



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	879 705 452
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	BACKE EIENDOM INVEST AS
Forretningsadresse:	Backe Lysaker torg 8 1366 LYSAKER

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Tor Mølmesdal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	20.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 12.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Andre driftsinntekter		501 267	
<b>Sum inntekter</b>		<b>501 267</b>	
<b>Kostnader</b>			
Andre driftskostnader		5 888 042	4 558 121
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 888 042</b>	<b>4 558 121</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 386 775</b>	<b>-4 558 121</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datter		21 921 355	23 881 500
Inntekter på investering i tilknyttede selskaper		68 705 945	
Annen renteinntekt			11 480
Annen finansinntekt		9 949 684	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>100 576 984</b>	<b>23 892 980</b>
Annen rentekostnad		3 222 727	4 883 931
Annen finanskostnad			1 610 168
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 222 727</b>	<b>6 494 099</b>
<b>Netto finans</b>		<b>97 354 257</b>	<b>17 398 881</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>91 967 482</b>	<b>12 840 760</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		4 442 811	1 932 235
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>87 524 671</b>	<b>10 908 525</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>87 524 671</b>	<b>10 908 525</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilleggsutbytte		50 000 000	
Konsernbidrag		19 500 000	45 600 000
Fra/til annen egenkapital		61 880 821	-34 691 475
Fra/til overkursfond		-43 856 150	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>87 524 671</b>	<b>10 908 525</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel			322 178
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>322 178</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap		261 509 995	294 272 537
Lån til foretak i samme konsern		14 941 759	76 009 999
Investeringer i tilknyttet selskap		66 204 953	136 114 953
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>342 656 707</b>	<b>506 397 489</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>342 656 707</b>	<b>506 719 667</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			146 633
Andre fordringer		3 752 779	677
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 752 779</b>	<b>147 310</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		761	3 009 251
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>761</b>	<b>3 009 251</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 753 540</b>	<b>3 156 561</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>346 410 247</b>	<b>509 876 228</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		1 710 000	1 710 000



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Overkurs		118 933 850	162 790 000
Annen innskutt egenkapital		30 742 810	30 742 810
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>151 386 660</b>	<b>195 242 810</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		68 024 671	6 143 850
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>68 024 671</b>	<b>6 143 850</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>219 411 331</b>	<b>201 386 660</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt		584 319	0
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>584 319</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		43 808 952	82 324 673
Annen langsiktig gjeld		11 937 906	27 041 148
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>55 746 858</b>	<b>109 365 821</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>56 331 177</b>	<b>109 365 821</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			3 230
Betalbar skatt		3 576 723	1 392 510
Kortsiktig konserngjeld		65 689 446	196 659 008
Annen kortsiktig gjeld		1 401 570	1 069 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>70 667 739</b>	<b>199 123 748</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>126 998 916</b>	<b>308 489 569</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>346 410 247</b>	<b>509 876 229</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Driftsinntekter		66 774 620	60 741 692
<b>Sum inntekter</b>		<b>66 774 620</b>	<b>60 741 692</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning		5 613 286	6 152 458
Andre driftskostnader	3	20 581 153	18 407 638
<b>Sum kostnader</b>		<b>26 194 439</b>	<b>24 560 096</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>40 580 181</b>	<b>36 181 596</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekter på investering i tilknyttede selskaper		58 020 490	3 942 855
Annen renteinntekt		2 563 783	147 284
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>60 584 273</b>	<b>4 090 139</b>
Verdireduksjon andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		-9 949 684	
Annen rentekostnad		12 908 406	13 579 056
Annen finanskostnad			1 610 168
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 958 722</b>	<b>15 189 224</b>
<b>Netto finans</b>		<b>57 625 551</b>	<b>-11 099 085</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>98 205 732</b>	<b>25 082 511</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		11 723 574	7 817 350
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>86 482 158</b>	<b>17 265 161</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>86 482 158</b>	<b>17 265 161</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel		0	152 926
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>152 926</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger, tomter		391 450 003	458 640 297
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>391 450 003</b>	<b>458 640 297</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern		207 727 306	211 191 589
Investeringer i tilknyttet selskap		64 242 125	144 837 580
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>271 969 431</b>	<b>356 029 169</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>663 419 434</b>	<b>814 822 392</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		855 658	856 630
Andre kortsiktige fordringer		4 603 684	786 718
Konsernfordringer		0	49 025
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 459 342</b>	<b>1 692 373</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd		155 373 607	60 785 970
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>155 373 607</b>	<b>60 785 970</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>160 832 949</b>	<b>62 478 343</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>824 252 383</b>	<b>877 300 735</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		1 710 000	1 710 000
Overkurs		118 933 850	162 790 000
Annen innskutt egenkapital		30 668 644	30 668 644
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>151 312 494</b>	<b>195 168 644</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		77 117 145	16 278 838
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>77 117 145</b>	<b>16 278 838</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>228 429 639</b>	<b>211 447 482</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt		2 466 615	0
Uopptjent Inntekt		59 949 152	50 412 348
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>62 415 767</b>	<b>50 412 348</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		487 313 267	532 504 902
Annen langsiktig gjeld		11 937 906	27 041 148
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>499 251 173</b>	<b>559 546 050</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>561 666 940</b>	<b>609 958 398</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 264 610	1 037 805
Betalbar skatt		3 604 033	1 392 510
Skyldige offentlige avgifter		40 164	142 202
Kortsiktig konserngjeld		25 000 000	50 300 000
Annen kortsiktig gjeld		4 246 997	3 022 339
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>34 155 804</b>	<b>55 894 856</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>595 822 744</b>	<b>665 853 254</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>824 252 383</b>	<b>877 300 736</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 481507

