



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Beate Stenby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2022

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, 25.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		105 898 089	5 607 202
Sum inntekter		105 898 089	5 607 202
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		14 461 503	-13 264 017
Varekostnad		75 178 232	13 276 696
Lønnskostnad	4	21 205 304	8 811 086
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	10	36 133	9 300
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	10		
Annen driftskostnad	4	11 873 215	5 335 756
Sum kostnader		122 754 387	14 168 821
Driftsresultat		-16 856 298	-8 561 619
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	5 159 278	
Annen renteinntekt		1 943 872	1 103 333
Annen finansinntekt		30 870 000	40 016 550
Sum finansinntekter		37 973 150	41 119 883
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	12 982 032	364 876
Annen rentekostnad		69 541	362 067
Annen finanskostnad			297 000
Sum finanskostnader		13 051 573	1 023 943
Netto finans		24 921 577	40 095 940
Ordinært resultat før skattekostnad		8 065 279	31 534 321
Skattekostnad på ordinært resultat	1	-5 500 000	-1 182 732
Ordinært resultat etter skattekostnad		13 565 279	32 717 053
Årsresultat		13 565 279	32 717 053



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Årsresultat etter minoritetsinteresser		12 881 810	32 717 054
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		15 000 000	
Avsatt til annen egenkapital		-1 434 721	32 717 054
Sum overføringer og disponeringer	5	13 565 279	32 717 054



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	1	4 807 591	
Sum immaterielle eiendeler		4 807 591	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	10	351 614	258 167
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	10		
Sum varige driftsmidler		351 614	258 167
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2	198 744 380	114 415 165
Investering i annet foretak i samme konsern	2		
Lån til foretak i samme konsern	6	131 202 630	52 991 007
Investeringer i tilknyttet selskap	2	14 869 550	17 329 700
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6	34 252 525	4 004 137
Investeringer i aksjer og andeler		656 110	656 110
Sum finansielle anleggsmidler		379 725 195	189 396 119
Sum anleggsmidler		384 884 400	189 654 286
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning	7	123 575	13 783 128
Sum varer		123 575	13 783 128
Fordringer			
Kundefordringer		1 429 680	1 031 250
Kundefordringer på selskap i samme konsern		37 560 175	5 716 940
Andre kortsiktige fordringer		21 486 958	29 843 501
Konsernfordringer	6		
Sum fordringer		60 476 813	36 591 691
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	2		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	20 774 060	18 114 483
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		20 774 060	18 114 483
Sum omløpsmidler		81 374 448	68 489 302
SUM EIENDELER		466 258 848	258 143 588
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 5	200 000	200 000
Overkurs	5		
Annen innskutt egenkapital		84 305 632	84 305 632
Sum innskutt egenkapital	5	84 505 632	84 505 632
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	32 330 112	34 448 302
Sum opptjent egenkapital		32 330 112	34 448 302
Sum egenkapital		116 835 744	118 953 934
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	1		8 940
Andre avsetninger for forpliktelser	8		
Sum avsetninger for forpliktelser			8 940
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	6	292 845 369	100 637 647
Sum annen langsiktig gjeld		292 845 369	100 637 647
Sum langsiktig gjeld		292 845 369	100 646 587
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		22 096 872



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Leverandørgjeld		10 485 355	10 155 702
Betalbar skatt	1		
Skyldig offentlige avgifter		3 377 067	1 265 640
Utbytte	5	15 000 000	
Kortsiktig konserngjeld	6		
Annen kortsiktig gjeld	8	27 715 313	5 024 854
Sum kortsiktig gjeld		56 577 735	38 543 068
Sum gjeld		349 423 104	139 189 655
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		466 258 848	258 143 589



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter		360 102 000	440 949 000
Sum inntekter		360 102 000	440 949 000
Kostnader			
Vare		315 380 000	396 880 000
Personalkostnader	2	21 205 000	8 811 000
Avskrivninger	6	36 000	9 000
Andre driftskostnader	14	17 063 000	6 556 000
Sum kostnader		353 684 000	412 256 000
Driftsresultat		6 418 000	28 693 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	5	4 346 000	1 730 000
Andre finansinntekter		500 000	7 144 000
Sum finansinntekter		4 846 000	8 874 000
Annen rentekostnad	3,5	15 536 000	2 938 000
Andre finanskostnader		554 000	
Sum finanskostnader		16 090 000	2 938 000
Netto finans		-11 244 000	5 936 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 826 000	34 629 000
Skatt på ordinært resultat	10	-2 102 000	7 671 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 724 000	26 958 000
Årsresultat		-2 724 000	26 958 000
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		15 000 000	
Overført annen egenkapital		-17 725 000	26 957 000
Sum overføringer og disponeringer		-2 725 000	26 957 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	10		
Varige driftsmidler			
Driftsløsører	6,11	352 000	258 000
Sum varige driftsmidler		352 000	258 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	8	12 315 000	
Andre aksjer		656 000	8 171 000
Andre langsiktige fordringer		21 000	21 189 000
Fordringer konsern	5	50 453 000	58 947 000
Fordringer felleskontrollert virksomhet		10 893 000	
Sum finansielle anleggsmidler		74 338 000	88 307 000
Sum anleggsmidler		74 690 000	88 565 000
Omløpsmidler			
Varer			
Bygg under oppføring	11	777 050 000	474 098 000
Sum varer		777 050 000	474 098 000
Fordringer			
Kunder	4,11	168 990 000	227 549 000
Andre kortsiktige fordringer		30 925 000	71 977 000
Konsernfordringer	5	26 781 000	6 870 000
Sum fordringer		226 696 000	306 396 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	12	62 713 000	23 866 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		62 713 000	23 866 000
Sum omløpsmidler		1 066 459 000	804 360 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
SUM EIENDELER		1 141 149 000	892 925 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	200 000	200 000
Annen innskutt egenkapital		97 064 000	93 744 000
Sum innskutt egenkapital		97 264 000	93 944 000
Opptjent egenkapital			
Opptjent egenkapital		87 094 000	107 128 000
Sum opptjent egenkapital		87 094 000	107 128 000
Sum egenkapital		184 358 000	201 072 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10	44 272 000	35 328 000
Sum avsetninger for forpliktelser		44 272 000	35 328 000
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	5	307 736 000	162 881 000
Annen langsiktig gjeld		46 972 000	
Sum annen langsiktig gjeld		354 708 000	162 881 000
Sum langsiktig gjeld		398 980 000	198 209 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til banker	3,11	415 171 000	340 200 000
Leverandørgjeld		44 393 000	44 325 000
Betalbar skatt	10	8 260 000	11 660 000
Skyldige offentlige avgifter		3 377 000	1 189 000
Utbytte		15 000 000	
Kortsiktig konserngjeld	5	22 524 000	
Annen kortsiktig gjeld		49 085 000	96 269 000
Sum kortsiktig gjeld		557 810 000	493 643 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum gjeld		956 790 000	691 852 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 141 148 000	892 924 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 740612

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Beate Stenby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2022

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, 30.07.2022



Organisasjonsnr: 995 665 700
BAKKE LEILIGHETER AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		105 898 089	5 607 202
Sum inntekter		105 898 089	5 607 202
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		14 461 503	-13 264 017
Varekostnad		75 178 232	13 276 696
Lønnskostnad	4	21 205 304	8 811 086
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	10	36 133	9 300
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	10		
Annen driftskostnad	4	11 873 215	5 335 756
Sum kostnader		122 754 387	14 168 821
Driftsresultat		-16 856 298	-8 561 619
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	5 159 278	
Annen renteinntekt		1 943 872	1 103 333
Annen finansinntekt		30 870 000	40 016 550
Sum finansinntekter		37 973 150	41 119 883
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	12 982 032	364 876
Annen rentekostnad		69 541	362 067
Annen finanskostnad			297 000
Sum finanskostnader		13 051 573	1 023 943
Netto finans		24 921 577	40 095 940
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	1	-5 500 000	-1 182 732
Ordinært resultat etter skattekostnad		13 565 279	32 717 053
Årsresultat		13 565 279	32 717 053
Årsresultat etter minoritetsinteresser		12 881 810	32 717 054



Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		15 000 000	
Avsatt til annen egenkapital		-1 434 721	32 717 054
Sum overføringer og disponeringer	5	13 565 279	32 717 054



Organisasjonsnr: 995 665 700
BAKKE LEILIGHETER AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 1 4 807 591
Sum immaterielle eiendeler 4 807 591

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.
fast eiendom 10 351 614 258 167
Driftsløsøre, inventar o.
a. utstyr 10
Sum varige driftsmidler 351 614 258 167

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 2 198 744 380 114 415 165
Investering i annet
foretak i samme konsern 2
Lån til foretak i samme
konsern 6 131 202 630 52 991 007
Investeringer i
tilknyttet selskap 2 14 869 550 17 329 700
Lån til tilknyttet
selskap og felles
kontrollert virksomhet 6 34 252 525 4 004 137
Investeringer i aksjer og
andeler 656 110 656 110
Sum finansielle
anleggsmidler 379 725 195 189 396 119
Sum anleggsmidler 384 884 400 189 654 286

Omløpsmidler

Varer

Lager av varer og annen
beholdning 7 123 575 13 783 128
Sum varer 123 575 13 783 128

Fordringer

Kundefordringer 1 429 680 1 031 250
Kundefordringer på
selskap i samme konsern 37 560 175 5 716 940
Andre kortsiktige
fordringer 21 486 958 29 843 501
Konsernfordringer 6
Sum fordringer 60 476 813 36 591 691

Investeringer

Aksjer og andeler i
foretak i samme konsern 2



Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	9	20 774 060	18 114 483
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		20 774 060	18 114 483
Sum omløpsmidler		81 374 448	68 489 302
SUM EIENDELER		466 258 848	258 143 588
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 5	200 000	200 000
Overkurs	5		
Annen innskutt egenkapital		84 305 632	84 305 632
Sum innskutt egenkapital	5	84 505 632	84 505 632
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	32 330 112	34 448 302
Sum opptjent egenkapital		32 330 112	34 448 302
Sum egenkapital		116 835 744	118 953 934
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	1		8 940
Andre avsetninger for forpliktelser	8		
Sum avsetninger for forpliktelser			8 940
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	6	292 845 369	100 637 647
Sum annen langsiktig gjeld		292 845 369	100 637 647
Sum langsiktig gjeld		292 845 369	100 646 587
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		22 096 872
Leverandørgjeld		10 485 355	10 155 702
Betalbar skatt	1		
Skyldig offentlige avgifter		3 377 067	1 265 640
Utbytte	5	15 000 000	
Kortsiktig konserngjeld	6		
Annen kortsiktig gjeld	8	27 715 313	5 024 854
Sum kortsiktig gjeld		56 577 735	38 543 068
Sum gjeld		349 423 104	139 189 655
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		466 258 848	258 143 589



Organisasjonsnr: 995 665 700
BAKKE LEILIGHETER AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter		360 102 000	440 949 000
Sum inntekter		360 102 000	440 949 000
Kostnader			
Vare		315 380 000	396 880 000
Personalkostnader	2	21 205 000	8 811 000
Avskrivninger	6	36 000	9 000
Andre driftskostnader	14	17 063 000	6 556 000
Sum kostnader		353 684 000	412 256 000
Driftsresultat		6 418 000	28 693 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	5	4 346 000	1 730 000
Andre finansinntekter		500 000	7 144 000
Sum finansinntekter		4 846 000	8 874 000
Annen rentekostnad	3,5	15 536 000	2 938 000
Andre finanskostnader		554 000	
Sum finanskostnader		16 090 000	2 938 000
Netto finans		-11 244 000	5 936 000
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skatt på ordinært resultat	10	-2 102 000	7 671 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 724 000	26 958 000
Årsresultat		-2 724 000	26 958 000
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		15 000 000	
Overført annen egenkapital		-17 725 000	26 957 000
Sum overføringer og disponeringer		-2 725 000	26 957 000



