

**AS BACKE**  
Årsrapport 2010





«Målet er å være blant de foretrukne  
entreprenørene i alle lokale markeder der  
vi er representert, og samtidig styrke vår  
posisjon overfor nasjonale oppdragsgivere.»  
– Eirik Gjelsvik, Konsernsjef



## På riktig lag

«Verdiskapingen skjer i prosjektene. Der skal også beslutningene fattes.» Dette var mottoet til Peder B. Backe, som var BackeGruppens eier, styreleder og konsernsjef frem til han døde av kreft som 51-åring den 30. august i fjor. Peders motto ligger til grunn for forretningsstrategiene som ble oppdatert for BackeGruppen og konsernets datterselskaper i 2010.

**Alle ansatte** i BackeGruppen var på fornavn med Peder. Slik var det med kunder og samarbeidspartnere også. Peder kunne ikke forestille seg det annerledes. Dette forteller mye om Peder, men det er også uttrykk for en kultur som er opparbeidet i en familieeid bedrift gjennom mer enn 60 år.

Lokal, nær og til å stole på. Nasjonal, kompetent og til å regne med. BackeGruppen er et av Norges ledende entreprenør- og eiendomsutviklingskonsern. Likevel er vi nok best kjent i lokalsamfunn på Østlandet, der selvstendige datterselskaper opererer under egne navn med ledere som er godt forankret i det lokale nærings- og samfunnsliv. Dette har vært BackeGruppens modell i alle år, og den videreføres i 2011 med et bredere geografisk utgangspunkt og med fornyet styrke. I 2010 kjøpte vi viktige entreprenørselskaper i Bergen og Trondheim. Fra før hadde vi solide entreprenørvirksomheter i Sandnes i Rogaland og på Østlandet.

Kunder i privat og offentlig sektor bekreftet gjennom en kundeundersøkelse i 2010 at de trives med en lokal entreprenør som samtidig har et solid konsern i ryggen. Stadig oftere ser vi eksempler på at bredden i kompetanse og tjenester, fra prosjektutvikling til entreprenørvirksomhet og eiendomsforvaltning, kommer kundene til gode. Dette skal vi utnytte til fulle når vi posisjonerer oss i et marked i vekst. Målet er å være blant de foretrukne entreprenørene i alle lokale markeder der vi er representert, og samtidig styrke vår posisjon overfor nasjonale oppdragsgivere.

Byene fortettes raskt, og det er et betydelig tilbudsunderskudd på boliger og da i særdeleshet i Oslo. For prosjektutviklingsvirksomheten ga dette i 2010 seg utslag i at over 300 boliger utviklet i selskapets regi formelig ble revet bort i rekordfart; vi har aldri solgt flere enheter i løpet av et år. Samtidig øker behovet for nye investeringer i sosial infrastruktur i takt med en

raskt aldrende befolkning. Forventningene til byggebransjen stiger også. Myndigheter og brukere krever mer energieffektive, miljøeffektive og universelt utformede bygg, og kravene til kvalitet i bygg øker ytterligere.

Etter en tyngre periode for byggebransjen som følge av finanskrisen, ser markedsutsiktene gode ut fremover. Det er vanskelig å forutse internasjonale økonomiske tilbakeslag som vil påvirke en åpen økonomi som Norge – men i det lange løp står Norge overfor betydelige behov innen både private og offentlige bygg. Vi snakker om en ny æra for byggenæringen. Vi i BackeGruppen skal være med i unngangelsen av et prosjekt og til det er ferdig. Vi skal levere kvalitet gjennom hele verdikjeden. Skillet mellom «a-laget» og «b-laget» kommer til å bli tydeligere. Vi vet hvor vi hører hjemme.

**Eirik Gjelsvik**  
Konsernsjef

### NØKKELTALL, BACKEGRUPPEN – 2010

Nøkkeltall (million kr/prosent)	2010	2009	2008	2007	2006
DDriftsinntekter	2 350	1 993	2 153	2 274	2 124
Driftsresultat	47,8	85,1	96,0	115,1	93,2
Resultat før skattekostnad	93,6	101,1	95,4	162,6	115,5
Resultat i % av driftsinntekter	4,0%	5,1%	4,4%	7,2%	5,4%
Totalkapital	1 405	1 153	1 041	1 083	967
Egenkapital	478,0	430,7	383,7	346,4	238,4
Egenkapitalandel i %	34 %	37 %	37 %	32 %	25 %
Antall ansatte pr. 31.12	792	763	834	864	868

«Norge står overfor betydelige behov innen både private og offentlige bygg. Vi snakker om en ny æra for byggenæringen.»

– Konsernsjef Eirik Gjelsvik



# Dette er BackeGruppen

**BackeGruppen er et** av landets ledende entreprenør- og eiendomsutviklings-selskaper. Vi utvikler og bygger boliger og næringsbygg for privat og offentlig sektor. Faglig dyktighet og etterrettelighet har vært konsernets viktigste verdier gjennom mer enn 60 år. Vi er stolte av å levere kvalitetsbygg som er viktige i – og for – de lokalsamfunn vi opererer i. Kundene bekrefter at vi er til å stole på. Dette har bidratt til å bygge Backe-Gruppens omdømme, og styrket vår konkurransekraft i våre tre virksomhets-områder: entreprenørvirksomhet, prosjektutvikling og eiendom.