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tor Mølmesdal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 20.06.2023



Organisasjonsnr: 879 705 452  
BACKE EIENDOM INVEST AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Andre driftsinntekter		501 267	
<b>Sum inntekter</b>		<b>501 267</b>	
<b>Kostnader</b>			
Andre driftskostnader		5 888 042	4 558 121
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 888 042</b>	<b>4 558 121</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 386 775</b>	<b>-4 558 121</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datter		21 921 355	23 881 500
Inntekter på investering i tilknyttede selskaper		68 705 945	
Annen renteinntekt			11 480
Annen finansinntekt		9 949 684	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>100 576 984</b>	<b>23 892 980</b>
Annen rentekostnad		3 222 727	4 883 931
Annen finanskostnad			1 610 168
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 222 727</b>	<b>6 494 099</b>
<b>Netto finans</b>		<b>97 354 257</b>	<b>17 398 881</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>91 967 482</b>	<b>12 840 760</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		4 442 811	1 932 235
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>87 524 671</b>	<b>10 908 525</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>87 524 671</b>	<b>10 908 525</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilleggsutbytte		50 000 000	
Konsernbidrag		19 500 000	45 600 000
Fra/til annen egenkapital		61 880 821	-34 691 475
Fra/til overkursfond		-43 856 150	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>87 524 671</b>	<b>10 908 525</b>



Organisasjonsnr: 879 705 452  
BACKE EIENDOM INVEST AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 322 178  
Sum immaterielle eiendeler 322 178

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 261 509 995 294 272 537  
Lån til foretak i samme  
konsern 14 941 759 76 009 999  
Investeringer i  
tilknyttet selskap 66 204 953 136 114 953  
Sum finansielle  
anleggsmidler 342 656 707 506 397 489

Sum anleggsmidler 342 656 707 506 719 667

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer 146 633  
Andre fordringer 3 752 779 677  
Sum fordringer 3 752 779 147 310

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 761 3 009 251  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 761 3 009 251

Sum omløpsmidler 3 753 540 3 156 561

SUM EIENDELER 346 410 247 509 876 228

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Selskapskapital 1 710 000 1 710 000  
Overkurs 118 933 850 162 790 000  
Annen innskutt egenkapital 30 742 810 30 742 810  
Sum innskutt egenkapital 151 386 660 195 242 810

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 68 024 671 6 143 850



Sum opptjent egenkapital	68 024 671	6 143 850
Sum egenkapital	219 411 331	201 386 660
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Utsatt skatt	584 319	0
Sum avsetninger for forpliktelser	584 319	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	43 808 952	82 324 673
Annen langsiktig gjeld	11 937 906	27 041 148
Sum annen langsiktig gjeld	55 746 858	109 365 821
Sum langsiktig gjeld	56 331 177	109 365 821
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld		3 230
Betalbar skatt	3 576 723	1 392 510
Kortsiktig konserngjeld	65 689 446	196 659 008
Annen kortsiktig gjeld	1 401 570	1 069 000
Sum kortsiktig gjeld	70 667 739	199 123 748
Sum gjeld	126 998 916	308 489 569
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>346 410 247</b>	<b>509 876 229</b>



Organisasjonsnr: 879 705 452  
BACKE EIENDOM INVEST AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Driftsinntekter		66 774 620	60 741 692
<b>Sum inntekter</b>		<b>66 774 620</b>	<b>60 741 692</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning		5 613 286	6 152 458
Andre driftskostnader	3	20 581 153	18 407 638
<b>Sum kostnader</b>		<b>26 194 439</b>	<b>24 560 096</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>40 580 181</b>	<b>36 181 596</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekter på investering i tilknyttede selskaper		58 020 490	3 942 855
Annen renteinntekt		2 563 783	147 284
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>60 584 273</b>	<b>4 090 139</b>
Verdireduksjon andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		-9 949 684	
Annen rentekostnad		12 908 406	13 579 056
Annen finanskostnad			1 610 168
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 958 722</b>	<b>15 189 224</b>
<b>Netto finans</b>		<b>57 625 551</b>	<b>-11 099 085</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>98 205 732</b>	<b>25 082 511</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		11 723 574	7 817 350
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>86 482 158</b>	<b>17 265 161</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>86 482 158</b>	<b>17 265 161</b>