Organisasjonsnr: 995 665 700
BAKKE LEILIGHETER AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	10		
Varige driftsmidler			
Driftsløsører	6,11	352 000	258 000
Sum varige driftsmidler		352 000	258 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	8	12 315 000	
Andre aksjer		656 000	8 171 000
Andre langsiktige fordringer		21 000	21 189 000
Fordringer konsern	5	50 453 000	58 947 000
Fordringer felleskontrollert virksomhet		10 893 000	
Sum finansielle anleggsmidler		74 338 000	88 307 000
Sum anleggsmidler		74 690 000	88 565 000
Omløpsmidler			
Varer			
Bygg under oppføring	11	777 050 000	474 098 000
Sum varer		777 050 000	474 098 000
Fordringer			
Kunder	4,11	168 990 000	227 549 000
Andre kortsiktige fordringer		30 925 000	71 977 000
Konsernfordringer	5	26 781 000	6 870 000
Sum fordringer		226 696 000	306 396 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	12	62 713 000	23 866 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		62 713 000	23 866 000
Sum omløpsmidler		1 066 459 000	804 360 000
SUM EIENDELER		1 141 149 000	892 925 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	200 000	200 000
Annen innskutt egenkapital		97 064 000	93 744 000
Sum innskutt egenkapital		97 264 000	93 944 000
Opptjent egenkapital			
Opptjent egenkapital		87 094 000	107 128 000
Sum opptjent egenkapital		87 094 000	107 128 000
Sum egenkapital		184 358 000	201 072 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10	44 272 000	35 328 000
Sum avsetninger for forpliktelseser		44 272 000	35 328 000
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	5	307 736 000	162 881 000
Annen langsiktig gjeld		46 972 000	
Sum annen langsiktig gjeld		354 708 000	162 881 000
Sum langsiktig gjeld		398 980 000	198 209 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til banker	3,11	415 171 000	340 200 000
Leverandørgjeld		44 393 000	44 325 000
Betalbar skatt	10	8 260 000	11 660 000
Skyldige offentlige avgifter		3 377 000	1 189 000
Utbytte		15 000 000	
Kortsiktig konserngjeld	5	22 524 000	
Annen kortsiktig gjeld		49 085 000	96 269 000
Sum kortsiktig gjeld		557 810 000	493 643 000
Sum gjeld		956 790 000	691 852 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 141 148 000	892 924 000



Organisasjonsnr: 995 665 700
BAKKE LELIGHETER AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
9.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Organisasjonsnr: 995 665 700
BAKKE LEILIGHETER AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



≡ *Bakke*

Årsregnskap 2021
Bakke Leiligheter AS og Bakke Leiligheter konsern

Pemso Dokumentnøkkel: 8ESA-LIMGXS-7OCZ6-V3BJL-WHX0Y-W7HK2



Innhold

ÅRSBERETNING 2021 BAKKE LEILIGHETER	2
ÅRSREGNSKAP BAKKE LEILIGHETER AS OG BAKKE LEILIGHETER KONSERN	4
RESULTATREGNSKAP 1.1.-31.12.	4
BALANSE PER 31.12.	5
ENDRINGER I EGENKAPITALEN	6
KONTANTSTRØMOPPSTILLING	7
NOTER	8
NOTE 1 REGNSKAPSPRINSIPPER.....	8
NOTE 2 LØNSKOSTNADER OG ANSATTE.....	10
NOTE 3 RENTEBÆRENDE GJELD	10
NOTE 4 KUNDEFORDRINGER.....	11
NOTE 5 KONSERNINTERNE FORDRINGER OG GJELD	11
NOTE 6 VARIGE DRIFTSMIDLER	11
NOTE 7 SELSKAPSKAPITAL	12
NOTE 8 INVESTERINGER I DATTERSELSKAP OG FELLESKONTROLLERTE SELSKAP	12
NOTE 9 TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE	12
NOTE 10 SKATT	13
NOTE 11 PANTSTILLELSER OG GARANTIER	14
NOTE 12 BUNDNE MIDLER.....	14
NOTE 13 FINANSIELL MARKEDSRISIKO OG RISIKOSTYRING	14
NOTE 14 SPESIFIKASJON AV HONORAR TIL REVISOR.....	15



Årsberetning 2021 Bakke Leiligheter

Bakke Leiligheter AS med datterselskaps virksomhet består i utvikling og produksjon av leiligheter, med fokus på Stor Oslo-området. Bakke Leiligheter er utviklet fra tradisjonell boligutvikler til å omfatte entreprenør i eget hus. Bakke Leiligheters tomteportefølje er under utvikling og inkluderer per i dag Franzefosstomten utenfor Sandvika i Bærum, Gilhusbukta i Lier (ved Brakerøya stasjon), og prosjekter i sentrum av Vestby og Ås, Dammensvika i Rælingen (ved Lillestrøm stasjon) og på Romerike.

Bakke Leiligheter utgjør Bakkegruppens forretningsområde for leiligheter. For mer informasjon om Bakkegruppen og Bakke Leiligheter se www.bakke-as.no.

Økonomiske resultater

Drift

Konsernets totale omsetning for 2021 utgjorde MNOK 360 (MNOK 441 i 2020). Reduksjonen sammenholdt med fjoråret forklares ved færre prosjekter i produksjon og salg.

Driftskostnadene utgjorde i 2021 MNOK 354 (MNOK 412), hvor varekostnad utgjør største delen med MNOK 315 (MNOK 397), og reduksjonen er relatert til lavere aktivitetsnivå. Samtidig har videre oppbygging av organisasjonen, for håndtering av et større antall prosjekter fremover, gitt økning i personalkostnader og andre driftskostnader. Konsernet hadde et driftsresultat og EBITDA på MNOK 6 (MNOK 29), tilsvarende en EBITDA-margin på 1,8% (6,5%).

Netto finansielle poster utgjorde MNOK -11 (MNOK 6) og er i hovedsak knyttet til renteinntekter og rentekostnader relatert til mellomværende med selskap i Bakkegruppen. Total skattekostnad for året utgjorde MNOK 2 (MNOK -8), og konsernresultatet etter skatt ble MNOK -3 (MNOK 27).

Balanse

Eiendeler i Bakke Leiligheter konsern per 31. desember 2021 utgjorde MNOK 1.141 (MNOK 893). Egenkapitalen per 31. desember var MNOK 184 (MNOK 201), som tilsvarer en egenkapitalandel på 16,2% (22,5%).

Konsernet hadde kontanter og kontantekvivalenter på MNOK 63 per 31. desember 2021 (MNOK 24). Tilsvarende tall for morselskapet var MNOK 21 (MNOK 18). Per 31. desember 2021 utgjorde total kortsiktig gjeld MNOK 558 (MNOK 494). Kortsiktig rentebærende gjeld er i hovedsak knyttet til byggelån knyttet til pågående prosjekter. Ikke-rentebærende gjeld er knyttet til gjeld til selskap i Bakkegruppen, leverandører, forskuddsbetalinger fra kunder og offentlige avgifter.

Kontantstrøm

Netto kontantstrøm fra operasjonell virksomhet utgjorde MNOK -167 (MNOK -117). Konsernet regnskapsfører sine prosjekter basert på løpende avregnings metode, og dette er hovedårsaken til avviket mellom kontantstrøm fra operasjonell virksomhet og driftsresultat.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var MNOK -5 (MNOK 45), og finansieringsaktivitetene ga en netto kontantstrøm MNOK 211 (MNOK 85), hovedsakelig på grunn av endringer i langsiktige poster mot selskap i Bakkegruppen.

Bakke Leiligheter AS (morselskap)

De totale inntektene i morselskapet Bakke Leiligheter AS var MNOK 106 i 2021 (MNOK 6), driftsresultatet var MNOK -17 (MNOK -19). Resultat etter skatt ble MNOK 14 (MNOK 32). Morselskapets egenkapital utgjorde MNOK 117 (MNOK 118) per 31. desember.

Fortsatt drift og hendelser etter balansedagen

Konsernets og morselskapets regnskap er avlagt under forutsetning av fortsatt drift, og i samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekrefter styret at forutsetningen om fortsatt drift er til stede. Det har ikke inntruffet hendelser etter balansedagen som har betydning for regnskapet.

Forskning og utviklingsaktiviteter

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

Arbeidsmiljø og personale

Konsernet har totalt 15 (9) ansatte og totalt 13 (5) årsverk. Av totalt ansatte er 60% (67%) menn og 40% (33%) kvinner. Sykefraværet for Bakke Leiligheter AS/Bakke Leiligheter konsern var på 6 prosent i 2021. Konsernet bedriver en aktivitet som innebærer en viss risiko for personskade. Bakke Leiligheter har ikke registrert alvorlige arbeidsrelaterede skader i løpet av 2021. Konsernet har etablert rutiner for helse, miljø og sikkerhet i sin virksomhet og har også etablert rutiner for rapportering og etterkontroll av hvorvidt rutinene faktisk følges.

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



Miljø

Konsernets virksomhet har innvirkning på miljøet. Bakkegruppen og Bakke Leiligheter har iverksatt tiltak for å minimere miljøavtrykket til konsernet. Avfall resirkuleres så langt som mulig på byggeplasser gjennom sortering av avfall. Det gjøres tiltak for å redusere byggeavfallet gjennom samarbeid med produsenter om retursystemer for gips. Bakke Leiligheter AS søker også en god utnyttelse av sine tomteområder, noe som reduserer behov for veier, vann og avløp samt annen infrastruktur noe som gir en miljøgevinst kontra tradisjonelle boligfelt. Bakke Leiligheter AS har som ambisjon å være en aktør i bransjen med fokus på miljø og bærekraft.

Finansiell risiko

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

Likviditetsrisiko

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

Kredittrisiko

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

Risiko knyttet til leverandører

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

Renterisiko

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

Fremtidsutsikter

Bakke Leiligheter fokuserer på å skalere opp virksomheten for videre utvikling ved å utvikle eksisterende tomtebank. Konsernet har gjennomført transaksjoner i 2021 for å utøke tomtebanken. Bakke Leiligheter har sammen med Bakkegruppens forretningsområde for småhus, Bakke konsern, anskaffet tomt i Aurskog (Sentrumshagan), hvor det planlegges bygging av 155 leiligheter, sammen med 180 rekkehus fra Bakke småhus. Videre har Bakke Leiligheter i løpet av de første kvartal 2022 inngått avtale om kjøp av tre selskaper som eier tomter som er en del av Fjordbyen ved Lierstranda i Drammensregionen.

For 2022 forventes totale inntekter og EBITDA å være på linje med 2021. Det planlegges salgsstart på flere prosjekter i Bakke Leiligheter i løpet av 2022, som forventes å gi en økning i inntekter og EBITDA fra 2023 og fremover.

Vi har etter balansedagen sett ytterligere økninger i produksjonsrelaterte kostnader, hovedsakelig på grunn av økninger i energipriser og økte priser på råvarer, effekter som kan påvirke etterspørselen fremover. I de første månedene i 2022 har salget vært på samme nivå som i de første månedene i 2021, noe som indikerer en sterk etterspørsel i de boligsegmentene vi opererer i. Vi forventer derfor å oppveie hoved-effekten av økte produksjonskostnader med fortsatt optimalisering av salgsprisene, og vi forventer også at etterspørselen forblir sterk. Vi har også implementert visse kostnadsreduserende tiltak i løpet av 2021 for å redusere risiko, herunder etablert intern salg- og oppgjørsfunksjon, samt profesjonalisert innkjøp med en dedikert ressurs på konsernnivå. Vi har også en større del av verdikjeden in house i Bakkegruppen (utvikling, markedsføring og salg) enn de fleste av våre konkurrenter kombinert med en godt diversifisert tomtebank. Styret er derfor av den oppfatning at organisasjonen er godt egnet til å møte dagens situasjon og utfordringer.

Styret i Bakke Leiligheter AS, Aurskog 30. juni 2022

Morthen Bakke
Styrets leder

Arild Finstad
Daglig leder



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Morthen Roar Bakke

Styreleder

Serienummer: 9578-5995-4-3160254

IP: 194.116.xxx.xxx

2022-06-30 16:18:06 UTC



Arild Finstad

Daglig leder

Serienummer: 9578-5997-4-435063

IP: 84.202.xxx.xxx

2022-07-01 04:45:13 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 8ESA-LMGXS-7OCZ6-V3BLJ-WHX0Y-W7HK2

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>



BDO AS
Furusethgata 10
2050 Jessheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Bakke Leiligheter As

Konklusjon

Vi har revidert Bakke Leiligheter As sitt årsregnskap.

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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar 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

Kristen Elstad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GUE7X-AVM5H-NBSJE-JTM1J-11B7Y-TXA50



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Kristen Elstad

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5995-4-262183

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-07-07 20:36:17 UTC



Kristen Elstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5995-4-262183

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-07-07 20:36:17 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GUE7X-AVM5H-NBSJE-JTM1J-11BTY-TXA50

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>



Bakke Leiligheter AS og Bakke Leiligheter konsern | Årsregnskap 2021

Årsregnskap Bakke Leiligheter AS og Bakke Leiligheter konsern

Resultatregnskap 1.1.-31.12.

Bakke Leiligheter AS				Bakke Leiligheter konsern			
2021	2020	Note	NOK 1000	Note	2021	2020	
105 898	4 576		Salgsinntekter		360 102	440 949	
-	1 031		Andre inntekter		0	0	
105 898	5 607		Sum inntekter		360 102	440 949	
89 640	13		Vare		315 380	396 880	
21 205	8 811	2	Personal kostnader	2	21 205	8 811	
36	9	6	Avskrivninger	6	36	9	
11 873	5 336	14	Andre driftskostnader	14	17 063	6 556	
122 754	14 169		Sum driftskostnader		353 684	412 257	
-16 856	-8 562		Driftsresultat		6 418	28 692	
7 103	1 103		Renteinntekter	5	4 346	1 730	
30 870	40 017		Andre finansinntekter		500	7 144	
13 052	727	3	Rentekostnader	3,5	15 536	2 938	
0	297		Andre finanskostnader		554	0	
24 922	40 096		Netto finansposter		-11 244	5 936	
8 065	31 534		Resultat før skatt		-4 827	34 628	
5 500	499	10	Skatt på ordinært resultat	10	2 102	-7 671	
13 565	32 034		Årsresultat		-2 725	26 957	
			Disponering resultat				
15 000	0		Utbytte		15 000	0	
-1 435	32 034		Oveført annen egenkapital		-17 725	26 957	
13 565	32 034		Sum allokering		-2 725	26 957	

Penneo Dokumentnøkkel: 7MDBG-V0VK3-Y7KUM-WWKKO-MYEWI-20JE



Bakke Leiligheter AS og Bakke Leiligheter konsern | Årsregnskap 2021

Balanse per 31.12.

Bakke Leiligheter AS			Bakke Leiligheter konsern				
2021	2020	Note	NOK 1000	Note	2021	2020	
Eiendeler							
4 808	0	10	Utsatt skattefordel	10	0	0	
352	258	6,11	Driftsløsører	6,11	352	258	
5 159	258		Sum varige driftsmidler		352	258	
198 744	64 401	8	Aksjer i datterselskaper	8	0	0	
14 870	61 329	8	Aksjer i tilknyttede selskaper	8	12 315	0	
656	6 671		Andre aksjer		656	8 171	
214 270	132 401		Sum aksjer		12 971	8 171	
131 203	47 207	5	Fordringer konsern	5	50 453	58 947	
34 253	0		Fordringer felleskontrollert virksomhet		10 893	0	
0	4 404		Andre langsiktige fordringer		21	21 189	
165 455	51 611		Sum langsiktige fordringer		61 367	80 136	
384 884	184 270		Sum anleggsmidler		74 690	88 565	
124	13 783	11	Bygg under oppføring	11	777 050	474 098	
38 990	6 748	4,11	Kunder	4,11	168 990	227 549	
0	5 384	5	Fordringer konsern	5	26 781	6 870	
21 487	29 844		Andre kortsiktige fordringer		30 925	71 977	
20 774	18 114	12	Bankinnskudd / likvider	12	62 713	23 866	
81 374	73 873		Sum omløpsmidler		1 066 459	804 359	
466 259	258 144		SUM EIENDELER		1 141 149	892 924	
200	200	7	Aksjekapital	7	200	200	
84 306	84 306		Annen innskudd egenkapital		97 064	93 744	
32 330	33 765		Opptjent egenkapital		87 094	107 128	
116 836	118 271		Sum egenkapital		184 358	201 072	
0	9	10	Utsatt skatt	10	44 272	35 328	
292 845	100 638	5	Langsiktig konserngjeld	5	307 736	162 881	
0	0		Annen langsiktig gjeld		46 972	0	
292 845	100 647		Sum langsiktig gjeld		398 981	198 210	
0	22 097	3,11	Gjeld til banker	3,11	415 171	340 200	
10 485	10 156		Leverandører		44 393	44 325	
0	683	10	Betalbar skatt	10	8 260	11 660	
3 377	1 178		Skyldig offentlige avgifter		3 377	1 189	
15 000	0		Utbytte		15 000	0	
0	0	5	Kortsiktig konserngjeld	5	22 524	0	
27 715	5 113		Annen kortsiktig gjeld		49 085	96 269	
56 578	39 226		Sum kortsiktig gjeld		557 810	493 643	
349 423	139 873		Sum gjeld		956 791	691 852	
466 259	258 144		SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 141 149	892 924	

Styret i Bakke Leiligheter AS, Aurskog 30. juni 2022

Morthen Bakke
Styrets leder

Arild Finstad
Daglig leder



Endringer i egenkapitalen

Bakke Leiligheter konsern

NOK 1000	Aksjekapital	Annen innskutt EK	Annen EK	Sum
Per 31 desember 2020	200	93 744	107 128	201 072
Årets resultat		0	-2 725	-2 725
Avgitt utbytte			-15 000	-15 000
Mottatt konsernbidrag		3 321		3 321
Korreksjon tidligere års feil			-2 310	-2 310
Egenkapital per 31 desember 2021	200	97 064	89 403	184 358

NOK 1000	Aksjekapital	Annen innskutt EK	Annen EK	Sum
Per 31 desember 2019	200	89 659	80 171	170 030
Årets resultat		0	26 957	26 957
Mottatt konsernbidrag		4 084		4 084
Egenkapital per 31 desember 2020	200	93 744	107 128	201 072

Bakke Leiligheter AS

NOK 1000	Aksjekapital	Annen innskutt EK	Annen EK	Sum
Per 31 desember 2020	200	84 306	33 765	118 271
Årets resultat			13 565	13 565
Avgitt utbytte			-15 000	-15 000
Egenkapital per 31 desember 2021	200	84 306	32 330	116 836

NOK 1000	Aksjekapital	Annen innskutt EK	Annen EK	Sum
Per 31 desember 2019	200	82 096	1 731	84 027
Årets resultat	0	0	32 034	32 034
Mottatt konsernbidrag	0	2 209	0	2 209
Egenkapital per 31 desember 2020	200	84 306	33 765	118 271



Bakke Leiligheter AS og Bakke Leiligheter konsern | Årsregnskap 2021

Kontantstrømpoppstilling

Bakke Leiligheter AS			Bakke Leiligheter konsern		
2021	2020	NOK 1000	2021	2020	
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter					
8 065	31 534	Resultat før skatt	-4 827	34 628	
0	0	Betalte skatter	-10 977	-2 495	
0	-36 910	Gevinst ved salg av varige driftsmidler	0	-39 879	
36	9	Avskrivninger varige driftsmidler	36	9	
13 660	-12 929	Endringer i varelager / bygg under oppføring	-294 008	-68 700	
10 908	-52 550	Endring i kortsiktige fordringer	25 398	-66 848	
2 022	30 201	Endringer i kortsiktig gjeld inklusive byggelån	52 499	-396 316	
-32 242	-6 748	Endring i kundefordringer	58 559	391 975	
330	8 342	Endring i leverandørgjeld	68	30 619	
683	-88	Andre tidsavgrensninger	6 432	-37	
3 462	-39 139	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-166 819	-117 045	
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter					
-130	-267	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-130	-267	
0	19 600	Innbetalinger finansielle anleggsmidler	0	47 017	
-81 869	-1 500	Utbetalinger investering finansielle anleggsmidler	-4 800	-1 602	
-81 999	17 833	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-4 930	45 147	
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter					
-113 844	-30 687	Endring finansielle/langsiktige fordringer	18 769	-20 843	
192 208	70 102	Endring langsiktig gjeld	191 827	105 348	
2 833	0	Innbetalinger konsernbidrag	0	0	
81 196	39 415	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	210 596	84 505	
2 660	18 109	Netto endring i kontanter	38 847	12 607	
18 114	6	Beholding av kontanter 01.01	23 866	11 259	
20 774	18 114	Beholding av kontanter 31.12	62 713	23 866	

Penneo Dokumentnøkkel: 7MDDBH-V0VK3-Y7KUM-WWKKO-MYEWI-20JE



Noter

Note 1 Regnskapsprinsipper

GRUNNLEGGENDE PRINSIPPER

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

PRINSIPPER FOR UTARBEIDELSE AV KONSERNREGNSKAPET

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

Interne kjøp og salg, fordringer og gjeld

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

Aksjer og andeler i datterselskaper

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

Felleskontrollerte selskaper

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

Tilknyttede selskaper

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

Kontantstrømoppstilling

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

PRINSIPPER FOR PERIODISERING, KLASSIFISERING OG VURDERING

Klassifisering av eiendeler og gjeld

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

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

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

Aksjer og andeler

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



Salgsinntekter og kundefordringer

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

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

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

Mottatte forskudd fra kunder føres som kortsiktig gjeld.

Varelager og prosjekter i arbeid

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

Leasing-/leieavtaler

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

Varige driftsmidler

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

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

Goodwill og immaterielle rettigheter

Goodwill er differansen mellom kjøpesum og balanseførte verdier i oppkjøpt virksomhet etter at mer- og mindreværdier er henført til identifiserbare eiendeler og forpliktelser. I goodwillbegrepet i konsernregnskapet vil det ligge elementer av immaterielle eiendeler som varemærker og lignende og elementer av for eksempel synergier og fremtidig inntjening sannsynliggjort gjennom oppkjøpsanalyser eller annet mer oppdaterte analysedata. Goodwill avskrives over 8 år.

Vedlikeholdsutgifter

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

Garantiansvar

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

Usikre forpliktelser og betingede eiendeler

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

Pensjoner

Innskuddsplaner periodiseres etter sammenstillingsprinsippet. Årets innskudd til pensjonsordningen kostnadsføres.

Skatt

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

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



Bakke Leiligheter AS og Bakke Leiligheter konsern | Årsregnskap 2021

Note 2 Lønnskostnader og ansatte

Lønnskostnader omfatter alle typer godtgjørelser til ansatte i Bakke Leiligheter konsernet og kostnadsføres når de er opptjent. Ordinær lønn kan være både fastlønn og timelønn og opptjenes og utbetales periodevis. Feriepenger opptjenes på grunnlag av ordinær lønn og utbetales normalt i feriemånedene påfølgende år. Bonuser opptjenes og beregnes på grunnlag av ulike resultatmål og utbetales etterskuddsvis. Lønnsutgifter opplyses brutto før aktivering av prosjektkostnader.

Selskapet er forpliktet til å følge lov om obligatorisk tjenestepensjon (OTP), og konsernets pensjonsordning følger kravet i denne loven. Pensjonsinnskuddene kostnadsføres etter hvert som de påløper.

Lønn og godtgjørelse

Tabellen nedenfor viser lønn og godtgjørelse for 2021 og 2020 og gjennomsnittlig antall årsverk i Bakke Leiligheter AS og konsernet (det er ingen ansatte i datterselskapene til Bakke Leiligheter AS):

NOK 1000	2021	2020
Lønn	16 515	6 317
Arbeidsgiveravgift	2 493	840
Pensjonskostnader	1 559	535
Andre personal kostnader	638	1 119
Sum lønnskostnader	21 205	8 811
Antall årsverk	13	9

1) Lønn består av grunnlønn og feriepenger.

2) Andre ytelser er summen av alle andre kontant- og ikke-kontantrelaterede ytelser mottatt av den enkelte i løpet av året, inklusive bonuser, skattepliktig del av forsikringspremier, firmabil, bilgodtgjørelse og elektroniske kommunikasjoner.

Godtgjørelse til ledende personer

NOK 1000	2021	2020
Lønn	1 878	905
Pensjonskostnader	145	96
Andre personal kostnader	361	106
Sum ytelser til ledende personer	2 384	1 107

Det var ingen godtgjørelse til styret i Bakke Leiligheter AS i 2021 eller 2020. Daglig leder har ingen avtale om etterlønn ved eventuell fratredelse. Daglig leder har en resultatbasert bonusavtale, som fastsettes av styret for ett år av gangen. Det er ikke ytt lån eller stilt sikkerhet til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Note 3 Rentebærende gjeld

NOK 1000	Gjeld til kredittinstitusjoner		2021	2020		
	Selskap	Lånetype	Långiver	Kortsiktig gjeld	Kortsiktig gjeld	Løpetid
	Bakke Leiligheter AS	Covid 19 lån	Pareto Bank	-	22 097	Mai 2023
	Sum Bakke Leiligheter AS				22 097	
	Moerveien AS	Byggelån	SP1 - Østlandet	45 000		Ved ferdigstillelse
	Frogner Prosjektutvikling AS	Byggelån	DnB	206 434	1 315	Ved ferdigstillelse
	SPG Bakke Bolig Jessheim AS	Byggelån	Nordea	14 800	6 956	Ved ferdigstillelse
	Skogmo AS	Byggelån	Nordea	148 937	208 040	Ved ferdigstillelse
	Linjekvartalet AS	Byggelån	SP1 - Østlandet	-	6 601	Ved ferdigstillelse
	SPG Bakke Bolig Gressvik AS	Byggelån	Pareto Bank	-	70 010	Ved ferdigstillelse
	Nannestad Eiendom Utvikling AS	Byggelån	SP1 - Østlandet	-	15 597	Ved ferdigstillelse
	Liaveien 15 AS	Kassekreditt	Høland Sparebank	-	9 584	Årlig fornyelse
	Sum Bakke Leiligheter konsern			415 171	340 200	

Byggelåns løpetid er lik gjennomføringstiden for hvert spesifikt prosjekt. Lånet tilbakebetales i sin helhet når prosjektet er fullført. Renter er basert på tre måneders Nibor + margin, på balansedagen varierte lånene mellom 3% og 6% med en veid gjennomsnittlig rente på ca. 4,5%

For Pantstillelser og garantier se note 11.

Penneo Dokumentnøkkel: 7MDDBH-V0VK3-Y7KUM-WWKKO-MYEWH-20UE



Note 4 Kundefordringer

Kundefordringer relatert til solgte enheter under oppføring bokført basert på fullføringsgrad utgjør TNOK 163 981 per 31. desember 2021 for Bakke Leiligheter konsern (TNOK 227 681 per 31. desember 2020). Fordringsbøeløpet knyttet til tilbakehold fra kunder er i Bakke Leiligheter AS TNOK 0 per 31. desember 2021 (TNOK 0 per 31. desember 2020) og TNOK 1 330 for Bakke Leiligheter konsern (TNOK 499 per 31. desember 2020).

Note 5 Konserninterne fordringer og gjeld

Fordringer konsern i Bakke Leiligheter AS		
NOK 1000	2021	2020
Frogner Prosjektutvikling AS	50 489	1 670
Bakke Bolig Jessheim AS	28 725	
MRB Holding AS	12 880	13 821
RSR Eiendom	536	
Bakke Bolig Aurskog AS	15 926	
Bakkegruppen AS	-	3 808
Linjekvartalet Bolig AS	8 338	3 706
Skogmo Eiendom AS	3 309	
Romeriksåsen AS		2 278
Bakke Bolig Fjorbyen AS	11 000	
Diverse		21 924
Sum langsiktige fordringer konsern	131 203	47 207

Kundefordringer konsern 37 560

Gjeld konsern i Bakke Leiligheter AS		
NOK 1000	2021	2020
Bakkegruppen AS	161 370	
Bakke AS	36 332	17 578
RSR Eiendom AS	17 161	15 935
Nitteberg Panorama Øst AS	34 892	22 125
Romeriksåsen AS	43 090	45 000
Sum langsiktig gjeld konsern	292 845	100 638

Leverandørgjeld konsern 320

Konserninterne fordringer og gjeld i Bakke Leiligheter konsern

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

Note 6 Varige driftsmidler

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

NOK 1000	Driftsløse.	
	Inventar mv	Sum
Kostpris 1.januar	267	267
Tilgang	130	130
Kostpris 31. desember	397	397
Akkumulerte avskrivninger 1.januar	9	9
Årets avskrivninger	36	36
Akkumulerte avskrivninger 31. desember	45	45
Bokført beløp 31. desember	352	352
Bokført beløp 1.januar	258	258
Estimert øk levetid	5 -8 år	
Avskrivnings metode	Lineær	



Note 7 Selskapskapital

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

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

Note 8 Investeringer i datterselskap og felleskontrollerte selskap

Datterselskap i Bakke Leiligheter AS	Forretnings- kontor	Eierandel og stemmeandel	Bokført verdi 31.12.
Linjekvarialet Bolig AS	Aurskog	100 %	4 100
Frogner Prosjektutvikling AS	Aurskog	100 %	48 401
Bakke Bolig Aurskog AS (tidligere Liavn 15 AS)	Aurskog	100 %	11 900
Bakke Bolig Jessheim AS	Aurskog	100 %	134 283
Skogmo Eiendom AS	Aurskog	100 %	
Bakke Bolig Fjordbyen AS	Aurskog	100 %	60
Sum bokført verdi i Bakke Leiligheter AS			198 744

Eierandel i Bakke Bolig Jessheim AS økte fra 47% til 100% i desember 2021.
Bakke Bolig Fjordbyen AS ble etablert i desember 2021.

Felleskontrollert virksomhet i Bakke Leiligheter AS	Forretnings- kontor	Eierandel og stemmeandel	Bokført verdi 31.12.
SPG Bakke Bolig Franzefossbyen Holding AS	Oslo	36 %	6 015
Bakke & Malling Vestby AS	Oslo	48 %	4 800
Aamodt Utvikling AS	Nordby	50 %	1 500
SPG Bakke Bolig Gressvik AS	Oslo	49 %	20
SPG Bakke Bolig Dammensvika AS	Oslo	50 %	2 515
Moerveien Utvikling AS	Aurskog	50 %	20
Sum bokført verdi i Bakke Leiligheter AS			14 870

Spesifikasjon av investeringer i felleskontrollert virksomhet ført iht bruttometoden i konsernregnskapet:

Investeringer i felleskontrollert virksomhet	Forretnings- kontor	Eierandel og stemmeandel	Bokført verdi		Andel resultat	Utbytte/ tilbakebet kapital	Bokført verdi 31.12.
			1.1.	Tilgang			
Nannestad Eiendom Utvikling AS	Aurskog	50 %	12 033		922	-2 000	10 955
SPG Bakke Bolig Gressvik AS	Oslo	49 %	34 872		5 796	-40 175	493
SPG Bakke Bolig Dammensvika AS	Oslo	50 %		2 432	-204		2 228
Moerveien Utvikling AS	Aurskog	50 %		20	-183		-163
Moerveien AS	Oslo	50 %		12 357	-614		11 743
Sum Bakke Leiligheter konsern			46 905	14 809	5 718	-42 175	25 257

Spesifikasjon av investeringer i felleskontrollert virksomhet ført iht kostmetoden i konsernregnskapet:

Investeringer i felleskontrollert virksomhet	Forretnings- kontor	Eierandel og stemmeandel	Bokført verdi 31.12.
SPG Bakke Bolig Franzefossbyen Holding AS	Oslo	36 %	6 015
Bakke & Malling Vestby AS	Oslo	48 %	4 800
Aamodt Utvikling AS	Nordby	50 %	1 500
Sum Bakke Leiligheter konsern			12 315

Note 9 Transaksjoner med nærstående

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

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



Bakke Leiligheter AS og Bakke Leiligheter konsern | Årsregnskap 2021

transaksjoner med nærstående i hovedsak knyttet til salg av entreprenørtjenester til datterselskapene og felleskontrollert virksomhet, og er inkludert i tabellen.

Salg til nærstående for Bakke Leiligheter konsern inkluderer salg av boligeiendommer til felleskontrollert virksomhet, aksjonærer eller ledende ansatte, også på markedsmessige vilkår.

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

NOK 1000	Bakke Leiligheter AS		Bakke Leiligheter konsern	
	2021	2020	2021	2020
Resultatregnskap				
Salgsinntekter	97 638	902	10 515	18 890
Balanse				
Lån til felleskontrollert virksomhet	34 253		10 893	

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

For garantier gitt til felleskontrollert virksomhet, se note 11.

Note 10 Skatt

Skattekostnad NOK 1000	Bakke Leiligheter AS		Bakke Leiligheter konsern	
	2021	2020	2021	2020
Betalbar skatt	-683	683	7 323	11 660
Endring utsatt skatt	-4 817	-1 182	-9 425	-3 989
Skattekostnad / inntekt (-)	-5 500	-499	-2 102	7 671

Betalbar skatt i balansen 31.12.

Betalbar skatt på årets resultat	0	683	7 323	11 660
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	0	5 892	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	0	-4 955	
Sum betalbar skatt i balansen 31.12.	0	683	8 260	11 660

Avstemming av effektiv skattesats

NOK 1000	2021	2020	2021	2020
Resultat før skatt	8 065	31 534	-4 827	34 628
Forventet inntektskatt iht nominell skattesats	1 774	6 937	-1 062	7 618
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-6 591	-8 120	147	-505
Annet	-683	684	-1 187	558
Skattekostnad / innt(-) i resultatregnskapet	-5 500	-499	-2 102	7 671

Effektiv skattesats	-68,2 %	-1,6 %	43,5 %	22,2 %
---------------------	---------	--------	--------	--------

Spesifikasjon midlertidige forskjeller/utsatt skatt 31.12.

NOK 1000	2021	2020	2021	2020
Varige driftsmidler	17	17	17	17
Tilvirkningskontrakter/varer	2 709	23	228 378	183 351
Avsetninger	-1 886		-2 035	-42
Skattemessig fremførbart underskudd	-22 693		-25 124	-22 745
Netto midlertidige forskjeller	-21 853	40	201 236	160 581
Utsatt skatt/skattefordel (-) (22%)	-4 808	9	44 272	35 328

Avstemming utsatt skatt

Utsatt skatt 1.1.	9	0	35 328	33 553
Endring utsatt skatt	-4 817	-1 182	-9 425	-3 989
Utsatt skatt anskaffelser			17 098	
Annet	0	1 191	1 271	5 764
Utsatt skatt/skattefordel (-) 31.12.	-4 808	9	44 272	35 328

Penneo Dokumentnøkkel: 7MDDBH-V0VK3-Y7KUM-WWKKO-MYEWI-20UE



Bakke Leiligheter AS og Bakke Leiligheter konsern | Årsregnskap 2021

Note 11 Pantstillelser og garantier

Se note 3 for oversikt over rentebærende gjeld. Konsernets eiendom, varelager og kundefordringer er pantsatt til fordel for hver långiver, med følgende totale bokførte verdi av de pantsatte eiendelene:

NOK 1000	Bakke Leiligheter AS		Bakke Leiligheter konsern	
	2021	2020	2021	2020
Pansikret gjeld	0	22 097	415 171	340 200
Bokførte verdier av eiendeler stillet som sikkerhet				
Driftsløsører	352	258	352	258
Bygg under oppføring	124	13 783	777 050	474 098
Kundefordringer	38 990	6 748	168 990	227 549
Sum bokførte verdier	39 465	20 789	946 392	701 905

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

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

I forbindelse med Covid 19-lån stilte Bakkegruppen AS aksjer i Bakke Leiligheter AS som sikkerhet. Lånene ble nedbetalt i løpet av 2021.

Garantier

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

Note 12 Bundne midler

NOK 1000	2021	2020
Bundne skattetrekkmidler	2 223	799

Note 13 Finansiell markedsrisiko og risikostyring

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

Likviditetsrisiko

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

Kredittrisiko

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

Risiko knyttet til leverandører

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

Penneo Dokumentnøkkel: 7MDDBH-V0VK3-Y7KUM-WWKKO-MYEWI-20UE



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

Renterisiko

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

Note 14 Spesifikasjon av honorar til revisor

NOK 1000	2021	2020
Revisjon morselskap	36	
Revisjon datterselskap	219	198
Andre tjenester	376	352
Sum honorar	631	550



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."

Morthen Roar Bakke

Styreleder

Serienummer: 9578-5995-4-3160254

IP: 194.116.xxx.xxx

2022-06-30 16:18:06 UTC



Arild Finstad

Daglig leder

Serienummer: 9578-5997-4-435063

IP: 84.202.xxx.xxx

2022-07-01 04:45:13 UTC



Penneo Dokumentnummer: 7MDBH-V0VK3-Y7KUM-WWKKO-MYEWH-20UE

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>