**BackeGruppens** entreprenørvirksomhet ble i 2010 samlet i Backe Entreprenør Holding AS, som ved utgangen av året omfattet 11 entreprenørselskaper, et murmesterfirma og et maskinutleieselskap. Lokal forankring, nærhet til kunden, kunnskap og kvalitet utgjør fundamentet i entreprenørvirksomheten. BackeGruppens entreprenørvirksomhet har tradisjonelt

fokusert på Østlandsområdet. I 2008 utvidet BackeGruppen virksomheten til sør-vestlandet ved etablering av Backe Bygg i Sandnes utenfor Stavanger. I 2010 kjøpte konsernet Backer Entreprenør AS i Bergen og 50 prosent av Aasen Bygg AS i Trondheim.

**Vi har valgt en** forretningsmodell der datterselskapene i entreprenørvirksomheten er selvstendige enheter som opererer under eget navn og med en ledelse som er sterkt forankret i det lokale nærings- og samfunnsliv. Forankringen gir lokal markedskompetanse og bidrar til nære relasjoner med kunder og samarbeidspartnere. Tilhørigheten til BackeGruppen gir finansiell styrke og tilgang til ledende kompetanse og ressurser innen områder som miljø- og klimakompetanse, helse og sikkerhet. Kurs, sertifiseringer og kompetanseutvikling tilbys gjennom BackeSkolen, og vi er opptatt av å dele erfaringer, kunnskap og beste praksis på tvers av virksomheten.

**Backe Prosjekt driver** aktivt som byggherre innen utvikling av boliger og næringsbygg i egen regi, i nært samarbeid med andre investorer og eiendomsaktører. Noen av Norges mest anerkjente arkitekter er knyttet til selskapet, og mange av våre prosjekter har fått stor oppmerksomhet for egenskaper som design, energieffektivisering og funksjonalitet. Virksomheten har som mål å ferdigstille 200 - 250 boliger og 15.000 - 20.000 kvadratmeter med næringsbygg i året. Sammen med virksomheten i entreprenørselskapene, gjør dette BackeGruppen til en av de største boligbyggerne i Norge.

**BackeGruppens historie** går tilbake til 1946, da selskapet ble grunnlagt av Gunnar M. Backe. Konsernets eier, Peder B. Backe, gikk bort i august 2010. Selskapet er eid av hans familie. Eirik Gjelsvik ble utnevnt til konsernsjef i BackeGruppen høsten 2010. Kurt Opseth er administrerende direktør i Backe Entreprenør Holding AS, mens Backe Prosjekt og Backe Eiendom ledes av henholdsvis Bjørn Tore Hagness og Eirik Strand.



«Vi har valgt en forretningsmodell der datterselskapene i entreprenørvirksomheten er selvstendige enheter som opererer under eget navn og med en ledelse som er sterkt forankret i det lokale nærings- og samfunnsliv.»

# Backes tre ben

Entreprenør, Prosjektutvikling og Eiendom utgjør de tre grunnpilarene i BackeGruppen. Med entreprenørvirksomhet og prosjektutvikling under samme tak går informasjonsflyten raskere og byggeprosessen smidigere. Prosjektutviklingsmiljøet er sikret rasjonelle løsninger, god fremdrift og kvalitet, som følge av felles erfaringsbank og godt internt samarbeid.



## Entreprenør

BackeGruppens 11 selvstendige entreprenørselskaper utvikler og bygger næringsbygg og boliger for offentlig og privat sektor. I tillegg til nybygg er rehabilitering og byggfornyelse en viktig del av selskapenes virksomhet.

Alle selskapene har sterk tilknytning til sine lokale markeder, men samarbeider også tett med sine søsterbedrifter i andre markedsområder. Selskapene dekker geografisk det vesentligste av østlandsregionen, Stavanger, Trondheim og Bergensregionen.



*Kurt Opseth,  
Adm. direktør,  
Backe Entreprenør Holding AS*



## Prosjektutvikling

Backe Prosjekt AS er et prosjektutviklingselskap som driver som byggherre innen utvikling av boliger og næringsbygg i egen regi. Selskapet dekker fylkene Telemark, Vestfold, Buskerud, Oslo, Akerhus, Østfold, Hedmark og Oppland og har kontorer i henholdsvis Skien, Bærum og på Hamar.

Backe Prosjekt benytter anerkjente arkitekter og andre tekniske rådgivere. Produksjonskompetanse og kapasitet hentes i stor grad fra entreprenørselskapene i BackeGruppen. For salg og markedsføring engasjerer Backe Prosjekt eiendomsmeglere med god lokalkunnskap.



*Bjørn Tore Hagness,  
Daglig leder,  
Backe Prosjekt AS*



## Eiendom

Backe Eiendom Invest AS er et eiendomsinvesteringsselskap og driver sin virksomhet innenfor ett av forretningsområder i BackeGruppen. Selskapets forretningsidé er å investere i eiendom med et langsiktig perspektiv.



*Eirik Strand, Daglig leder,  
Backe Eiendom Invest AS*

**HVA SKJEDDE I 2010?**

Det kan du lese om her, og på de neste tolv sidene!



AS Ing. Gunnar M. Backe:

## Norges største

**I april åpnet** Maxbos nye stormarked like utenfor Oslo, som med sine 20.000 kvadratmeter er kjedens største i Norge. Den gigantiske glassfasaden og de tekniske og miljømessige løsningene, gjør MAXBO Stormarked Hvam til et imponerende varehus.

Bygget er reist i et likedelt arbeidsfelleskap mellom Ing. Gunnar M. Backe og Ø. M. Fjell, med prosjektledere og prosjektingeniør fra førstnevnte, mens anleggsleder og formenn kom fra sistnevnte. En god samarbeidsavtale har regulert fordeling av funksjoner, arbeidsbyrde og kostnader.

– Samarbeidet har fungert veldig bra, bekrefter administrerende direktør i GMB, Frode Antonsen.

Et prosjekt av denne størrelsen er imidlertid alltid krevende.

– I et stort bygg er alt stort, også utfordringene. Spesielle grunnforhold har krevd delt fundamentering; bygget står delvis på pæler, og delvis på kompensert fundamentering. Kort byggetid har krevd en stram og detaljert fremdriftsplan, og en ambisiøs arkitekt har stilt høye krav til detaljene, forteller Antonsen.

Byggingen av landets største Maxbo-forretning viser at Ing. Gunnar M. Backe også selv er blitt blant de største.

– Jeg er glad for å kunne føye Maxbo Hvam til selskapets CV. Som den største entreprenøren i Backe-Gruppen er vi med i kampen om de største prosjektene i markedet. I disse konkurransene er tidligere erfaring fra store prosjekter ofte en forutsetning. Maxbo Hvam har gitt oss det, sier Antonsen.



Backe Bygg AS:

## Sola Strandhotell

**Et av fjorårets** største prosjekter for Backe Bygg var utbyggingen av Sola Strandhotell. Hotellet har en fantastisk beliggenhet på Solastranden, og er et kjent landemerke med en historie som strekker seg tilbake til 1914. Gjennom årene er det bygget ut i flere etapper, og da hotellet igjen skulle utvide, falt valget på Backe Bygg.

– I tilknytning til det eksisterende anlegget ønsket man en ny hotellfløy på 1800 kvm med service- og konferansefasiliteter i første etasje, nye hotellrom i andre, og et SPA i tredje etasje, forteller administrerende direktør i Backe Bygg, Sven Christian Ulvatne.

Det siste har gjort prosjektet krevende.

– Med et SPA-anlegg i tredje etasje blir konsekvensene av en eventuell lekkasje enorme. Vi har i prinsippet måttet legge membran i hele etasjen. En annen utfordring er bassengene, det å sikre at konstruksjonen kan bære vekten av flere titalls tonn vann, sier Ulvatne som forteller at det tilliggende naturreservatet har også vært en utfordring

– Vernesonen ligger bare noen meter fra hotellet, innenfor denne gjelder svært strenge regler for ferdsel og varsomhet.

Backe Bygg fant gode løsninger, og Sven Christian Ulvatne er veldig fornøyd.

– Jeg er stolt. Først og fremst fordi vår kunde er så tilfreds, men også fordi tilbygget er så godt tilpasset eksisterende bygningsmasse.



Agathon Borgen:

## Passive hus

I Skedsmo kommune har Agathon Borgen AS rehabilitert syv boligblokker med totalt 168 leiligheter for USBL. Blokkene ble bygget i 1970 og hadde behov for en total fasade-rehabilitering. Samtidig ønsket USBL å benytte muligheten til å gjøre leilighetene mer energieffektive, forteller administrerende direktør Asle Randen i Agathon Borgen.

– I samarbeid med SINTEF ble det utviklet løsninger som har gjort boligblokkene til passivhus, forklarer Randen. Passivhus er bygg med et energiforbruk langt under halvparten av det normale - noe beboerne har fått merke. – Flere av dem hadde sammenrullede tepper langs gulvet under vinduet, i dag er leilighetene så godt isolert at det kun er behov for én radiator i hver leilighet. Responsten fra beboerne har vært veldig

positiv, på tross av omfattende inngrep i hver enkelt leilighet.

– Vi tok ut stuens yttervegg i hver enkelt leilighet, og alle beboere måtte dermed tåle en svært luftig stue én dag. Men dette har de nok glemt nå, sier Randen.

Samarbeidet med SINTEF har vært lærerikt, og har gitt selskapet en ny kompetanse som Randen håper å kunne bruke i andre prosjekter.

– Jeg ser et stort potensial. På 50-, 60- og 70-tallet ble det bygget mange boliger, og mange av disse har i dag behov for rehabilitering og oppgradering. Nye miljøkrav og fokus på strømpriser gjør at vår kompetanse på passivhus blir verdifull i mer enn én forstand. Vår oppgave fremover blir å vise eierne av disse byggene hvilke muligheter som finnes, sier han.



BAS Maskinutleie:

## Et lokalt fyrtårn

BAS Maskinutleie har hatt totalansvaret for utstyrsleveransen i byggingen av Hadeland videregående skole. Prosjektet har vist at selskapet kan takle store prosjekter.

– Hadeland videregående skole har vært et betydelig prosjekt, en viktig prøvestein for BAS Maskinutleie, sier fungerende daglig leder Hans Petter Karlsen.

Kontrakten var på 10-12 mill kroner og dekket hele selskapets utstyrsspekter. Den stilte høye krav, både til utstyrsark og servicenivå.

– Vi måtte øke bemanningen og har fått testet både effektivitet og fleksibilitet. Planlegging er ofte en utfordring, det har vært viktig for oss å være fleksible og kunne tilpasse oss stadige endrede forutsetninger, sier Karlsen.

Prosjektet har også tilført selskapet teknisk kompetanse.

– Med prosjekter av denne størrelsen følger også nye tekniske utfordringer. Vi har tilegnet oss ny erfaring innen alt fra drifting av store fyringsanlegg til bruk av lift. Denne kompetansen vil stille oss sterkere i konkurransen om de store oppdragene.

Prosjekter av denne typen er noe som gjør både Hans Petter Karlsen og resten av BAS Maskinutleie stolte.

– En skole er noe annet enn en lagerhall. Det er et viktig lokalt fyrtårn. Vi har ikke bare vært med på å reise et bygg, vi har vært med på å gi noe til lokalsamfunnet, sier han.



Buer Entreprenør AS:

## Signalbygg

I Larvik er Buer Entreprenør i ferd med å reise et seks etasjers næringsbygg på 3500 m<sup>2</sup>, på oppdrag fra Fritzøe Eiendom. Kontrakten er på 56 millioner kroner.

– Dette blir Larviks nye signalbygg, sier Truls Moen, administrerende direktør i Buer Entreprenør.

Bygget er formet som den kjente Aalto-vasen, og har med sin unike arkitektur tiltrukket seg interesse fra både publikum og presse. Og nettopp samarbeidet med arkitekten er noe Moen vil trekke frem.

– Det har vært veldig bra. Noen diskusjoner blir det jo, men vi har hatt et godt samarbeid. Arkitekten er svært erfaren, løsningsorientert og med god kjennskap til entreprenørens verden.

Bygget vil med sin beliggenhet ved siden av kulturhuset Bølgen, føye seg inn i rekken av nye bygg i sjøkanten i Larvik.

– Prosjektet har gitt oss innpass hos en stor privat utbygger i Vestfold og er et verdifullt referanseprosjekt i fremtidige anbudsrunder, forteller Moen.



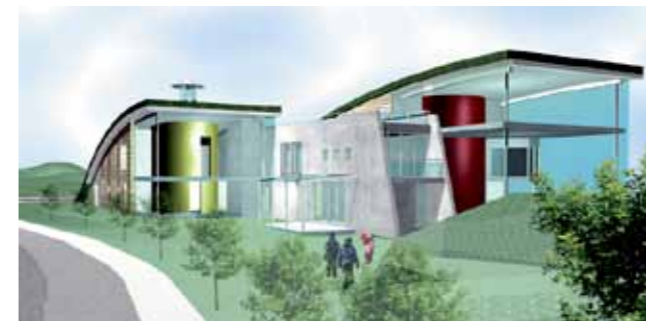


Martin M. Bakken AS:

## En arena for utvikling

I desember 2010 ferdigstilte Martin M Bakken den nye Terningen Arena ved Terningmoen militærleir. Bygget vil med sine 24.000 kvadratmeter næring, undervisning, idrett og kultur utgjøre et nytt samlingspunkt i Elverum, mener Svein Tollersrud, administrerende direktør i Martin M. Bakken.

– Bygget vil huse leietakere som blant andre Høgskolen i Hedmark, NAV, Forsvaret og tannhelsetjenesten. I tillegg vil den store flerbrukshallen gi rom for konserter, idrettsarrangementer og messer. Terningen Arena vil ikke bare gi kommunen verdifulle arbeids- og studieplasser, det vil også gi Elverum en ny identitet og er viktig for stedets fremtid. Jeg ser på det som en arena for videre utvikling av Elverum, sier Tollersrud.



Våle Bygg AS:

## Nybrottsarbeid

I august 2011 kan barn på Nøtterøy flytte inn i den nye Brattås barnehage. Med plass til 110 barn blir dette en av kommunens største barnehager. I tillegg blir det en av landets første passivhusbarnehager.

– Et passivhus er et bygg med svært lavt energiforbruk, langt under halvparten av det normale. Dette oppnås gjennom varmepumper og styringsautomatikk, men det stiller også helt spesielle krav til selve bygget, forklarer administrerende direktør i Våle Bygg, Roar Haraldsen.

Prosjektet er nybrottsarbeid, og Våle Bygg har hatt en bratt læringskurve.

– Vi har sendt alle ansatte i prosjektet på kurs. Feil i et passivhusprosjekt får større konsekvenser enn feil i vanlige prosjekter, forteller Haraldsen.

Feil har det tydeligvis blitt få av, Haraldsen kan fortelle om svært positive tilbakemeldinger.

– Ordføreren på Nøtterøy liker prosjektet svært godt og vil at kommunen skal bygge flere lavenergibygg.

AS Miljøbygg:

## Et knutepunkt

I november 2010 åpnet nye Dokka barneskole. Etter omfattende rehabilitering og med et helt nytt tilbygg kunne elever og lærere flytte inn i lokaler langt bedre egnet for dagens skole.

– Skolen ble bygget på 50-tallet. Den var ikke bare nedslitt, med dårlig isolasjon og ventilasjon, den var også lite tilpasset dagens undervisning, forteller administrerende direktør i Miljøbygg, Øystein Nordal.

Prosjektets totalbudsjett var på nærmere 40 millioner kroner og omfattet 3.000 kvm nybygg og rehabilitering.

– Arbeidene ble utført mens skolen var i full drift, samarbeidet med skolen har fungert veldig bra, forteller Nordal.

Etter en omfattende oppgradering har lærere og elever nå praktisk talt fått en ny skole. Prosjektet har vært viktig for Miljøbyggs omsetning, men også for Dokkas befolkning.

– Det er ingen tvil om dette prosjektet er en begivenhet for et lokalsamfunn som Dokka. En skole er mer enn et bygg, det er et knutepunkt. Ikke bare geografisk, men også sosialt. Den knytter mennesker sammen. Det er slike prosjekter som gjør at vi kan si at vi er med på å bygge samfunnet i innlandet, sier en engasjert Nordal.



Backe Entreprenør AS:

## Åpent hus

**BackeGruppens oppkjøp** av Backe Entreprenør i 2010 har åpnet dører for Bergens-entreprenøren. Men Backe Entreprenør har selv også bidratt til å åpne dører. Med Sæbø skule har innbyggerne i Radøy kommune fått mye mer enn en skole.

– Kommunen ønsket seg åpne løsninger. Åpenhet i klasserom, mellom klasserom og i fellesarealene. Det som gjør oss mest stolt over dette prosjektet er imidlertid hvordan skolen har åpnet dørene ut mot lokalsamfunnet, forteller Thorleif Lilleås, administrerende direktør i Backe Entreprenør.

Den nye flerbrukshallen leies ut til idrettslag, foreninger, større arrangementer, og har gitt kommunen et nytt forsamlingslokale. Skolen legges ikke øde ved skoleslutt, men brukes til sent på kveld.

– For oss handler dette om samfunnsøkonomi.

At man bruker fellesskapets penger til noe som kommer lokalsamfunnet til gode, sier Lilleås.

– Slike oppdrag gjør det også ekstra meningsfylt å være entreprenør.



Backe Østfold AS:

## Gammelt på nytt

**Backe Østfold jobber** seg aktivt inn på nye markeder og øker sin satsing mot næring og offentlige bygg. Et slikt oppdrag har vært rehabiliteringen av gamle Festiviteten i Sarpsborg.

– Bygget har i over 100 år vært byens stortue, men har de siste årene ligget brakk. Med nye eiere fulgte også en ny giv, og Backe Østfold fikk oppdraget med å bringe det en gang så ærverdige bygget tilbake til sin opprinnelse, forteller Jan Aasekjær, fungerende leder i Backe Østfold.

Stor flid er lagt i materialvalg og utførelse, her er få standardløsninger. Godt gammeldags håndverk, som Aasekjær kaller det.

– Eierne ønsket å trekke frem byggets opprinnelige karakter og la listen høyt. På gulvene er det lagt original stavparkett, stav for stav. Inngangsdørene er spesialbestilt og håndlaget. Alt er gjort med et ønske om å få frem byggets opprinnelige karakter.

I november åpnet Festiviteten sine nye dører, og Backe Østfold kunne gi Sarpsborg sin gamle stortue tilbake.

Bøhmer Entreprenør AS:

## En skole av i dag



**Rehabiliteringen av Drammen** videregående skole har bidratt til å synliggjøre Bøhmer Entreprenør som en av områdets største entreprenører. Administrerende direktør Bjørn Breian liker prosjekter som synes, som vekker engasjement og tiltrekker seg oppmerksomhet.

– Dette er et viktig prosjekt. Det viser kommunen og fylkeskommunen at vi kan påta oss oppdrag i alle størrelser, og det viser lokalsamfunnet at vi er med på å bygge Drammen.

Området skolen ligger i, kommer inn under kommunens FutureBuilt-program, et program for utvikling av klimanøytrale bygg og byområder. Programmet stiller høye krav til alle sider ved prosjektet - også entreprenørens.

– Utfordringene knyttet til et slikt prosjekt er mange. Vi kunne selvsagt takket nei til oppdrag på Strømsø, men dette er noe som uansett vil komme. Med den erfaringen vi nå har fått, står vi bedre rustet i møte med fremtidens krav, sier Breian.

Byen har opplevd en stor befolkningsvekst de senere år, og Breian ser oppgraderingen av Drammen videregående skole som et viktig bidrag i utviklingen av byen.

– Det er et veldig viktig løft for hele Drammen. For å være et attraktivt sted å bo og studere, må byen kunne tilby dagens elever en skole av i dag, sier Breian.

# Årsberetning

## Dette er BackeGruppen

BackeGruppen er et av landets ledende entreprenør- og eiendomsutviklingsselskaper. Vi utvikler og bygger boliger og næringsbygg for privat og offentlig sektor. Faglig dyktighet og etterrettelighet har vært konsernets viktigste verdier gjennom mer enn 60 år. Vi tilstreber å levere kvalitetsbygg i de lokalsamfunn vi opererer. Dette har bidratt til å bygge BackeGruppens omdømme og styrke vår konkurransekraft i våre tre virksomhetsområder: entreprenørvirksomhet, prosjektutvikling og eiendom.

BackeGruppens entreprenørvirksomhet ble i 2010 samlet i Backe Entreprenør Holding AS som ved utgangen av året omfattet 11 entreprenørselskaper, et murmesterfirma og et maskinutleieselskap. Lokal forankring, nærhet til kunden, kunnskap og kvalitet utgjør fundamentet i entreprenørvirksomheten. BackeGruppens entreprenørvirksomhet har tradisjonelt fokusert på Østlandsområdet. I 2008 utvidet BackeGruppen virksomheten til Sør-Vestlandet ved etablering av Backe Bygg AS på Sandnes. I 2010 kjøpte konsernet Backer Entreprenør AS i Bergen og 50 prosent av Aasen Bygg AS i Trondheim.

Vi har valgt en forretningsmodell der datterselskapene i entreprenørvirksomheten er selvstendige enheter. Disse opererer under eget navn og med en leder som er sterkt forankret i det lokale nærings- og samfunnsliv. Forankringen gir lokal markedskompetanse og bidrar til nære relasjoner med kunder og samarbeidspartnere. Tilhørigheten til BackeGruppen gir finansiell styrke og tilgang til kompetanse og ressurser innen områder som miljø, klima, helse

og sikkerhet. Kurs, sertifiseringer og faglig utvikling tilbys gjennom BackeSkolen. Vi er opptatt av å dele erfaringer, kunnskap og beste praksis på tvers av virksomheten.

Backe Prosjekt driver som byggherre innen utvikling av boliger og næringsbygg i egen regi, i nært samarbeid med andre investorer og andre eiendomsaktører. Noen av Norges mest anerkjente arkitekter er knyttet til selskapet, og mange av våre prosjekter har fått oppmerksomhet for egenskaper som design, energieffektivisering og funksjonalitet. Virksomheten har som mål å ferdigstille 250-300 boliger og 15.000-20.000 kvadratmeter næringsbygg i året. Sammen med virksomheten i entreprenørselskapene, gjør dette BackeGruppen til en av de større boligbyggerne i Norge.

BackeGruppens historie går tilbake til 1946, da selskapet ble grunnlagt av Gunnar M. Backe. Konsernets eier, Peder B. Backe, gikk bort i august 2010. Selskapet er nå eid av hans familie. Eirik Gjelsvik ble utnevnt til konsernsjef i BackeGruppen høsten 2010. Kurt Opseth er administrerende direktør i Backe Entreprenør Holding AS, mens Backe Prosjekt og Backe Eiendom ledes av henholdsvis Bjørn Tore Hagness og Eirik Strand. Konsernets hovedkontor flyttet våren 2010 til Telenor Arena i Bærum.

## Virksomheten

BackeGruppen kom godt gjennom finanskrisen, og konsernet gikk inn i 2010 med en god ordresreserve og et høyt aktivitetsnivå. Marginpresset fra 2009 vedvarte imidlertid i 2010 og medførte et lavere resultat for entreprenørvirksomheten enn

året før. Markedet for næringsbygg stabiliserte seg etter et betydelig fall i 2009, mens boligmarkedet utviklet seg positivt etter to års stillstand. Backe Prosjekt solgte i 2010 hele 296 boliger utviklet i selskapets regi, flere enn noe annet år. Spesielt prosjektene Sørenga og Torshovdalen hadde positiv salgsutvikling gjennom fjoråret. Innflytting i første byggetrinn på Sørenga begynner høsten 2011, mens prosjekt Torshovdalen på 152 boliger blir igangsatt våren 2011. Det gode boligsalget, kombinert med effektiv gjennomføring av prosjekter i kategorien Offentlig Private Samarbeid (OPS), bidro til et solid resultat for Backe Prosjekt i 2010.

Aktivitetsnivået for BackeGruppen økte med 15 prosent i 2010 sammenlignet med 2009, om man ser bort fra virksomheten i Backer Entreprenør AS og Aasen Bygg AS. BackeGruppen kjøpte Backer Entreprenør i Bergen i første kvartal 2010, mens 50 prosent av Aasen Bygg i Trondheim ble overtatt i fjerde kvartal.

Styret er tilfreds med hvordan konsernet har kommet seg gjennom finanskrisen. Styret vil i tillegg fremheve strategisk viktig oppkjøp av entreprenørvirksomhet i tråd med konsernets forretningsstrategi. Den geografiske ekspansjonen, som begynte med etablering av Backe Bygg i Rogaland i 2008, har gitt BackeGruppen et solid fotfeste i landets tre største byer i tillegg til Østlandsområdet.

Organisasjonsmessige endringer ble gjennomført som følge av oppdaterte forretningsstrategier i 2010, og som en konsekvens av styreleder og konsernsjef Peder B. Backes bortgang i august:

- Trond E. Wennberg var nestleder i styret fra våren 2010 og overtok som styreleder i morselskapet AS Backe høsten 2010. Øvrige styremedlemmer ved årsskiftet var Eivind Reiten og Christian Ness. Ingvild Myhre og Cecilie Ditlev-Simonsen gikk ut av styret våren 2010.

- Eirik Gjelsvik ble utnevnt til konsernsjef i september 2010.

- Konsernets entreprenørvirksomhet ble våren 2010 samlet i et eget selskap under ledelse av Kurt Opseth, Backe Entreprenør Holding AS, for å sikre økt fokus på videreutvikling av denne delen av virksomheten. Forretningsmodellen med lokale datterselskap videreføres. Styret i Backer Entreprenør Holding AS besto ved årsskiftet av Eivind Reiten (leder), Eirik Gjelsvik, Jon Valen-Sendstad og Birger Solberg.

- Ikt- og regnskapsfunksjoner ble samlet i et eget selskap, Backe Service AS.

- Beslutning om økt satsing på kompetanse innen klima og energiøkonomisering resulterte bl.a. i opprettelse av ny stilling som klimaansvarlig i BackeGruppen fra sommeren 2010.

- Konsernet eies 100 prosent av avdøde Peder B. Backes familie. Etter Backes ønske, forvaltes eierselskapet av et eget forvalterorgan utnevnt av ham selv.

Ny kommunikasjonsstrategi for konsernet ble utviklet høsten 2010. Dette ble gjort for å øke kjennskap til konsernet overfor potensielle kunder og nye medarbeidere, i tillegg til å beskytte BackeGruppens omdømme i markedet. Logoer og visuell profil vil bli modernisert i 2011. En undersøkelse gjennomført i oktober bekreftet at datterselskapene innen entreprenør- og prosjektutvikling nyter stor respekt blant kunder og samarbeidspartnere. Tilbakemeldingene bekrefter at ledere og ansatte oppfattes som faglig dyktige, pålitelige og serviceinnstilte, i tråd med våre verdier og mål. Resultatene gir et solid fundament å bygge videre på. Deling av kultur og verdier blir viktig i oppfølging av virksomhetene i Bergen og Trondheim.

Viktige prosjekter innen bolig, nærings- eiendom og offentlige bygg ble fullført i 2010. Ferdigstillingen av Terningen Arena på Elverum, bygget av entreprenørselskapet Martin M. Bakken, er et eksempel på et godt prosjekt for BackeGruppen i 2010. Konsernet har opparbeidet kompetanse innen OPS. Ved inngangen til fjoråret vant vi den tredje OPS-konkurransen – denne gang for ASAK skole på Skedsmo. OPS-prosjektene gir oss mulighet til å synliggjøre bred faglig kompetanse og utnytte synergier mellom utvikling, bygging, finansiering, drift, forvaltning og prosjektledelse.

Målet er at samtlige entreprenørselskap i BackeGruppen skal bli ledende i sine lokale markeder. Entreprenørselskapene styrer etter kriteriene økonomisk resultat, kompetanse og omdømme, med de operative målsettingene null feil, null skader med fravær og driftsmargin bedre enn 7 prosent.

Backe Bygg i Sandnes oppnådde alle tre målsettinger i 2010 for andre år på rad.

Kvalitet i leveranser, er et viktig sukseskriterium. I 2010 ble samtlige leiligheter overlevert med null feil, opp fra 85 prosent i 2009. Det ble ikke rapportert om alvorlig skader på personell i 2010.

## Årsresultat og balanse

BackeGruppens samlede driftsinntekter var 2 349,6 millioner kroner i 2010, mot 1 993,3 millioner kroner i 2009. Resultat før skatt var 93,6 millioner kroner, ned fra 101,2 millioner kroner året før. Ordreserven per 31. desember 2010 var 2 002,1 millioner kroner, som var en nedgang på 137 millioner kroner i forhold til utgangen av 2009. BackeGruppens likviditet inklusive kortsiktige plasseringer i verdipapirer, var på 526,1 millioner kroner ved utgangen av 2010 sammenlignet med 312,7 millioner kroner året før.

Årsresultatet i AS Backe ble 111,8 millioner kroner, mot 82 millioner kroner i 2009. Resultatet inkluderer netto mottatt konsernbidrag etter skatt på 96,8 millioner kroner fra datterselskaper.

Resultatet disponeres som følger:

Til utbytte:	kr 30.000.000
Til annen egenkapital:	kr 81.812.416
Sum disponert:	kr 111.812.416

Etter disponeringer av resultatet for 2010 er den frie egenkapital i AS Backe på 343,9 millioner kroner. Egenkapitalen i konsernet utgjorde 478,8 millioner kroner, som utgjør 34 prosent av totalkapitalen. Balansen per 31. desember 2010 var 1 405,1 millioner

kroner, mot 1 152,7 millioner kroner ved utgangen av 2009. Konsernets rentebærende gjeld utgjorde 79,4 millioner kroner, mot 114,0 millioner kroner året før.

I samsvar med regnskapsloven bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Til grunn for denne vurderingen ligger resultatprognoser for år 2011 og konsernets strategi og utsikter for årene fremover. BackeGruppen har en god finansiell stilling, med en likviditetsbeholdning på 376 millioner kroner utover de kortsiktige plasseringene i verdipapirer på 149,5 millioner kroner. Netto kontantstrøm fra drift utgjorde 332,6 millioner kroner. I 2010 har det vært betydelige investeringer i eiendom, varige driftsmidler og tilknyttede selskaper. Kontantstrøm fra disse investeringene er netto negativ med 123,8 mill kr.

Konsernet er gjennom Backe Prosjekt deltaker i fem prosjektselskaper som er involvert i bygging av en skole på 5.500 kvadratmeter (OPS prosjekt) og fire boligprosjekter på til sammen 315 boliger. 56 boliger var usolgt ved årsskiftet. Justert for Backe Prosjekts eierandel i de respektive prosjektene, hadde konsernet salgslisiko per 31. desember 2010 for 23 ferdigstilte boliger og 26 usolgte boliger under produksjon.

BackeGruppens kredittrisiko er primært knyttet til utestående fordringer. Konsernet har i liten grad måttet realisere tap på fordringer på byggekontrakter. For å redusere risiko for tap på fordringer, kreves bankgaranti i henhold til Norsk Standard eller annen tilfredsstillende garanti for private kunder. BackeGruppen har realisert et betydelig tap på sitt engasjement i Stabæk Holding AS på 14 mill kr. BackeGruppen har lite rentebærende gjeld. Endringer i rentenivået påvirker først og fremst konsernets

finansinntekter.

BackeGruppen har avtafestet pensjon gjennom LO/NHO – ordningen. Det har i 2010 vært overgang fra gammel til ny ordning. Dette har gitt en positiv resultateffekt for konsernet på 18,9 mill kr.

Det foreligger en markedsrisiko knyttet til verdipapirer og plasserte likvider i AS Backe. Dette er aksje- og rentepapirer i inn- og utland som er eksponert for den generelle utviklingen i markedet. Plasseringene i utlandet er ikke sikret med terminkontrakter eller liknende. Disse påvirkes derfor av endringer i valutakurser. BackeGruppen hadde en verdistigning på denne typen plasseringer i 2010 på 18,0 millioner kroner. Tilsvarende verdiøkning i 2009 var på 23,6 millioner kroner.

#### Organisasjon og arbeidsmiljø

BackeGruppen hadde totalt 792 ansatte ved årsskiftet, opp fra 763 året før. Ved utgangen av 2010 var 5,8 prosent av de ansatte kvinner. Ved årsskiftet var 470 av arbeidstakerne på timelønn, mens 278 var funksjonærer. Det var 44 lærlinger i datterselskapene i 2010. BackeGruppen har som prinsipp at kvinner og menn, ved ellers like vilkår, er likestilt når det gjelder lønnsforhold og karriereutvikling.

Det samlede sykefraværet i 2010 var 6,3 prosent, mot 7,6 prosent ved utgangen av 2009. Dette er det laveste sykefraværet siden innføring av samordnet rapportering på slutten av 1990 tallet. Det arbeides aktivt i hele konsernet for å bistå sykmeldte medarbeidere slik at de kommer raskt tilbake på jobb. Aktiv eller gradert sykmelding er viktige virkemidler på dette området.

BackeGruppen hadde syv rapporterte skader som medførte fravær i 2010

i forhold til ti skader i 2009. Dette gir en H-verdi på seks mot en H-verdi på åtte ved forrige årsskifte. H-verdi viser hyppighet av arbeidsulykker som medfører fravær fra arbeid. Målet er å gjennomføre alle prosjekter uten fraværsskader.

Tilrettelegging av opplæring og sertifiseringskurs gjennom BackeSkolen ble prioritert i 2010. Som ledd i konsernets profilerings- og rekrutteringsarbeid, presenterte representanter for BackeGruppen selskapet under karrieredagene på NTNU i Trondheim og tilsvarende arrangement ved andre universiteter og høyskoler.

BackeGruppen søker å tilrettelegge for personer med nedsatt funksjonsevne, ulike nasjonale opprinnelser, hudfarge, religion og livssyn. Dette gjelder ved rekruttering, lønns- og arbeidsvilkår, forfremmelse og utviklingsmuligheter.

Det har ikke vært aktiviteter knyttet til forskning i 2010, men det pågår kontinuerlige forbedringer i det daglige arbeidet. Kostnader til dette dekkes løpende over drift.

Alle BackeGruppens selskaper har sentral godkjenning for ansvarsrett.

#### Ytre miljø og klima

BackeGruppen har utviklet rutiner på alle byggeplasser med sikte på å unngå negative konsekvenser på det ytre miljø. I samarbeid med kunder og samarbeidspartnere arbeider vi kontinuerlige med forbedringer av produksjon og logistikk for å skape en renere byggeprosess, redusere avfallsmengden og bedre miljøkvaliteten for våre oppdragsgivere og i nærmiljøet. Det er ikke rapportert om vesentlige tilfeller av forurensning av det ytre miljø i 2010.

Konsernet er opptatt av å bidra til nyskaping i bygge- og eiendomsbransjen,

spesielt når det gjelder kvalitet og miljø. Tilpassing til nye miljøkrav fra myndighetene i Norge og EU blir stadig viktigere, og energioptimering representerer også kommersielle muligheter for BackeGruppens virksomhetsområder. BackeGruppen følger utviklingen på dette området nøye og samarbeider nært med oppdragsgivere og leverandører for å bidra til mer klimavennlige og energieffektive løsninger. Konsernet har etablert rutiner for deling av kompetanse og erfaringer på tvers av datterselskaper og virksomheter også på dette området.

#### Videre drift og fremtidig utvikling

Markedsutsiktene for byggenæringen forventes å være positive de neste årene. Tilflytting til byene, demografisk utvikling og økte krav til energieffektive byggløsninger vil skape forretningsmuligheter

for eiendomsutviklere og entreprenører. BackeGruppen er godt posisjonert for videre vekst i Sør-Norge. Både konsernets finansielle stilling, geografiske nedslagsfelt og bredde på tvers av eiendomsutviklings- og entreprenørvirksomheten gjør BackeGruppen til en attraktiv samarbeidspartner, leverandør og arbeidsgiver.


Det er fremdeles til dels stor variasjon i utvikling og resultater mellom de ulike entreprenørselskapene i konsernet. Fokus på effektiv drift, rekruttering og markedsarbeid blir viktig for å sikre at alle selskaper leverer i tråd med vekstplaner og god lønnsomhet. Integrasjonen av Backer Entreprenør AS i Bergen og Aasen Bygg AS i Trondheim vil ha høy prioritet i 2011. Ny ledelse til Backer Entreprenør AS ble rekruttert i 2010, og flere nøkkelpersoner vil bli ansatt i 2011.

Det gode boligsalget i 2010 og starten på

2011, gir et godt grunnlag for økt aktivitet og bedret lønnsomhet for prosjektutviklings-selskapet i konsernet de neste årene. Konsernet planlegger å bygge opp en eiendomsportefølje de neste årene gjennom Backe Eiendom Invest AS.

BackeGruppen skal i 2011 videreføre arbeidet med å styrke sin posisjon som en av Norges ledende entreprenør- og eiendomsutviklingselskaper. Arbeidet med å sikre kvalitet, kunde- og medarbeidertilfredshet i alle deler av virksomheten skal videreføres. Lokale oppdragsgivere vil fremdeles utgjøre den viktigste delen av BackeGruppens fundament fremover. