>	<b>44 810</b>
-2 166	296	Skattekostnad (note 6)	-4 082	-6 229
<b>122 560</b>	<b>35 020</b>	<b>Årsresultat</b>	<b>119 938</b>	<b>38 582</b>
		Herav til minoritet	2 589	4 211
		<b>Disponeringer og overføringer</b>		
122 560	35 020	Fra/til annen egenkapital		
<b>122 560</b>	<b>35 020</b>	<b>Sum</b>		



## Balanse

Beløp i 1.000 kr

Backe Prosjekt AS		Konsern	
31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler:</b>			
3 716	3 888	0	0
1 274	116	1 274	116
<b>4 989</b>	<b>4 004</b>	<b>1 274</b>	<b>116</b>
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			
3 087	2 836	445 110	305 524
2 633	2 720	2 633	2 720
<b>5 720</b>	<b>5 556</b>	<b>447 743</b>	<b>308 244</b>
<b>Sum varige driftsmidler</b>			
387 925	194 754	0	0
222 844	272 202	253 071	332 305
52 557	58 817	51 587	58 105
4 255	4 255	4 255	4 255
<b>667 582</b>	<b>530 028</b>	<b>308 914</b>	<b>394 665</b>
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler:</b>			
0	0	188 998	68 187
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>188 998</b>	<b>68 187</b>
<b>Sum egenregiprosjekter og materialer</b>			
8 796	3 307	29 326	7 969
27 083	25 533	82	0
5 003	4 405	5 902	4 405
<b>40 884</b>	<b>33 246</b>	<b>35 310</b>	<b>12 374</b>
<b>Sum fordringer</b>			
16 987	6 810	47 219	27 223
<b>16 987</b>	<b>6 810</b>	<b>47 219</b>	<b>27 223</b>
<b>Sum bankinnskudd</b>			
<b>736 160</b>	<b>579 642</b>	<b>1 029 458</b>	<b>810 808</b>
<b>Sum eiendeler</b>			

## EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital:</b>			
100	100	100	100
48 283	48 283	48 283	48 283
195 271	195 271	193 918	193 918
<b>243 654</b>	<b>243 654</b>	<b>242 301</b>	<b>242 301</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>			
267 250	144 690	324 141	206 117
<b>267 250</b>	<b>144 690</b>	<b>324 141</b>	<b>206 117</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			
		21 105	24 393
<b>510 904</b>	<b>388 344</b>	<b>587 548</b>	<b>472 812</b>
<b>Sum egenkapital</b>			
<b>Gjeld:</b>			
0	0	5 368	1 700
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 368</b>	<b>1 700</b>
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
0	0	0	0
147 970	56 381	301 252	170 381
11 995	11 995	11 995	11 995
<b>159 965</b>	<b>68 376</b>	<b>313 247</b>	<b>182 376</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
0	0	78 146	12 550
0	93 424	0	55 655
45 471	15 626	34	17 601
1 270	957	6 497	18 303
481	0	3 123	3 115
3 282	5 257	3 356	4 625
0	0	2 379	610
14 788	7 659	29 759	41 462
<b>65 292</b>	<b>122 922</b>	<b>123 295</b>	<b>153 920</b>
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>			
<b>736 160</b>	<b>579 642</b>	<b>1 029 458</b>	<b>810 808</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>			

Lysaker, 23. mars 2022

Eirik Gjelsvik  
Styreleder

Tore Rem Hofseth  
Styremedlem

Sverre Nagel Bjordal  
Styremedlem

Thea Kristine Backe Jansen  
Styremedlem

Johan Brande Backe  
Styremedlem

Bjørn Tore Hagness  
Daglig leder



## Kontantstrømoppstilling

Beløp i 1.000 kr

Backe Prosjekt AS			Konsern	
2021	2020		2021	2020
<b>OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>				
124 726	34 724	Resultat før skattekostnad	124 020	44 810
0	0	Periodens betalte skatter	-3 115	-462
750	692	Ordinære avskrivninger	793	692
0	0	(Økning)/reduksjon lager og egenregiprojekter	-120 811	181 806
-5 489	1 646	(Økning)/reduksjon i kundefordringer	-21 357	8 345
313	-896	Økning/(reduksjon) leverandørgjeld	-11 806	4 438
0	0	Inntekt på investeringer i tilknyttede selskap	-128 764	-28 197
9 302	-7 543	Endring i andre tidsavgrensningsposter	-77 721	83 868
<b>129 602</b>	<b>28 622</b>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>-238 761</b>	<b>295 300</b>
<b>INVESTERINGSAKTIVITETER</b>				
0	0	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	26 199	0
-2 071	-3 690	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-167 648	-275 119
49 358	-67 692	Netto endring tilknyttet verdipapirer	0	0
0	0	Innbetalinger fra tilknyttede selskaper	204 348	12 698
-193 171	-102 098	Netto innbetaling/(utbetaling) ved investering i datterselskap	0	5 727
0	0	Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	1	-78 739
<b>-145 885</b>	<b>-173 480</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investerings aktiviteter</b>	<b>62 900</b>	<b>-335 433</b>
<b>FINANSIELLE AKTIVITETER</b>				
93 079	46 001	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	132 361	160 000
-1 489	-91	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-1 490	-131
0	0	Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	65 597	0
0	0	Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	0	-120 279
28 294	-2	Netto endring i mellomværende med konsernselskaper	0	0
0	0	Utbetaling av utbytte	-610	0
<b>119 884</b>	<b>45 908</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finansielle aktiviteter</b>	<b>195 858</b>	<b>39 590</b>
<b>103 602</b>	<b>-98 950</b>	<b>Netto endring i likviditet gjennom året</b>	<b>19 997</b>	<b>-544</b>
-86 614	12 336	<b>Likviditetsbeholdning 01.01</b>	<b>27 223</b>	<b>27 767</b>
<b>16 987</b>	<b>-86 614</b>	<b>Likviditetsbeholdning 31.12</b>	<b>47 219</b>	<b>27 223</b>



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet 2021 for Backe Prosjekt AS og konsern er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

### Konsolidering

Konsernregnskapet inkluderer Backe Prosjekt AS og selskaper som Backe Prosjekt AS har bestemmende innflytelse over. 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 hvor 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.

Tilknyttede selskaper er enheter hvor konsernet har betydelig (men ikke bestemmende) innflytelse, over den finansielle og operasjonelle styringen (normalt ved eierandel på mellom 20 % og 50 %). Konsernregnskapet inkluderer konsernets andel av resultat fra tilknyttede selskaper regnskapsført etter egenkapitalmetoden fra det tidspunktet betydelig innflytelse oppnås og inntil slik innflytelse 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

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

### Prosjektregnskap

Prosjektene regnskapsføres etter prinsipp om løpende avregning av fortjeneste. Det innebærer at opparbeidet andel av prosjektets forventede fortjeneste tas til inntekt når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Prosjektkostnader påløpt før vedtatt byggestart kostnadsføres i sin helhet. På tidspunkt for vedtatt byggestart aktiveres kostnadene løpende.

Inntektsføring skjer i henhold til salgsgrad og ferdigstillelsesgrad (salgsgrad x ferdiggrad). Større prosjekter deles opp i flere trinn der hvert trinn behandles som eget prosjekt.

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.

Det vurderes normalt byggestart ved oppnådd 50% salg.

Inntekter fra utleie av eiendom resultatføres i takt med kontraktsperioden.

Inntekter fra prosjektledelse og forretningsførsel inntektsføres løpende når tjenesten leveres.

### Skatt

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld. Utsatt skatt er beregnet på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.



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 vurderes til anskaffelseskost, fratrukket av- og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### **Varige driftsmidler**

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.

### **Aktivering egenregi**

Konsernet aktiverer løpende kostnader fra prosjekter i egenregi når det er sannsynlig at prosjektet blir gjennomført/vedtatt byggestart. Hvis det er usikkerhet rundt gjennomføringen av prosjektene kostnadsføres selskapenes prosjektkostnader løpende over resultatregnskapet. Tomt inngår i egenregi av den andel som prosjektet utvikler.

### **Datterselskap/tilknyttet selskap**

Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. I konsernregnskapet behandles tilknyttede selskaper etter egenkapitalmetoden. 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. Nedskrivninger 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.

### **Lån og lånekostnader**

Lån vurderes i balansen til historisk kost. Renter kostnadsføres løpende med lånets løpende.

### **Andre driftskostnader**

Andre driftskostnader kostnadsføres løpende.

### **Kontantstrømoppstilling**

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.



## NOTE 1 -DRIFTSINNTEKTER

Pr virksomhetsområde	Backe Prosjekt AS		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Prosjektledelse / Forretningsførsel	28 752	22 852	21 257	14 816
Inntekter egenregi	-	-	99 350	238 072
Leieinntekt, næring	197	136	2 123	988
Salgsgevinster m.v.	-	840	-	3 325
Annet	2 494	1 896	2 470	995
<b>Totalproduksjon</b>	<b>31 444</b>	<b>25 724</b>	<b>125 200</b>	<b>258 196</b>

## NOTE 2 - LØNN OG HONORARER

Godtgjørelser	2021			2020		
	Daglig leder	Hele styret	Leder av styret	Daglig leder	Hele styret	Leder av styret
Lønn / styrehonorar	3 065	150	-	2 945	300	-
Annen godtgjørelse	141	-	-	144	-	-
Pensjon	71	-	-	55	-	-
Lån eller sikkerhetsstillelse	-	-	-	-	-	-
<b>Lån</b>	<b>Ansatte</b>			<b>Ansatte</b>		
Samlet lån	-	-	-	-	-	-

Daglig leder er berettiget bonus i henhold til den til enhver tid fastsatte bonusordningene i Backe. Det foreligger ikke avtale om opsjoner, overskuddsdeling eller andre ytelser utover dette. Daglig leder har avtale om 12 måneders etterlønn.

Løpetiden på lån til ansatte avtales individuelt, med en rentesats tilsvarende nomrenten ved lån i arbeidsforhold.

Selskapet har tegnet avtale om Obligatorisk tjenestepensjon. Dette er en innskuddsbasert avtale, basert på 5 % innbetaling av ordinær lønn mellom 1G og 7,1G og 11% for ordinær lønn mellom 7,1% og 12G. De ansatte bidrar med 1% selv. Avtalen oppfylder kravene i Lov om obligatorisk tjenestepensjon.

AFP-ordningen er en ytelsesbasert flerforetaks pensjonsordning, og finansieres gjennom premier som fastsettes som en prosent av lønn. Regnskapsmessig blir ordningen behandlet som en innskuddsbasert pensjonsordning hvor premiebetalinger kostnadsføres løpende, og ingen avsetninger foretas i regnskapet.

Honoraret til revisor i Backe Prosjekt AS ble i 2021 utgiftsført med totalt kr 144.400 for lovpålagt revisjon og andre tjenester med kr 65.702. Honorar til revisor i Backe Prosjekt konsern er i 2021 kostnadsført med totalt kr 278.381 for lovpålagt revisjon og andre tjenester med kr 91.468.

## NOTE 3 - LØNNKOSTNADER OG ANSATTE

	Backe Prosjekt AS		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Lønn	26 650	22 231	26 650	22 231
Arbeidsgiveravgift	4 077	3 365	4 077	3 365
Pensjonskostnader	840	730	840	730
Andre ytelser	704	823	704	823
<b>Total</b>	<b>32 271</b>	<b>27 149</b>	<b>32 271</b>	<b>27 149</b>

Antall årsverk	2021	2020	2021	2020
Funksjonærer	19	19	19	19
<b>Totalt</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>19</b>

## NOTE 4 - NÆRSTÅENDE PARTER

	Backe Prosjekt AS		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Inntekter administrative tjenester	12 992	13 178	12 274	3 554
Kostnader administrative tjenester	7 673	8 005	6 393	6 683
Entreprenørtjenester	-	-	47 572	195 285
Renter	-	-	-	-

I oppstillingen ovenfor fremkommer transaksjoner med nærstående parter. Utover dette kan det foreligge enkelte kjøp og salg med nærstående som ikke er vesentlige. Samtlige transaksjoner er gjort på forretningsmessige vilkår. De nærstående partene er selskaper som konsolideres i Backe-konsernet.



## NOTE 5 - VARIGE DRIFTSMIDLER

	Backe Prosjekt AS			Konsern		
	Maskiner, inventar, etc.	Lisenser og programvare	Bygninger, tomter	Maskiner, inventar, etc.	Lisenser og programvare	Bygninger, tomter <sup>1)</sup>
Kostpris 1.1	4 311	1 674	2 836	4 311	1 674	308 381
Oppskrevet verdi 1.1	-	-	-	-	-	-
Tilgang kjøpte driftsmidler	596	1 224	251	596	1 224	165 827
Avgang (netto)	-	-	-	-	-	-26 199
Kostpris 31.12	4 907	2 898	3 087	4 907	2 898	448 009
Akk.ord.avskr. 1.1	-1 591	-1 558	-	-1 591	-1 558	-2 857
Årets ord. avskr.	-683	-66	-	-683	-66	-43
Akk. ord. avskr. solgte	-	-	-	-	-	-
Akk. ord. avskr. 31.12	-2 274	-1 624	-	-2 274	-1 624	-2 900
<b>Bokført verdi</b>	<b>2 633</b>	<b>1 274</b>	<b>3 087</b>	<b>2 633</b>	<b>1 274</b>	<b>445 110</b>

	3-6 år	3-6 år	50 år	3-6 år	3-6 år	50 år
Økonomisk levetid						
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	(*) Lineær	Lineær	Lineær	(*) Lineær

	2021	gj.leieperiode
<b>Totale husleiekostnader</b>	<b>2 435</b>	<b>3 år</b>

Husleiekostnader er lik for både morselskap og konsern  
 (\*) Konsernet har en bollelendom som ikke avskrives.

<sup>1)</sup> Under avgang tomter er 15.375 reklassifisering av en tomt til beholdning egenregiprojekt.

## NOTE 6 - REGSKAPSMESSIG BEHANDLING AV SKATT

	Backe Prosjekt AS		
	31.12.21	31.12.20	Endring
<b>Utsatt skatt</b>			
Omløpsmidler	-	-	-
Driftsmidler	221	299	-78
Andeler i DLS	-17 556	-18 526	970
Gevinst-/tapkonto	445	557	-111
Grunnlag utsatt skatt/skattefordel	-16 680	-17 671	780
Utsatt skatt/ utsatt skattefordel (-) 22%	-3 716	-3 888	172

	Konsern		
	31.12.21	31.12.20	Endring
<b>Utsatt skatt</b>			
Omløpsmidler	34 820	7 326	27 494
Anleggsmidler	-1 491	4 191	-5 682
Gevinst-/tapkonto og avsetning forpliktelse	-6 763	-2 890	-3 873
Underskudd til fremføring	-2 165	-898	-1 267
Grunnlag utsatt skatt	24 401	7 729	16 672
Utsatt skatt 22%	5 368	1 700	3 668

	Backe Prosjekt AS		Konsern	
	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
<b>Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:</b>				
Betalbar skatt på årets resultat	1 993	12 981	3 123	16 244
Skatt på avgitt konsernbidrag	-1 513	-12 981	-	-13 129
<b>Sum betalbar skatt</b>	<b>481</b>	<b>-</b>	<b>3 123</b>	<b>3 115</b>

	31.12.21	31.12.20
<b>Betalbar skatt</b>		
Resultat før skattekostnad	124 725	34 722
Permanente og andre forskjeller	-119 764	-39 703
Endring midlertidige forskjeller	189	156
Mottatt konsernbidrag	7 465	85 934
Avgitt konsernbidrag	-10 431	-66 357
Anvendt fremførbart underskudd	-	-14 752
Grunnlag betalbar skatt	2 184	0
Betalbar skatt	481	0

	Backe Prosjekt AS		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
<b>Skattekostnad</b>				
Årets betalbare skatt	481	0	3 123	3 593
Skatt av konsernbidrag	1 513	-1 698	-	13 129
Endring utsatt skatt tilknyttet kjøp/salg datter	-	-	-2 709	-15
For lite avsatt skatt tidligere år	-	98	-	98
Endring utsatt skatt / utsatt skattefordel	172	1 303	3 668	-10 575
<b>Skattekostnad</b>	<b>2 166</b>	<b>-296</b>	<b>4 082</b>	<b>6 229</b>



## NOTE 7 - BUNDNE BANKINNSKUDD - KONSERNKONTO

Backe har etablert et konsernkontosystem i DNB ASA. AS Backe, morselskapet i Backe-konsernet, er juridisk ansvarlig for konsernkontosystemet. Backe Prosjekt AS hadde pr. 31.12.21 en saldo på kr 10,2 mill. (kr -93,4 mill.) på konsernkonto. Backe Prosjekt Konsern hadde pr 31.12.2021 en saldo konsernkonto på kr 20,2 mill (kr -55,7 mill.). Selskaper utenfor konsernkontoordningen har samlet et innskudd på kr 25,7 mill. (kr 27,2 mill.). Selskapet inngår i konsernets avtale om skattetrekksgaranti. Selskapet har i tillegg bundne midler på kr 6,8 mill. (kr 6,8 mill.).

## NOTE 8 - EGENKAPITAL

Backe Prosjekt AS	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.	100	48 283	195 271	144 690	388 344
Årsresultat				122 560	122 560
Mottatt konsernbidrag				-	-
Avgitt konsernbidrag				-	-
Egenkapital 31.12.	100	48 283	195 271	267 250	510 904

Selskapets aksjekapital består av 1 000 aksjer á kr. 100,-.  
Selskapets aksjer eies av AS Backe.

Backe Prosjekt Konsern	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskudd EK	Annen EK	Minoritet	Sum
Egenkapital 01.01.	100	48 283	193 918	206 118	24 393	472 812
Årsresultat				117 350	2 589	119 939
Utbytte og minoritetens andel av kapitalnedsetting					-7 979	-7 979
Minoritetens andel av kapitalforhøyelse					2 102	2 102
Økt EK i konsern ved inngang datterselskap				674		674
Egenkapital 31.12.	100	48 283	193 918	324 142	21 105	587 548

Backe Prosjekt AS inngår i konsernregnskapet til AS Backe som morselskapet utarbeider. Konsernregnskapet til AS Backe er tilgjengelig på selskapets forretningskontor, Fornebuveien 11, 1366 Lysaker.

## NOTE 9 - FORDRINGER

Ansvarlig lån	Backe Prosjekt AS		Konsern	
	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
Ansvarlig lån til tilknyttede selskaper	52 557	58 817	51 587	58 105
SUM	52 557	58 817	51 587	58 105

Andre langsiktige fordringer	Backe Prosjekt AS		Konsern	
	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
Lån til ansatte	-	-	-	-
Andre langsiktige fordringer	4 255	4 255	4 255	4 255
SUM	4 255	4 255	4 255	4 255

Fordringer på selskap i samme konsern	Backe Prosjekt AS		Konsern	
	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
Fordringer på selskaper Backe Prosjekt konsern	27 083	25 531	-	-
Fordringer på andre selskaper i Backe-konsernet	0	2	82	-
SUM	27 083	25 533	82	-

Andre kortsiktige fordringer	Backe Prosjekt AS		Konsern	
	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
Fordringer tilknyttede selskaper	4 355	3 496	4 355	3 496
Opplyst, ikke fakturert	0	248	0	248
Selgerkreditt relatert til salg av eiendom	0	0	0	0
Andre kortsiktige fordringer	648	661	1 547	661
SUM	5 003	4 405	5 902	4 405



## NOTE 10 - GJELD OG GARANTIER

	Backe Prosjekt AS		Konsern	
	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
Annen kortsiktig gjeld i samme konsern				
Gjeld til selskaper Backe Prosjekt konsern	45 437	12 981	-	-
Gjeld til andre selskaper i Backe-konsernet	34	2 645	34	17 601
<b>SUM</b>	<b>45 471</b>	<b>15 626</b>	<b>34</b>	<b>17 601</b>

### Langsiktig gjeld Backe Prosjekt AS

	Backe Prosjekt AS			
	Bokført 2021	Nedbetalt 2021	Nye lån 2021	Bokført 2020
Pantelån	116 425	90	70 000	46 515
Annen langsiktig gjeld	31 545	1 400	23 078	9 867
Annen langsiktig gjeld konsern	11 995	0	0	11 995
<b>SUM</b>	<b>159 965</b>	<b>1 490</b>	<b>93 078</b>	<b>68 376</b>

	Backe Prosjekt AS				
	2022	2023	2024	2025	Etter 2025
Nedbetalingsstruktur - langsiktig gjeld					
Pantelån	90 089	89	20 089	89	6 069
Annen langsiktig gjeld	0	8 467	0	0	23 078
Annen langsiktig gjeld konsern	0	0	0	0	11 995
<b>SUM</b>	<b>90 089</b>	<b>8 556</b>	<b>20 089</b>	<b>89</b>	<b>41 142</b>

### Langsiktig gjeld konsern

	Konsern			
	Bokført 2021	Nedbetalt 2021	Nye lån 2021	Bokført 2020
Pantelån	269 707	90	109 282	160 515
Annen langsiktig gjeld	31 545	1 400	23 078	9 867
Annen langsiktig gjeld konsern	11 995	0	0	11 995
<b>SUM</b>	<b>313 247</b>	<b>1 490</b>	<b>132 361</b>	<b>182 376</b>

	Konsern				
	2022	2023	2024	2025	Etter 2025
Nedbetalingsstruktur - langsiktig gjeld					
Pantelån	201 089	11 371	57 089	89	69
Annen langsiktig gjeld	0	8 467	0	0	23 078
Annen langsiktig gjeld konsern	0	0	0	0	11 995
<b>SUM</b>	<b>201 089</b>	<b>19 838</b>	<b>57 089</b>	<b>89</b>	<b>35 142</b>

	Backe Prosjekt AS	Konsern
<b>Pantstillelser:</b>		
Pantesikret del av annen langsiktig og kortsiktig gjeld	116 425	269 707
Bokført verdi av pantsatte eiendommer	148 398	406 791

Selskapet har også stilt kausjon på kr 133,3 mill. ovenfor sine prosjektselskaper.

## NOTE 11 - AKSJER/ANDELER I DATTERSELSKAP

	Jessheimtoppen AS	Hellerudveien Eiendom AS	Hystadveien 13 AS	Jaktlia 1 AS	Leiar Invest AS
Anskaffelsestidspunkt	2015	2006/2009	2011/2014	2011	2020
Forretningskontor	Bærum	Bærum	Bærum	Bærum	Bærum
Eierandel	100 %	98 %	80 %	96 %	100 %
Stemmeandel	100 %	98 %	80 %	96 %	100 %
Aksjekapital	230	100	300	540	33
Antall aksjer	2 000	100	3 000	4 500	16 700
Pålydende tilsammen	230	100	300	540	33
<b>Bokført i morselskapet</b>	<b>59 374</b>	<b>316</b>	<b>259</b>	<b>1 043</b>	<b>2 493</b>
<b>Bokført i konsernet</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

	Utsikten Gamlegrend-åsen Nord KS	Utsikten Gamlegrendåsen Nord AS	IKA Kongsberg Bygg AS	Hove Home Vest AS	Algarheim Skolebygg AS
Anskaffelsestidspunkt	2013	2013	2012	2017	2017
Forretningskontor	Bærum	Bærum	Bærum	Bærum	Bærum
Eierandel	59 %	65 %	100 %	100 %	100 %
Stemmeandel	59 %	65 %	100 %	100 %	100 %
Aksje- andelskapital	11 200	60	210	240	30
Antall aksjer	I/A	100	700	2 000	1 000
Pålydende tilsammen	I/A	60	210	240	30
<b>Bokført i morselskapet</b>	<b>6 552</b>	<b>865</b>	<b>695</b>	<b>26 232</b>	<b>658</b>
<b>Bokført i konsernet</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



	Sinsen Torg AS	Moerveien 30-34 AS	Gamle-grendåsen Terrasse AS	BP Eiendom Prosjekt 202 AS	Backe Prosjekt Hylle 10
Anskaffelsestidspunkt	2013/2014	2015	2016	2021	2021
Forretningskontor	Bærum	Bærum	Bærum	Bærum	Bærum
Eierandel	100 %	100 %	80 %	100 %	100 %
Stemmeandel	100 %	100 %	80 %	100 %	100 %
Aksje- andelskapital	1 736	50	530	30	100
Antall aksjer	962	100	100	1 000	1 000
Pålydende tilsammen	1 736	50	530	30	100
<b>Bokført i morselskapet</b>	<b>1 733</b>	<b>21 714</b>	<b>5 712</b>	<b>55</b>	<b>139</b>
<b>Bokført i konsernet</b>	<b>-</b>	<b>-</b>			

	Trallfaveien 7 AS	Skogveien 31-35 AS	Martodden Utbygging KS	Martodden Utbygging AS	BP Eiendom Prosjekt 101
Anskaffelsestidspunkt	2021	2021	2021	2021	2021
Forretningskontor	Bærum	Bærum	Oslo	Oslo	Bærum
Eierandel	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Stemmeandel	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Aksje- andelskapital	120	30	8 900	50	30
Antall aksjer	1 000	1 000	I/A	1 000	1 000
Pålydende tilsammen	120	30	I/A	50	30
<b>Bokført i morselskapet</b>	<b>47 140</b>	<b>78 354</b>	<b>36 439</b>	<b>4 679</b>	<b>55</b>
<b>Bokført i konsernet</b>	<b>-</b>	<b>-</b>			

	Frogner Utvikling AS	Silurveien AS	Sum bokførte verdier
Anskaffelsestidspunkt	2020	2019	
Forretningskontor	Bærum	Bærum	
Eierandel	90 %	70 %	
Stemmeandel	90 %	70 %	
Aksje- andelskapital	501	150	
Antall aksjer	1 002	1 000	
Pålydende tilsammen	501	150	
<b>Bokført i morselskapet</b>	<b>77 567</b>	<b>15 855</b>	<b>387 925</b>
<b>Bokført i konsernet</b>			



## NOTE 12 - INVESTERINGER I ANDRE SELSKAPER

Selskap	Forretnings kontor	Eier/ stemme- andel	Verdi 31.12.2020	Resultat- andel 2021	Innbetalt/ tilbakebetalt EK i	Verdi 31.12.2021	Selskapets andel av egenkapital
BM Eiendomsutvikling AS	Bærum	50,0%	975	284	-950	59	59
Bono Bolig AS	Bergen	50,0%	27 966	218		28 184	24 765
Bråtenggata 66 AS	Bærum	49,0%	1 251	-21	1 960	3 189	3 189
Cecilie Thoresensvei Eiendom AS	Oslo	50,0%	10 683	298		9 731	575
Eiksmarka Bolig AS	Bærum	50,0%	2 426	51		507	507
Elnes Utvikling AS	Bærum	33,0%	741	-182		559	559
HK-Solsiden AS	Risør	33,3%	-	20	827	847	847
Huseby Utvikling AS	Oslo	30,0%	15	-	-15	0	-
I 11 Ski AS	Bærum	50,0%	19 288	12 020		31 308	30 461
Jessheim Stadion Bolig AS	Bærum	40,0%	27 158	-210	-1 259	25 689	28 418
Kjøpmannsgata Holding AS	Oslo	50,0%	12 366	255		12 620	1 806
Kornsilovegen 88 AS	Bærum	50,0%	-	-48	14 527	14 479	9 794
Kunstnerlia Utvikling AS	Bærum	50,0%	28 924	-14	650	29 560	21 799
Lagåsen Bolig AS	Bærum	47,9%	2 059	-103		384	384
Leva Jessheim Park AS	Bærum	40,0%	-	142	10 459	10 601	9 285
Martodden Utbygging 2 KS/AS	Oslo	50,0%	-	-	892	892	892
Martodden Utbygging KS/AS	Oslo	40,0%	16 002	8 893	-24 895	0	-
Mølleparken Utbygging AS	Bærum	50,0%	0	-181		-0	-313
Oslo Logistikkpark Drøkak AS	Bærum	40,0%	49 408	85 768	-135 175	0	-
Professor Koths Vei Utvikling AS	Bærum	41,0%	8 369	-53	4 920	13 230	12 530
Rosenberg Park	Bærum	49,0%	1 368	-66		473	473
Røa Boligutbygging AS	Bærum	50,0%	12	-5		7	7
Rødshøgda AS	Bærum	40,0%	6 529	-34	1 640	8 135	3 791
Seut Utvikling AS	Bærum	50,0%	49 726	8 409	-19 500	8 636	8 636
Skorpa Eiendom AS	Kristiansund	33,3%	16 995	-0	2 000	18 994	-
Snippenskogen AS	Bærum	37,5%	-	0	11	0	-
Solsiden 1 AS	Risør	33,3%	7 741	1 112	173	9 019	2 290
Stadion Utbygging KS/AS	Oslo	50,0%	39 698	8 707	-4 522	22 705	22 705
Vestsida Hageby AS	Skien	50,0%	-0	-127	50	0	-657
Værste Brygge AS	Bærum	50,0%	664	-		314	314
Vågalia AS	Bærum	50,0%	-	-12	1 000	1 013	1 013
Øvre Båstad Gård AS	Bærum	50,0%	1 941	-12		1 929	1 930
<b>Sum bokført</b>			<b>332 305</b>	<b>125 108</b>	<b>-147 207</b>	<b>253 065</b>	<b>186 055</b>

Forskjellen mellom andel verdi av selskapenes egenkapital og bokført verdi er relatert til mer-/mindreverdi i selskapenes eiendeler.

**NOTE 13 - LANGSIKTIGE TILVIRKNINGSKONTRAKTER KONSERN**

	2021	2020
Inntektsført på igangværende prosjekter	74 160	162 842
Kostnadsført på igangværende prosjekter	65 162	136 249
<b>Netto resultatført igangværende</b>	<b>8 998</b>	<b>26 593</b>

Løpende avregningsmetode er benyttet. Konsernnet har tre prosjekter under bygging.