



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

| | |
|-------------------------|-------------------------|
| Årsregnskapets periode: | 01.01.2023 - 31.12.2023 |
|-------------------------|-------------------------|

Konsern

| | |
|---------------------------|-----|
| Morselskap i konsern: | Ja |
| Konsernregnskap lagt ved: | Nei |

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

| | |
|--|----------------|
| Bekreftet av representant for selskapet: | Fredrik Walsøe |
| Dato for fastsettelse av årsregnskapet: | 19.11.2024 |

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 11.07.2025



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|---------|--------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Opptjent kontraktsinntekt | | 72 684 866 | 177 080 596 |
| Annen driftsinntekt | | 580 | 597 500 |
| Sum inntekter | | 72 685 447 | 177 678 096 |
| Kostnader | | | |
| Kostnad opptjent kontraktsinntekt | | 85 326 653 | 168 455 393 |
| Lønnskostnad | 1, 2, 3 | 2 688 020 | 2 613 408 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 4 | 365 170 | 365 170 |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 4 | 419 247 | 0 |
| Annen driftskostnad | 5 | 2 175 945 | 1 533 140 |
| Sum kostnader | | 90 975 035 | 172 967 111 |
| Driftsresultat | | -18 289 588 | 4 710 985 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 6 | 0 | 0 |
| Annen renteinntekt | | 444 030 | 366 620 |
| Annen finansinntekt | 7 | 14 637 142 | 24 334 104 |
| Verdiøkning av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi | | 2 500 386 | 943 007 |
| Sum finansinntekter | | 17 581 558 | 25 643 731 |
| Verdireduksjon av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi | | -134 350 | 134 350 |
| Nedskrivning av finansielle eiendeler | | 5 822 512 | 1 542 269 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 6 | 147 459 | 1 293 806 |
| Annen rentekostnad | | 18 594 216 | 12 881 823 |
| Annen finanskostnad | 7 | 5 032 102 | 0 |
| Sum finanskostnader | | 29 461 939 | 15 852 248 |
| Netto finans | | -11 880 382 | 9 791 483 |
| Resultat før skattekostnad | | -30 169 970 | 14 502 468 |
| Skattekostnad | 8, 9 | -6 852 502 | -1 996 527 |



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|-------------|--------------------|-------------------|
| Årsresultat | | -23 317 468 | 16 498 995 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Tilleggsutbytte | | 5 000 000 | 0 |
| Annen egenkapital | | -28 317 468 | 16 498 997 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -23 317 468 | 16 498 997 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 8, 9 | 7 469 687 | 617 185 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 7 469 687 | 617 185 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Maskiner og anlegg | 4 | 0 | 0 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol. | 4, 10 | 2 064 442 | 2 848 859 |
| Sum varige driftsmidler | | 2 064 442 | 2 848 859 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 6 | 12 793 238 | 12 435 570 |
| Lån til foretak i samme konsern | 6 | 0 | 10 228 280 |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 6 | 105 000 | 7 954 933 |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | | 50 500 | 818 183 |
| Investeringer i aksjer og andeler | | 5 599 933 | 0 |
| Andre langsiktige fordringer | | 100 000 | 0 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 18 648 671 | 31 436 966 |
| Sum anleggsmidler | | 28 182 800 | 34 903 010 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Eiendomsprosjekter i egen regi | 10, 11 | 162 597 226 | 168 505 704 |
| Sum varer | | 162 597 226 | 168 505 704 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 138 500 | 12 800 000 |
| Utført ikke fakturert produksjon | 10, 11 | 61 817 546 | 120 670 436 |
| Andre kortsiktige fordringer | 12 | 1 683 151 | 841 959 |
| Konsernfordringer | 6 | 0 | 0 |
| Sum fordringer | | 63 639 198 | 134 312 395 |
| Investeringer | | | |
| Markedsbaserte aksjer | 7 | 57 526 559 | 29 319 333 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Sum investeringer | | 57 526 559 | 29 319 333 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 13 | 5 096 302 | 12 783 541 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 5 096 302 | 12 783 541 |
| Sum omløpsmidler | | 288 859 285 | 344 920 973 |
| SUM EIENDELER | | 317 042 085 | 379 823 983 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

| | | | |
|---------------------------------|--------|---------------|---------------|
| Aksjekapital | 14, 15 | 30 000 | 30 000 |
| Annen innskutt egenkapital | 15 | -9 000 | -9 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 21 000 | 21 000 |

Opptjent egenkapital

| | | | |
|---------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Annen egenkapital | 15 | 60 942 476 | 89 259 944 |
| Sum opptjent egenkapital | | 60 942 476 | 89 259 944 |

Sum egenkapital

60 963 476 **89 280 944**

Gjeld

Langsiktig gjeld

| | | | |
|--|------|----------|----------|
| Utsatt skatt | 8, 9 | 0 | 0 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |

Annen langsiktig gjeld

| | | | |
|-----------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 10 | 1 751 460 | 1 968 055 |
| Langsiktig konserngjeld | 6, 16 | 0 | 0 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 1 751 460 | 1 968 055 |

Sum langsiktig gjeld

1 751 460 **1 968 055**

Kortsiktig gjeld

| | | | |
|---------------|--|-----------|---|
| Sertifikatlån | | 1 410 217 | 0 |
|---------------|--|-----------|---|



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 10 | 220 948 265 | 265 724 739 |
| Leverandørgjeld | | 8 158 231 | 9 280 989 |
| Betalbar skatt | 8, 9 | 0 | 575 671 |
| Skyldige offentlige avgifter | 13 | 543 972 | 15 978 |
| Kortsiktig konserngjeld | 6, 16 | 16 808 802 | 8 578 380 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 6 457 663 | 4 399 226 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 254 327 149 | 288 574 983 |
| Sum gjeld | | 256 078 609 | 290 543 038 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 317 042 085 | 379 823 980 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 757908

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Fredrik Walsøe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.11.2024