Organisasjonsnr: 879 705 452  
BACKE EIENDOM INVEST AS

## KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 0 152 926  
Sum immaterielle eiendeler 0 152 926

#### Varige driftsmidler

Bygninger, tomter 391 450 003 458 640 297  
Sum varige driftsmidler 391 450 003 458 640 297

#### Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern 207 727 306 211 191 589  
Investeringer i tilknyttet selskap 64 242 125 144 837 580  
Sum finansielle anleggsmidler 271 969 431 356 029 169

Sum anleggsmidler 663 419 434 814 822 392

#### Omløpsmidler

##### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer 855 658 856 630  
Andre kortsiktige fordringer 4 603 684 786 718  
Konsernfordringer 0 49 025  
Sum fordringer 5 459 342 1 692 373

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd 155 373 607 60 785 970  
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 155 373 607 60 785 970

Sum omløpsmidler 160 832 949 62 478 343

SUM EIENDELER 824 252 383 877 300 735

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 1 710 000 1 710 000  
Overkurs 118 933 850 162 790 000  
Annen innskutt egenkapital 30 668 644 30 668 644



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>151 312 494</b>	<b>195 168 644</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	77 117 145	16 278 838
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>77 117 145</b>	<b>16 278 838</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>228 429 639</b>	<b>211 447 482</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Utsatt skatt	2 466 615	0
Uopptjent Inntekt	59 949 152	50 412 348
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>	<b>62 415 767</b>	<b>50 412 348</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	487 313 267	532 504 902
Annen langsiktig gjeld	11 937 906	27 041 148
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>499 251 173</b>	<b>559 546 050</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>561 666 940</b>	<b>609 958 398</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	1 264 610	1 037 805
Betalbar skatt	3 604 033	1 392 510
Skyldige offentlige avgifter	40 164	142 202
Kortsiktig konserngjeld	25 000 000	50 300 000
Annen kortsiktig gjeld	4 246 997	3 022 339
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>34 155 804</b>	<b>55 894 856</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>595 822 744</b>	<b>665 853 254</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>824 252 383</b>	<b>877 300 736</b>



Organisasjonsnr: 879 705 452  
BACKE EIENDOM INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Organisasjonsnr: 879 705 452  
BACKE EIENDOM INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i Backe Eiendom Invest AS

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Backe Eiendom Invest AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap 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 2022 og av dets resultater 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 2022 og av dets resultater 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 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 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.

#### Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetning.

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.

#### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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



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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Henning Arne Dalsegg  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GINJV-3F4E0-JE84W-U17PJ-UL8BU-SELWB



# PENNEO

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

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

## Henning Arne Dalsegg

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5997-4-370690

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-12 06:35:49 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GINJV-3F4E0-JE84W-U17PJ-UL8BU-SELWB

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/validator>



[Admincontrol](#)

## List of Signatures Page 1/1

### Årsregnskap BEI konsern 2022 komplett.pdf

Name	Method	Signed at
Strand, Eirik	BANKID MOBILE	2023-04-11 10:52 GMT+02
Falstad, Terje	BANKID	2023-04-11 10:49 GMT+02
Gjelsvik, Eirik Andre	BANKID MOBILE	2023-03-30 10:59 GMT+02
Hofseth, Tore Rem	BANKID MOBILE	2023-03-29 10:32 GMT+02
Jansen, Thea K Backe	BANKID MOBILE	2023-03-29 08:56 GMT+02
Backe, Johan Brande	BANKID MOBILE	2023-04-13 13:31 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.  
External reference: 6D0ED9E4CDE245A19D23A6739C03819 /



## Styrets årsberetning for 2022 - Backe Eiendom Invest AS

### Virksomheten

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

### Redegjørelse for årsregnskapet

#### Resultatregnskapet

Selskapets resultat før skatt endte på kr 92,0 mill. mot kr 12,8 mill. i 2021. Økningen fra 2021 er relatert til salg av eiendomsselskap i 2022. Videre har selskapet hatt positiv utvikling på selskapets rentesikringsavtaler i 2022.

Driftsinntektene for Backe Eiendom Invest konsern for 2022 endte på kr 66,8 mill. mot 60,7 mill. i 2021. Resultat før skatt i 2022 endte på kr 98,2 mill. mot kr 25,1 mill. i 2021. Økningen fra 2021 skyldes gevinst fra salg av ni boliger og to eiendomsselskap i 2022, økte inntekter for drift- og vedlikeholdstjenester og positiv utvikling på Backe Eiendom Invest AS' rentesikringsavtaler.