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 05.12.2024

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 998 737 621
BERGSKOGEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|---------|--------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Opptjent kontraktsinntekt | | 72 684 866 | 177 080 596 |
| Annen driftsinntekt | | 580 | 597 500 |
| Sum inntekter | | 72 685 447 | 177 678 096 |
| Kostnader | | | |
| Kostnad opptjent kontraktsinntekt | | 85 326 653 | 168 455 393 |
| Lønnskostnad | 1, 2, 3 | 2 688 020 | 2 613 408 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 4 | 365 170 | 365 170 |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 4 | 419 247 | 0 |
| Annen driftskostnad | 5 | 2 175 945 | 1 533 140 |
| Sum kostnader | | 90 975 035 | 172 967 111 |
| Driftsresultat | | -18 289 588 | 4 710 985 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 6 | 0 | 0 |
| Annen renteinntekt | | 444 030 | 366 620 |
| Annen finansinntekt | 7 | 14 637 142 | 24 334 104 |
| Verdiøkning av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi | | 2 500 386 | 943 007 |
| Sum finansinntekter | | 17 581 558 | 25 643 731 |
| Verdireduksjon av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi | | -134 350 | 134 350 |
| Nedskrivning av finansielle eiendeler | | 5 822 512 | 1 542 269 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 6 | 147 459 | 1 293 806 |
| Annen rentekostnad | | 18 594 216 | 12 881 823 |
| Annen finanskostnad | 7 | 5 032 102 | 0 |
| Sum finanskostnader | | 29 461 939 | 15 852 248 |
| Netto finans | | -11 880 382 | 9 791 483 |
| Resultat før skattekostnad | | -30 169 970 | 14 502 468 |
| Skattekostnad | 8, 9 | -6 852 502 | -1 996 527 |
| Årsresultat | | -23 317 468 | 16 498 995 |



| | | |
|--|--------------------|-------------------|
| Overføringer og disponeringer | | |
| Tilleggsutbytte | 5 000 000 | 0 |
| Annen egenkapital | -28 317 468 | 16 498 997 |
| Sum overføringer og disponeringer | -23 317 468 | 16 498 997 |



Organisasjonsnr: 998 737 621
BERGSKOGEN EIENDOM AS

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 8, 9 | 7 469 687 | 617 185 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 7 469 687 | 617 185 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Maskiner og anlegg | 4 | 0 | 0 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol. | 4, 10 | 2 064 442 | 2 848 859 |
| Sum varige driftsmidler | | 2 064 442 | 2 848 859 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 6 | 12 793 238 | 12 435 570 |
| Lån til foretak i samme konsern | 6 | 0 | 10 228 280 |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 6 | 105 000 | 7 954 933 |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | | 50 500 | 818 183 |
| Investeringer i aksjer og andeler | | 5 599 933 | 0 |
| Andre langsiktige fordringer | | 100 000 | 0 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 18 648 671 | 31 436 966 |
| Sum anleggsmidler | | 28 182 800 | 34 903 010 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Eiendomsprosjekter i egen regi | 10, 11 | 162 597 226 | 168 505 704 |
| Sum varer | | 162 597 226 | 168 505 704 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 138 500 | 12 800 000 |
| Utført ikke fakturert produksjon | 10, 11 | 61 817 546 | 120 670 436 |
| Andre kortsiktige fordringer | 12 | 1 683 151 | 841 959 |
| Konsernfordringer | 6 | 0 | 0 |
| Sum fordringer | | 63 639 198 | 134 312 395 |
| Investeringer | | | |
| Markedsbaserte aksjer | 7 | 57 526 559 | 29 319 333 |
| Sum investeringer | | 57 526 559 | 29 319 333 |



| | | | |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 13 | 5 096 302 | 12 783 541 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 5 096 302 | 12 783 541 |
| Sum omløpsmidler | | 288 859 285 | 344 920 973 |
| SUM EIENDELER | | 317 042 085 | 379 823 983 |
| | | | |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 14, 15 | 30 000 | 30 000 |
| Annen innskutt egenkapital | 15 | -9 000 | -9 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 21 000 | 21 000 |
| | | | |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 15 | 60 942 476 | 89 259 944 |
| Sum opptjent egenkapital | | 60 942 476 | 89 259 944 |
| | | | |
| Sum egenkapital | | 60 963 476 | 89 280 944 |
| | | | |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 8, 9 | 0 | 0 |
| Sum avsetninger for forpliktelseser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 10 | 1 751 460 | 1 968 055 |
| Langsiktig konserngjeld | 6, 16 | 0 | 0 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 1 751 460 | 1 968 055 |
| | | | |
| Sum langsiktig gjeld | | 1 751 460 | 1 968 055 |
| | | | |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Sertifikatlån | | 1 410 217 | 0 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 10 | 220 948 265 | 265 724 739 |
| Leverandørgjeld | | 8 158 231 | 9 280 989 |
| Betalbar skatt | 8, 9 | 0 | 575 671 |
| Skyldige offentlige avgifter | 13 | 543 972 | 15 978 |
| Kortsiktig konserngjeld | 6, 16 | 16 808 802 | 8 578 380 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 6 457 663 | 4 399 226 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 254 327 149 | 288 574 983 |
| | | | |
| Sum gjeld | | 256 078 609 | 290 543 038 |
| | | | |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 317 042 085 | 379 823 980 |



Organisasjonsnr: 998 737 621
BERGSKOGEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp etter regnskapslovens regler og god regnskapsskikk. Inntektsføring Opptjent kontraktsinntekt ved salg av boliger resultatføres i takt med salgsgrad og fullføring av prosjektene, jfr nedenfor om eiendomsprosjekter i egenregi. Kostnad opptjent kontraktsinntekt sammenstilles med opptjent kontraktsinntekt i den grad det ikke er i strid med forsiktighetsprinsippet. Inntekter av utleie inntektsføres løpende over leieperioden. Klassifisering og vurdering av balanseposter Eiendeler anskaffet til varig eie og bruk klassifiseres som anleggsmidler. Fordringer klassifiseres som anleggsmidler dersom de skal tilbakebetales mer enn ett år etter at fordringen oppsto. Andre eiendeler klassifiseres som omløpsmidler. Gjeld knyttet til kjøp av eiendommer for utvikling og salg er klassifisert som kortsiktig, selv om løpetiden kan være lenger enn ett år. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, mens omløpsmidler vurderes til den laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Eiendomsprosjekter i egenregi Prosjekter som er kjøpt for utvikling og som ikke er solgt, vurderes til den laveste verdi av kostpris og virkelig verdi. Disse eiendommene er balanseført som eiendomsprosjekter i egen regi. Etter at bindende kontrakt om salg av prosjektet er inngått, vurderes prosjektet etter prinsippet om løpende avregning. Dette innebærer at opptjent kontraktsinntekt og tilhørende kostnad opptjent kontraktsinntekt resultatføres i takt med ferdigstillelsen. Opptjent kontraktsinntekt på balansedagen utgjør totalt estimerte kontraktsinntekter multiplisert med fullføringsgrad. Fullføringsgraden beregnes som andel av påløpte kostnader på balansetidspunktet i forhold til totalt estimerte kostnader på prosjektet. Opptjent inntekt på solgte eiendommer med fradrag for mottatte forskudd, er regnskapsført som utført ikke fakturert produksjon. Konsernforhold Investering i datterselskaper og tilknyttede selskaper bokføres etter kostmetoden. Det utarbeides ikke konsernregnskap, da Bergskogen Eiendom AS er et datterselskap av Bergskogen AS, og inngår i konsernregnskapet til Bergskogen AS. Kontantstrømpoppstilling Kontantstrømpoppstillingen er satt opp etter den indirekte metode. Renter Alle rentekostnader, herunder byggelånsrenter, kostnadsføres løpende over låneperioden. Skatt På grunn av skattemessig underskudd og forskjeller mellom skattemessige og regnskapsmessige verdier av selskapets eiendeler og gjeld oppstår det utsatt skatteforpliktelse eller utsatt skattefordel i regnskapet. Årets skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt.

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

2.00

Note

1

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader



| | | |
|---------------------------|--------------|------------------|
| <u>Lønn</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 2204000.00 | 2204000.00 |
| <u>Folketrygdavgift</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 481324.00 | 406637.00 |
| <u>Andre ytelser</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 2696.00 | 2771.00 |
| <u>Sum lønnskostnader</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 2688020.00 | 2613408.00 |

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

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

Note

4

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

| | | |
|---------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <u>Anskaffelseskost 01.01.</u> | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
| | 3651700.00 | 0.00 |
| <u>Anskaffelseskost 31.12.</u> | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
| | 3651700.00 | 0.00 |
| <u>Samlede av-/nedskrivn.</u> | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
| | 1587258.00 | 0.00 |
| <u>Balanseført verdi 31.12.</u> | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
| | 2064442.00 | 0.00 |
| <u>Årets av-/nedskrivn.</u> | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
| | 784417.00 | 0.00 |

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet



Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

| | | | |
|---|---------------|------------------|-------------------------|
| <u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> | |
| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> | |
| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> | |
| <u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> | |
| <u>Pantstillelse</u> | | <u>Beløp</u> | |
| <u>Beholdning av egne aksjer</u> | <u>Antall</u> | <u>Pålydende</u> | <u>Andel av aksjek.</u> |

Note

10

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler
222699725.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler
226479214.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld

Selskapet har langsiktig gjeld til kredittinstitusjon på kr 1 751 460 hvorav ca. kr 665 460 forfaller til betaling mer enn 5 år etter årets utgang. Driftsmidler med en regnskapsført verdi på kr 2 064 442 er stillet som sikkerhet for gjelden. Tomte- og byggelån fra kredittinstitusjoner på til sammen kr 220 948 265 er tilknyttet boligutviklingen og derfor klassifisert som kortsiktig. Disse lånene har en løpetid på inntil 2 år og gjøres opp når boligene selges. Følgende eiendeler er stilt som sikkerhet for byggelån: Eiendomsprosjekter i egenregi 162 597 226 Utført ikke fakturert produksjon 61 817 546 Bokført verdi av pantsatte eiendeler 224 414 772

Note



12

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



BERGSKOGEN EIENDOM AS
998 737 621

Resultatregnskap

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|---------|--------------------|--------------------|
| Driftsinntekter | | | |
| Opptjent kontraktsinntekt | | 72 684 866 | 177 080 596 |
| Annen driftsinntekt | | 580 | 597 500 |
| Sum driftsinntekter | | 72 685 447 | 177 678 096 |
| Driftskostnader | | | |
| Kostnad opptjent kontraktsinntekt | | 85 326 653 | 168 455 393 |
| Lønnskostnad | 1, 2, 3 | 2 688 020 | 2 613 408 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 4 | 365 170 | 365 170 |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 4 | 419 247 | 0 |
| Annen driftskostnad | 5 | 2 175 945 | 1 533 140 |
| Sum driftskostnader | | 90 975 035 | 172 967 111 |
| Driftsresultat | | -18 289 588 | 4 710 985 |
| Finansinntekter | | | |
| Annen renteinntekt | | 444 030 | 366 620 |
| Annen finansinntekt | 7 | 14 637 142 | 24 334 104 |
| Verdiøkning av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi | | 2 500 386 | 943 007 |
| Sum finansinntekter | | 17 581 558 | 25 643 731 |
| Finanskostnader | | | |
| Verdireduksjon av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi | | -134 350 | 134 350 |
| Nedskrivning av finansielle eiendeler | | 5 822 512 | 1 542 269 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 6 | 147 459 | 1 293 806 |
| Annen rentekostnad | | 18 594 216 | 12 881 823 |
| Annen finanskostnad | 7 | 5 032 102 | 0 |
| Sum finanskostnader | | 29 461 939 | 15 852 248 |
| Netto finans | | -11 880 382 | 9 791 483 |
| Resultat før skattekostnad | | -30 169 970 | 14 502 468 |
| Skattekostnad | 8, 9 | -6 852 502 | -1 996 527 |
| Årsresultat | | -23 317 468 | 16 498 995 |
| Overføringer | | | |
| Tilleggsutbytte | | 5 000 000 | 0 |
| Annen egenkapital | | -28 317 468 | 16 498 997 |
| Sum overføringer | | -23 317 468 | 16 498 997 |



BERGSKOGEN EIENDOM AS
998 737 621

Balanse

| | Note | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 8, 9 | 7 469 687 | 617 185 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 7 469 687 | 617 185 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol. | 4, 10 | 2 064 442 | 2 848 859 |
| Sum varige driftsmidler | | 2 064 442 | 2 848 859 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 6 | 12 793 238 | 12 435 570 |
| Lån til foretak i samme konsern | 6 | 0 | 10 228 280 |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 6 | 105 000 | 7 954 933 |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | | 50 500 | 818 183 |
| Investeringer i aksjer og andeler | | 5 599 933 | 0 |
| Andre langsiktige fordringer | | 100 000 | 0 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 18 648 671 | 31 436 966 |
| Sum anleggsmidler | | 28 182 800 | 34 903 010 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Eiendomsprosjekter i egen regi | 10, 11 | 162 597 226 | 168 505 704 |
| Sum varer | | 162 597 226 | 168 505 704 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 138 500 | 12 800 000 |
| Utført ikke fakturert produksjon | 10, 11 | 61 817 546 | 120 670 436 |
| Andre kortsiktige fordringer | 12 | 1 683 151 | 841 959 |
| Sum fordringer | | 63 639 198 | 134 312 395 |
| Investeringer | | | |
| Markedsbaserte aksjer | 7 | 57 526 559 | 29 319 333 |
| Sum investeringer | | 57 526 559 | 29 319 333 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 13 | 5 096 302 | 12 783 541 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 5 096 302 | 12 783 541 |
| Sum omløpsmidler | | 288 859 285 | 344 920 973 |
| SUM EIENDELER | | 317 042 085 | 379 823 983 |



BERGSKOGEN EIENDOM AS
998 737 621

Balanse

| | Note | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 14, 15 | 30 000 | 30 000 |
| Annen innskutt egenkapital | 15 | -9 000 | -9 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 21 000 | 21 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 15 | 60 942 476 | 89 259 944 |
| Sum opptjent egenkapital | | 60 942 476 | 89 259 944 |
| Sum egenkapital | | 60 963 476 | 89 280 944 |
| Beregnet resultat (ikke bokført) | | 0 | -2 |
| Gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 10 | 1 751 460 | 1 968 055 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 1 751 460 | 1 968 055 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Kortsiktig gjeld til tilknyttet selskap | | 1 410 217 | 0 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 10 | 220 948 265 | 265 724 739 |
| Leverandørgjeld | | 8 158 231 | 9 280 989 |
| Betalbar skatt | 8, 9 | 0 | 575 671 |
| Skyldige offentlige avgifter | 13 | 543 972 | 15 978 |
| Kortsiktig konserngjeld | 6, 16 | 16 808 802 | 8 578 380 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 6 457 663 | 4 399 226 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 254 327 149 | 288 574 983 |
| Sum gjeld | | 256 078 609 | 290 543 038 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 317 042 085 | 379 823 980 |

Oslo, 19.11.2024

Fredrik Walsøe
styrets leder

Gregers Barman Gabrielsen
styremedlem

Guttorm Bjerke
styremedlem / daglig leder



BERGSKOGEN EIENDOM AS
998 737 621

Noter

Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp etter regnskapslovens regler og god regnskapsskikk.

Inntektsføring

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

Inntekter av utleie inntektsføres løpende over leieperioden.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Eiendomsprosjekter i egenregi

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

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

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

Konsernforhold

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

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er satt opp etter den indirekte metode.

Renter

Alle rentekostnader, herunder byggelånsrenter, kostnadsføres løpende over låneperioden.

Skatt

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



BERGSKOGEN EIENDOM AS
998 737 621

Note 1 - Lønnskostnader

| Spesifikasjon av lønnskostnader | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Lønn | 2 204 000 | 2 204 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 481 324 | 406 637 |
| Pensjonskostnader | 0 | 0 |
| Andre relaterte ytelser | 2 696 | 2 771 |
| Sum | 2 688 020 | 2 613 408 |

Note 2 - Antall årsverk

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 2

Note 3 - Obligatorisk tjenestepensjon

Virksomheten er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

| | Varige driftsmidler |
|--|---------------------|
| Anskaffelseskost 01.01. | 3 651 700 |
| Tilgang i året | 0 |
| Avgang i året | 0 |
| Anskaffelseskost 31.12. | 3 651 700 |
| Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger | -1 587 258 |
| Balanseført verdi per 31.12. | 2 064 442 |
| Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret | 784 417 |

Note 5 - Revisjon

| Godtgjørelse til revisor | 2023 | 2022 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Revisjon | 147 400 | 148 200 |
| Andre tjenester | 50 900 | 55 000 |
| Sum godtgjørelse til revisor | 198 300 | 203 200 |

Mer om ytelser til revisjon

Posten revisjon består av ordinær revisjon og utarbeidelse av årsregnskap og konsernregnskap.

Note 6 - Datterselskaper og tilknyttede selskaper

| Datterselskaper | Eierandel | Resultat | Egenkapital |
|------------------------------|-----------|-----------|-------------|
| Kjelsåsveien 142 AS | 100% | 357 668 | 4 688 382 |
| BSE Fritid AS | 100% | 2 874 000 | 3 178 000 |
| Bergskogen Fjellhytter AS | 100% | -82 069 | 753 097 |
| Høst Næringseiendom AS | 100% | 221 000 | 1 356 000 |
| Tilknyttede selskaper | | | |
| Bergstaden AS | 50% | 2 761 | 460 647 |
| Skøyen Boligutvikling AS | 50% | -875 000 | -12 379 000 |



BERGSKOGEN EIENDOM AS

998 737 621

Alle selskapene er lokalisert i Oslo.

Note 7 - Markedsbaserte verdipapirer

| | Anskaffelseskost | Bokført verdi | Markedsverdi | Akk. resultatført verdiendring |
|-----------------------|------------------|---------------|--------------|--------------------------------|
| Markedsbaserte aksjer | 59 247 662 | 57 526 559 | 57 526 559 | -1 721 103 |

Realiserte gevinster er på netto kr 5 748 135.

Note 8 - Spesifisering av skatt

| Skattekostnad | 2023 | 2022 |
|--|-------------------|-------------------|
| Betalbar skatt på alminnelig inntekt | 0 | 575 671 |
| +/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel | -6 852 502 | -2 572 198 |
| Skattekostnad | -6 852 502 | -1 996 527 |

| Skattepliktig inntekt | 2023 | 2022 |
|--|--------------------|------------------|
| Resultat før skatt | -30 169 970 | 14 502 470 |
| Permanente forskjeller | -977 767 | -23 577 595 |
| +/- Endring i midlertidige forskjeller | 2 343 263 | 11 691 810 |
| Skattepliktig inntekt | -28 804 473 | 2 616 685 |

Betalbar skatt i balansen

| | | |
|----------------------------------|---|---------|
| Betalbar skatt på årets resultat | 0 | 575 671 |
| Sum betalbar skatt i balansen | 0 | 575 671 |

Note 9 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

| Midlertidige forskjeller knyttet til: | 01.01.2023 | 31.12.2023 | Endring |
|---|-------------------|--------------------|-------------------|
| Anleggsmidler | 87 683 | 332 018 | -244 335 |
| Omløpsmidler | -2 243 069 | -4 407 106 | 2 164 037 |
| Fremførbart underskudd | 0 | -28 804 473 | 28 804 473 |
| Kortsiktig gjeld | -650 000 | -1 073 561 | 423 561 |
| Netto forskjeller | -2 805 386 | -33 953 122 | 31 147 736 |
| Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt | -2 805 386 | -33 953 122 | 31 147 736 |
| Utsatt skattefordel 31.12.2023 basert på 22 % | -617 185 | -7 469 687 | 6 852 502 |



BERGSKOGEN EIENDOM AS
998 737 621

Note 10 - Gjeld og garantiforpliktelser

| | Beløp |
|---|--------------|
| Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt | 0 |
| Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler | 222 699 725 |
| Balanseført verdi av pantsatte eiendeler | 226 479 214 |
| Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført | 0 |

Mer om gjeld

Selskapet har langsiktig gjeld til kredittinstitusjon på kr 1 751 460 hvorav ca. kr 665 460 forfaller til betaling mer enn 5 år etter årets utgang. Driftsmidler med en regnskapsført verdi på kr 2 064 442 er stillet som sikkerhet for gjelden.

Tomte- og byggelån fra kredittinstitusjoner på til sammen kr 220 948 265 er tilknyttet boligutviklingen og derfor klassifisert som kortsiktig. Disse lånene har en løpetid på inntil 2 år og gjøres opp når boligene selges.

Følgende eiendeler er stilt som sikkerhet for byggelån:

| | |
|--------------------------------------|-------------|
| Eiendomsprosjekter i egenregi | 162 597 226 |
| Utført ikke fakturert produksjon | 61 817 546 |
| Bokført verdi av pantsatte eiendeler | 224 414 772 |

Note 11 - Eiendomsprosjekter i egenregi

Selskapet har ved årsskiftet 4 boligprosjekter i Oslo kommune under utvikling. De solgte enhetene i prosjektene er regnskapsført etter prinsippet om løpende avregning.

Utført, ikke fakturert produksjon på kr 61 817 546 er medregnet forskudd fra kunder på kr 5 040 000. I tillegg er det medregnet avsetning til tap på prosjekt og påløpte kostnader på totalt kr 9 852 299.

Regnskapsmessig opptjent kontraktsinntekt på prosjekter som ikke er avsluttet er på kr 56 809 845. Tilhørende kostnad opptjent kontraktsinntekt er på kr 60 739 951.

Netto resultatført på igangværende prosjekter er på kr -3 930 106.

Note 12 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Note 13 - Bankinnskudd

| | 31.12.2023 |
|---|-------------------|
| I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler med | 102 408 |
| Skyldig skattetrekk | -102 400 |



BERGSKOGEN EIENDOM AS
998 737 621

Note 14 - Aksjekapital

| Aksjeklasse | Antall aksjer | Aksjenes pålydende | Bokført verdi |
|-------------|---------------|--------------------|---------------|
| Ordinære | 100 000 | 0,3 | 30 000 |

| Aksjonærer | Antall aksjer | Eierandel % | Aksjeklasse |
|-----------------------------|----------------|-------------|-------------|
| Bergskogen AS | 66 666 | 66,67 | Ordinære |
| Valleløkken AS | 33 334 | 33,33 | Ordinære |
| Totalt antall aksjer | 100 000 | 100 | |

Mer om aksjer og aksjonærer

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

Note 15 - Egenkapital

| | Aksjekapital | Annen innsk. EK | Opptjent egenkapital | Sum |
|---|---------------|-----------------|----------------------|-------------------|
| Egenkapital 31.12.2022 | 30 000 | -9 000 | 89 259 944 | 89 280 944 |
| Årsresultat | 0 | 0 | -23 317 468 | -23 317 468 |
| Tilleggsutbytte i løpet av året, basert på siste fastsatte regnskap | 0 | 0 | -5 000 000 | -5 000 000 |
| Egenkapital 31.12.2023 | 30 000 | -9 000 | 60 942 476 | 60 963 476 |

Note 16 - Mellomværende med selskap i samme konsern

| Selskap | Fordring | Gjeld | Netto 2023 | Netto 2022 |
|---------------------------|----------|--------------------|--------------------|----------------|
| Bergskogen Fjellhytter AS | 0 | -757 742 | -757 742 | -886 850 |
| Kjelsåsveien 142 AS | 0 | -4 360 571 | -4 360 571 | -4 213 112 |
| Bergskogen AS | 0 | -3 420 489 | -3 420 489 | -3 478 419 |
| Høst Næringseiendom AS | 0 | -1 270 000 | -1 270 000 | -1 070 000 |
| BSE Fritid AS | 0 | -7 000 000 | -7 000 000 | 10 228 280 |
| Sum | 0 | -16 808 802 | -16 808 802 | 579 899 |



BERGSKOGEN EIENDOM AS
998 737 621

Kontantstrømoppstilling

| | 2023 | 2022 |
|---|--------------------|--------------------|
| Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter | | |
| Resultat før skattekostnad | -30 169 970 | 14 502 468 |
| - Periodens betalte skatt | 575 671 | 4 469 463 |
| + Tap / - Vinning ved salg av anleggsmidler | 0 | -24 334 104 |
| + Ordinære avskrivninger | 365 170 | 365 170 |
| + Nedskrivning anleggsmidler | 2 911 579 | 1 542 269 |
| +/- Endring i varelager | 5 908 478 | 68 884 157 |
| +/- Endring i kundefordringer | 71 514 390 | -86 778 616 |
| +/- Endring i leverandørgjeld | -1 122 758 | -1 924 225 |
| +/- Endring i andre tidsavgrensningsposter | -1 482 330 | 302 075 |
| = Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | 47 348 886 | -31 910 269 |
| Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter | | |
| - Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler | 0 | 1 089 000 |
| + Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler | 0 | 39 193 255 |
| - Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler | 23 338 852 | 30 760 675 |
| - Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer | 0 | 0 |
| = Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | -23 338 852 | 7 343 580 |
| Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter | | |
| + Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld | 0 | 568 651 |
| + Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld | 17 388 702 | 43 518 149 |
| - Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld | 216 595 | 0 |
| - Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld | 43 869 380 | 5 366 350 |
| - Utbetalinger av utbytte | 5 000 000 | 9 000 000 |
| = Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | -31 697 273 | 29 720 450 |
| = Netto endring i kontanter mv | -7 687 239 | 5 153 761 |
| + Beholdning av kontanter ved årets begynnelse | 12 783 541 | 7 629 780 |
| = Kontantbeholdning ved årets utgang | 5 096 302 | 12 783 541 |
| Kontantbeholdning mv framkommer slik: | | |
| Kontanter og bankinnskudd ved årets utgang | 4 993 894 | 12 783 541 |
| Skattetrekkinnskudd o.l. ved årets utgang | 102 408 | 0 |
| = Beholdning av kontanter mv ved årets utgang | 5 096 302 | 12 783 541 |



Årsoppgjør for

BERGSKOGEN EIENDOM AS

998737621

01.01.2023 - 31.12.2023

| Innhold | Side |
|-----------------------|------|
| Resultatregnskap | 2 |
| Eiendeler | 3 |
| Egenkapital og gjeld | 4 |
| Noter | 5 |
| Kontantstrømpstilling | 10 |



BERGSKOGEN EIENDOM AS
998 737 621

Resultatregnskap

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|---------|--------------------|--------------------|
| Driftsinntekter | | | |
| Opptjent kontraktsinntekt | | 72 684 866 | 177 080 596 |
| Annen driftsinntekt | | 580 | 597 500 |
| Sum driftsinntekter | | 72 685 447 | 177 678 096 |
| Driftskostnader | | | |
| Kostnad opptjent kontraktsinntekt | | 85 326 653 | 168 455 393 |
| Lønnskostnad | 1, 2, 3 | 2 688 020 | 2 613 408 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 4 | 365 170 | 365 170 |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 4 | 419 247 | 0 |
| Annen driftskostnad | 5 | 2 175 945 | 1 533 140 |
| Sum driftskostnader | | 90 975 035 | 172 967 111 |
| Driftsresultat | | -18 289 588 | 4 710 985 |
| Finansinntekter | | | |
| Annen renteinntekt | | 444 030 | 366 620 |
| Annen finansinntekt | 7 | 14 637 142 | 24 334 104 |
| Verdiøkning av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi | | 2 500 386 | 943 007 |
| Sum finansinntekter | | 17 581 558 | 25 643 731 |
| Finanskostnader | | | |
| Verdireduksjon av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi | | -134 350 | 134 350 |
| Nedskrivning av finansielle eiendeler | | 5 822 512 | 1 542 269 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 6 | 147 459 | 1 293 806 |
| Annen rentekostnad | | 18 594 216 | 12 881 823 |
| Annen finanskostnad | 7 | 5 032 102 | 0 |
| Sum finanskostnader | | 29 461 939 | 15 852 248 |
| Netto finans | | -11 880 382 | 9 791 483 |
| Resultat før skattekostnad | | -30 169 970 | 14 502 468 |
| Skattekostnad | 8, 9 | -6 852 502 | -1 996 527 |
| Årsresultat | | -23 317 468 | 16 498 995 |
| Overføringer | | | |
| Tilleggsutbytte | | 5 000 000 | 0 |
| Annen egenkapital | | -28 317 468 | 16 498 997 |
| Sum overføringer | | -23 317 468 | 16 498 997 |



BERGSKOGEN EIENDOM AS
998 737 621

Balanse

| | Note | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 8, 9 | 7 469 687 | 617 185 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 7 469 687 | 617 185 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol. | 4, 10 | 2 064 442 | 2 848 859 |
| Sum varige driftsmidler | | 2 064 442 | 2 848 859 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 6 | 12 793 238 | 12 435 570 |
| Lån til foretak i samme konsern | 6 | 0 | 10 228 280 |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 6 | 105 000 | 7 954 933 |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | | 50 500 | 818 183 |
| Investeringer i aksjer og andeler | | 5 599 933 | 0 |
| Andre langsiktige fordringer | | 100 000 | 0 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 18 648 671 | 31 436 966 |
| Sum anleggsmidler | | 28 182 800 | 34 903 010 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Eiendomsprosjekter i egen regi | 10, 11 | 162 597 226 | 168 505 704 |
| Sum varer | | 162 597 226 | 168 505 704 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 138 500 | 12 800 000 |
| Utført ikke fakturert produksjon | 10, 11 | 61 817 546 | 120 670 436 |
| Andre kortsiktige fordringer | 12 | 1 683 151 | 841 959 |
| Sum fordringer | | 63 639 198 | 134 312 395 |
| Investeringer | | | |
| Markedsbaserte aksjer | 7 | 57 526 559 | 29 319 333 |
| Sum investeringer | | 57 526 559 | 29 319 333 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 13 | 5 096 302 | 12 783 541 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 5 096 302 | 12 783 541 |
| Sum omløpsmidler | | 288 859 285 | 344 920 973 |
| SUM EIENDELER | | 317 042 085 | 379 823 983 |



BERGSKOGEN EIENDOM AS
998 737 621

Balanse

| | Note | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 14, 15 | 30 000 | 30 000 |
| Annen innskutt egenkapital | 15 | -9 000 | -9 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 21 000 | 21 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 15 | 60 942 476 | 89 259 944 |
| Sum opptjent egenkapital | | 60 942 476 | 89 259 944 |
| Sum egenkapital | | 60 963 476 | 89 280 944 |
| Beregnet resultat (ikke bokført) | | 0 | -2 |
| Gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 10 | 1 751 460 | 1 968 055 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 1 751 460 | 1 968 055 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Kortsiktig gjeld til tilknyttet selskap | | 1 410 217 | 0 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 10 | 220 948 265 | 265 724 739 |
| Leverandørgjeld | | 8 158 231 | 9 280 989 |
| Betalbar skatt | 8, 9 | 0 | 575 671 |
| Skyldige offentlige avgifter | 13 | 543 972 | 15 978 |
| Kortsiktig konserngjeld | 6, 16 | 16 808 802 | 8 578 380 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 6 457 663 | 4 399 226 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 254 327 149 | 288 574 983 |
| Sum gjeld | | 256 078 609 | 290 543 038 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 317 042 085 | 379 823 980 |

Oslo, 19.11.2024

Fredrik Walsøe
styrets leder

Gregers Barman Gabrielsen
styremedlem

Guttorm Bjerke
styremedlem / daglig leder



BERGSKOGEN EIENDOM AS
998 737 621

Noter

Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp etter regnskapslovens regler og god regnskapsskikk.

Inntektsføring

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

Inntekter av utleie inntektsføres løpende over leieperioden.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Eiendomsprosjekter i egenregi

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

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

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

Konsernforhold

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

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er satt opp etter den indirekte metode.

Renter

Alle rentekostnader, herunder byggelånsrenter, kostnadsføres løpende over låneperioden.

Skatt

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



BERGSKOGEN EIENDOM AS
998 737 621

Note 1 - Lønnskostnader

| Spesifikasjon av lønnskostnader | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Lønn | 2 204 000 | 2 204 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 481 324 | 406 637 |
| Pensjonskostnader | 0 | 0 |
| Andre relaterte ytelser | 2 696 | 2 771 |
| Sum | 2 688 020 | 2 613 408 |

Note 2 - Antall årsverk

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 2

Note 3 - Obligatorisk tjenestepensjon

Virksomheten er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

| | Varige driftsmidler |
|--|---------------------|
| Anskaffelseskost 01.01. | 3 651 700 |
| Tilgang i året | 0 |
| Avgang i året | 0 |
| Anskaffelseskost 31.12. | 3 651 700 |
| Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger | -1 587 258 |
| Balanseført verdi per 31.12. | 2 064 442 |
| Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret | 784 417 |

Note 5 - Revisjon

| Godtgjørelse til revisor | 2023 | 2022 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Revisjon | 147 400 | 148 200 |
| Andre tjenester | 50 900 | 55 000 |
| Sum godtgjørelse til revisor | 198 300 | 203 200 |

Mer om ytelser til revisjon

Posten revisjon består av ordinær revisjon og utarbeidelse av årsregnskap og konsernregnskap.

Note 6 - Datterselskaper og tilknyttede selskaper

| Datterselskaper | Eierandel | Resultat | Egenkapital |
|------------------------------|-----------|-----------|-------------|
| Kjelsåsveien 142 AS | 100% | 357 668 | 4 688 382 |
| BSE Fritid AS | 100% | 2 874 000 | 3 178 000 |
| Bergskogen Fjellhytter AS | 100% | -82 069 | 753 097 |
| Høst Næringseiendom AS | 100% | 221 000 | 1 356 000 |
| Tilknyttede selskaper | | | |
| Bergstaden AS | 50% | 2 761 | 460 647 |
| Skøyen Boligutvikling AS | 50% | -875 000 | -12 379 000 |



BERGSKOGEN EIENDOM AS

998 737 621

Alle selskapene er lokalisert i Oslo.

Note 7 - Markedsbaserte verdipapirer

| | Anskaffelseskost | Bokført verdi | Markedsverdi | Akk. resultatført verdiendring |
|-----------------------|------------------|---------------|--------------|--------------------------------|
| Markedsbaserte aksjer | 59 247 662 | 57 526 559 | 57 526 559 | -1 721 103 |

Realiserte gevinster er på netto kr 5 748 135.

Note 8 - Spesifisering av skatt

| Skattekostnad | 2023 | 2022 |
|--|--------------------|-------------------|
| Betalbar skatt på alminnelig inntekt | 0 | 575 671 |
| +/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel | -6 852 502 | -2 572 198 |
| Skattekostnad | -6 852 502 | -1 996 527 |
| Skattepliktig inntekt | | |
| Resultat før skatt | -30 169 970 | 14 502 470 |
| Permanente forskjeller | -977 767 | -23 577 595 |
| +/- Endring i midlertidige forskjeller | 2 343 263 | 11 691 810 |
| Skattepliktig inntekt | -28 804 473 | 2 616 685 |
| Betalbar skatt i balansen | | |
| Betalbar skatt på årets resultat | 0 | 575 671 |
| Sum betalbar skatt i balansen | 0 | 575 671 |

Note 9 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

| Midlertidige forskjeller knyttet til: | 01.01.2023 | 31.12.2023 | Endring |
|---|-------------------|--------------------|-------------------|
| Anleggsmidler | 87 683 | 332 018 | -244 335 |
| Omløpsmidler | -2 243 069 | -4 407 106 | 2 164 037 |
| Fremførbart underskudd | 0 | -28 804 473 | 28 804 473 |
| Kortsiktig gjeld | -650 000 | -1 073 561 | 423 561 |
| Netto forskjeller | -2 805 386 | -33 953 122 | 31 147 736 |
| Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt | -2 805 386 | -33 953 122 | 31 147 736 |
| Utsatt skattefordel 31.12.2023 basert på 22 % | -617 185 | -7 469 687 | 6 852 502 |



BERGSKOGEN EIENDOM AS
998 737 621

Note 10 - Gjeld og garantiforpliktelser

| | Beløp |
|---|--------------|
| Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt | 0 |
| Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler | 222 699 725 |
| Balanseført verdi av pantsatte eiendeler | 226 479 214 |
| Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført | 0 |

Mer om gjeld

Selskapet har langsiktig gjeld til kredittinstitusjon på kr 1 751 460 hvorav ca. kr 665 460 forfaller til betaling mer enn 5 år etter årets utgang. Driftsmidler med en regnskapsført verdi på kr 2 064 442 er stillet som sikkerhet for gjelden.

Tomte- og byggelån fra kredittinstitusjoner på til sammen kr 220 948 265 er tilknyttet boligutviklingen og derfor klassifisert som kortsiktig. Disse lånene har en løpetid på inntil 2 år og gjøres opp når boligene selges.

Følgende eiendeler er stilt som sikkerhet for byggelån:

| | |
|--------------------------------------|-------------|
| Eiendomsprosjekter i egenregi | 162 597 226 |
| Utført ikke fakturert produksjon | 61 817 546 |
| Bokført verdi av pantsatte eiendeler | 224 414 772 |

Note 11 - Eiendomsprosjekter i egenregi

Selskapet har ved årsskiftet 4 boligprosjekter i Oslo kommune under utvikling. De solgte enhetene i prosjektene er regnskapsført etter prinsippet om løpende avregning.

Utført, ikke fakturert produksjon på kr 61 817 546 er medregnet forskudd fra kunder på kr 5 040 000. I tillegg er det medregnet avsetning til tap på prosjekt og påløpte kostnader på totalt kr 9 852 299.

Regnskapsmessig opptjent kontraktsinntekt på prosjekter som ikke er avsluttet er på kr 56 809 845. Tilhørende kostnad opptjent kontraktsinntekt er på kr 60 739 951.

Netto resultatført på igangværende prosjekter er på kr -3 930 106.

Note 12 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Note 13 - Bankinnskudd

| | 31.12.2023 |
|---|-------------------|
| I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler med | 102 408 |
| Skyldig skattetrekk | -102 400 |



BERGSKOGEN EIENDOM AS
998 737 621

Note 14 - Aksjekapital

| Aksjeklasse | Antall aksjer | Aksjenes pålydende | Bokført verdi |
|-------------|---------------|--------------------|---------------|
| Ordinære | 100 000 | 0,3 | 30 000 |

| Aksjonærer | Antall aksjer | Eierandel % | Aksjeklasse |
|-----------------------------|----------------|-------------|-------------|
| Bergskogen AS | 66 666 | 66,67 | Ordinære |
| Valleløkken AS | 33 334 | 33,33 | Ordinære |
| Totalt antall aksjer | 100 000 | 100 | |

Mer om aksjer og aksjonærer

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

Note 15 - Egenkapital

| | Aksjekapital | Annen innsk. EK | Opptjent egenkapital | Sum |
|---|---------------|-----------------|----------------------|-------------------|
| Egenkapital 31.12.2022 | 30 000 | -9 000 | 89 259 944 | 89 280 944 |
| Årsresultat | 0 | 0 | -23 317 468 | -23 317 468 |
| Tilleggsutbytte i løpet av året, basert på siste fastsatte regnskap | 0 | 0 | -5 000 000 | -5 000 000 |
| Egenkapital 31.12.2023 | 30 000 | -9 000 | 60 942 476 | 60 963 476 |

Note 16 - Mellomværende med selskap i samme konsern

| Selskap | Fordring | Gjeld | Netto 2023 | Netto 2022 |
|---------------------------|----------|--------------------|--------------------|----------------|
| Bergskogen Fjellhytter AS | 0 | -757 742 | -757 742 | -886 850 |
| Kjelsåsveien 142 AS | 0 | -4 360 571 | -4 360 571 | -4 213 112 |
| Bergskogen AS | 0 | -3 420 489 | -3 420 489 | -3 478 419 |
| Høst Næringseiendom AS | 0 | -1 270 000 | -1 270 000 | -1 070 000 |
| BSE Fritid AS | 0 | -7 000 000 | -7 000 000 | 10 228 280 |
| Sum | 0 | -16 808 802 | -16 808 802 | 579 899 |



BERGSKOGEN EIENDOM AS
998 737 621

Kontantstrømoppstilling

| | 2023 | 2022 |
|---|--------------------|--------------------|
| Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter | | |
| Resultat før skattekostnad | -30 169 970 | 14 502 468 |
| - Periodens betalte skatt | 575 671 | 4 469 463 |
| + Tap / - Vinning ved salg av anleggsmidler | 0 | -24 334 104 |
| + Ordinære avskrivninger | 365 170 | 365 170 |
| + Nedskrivning anleggsmidler | 2 911 579 | 1 542 269 |
| +/- Endring i varelager | 5 908 478 | 68 884 157 |
| +/- Endring i kundefordringer | 71 514 390 | -86 778 616 |
| +/- Endring i leverandørgjeld | -1 122 758 | -1 924 225 |
| +/- Endring i andre tidsavgrensningsposter | -1 482 330 | 302 075 |
| = Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | 47 348 886 | -31 910 269 |
| Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter | | |
| - Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler | 0 | 1 089 000 |
| + Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler | 0 | 39 193 255 |
| - Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler | 23 338 852 | 30 760 675 |
| - Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer | 0 | 0 |
| = Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | -23 338 852 | 7 343 580 |
| Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter | | |
| + Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld | 0 | 568 651 |
| + Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld | 17 388 702 | 43 518 149 |
| - Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld | 216 595 | 0 |
| - Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld | 43 869 380 | 5 366 350 |
| - Utbetalinger av utbytte | 5 000 000 | 9 000 000 |
| = Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | -31 697 273 | 29 720 450 |
| = Netto endring i kontanter mv | -7 687 239 | 5 153 761 |
| + Beholdning av kontanter ved årets begynnelse | 12 783 541 | 7 629 780 |
| = Kontantbeholdning ved årets utgang | 5 096 302 | 12 783 541 |
| Kontantbeholdning mv framkommer slik: | | |
| Kontanter og bankinnskudd ved årets utgang | 4 993 894 | 12 783 541 |
| Skattetrekkinnskudd o.l. ved årets utgang | 102 408 | 0 |
| = Beholdning av kontanter mv ved årets utgang | 5 096 302 | 12 783 541 |



Elektronisk signatur

Signert av

Walsøe, Fredrik



Dato og tid (UTC+01:00, Central European Time (Berlin)) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

29.11.2024 14:04:31

Signaturmetode

Norwegian BankID

Signert av

Bjerke, Guttorm



Dato og tid (UTC+01:00, Central European Time (Berlin)) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

29.11.2024 14:24:41

Signaturmetode

Norwegian BankID

Signert av

Gabrielsen, Gregers Barman



Dato og tid (UTC+01:00, Central European Time (Berlin)) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

29.11.2024 16:01:46

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



Bergskogen Eiendom AS

ÅRSBERETNING FOR 2023

Virksomhetens art og hvordan den drives

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

Rettvisende oversikt over utvikling og resultat

Årsregnskapet viser et underskudd etter skattekostnad på kr. 23.317.468,-. Resultatet viser en nedgang av salgsinntektene, noe som skyldes færre avsluttede prosjekter i 2023. Etter årets resultat er egenkapitalen i selskapet på kr. 60.963.476,- tilsvarende ca. 19,2% av totalkapitalen.

Ved årets utgang er 2 boligprosjekter under bygging. Overlevering av disse vil foretas i 2024/2025. Det vil påstartes ytterligere 2 prosjekter i 2024.

I tillegg til boligprosjektene, eier selskapet 2 andre selskaper med driver utleie av næringsseiendom.

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

Fremtidsutsikter

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

Finansielle investeringer

Selskapet har 57,5 mill av egenkapitalen investert i markedsbaserte aksjer. Dette er tenkt som langsiktige investeringer og gir en litt annen eksponering enn kun mot boligmarkedet. Selskapet er kjent med risikoen investeringer i aksjemarkedet representerer.

Forskning og utvikling

Selskapet har ikke aktivitet knyttet til forskning og utvikling.

Åpenhetsloven

Det er utarbeidet en redegjørelse med aksjonærutredninger i tråd med lovens krav. Denne ligger på firmaets kontor kan framvises til de som måtte forespørre dette.

Fortsatt drift

Årsregnskapet for 2023 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

Finansiell risiko

Selskapet har tatt ned eksponeringen vesentlig de siste 2 årene utfordrende markedsutsikter og generelt økende kostnader. Dette har medført at vi har redusert markeds-, kreditt- og likviditetsrisikoen i selskapet. Vi har tett og god dialog med banker angående finansiering og likviditet. Vi opplever generelt høy grad av tillitt mellom oss og bankene, hvilket skyldes et godt samarbeid over mange år.

Arbeidsmiljø og likestilling

Det har i 2023 vært 2 ansatte i morselskapet. I konsernet er det tre ansatte. Ved utførelse av byggeprosjekter blir det benyttet innleide aktører, slik som arkitekter, entreprenører med videre. Styret mener at arbeidsmiljøet i selskapet er tilfredsstillende. Det har ikke vært sykefravær, skader eller ulykker i 2023.

Styreansvarsforsikring

Det er ikke tegnet styreansvarsforsikring.

Ytre miljø

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

**Andre forhold**

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

Disponering av overskudd

Styret har vedtatt å utbetale kr. 5.000.000,- i tilleggsutbytte for 2023.

Oslo, 19.11.2024

Fredrik Walsøe
Styreleder

Guttorm Bjerke
Styremedlem

Gregers Gabrielsen
Styremedlem



Elektronisk signatur

Signert av

Walsøe, Fredrik



Dato og tid (UTC+01:00, Central European Time (Berlin)) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

29.11.2024 14:21:43

Signaturmetode

Norwegian BankID

Signert av

Bjerke, Guttorm



Dato og tid (UTC+01:00, Central European Time (Berlin)) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

29.11.2024 14:25:24

Signaturmetode

Norwegian BankID

Signert av

Gabrielsen, Gregers Barman



Dato og tid (UTC+01:00, Central European Time (Berlin)) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

29.11.2024 16:02:24

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



PKF ReVisjon AS
Sandakerveien 114A, 0484 Oslo

+47 22 78 28 00
post@pkf.no
pkf.no

Org./revisornr. 983 773 370
Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Bergskogen Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bergskogen Eiendom AS som viser et underskudd på NOK 23 317 468. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

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

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

PKF ReVisjon AS er medlem av PKF Global, et nettverk av medlemsselskaper i PKF International Limited. Medlemmene er selvstendige juridisk uavhengige selskaper, og fraskriver seg ethvert ansvar for arbeid eller manglende arbeid utført av andre individuelle selskapsmedlem eller samarbeidende selskap(er).



Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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



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

Andre forhold

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

Oslo, 26. november 2024

PKF REVISJON AS

Jon Harald Schei
statsautorisert revisor