#### Balanse og likviditet

Konsernets total kapital er gjennom 2022 redusert fra kr 877,3 mill. til kr 824,3 mill. Nedgangen er relatert til salg av eiendom. Backe Eiendom konsern egenkapital utgjør pr. 31.12.2022 kr 228,4 mill. tilsvarende 27,7% av total kapitalen.

Konsernets likviditet har vært god gjennom året.

#### Finansiell risiko

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

Markedsrisiko knytter seg i hovedsak til utviklingen i eiendomsmarkedet og verdsettelse av konsernets eiendommer. Kredittrisiko relateres til tap av leieinntekter, men begrenses gjennom bevissthet rundt leietakernes finansielle stilling. Konsernet har historisk sett ikke hatt tap av fordringer. Renterisiko relateres til svingninger i rentemarkedet, men er delvis begrenset gjennom rentesikringsavtaler. Backe Eiendom Invest konsern har sikret 84% av sine lån tilknyttet eiendomsporteføljen, eksklusive konsernets OPS-eiendommer. Vektet løpetid på sikringene er åtte år.

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

#### Arbeidsmiljø og likestilling

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

For mer informasjon om selskapets arbeid med aktsomhetsvurderinger, likestilling og mangfold henvises det til selskapets hjemmeside (backe.no).

#### Bærekraft, ytre miljø, forskning og utvikling

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

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

Selskapet mener at bærekraft med særskilt satsning på energi og miljø vil gi resultater i form av bedre ressursutnyttning, fornøyde kunder og et godt omdømme. Å bygge og drifte miljø- og energikiktig er en del av det



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

Document ID:  
6DCED9E40BE245A19D25A6739CC58107



samfunnsansvaret som påligger et eiendomsselskap. Selskapet oppfordrer sine samarbeidspartnere til å velge løsninger og produkter som er miljømessig gode.

Selskapet har ikke hatt kostnader til forskning og utvikling i 2022.

## Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

Det er tegnet styreansvarsforsikring for styrets medlemmer og daglig leder for mulige ansvar overfor selskapet og tredjepart.

## Redegjørelse om fortsatt drift og fremtidig utvikling

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Markedet for næringseiendom har gjennom 2022 vært preget av usikkerhet, høy inflasjon og økte renter. Spesielt andre halvår var preget av redusert investeringsvilje innenfor eiendomsmarkedet. Økte renter har presset yielden for næringsseiendom oppover og bankene har signalisert strengere utlånspolicy til eiendom. I tillegg har selgere av eiendom ikke korrigert eiendomsverdiene slik at antall transaksjoner er vesentlig redusert gjennom 2022.

Selv med økte renter mener vi at investering i eiendom fortsatt vil fremstå som attraktivt. Investering i eiendom er en god inflasjonssikring og kan bidra til å økt interesse for eiendom i en periode med stigende inflasjonen. Utleiemarkedet har vært bra i 2022, leieprisene har steget og ledigheten er lav.

Økte renter, høyere kostnadsnivå og strengere utlånspolicy fra bankene vil kunne tvinge frem flere eiendommer for salg og gi selskapet investeringsmuligheter. Konsemet har god likviditet og er i posisjon til å utnytte gode investeringsmuligheter som skal legges til rette for selskapets vekststrategi.

## Forslag til anvendelse av resultat

Styret foreslår at årets resultat på kr 87 524 671 disponeres som følger:

Avgitt konsernbidrag	kr. 19 500 000
Tilleggsutbytte	kr. 50 000 000
Fra overkurs	-kr. 43 856 150
Til annen egenkapital	kr. 61 880 821
<b>Sum disponeringer</b>	<b>kr. 87 524 671</b>

Lysaker, 20. mars 2023

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

\_\_\_\_\_  
Terje Falstad  
Styremedlem

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

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

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

\_\_\_\_\_  
Eirik Strønd  
Daglig leder



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

Document ID:  
6DCE09E40BE245A19D25A6739CC58107



## Resultatregnskap

BACKE EIENDOM INVEST AS			BACKE EIENDOM INVEST KONSERN	
2022	2021		2022	2021
501 267	0	Driftinntekter (note 1)	66 774 620	60 741 692
0	0	Avskrivninger (note 2)	5 813 286	8 152 458
5 888 042	4 558 121	Andre driftskostnader (note 3)	20 581 153	18 407 638
<b>5 888 042</b>	<b>4 558 121</b>	<b>Sum driftskostnader</b>	<b>26 394 439</b>	<b>24 560 096</b>
21 921 365	23 881 500	Inntekt på investeringer i datterselskap	-0	0
89 705 845	0	Inntekt på investeringer i tilknyttede selskap (nc)	59 020 490	3 942 855
<b>86 240 626</b>	<b>19 323 379</b>	<b>Driftresultat</b>	<b>96 600 670</b>	<b>40 124 451</b>
0	11 490	Andre renteinntekter	2 563 793	147 284
0	0	Værdiendring aksjer i datterselskap	0	0
-3 222 727	-4 893 931	Andre rentekostnader	-12 906 496	-13 579 056
0	-1 610 168	Andre finanskostnader	0	-1 610 168
9 949 884	0	Andre finansinntekter	9 949 884	0
<b>6 726 957</b>	<b>-6 482 619</b>	<b>Netto finansposter</b>	<b>-394 938</b>	<b>-15 041 940</b>
<b>91 967 482</b>	<b>12 840 760</b>	<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	<b>96 205 731</b>	<b>25 082 511</b>
-4 442 811	-1 932 235	Skattekostnad (note 5)	-11 723 574	-7 917 350
<b>87 524 671</b>	<b>10 908 525</b>	<b>Årsresultat</b>	<b>86 482 158</b>	<b>17 265 161</b>
19 500 000	45 800 000	<b>Disponeringer og overføringer</b>		
50 000 000	0	Avgift konsernbidrag		
-43 858 150	0	Tilleggsutbytte		
61 380 821	-84 691 475	Frafyll overkurs		
<b>37 524 671</b>	<b>10 908 525</b>	Frafyll annen egenkapital		
		<b>Sum</b>		



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

Document ID:  
8DCED0E40BE245A19D25A8739CC58107



## Balanse

BACKE EIENDOM INVEST AS		BACKE EIENDOM INVEST KONSERN	
31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler:</b>			
0	322 178	0	152 926
0	322 178	0	152 926
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			
0	0	391 450 003	458 640 297
0	0	391 450 003	458 640 297
<b>Sum varige driftsmidler</b>			
261 509 895	291 272 537	0	0
65 204 953	126 114 953	64 242 125	144 937 594
0	0	207 727 306	211 191 588
327 714 848	417 387 490	271 969 431	356 029 169
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>			
0	146 633	955 659	956 630
14 941 759	76 009 999	0	49 025
3 752 779	677	4 603 894	766 718
18 694 538	76 157 309	5 459 342	1 692 373
<b>Sum fordringer</b>			
761	3 000 251	155 373 607	60 795 970
761	3 000 251	155 373 607	60 795 970
<b>Sum bankinnskudd og lignende</b>			
346 410 247	509 876 228	824 252 383	877 300 735
<b>Sum eiendeler</b>			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital:</b>			
1 710 000	1 710 000	1 710 000	1 710 000
30 742 810	30 742 810	30 698 644	30 698 644
118 933 650	162 790 000	118 933 650	162 790 000
151 366 660	195 242 810	151 312 294	195 166 644
<b>Sum innskutt egenkapital</b>			
68 024 671	6 143 850	77 117 145	16 278 638
68 024 671	6 143 850	77 117 145	16 278 638
<b>Sum oppjent egenkapital</b>			
219 411 331	201 386 660	228 429 539	211 447 482
<b>Sum egenkapital</b>			
<b>Gjeld:</b>			
584 319	0	2 468 615	0
0	0	59 949 152	50 412 348
584 319	0	62 415 767	50 412 348
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
43 908 952	82 324 673	497 313 267	532 504 902
11 937 906	27 041 148	11 937 906	27 041 148
55 746 858	109 365 821	499 251 173	559 546 050
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>			
40 530 651	57 185 327	25 000 000	50 300 000
25 156 585	129 473 661	0	0
0	3 230	1 264 610	1 037 605
3 976 723	1 262 510	3 604 033	1 392 510
0	0	40 164	142 202
1 401 570	1 069 000	4 246 937	3 022 329
70 667 739	199 123 748	34 165 804	65 894 866
<b>Sum kortiktig gjeld</b>			
346 410 247	509 876 228	824 252 383	877 300 735
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>			

Lysaker, 20. mars 2023

Eirik Gjølsvik  
Styrets leder

Terje Falstad  
Styremedlem

Tore Rem Hofsæth  
Styremedlem

Thea Kristina Backe Jansen  
Styremedlem

Johan Brande Backe  
Styremedlem

Eirik Strand  
Daglig leder



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

Document ID:  
63DCE0E40BE245A19D25A6739CC58107



## Regnskapsprinsipper

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

### Konsolidering

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

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

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

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

### Bruk av estimater

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

### Salgsinntekter

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

### Skatt

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

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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



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

Document ID:  
8DCED9E4CBE245A19D25A6739CC58107



## Varefaktivering egenregi

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

## Datterselskap/tilknyttet selskap

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

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

## Fordringer

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

## Leasing

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

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

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

## Kontantstrømoppstilling

Det er ikke utarbeidet kontantstrømoppstilling siden årsregnskapet er utarbeidet i tråd med god regnskapskikk for små foretak.



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

Document ID:  
6DCE09E40BE245A19D25A67390058107



## NOTE 1 - DRIFTSINNTEKTER - VIRKSOMHETSOMRÅDER

	Backe Eiendom Invest AS		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Pr virksomhetsområde				
Inntekt	-	-	24 604 296	25 551 031
Forsøkt løst	-	-	8 030 158	5 983 200
Inntekter til og ved utlejeløst	-	-	18 608 818	14 729 508
Inntekter prosjektledelse	664 067	-	484 067	-
Konserntilrette prosjektledelse	37 200	-	37 200	-
Salg av driftsmiddel	-	-	18 030 048	14 478 869
<b>Totalprovisjon</b>	<b>901 267</b>	<b>-</b>	<b>68 774 628</b>	<b>69 741 668</b>

## NOTE 2 - VARIGE DRIFTSMIDLER

	Bygninger, tomter	Konsern		Totalt
		Tekniske installasjoner		
31.12.21	503 983 344	1 527 837		505 511 181
Avgang	-87 207 802	-		-87 207 802
Tilgang	-	-		-
<b>Kostpris 31.12</b>	<b>416 775 542</b>	<b>1 527 837</b>		<b>418 303 379</b>
Akkumulert avskr. 1.	-48 929 892	-1 727 182		-50 657 074
Årets acc. avskr.	-8 487 031	-128 258		-8 615 289
Akkumulert avskr. avgang	6 630 796	-		6 630 796
Akkumulert avskr. 31.12	48 783 096	1 858 437		50 641 533
<b>Bokført verdi</b>	<b>367 992 446</b>	<b>-330 600</b>		<b>367 661 846</b>
Økonomisk levetid	20-30 år	10-20 år		
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		

## NOTE 3 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Selskaper og selskapslekkede selskaper har ingen årsavskrift

Honorar til revisor i Backe Eiendom Invest AS ble i 2022 utplassert med totalt kr. 84.850 for løypeløst revisjon.  
Honorar til revisor i Backe Eiendom konsern ble i 2022 kostnadsført med totalt kr. 185.962 for løypeløst revisjon.  
Etters består andre driftskostnader av kostnader til administrasjon samt drift og vedlikehold av konsernets eiendommer.

## NOTE 4 - INVESTERINGER I ANDRE SELSKAPER

### Backe Eiendom Invest konsern

Selskap	Eierandel	Andel i konsernber. kapital	Fornærings- kontor	Vardi 31.12.2021	Anskaffelseskost ifølge 1.2022
LT 8-12 Invest AS	33,33 %	33,33 %	Utenom	61 515 232	5 100 000
Dtv AS	50,00 %	50,00 %	Innfor	1 041 200	-
Pioner Skøyen Holding AS	33,33 %	33,33 %	Utenom	82 238 108	-82 238 108
Tegelmuket AB	10,00 %	10,00 %	Holmsac	4 963	-
<b>Sum bokført</b>				<b>149 837 500</b>	<b>-77 138 108</b>

Selskap	Resultat and. 2022	Utbetalt i kr.	Vardi 31.12.2022	Selskaps andel av egenkapital
LT 8-12 Invest AS	-2 122 891	-	62 492 351	60 309 673
Dtv AS	693 448	-	1 744 822	1 744 822
Pioner Skøyen Holding AS	-	-	-	-
Tegelmuket AB	-	-	4 963	-
<b>Sum bokført</b>	<b>-1 429 443</b>	<b>-</b>	<b>64 242 126</b>	<b>62 054 495</b>

Tegelmuket AS er ikke etablert eller ble etablert da vi har en eierandel på 10 % i selskapet

### Backe Eiendom Invest AS

Selskap	Bolleskapers aksjekapital	Andel	Antall aksjer	Pålydende til sammen	Vardi i bolleskaper
Dtv AS	200 000	50,00%	500	500 000	100 000
LT 8-12 Invest AS	312 000	33,33%	400	400 000	66 100 000
Tegelmuket	-	10,00%	-	-	4 963
<b>Sum bokført</b>					<b>66 204 963</b>

Forskjellen mellom bokført verdi og pålydende verdi, skyldes overkurs og minoritet.



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

Document ID:  
6DCE0E40BE245A19D25A6739CC58107



## NOTE 5 - REGNSKAPSMESSIG BEHANDLING AV SKATT

	Backe Elendom Invest AS			Konsern		
	2022	2021	Endring	2022	2021	Endring
Omleggsmidler	3 639 416	-	3 639 416	2 954 273	-	2 954 273
Anleggsmidler	-	-	-	20 720 400	-	20 720 400
Avsetning til forpliktelser	1 193 000	1 610 139	613 109	31 049 162	<52 032 616	4 036 636
Gjennskilt og kapitalforbehold	116 379	146 724	-29 145	48 076 262	33 296 945	16 277 417
Utdenskjudd til fremføring	-	-	-	-	-	-
Grunnlagsutstyr skilt for henrym til datterrettinget selskap	2 655 997	-1 464 444	4 120 441	11 211 886	-696 116	11 907 003
Datterskiftet i selskap	-	-	-	-	-	-
Grunnlagsutstyr skilt skatteforfordel	2 655 997	-1 464 444	4 120 441	11 211 886	-696 116	11 907 003
Usøilt skatteforfordel	594 319	-322 178	905 497	2 466 610	-152 026	2 619 541

Betalbar skatt	2022	2021
Resultat for skatteforfordel	9 196 452	12 640 100
Permanente og andre forskjeller	-71 673 302	-23 881 500
Endring midlertidige forskjeller	-4 120 441	1 646 000
Mobilt konsernbidrag	25 094 062	36 723 730
Avsett konsernbidrag	-25 090 000	-20 000 000
Grunnlags betalbar skatt	16 257 331	6 229 531
Betalbar skatt	3 576 723	1 292 510

Skatteforfordel	Backe Elendom Invest AS		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Ansettelsesforbehold	3 576 723	1 302 510	3 804 032	1 392 510
Skilt på konsernbidrag	-20 409	90 977	5 500 001	4 400 002
Endring skatt i knyttet utgangsberegning datter	-	-	-	-
Endring usøilt skatt i utsett skatteforfordel	895 497	-362 252	2 819 541	974 658
Skatteforfordel	4 442 811	1 931 235	11 723 574	7 817 160

## NOTE 8 - AKSJER I DATTERSELSKAPER

	Backe Lager AS 2020-2027	Backe Lager 2 AS 2018	Backe Prosjekt Rønt AS 2015	Rip Kongshavn Drift AS 2014	BEI Finans AS 2011
Ansettelsesforbehold	Bærum	Bærum	Bærum	Bærum	Bærum
Forbehold	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Stemmerandel	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Selskapskapital	500 000	1 100	100 000	30 000	1 000 000
Antall aksjer	1 000	250	10 000	100	1 000
Følydende bløttemen	500 000	5 100	100 000	30 000	1 000 000
Bokført i morselskapskapital	33 119 207	36 620 214	1 324 786	1 711 469	1 146 206
Bokført i konsernkapital	-	-	-	-	-

	Backe Elendom Boligutvikling AS 2018	Gran Skolebygg AS 2018	Algerheim Skoledrift AS 2020	HSV Bygg Holding AS 2018	HSV Drift AS 2018
Ansettelsesforbehold	Bærum	Bærum	Bærum	Bærum	Bærum
Forbehold	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Stemmerandel	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Selskapskapital	1 000 000	100 000	40 000	3 012 000	50 000
Antall aksjer	1 000	100	1 000	3 012	100
Følydende bløttemen	1 000 000	100 000	40 000	3 012 000	50 000
Bokført i morselskapskapital	1 000 000	27 297 400	2 963 655	148 975 366	5 728 084
Bokført i konsernkapital	-	-	-	-	-

	Gran Skoledrift AS 2018	Totalt
Ansettelsesforbehold	Bærum	Bærum
Forbehold	100 %	100 %
Stemmerandel	100 %	100 %
Selskapskapital	100 000	100 000
Antall aksjer	100	100
Følydende bløttemen	100 000	100 000
Bokført i morselskapskapital	2 252 400	261 000 935
Bokført i konsernkapital	-	-

## NOTE 7 - FINANSIELL LEASEAVTALE

Andre langskiftige fordringer er relatert til Gran Skolebygg AS som i 2015 handlet om overlevert skolebygg III Oslo Kommune ved Utdanningsforvaltningen, Utdanningsforvaltningen i vår bygges gjennom en finansiert lease avtale med etaperende over 25 år. Fordringen er bokført til kr. 237 727 916 i konsernregnskapet pr. 31.12.22.

## NOTE 8 - FORDRINGER

	Backe Elendom Invest AS		Konsern	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Forordninger på konsernselskaper	14 841 750	75 868 874	-	-
Datterselskaper	-	-	-	-
Andre konsernforordninger	-	49 025	-	49 025
<b>SUM</b>	14 841 750	76 029 899	-	49 025



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

Document ID:  
630CED9E40BE245A19D25A6739CC58107



## NOTE 9 - BARNOMSKJULD - KONJERNKONTO

Bacoe har etablert et konsernkonto med DNB ASA. Bacoe Elendom Invest AS hadde pr. 31.12.22 en gjeld på kr. 26.198 mill. på konto som inngår i Bacoe Elendom konsern har pr. 31.12.22 en tilsvarende gjeld på kr. 195,4 mill. som er tatt inn i konsernkontoet.

## NOTE 10 - EGENKAPITAL

Bacoe Elendom Invest AS	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innvurtert EK	Annen opplyst EK	SUM
Egenkapital 01.01.2022	1 710 000	162 790 000	30 742 810	6 143 849	201 386 659
Årsresultat	-	-	-	67 521 871	67 521 871
Ekstraordnert utbytte	-	-43 858 150	-	-5 143 850	-50 000 000
Åpnt. konsernbidrag	-	-	-	-19 500 000	-19 500 000
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>1 710 000</b>	<b>118 931 850</b>	<b>30 742 810</b>	<b>66 024 871</b>	<b>219 411 531</b>

Selskapets aksjekapital består av 1000 aksjer à kr. 1.710.  
Selskapets aksjer utgjør 100 % av AS Bacoe.

Morsernat	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innvurtert EK	Annen opplyst EK	SUM
Egenkapital 01.01.2022	1 710 000	162 790 000	30 658 644	16 278 838	211 447 482
Årsresultat	-	-	-	66 482 158	66 482 158
Ekstraordnert utbytte	-	-43 858 150	-	-5 143 850	-50 000 000
Åpnt. konsernbidrag	-	-	-	-19 500 000	-19 500 000
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>1 710 000</b>	<b>118 931 850</b>	<b>30 658 644</b>	<b>77 117 148</b>	<b>228 428 642</b>

Bacoe Elendom Invest AS inngår i konsernregnskapet til AS Bacoe som morselskapet til Barbedor. Utlevering av konsernregnskap kan fåes ved forspørsmål til AS Bacoe, PB 358, 1328 Lyseha.

## NOTE 11 - GJELD OG GARANTIER

	Bacoe Elendom Invest AS		Konsern	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Annen korttidslig gjeld	31 12 2022	31 12 2021	31 12 2022	31 12 2021
Kassakreditt (i knytt til konsernkonto)	25 159 596	136 473 681	-	-
<b>SUM</b>	<b>25 159 596</b>	<b>136 473 681</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

	Bacoe Elendom Invest AS		Konsern	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Korttidslig gjeld til leverandørselskaper	31 12 2022	31 12 2021	31 12 2022	31 12 2021
AS Bacoe	25 000 000	60 000 000	25 000 000	60 000 000
Bacoe Prosjekt AS	-	300 000	-	300 000
Dokumentasjon	15 595 85*	6 885 327	-	-
<b>SUM</b>	<b>40 595 85*</b>	<b>67 185 327</b>	<b>25 000 000</b>	<b>60 300 000</b>

	Bacoe Elendom Invest AS		Konsern	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Annen langtidslig gjeld	31 12 2022	31 12 2021	31 12 2022	31 12 2021
Utsikning for tomtekløst	1 837 906	27 041 148	1 837 906	27 041 148
Lån i Husbanken (NBV Bygg Holding AS)	-	-	262 214 315	265 890 229
Finanslån i Nordea Bank	43 808 062	82 324 873	43 808 062	82 324 873
Finanslån i DNB (Gren Skolebygg AS)	-	-	18 320 000	184 600 000
<b>SUM</b>	<b>45 645 968</b>	<b>109 366 021</b>	<b>64 972 273</b>	<b>564 856 250</b>

	Bacoe Elendom Invest AS		Konsern	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Finanslån til av annen langtidslig gjeld	43 808 062	82 324 873	43 808 062	82 324 873
Bekræftet verdi av pantsatte eiendommer og Lettelser	-	-	599 177 309	662 531 376

Bacoe Elendom Invest AS har inngått to rentestikk-inngått med selsko pr. 31.12.2022 på henholdsvis kr 47,5 mill og kr 30,0 mill. For Bacoe re er det i disse re serberingsvarene er bokført med kr 11,8 mill. Gren Skolebygg AS har inngått rentestikk-inngått med selsko pr. 31.12.2022 på kr 176,2 mill.

Relatert til panten i DNB på kr 181,3 mill i Gren Skolebygg AS har DNB pant-objektene i Gren Skolebygg AS og Gren Skolebygg AS.

## NOTE 12 - NÆRSTÅENDE PARTER

	Bacoe Elendom Invest AS		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Løst av utbedlingskost	617 761	597 663	617 761	597 663
Knyttet til konsernbidrag	5 183 037	3 534 311	5 183 037	3 534 311

I oppstillingen over er fremmer transaksjoner med nærstående parter. Utover dette kan det forekomme enkelte kjøp og salg med nærstående som ikke er essensielle. Samtlige transaksjoner er til fordel for selskapsinterne.

## NOTE 13 - FORTSATT DRIFT

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at fortsatt driften er fortsatt drift og at denne fortsatt driften er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskaper.



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

Document ID:  
6DCEDE40BE245A19D25A6739CC58107

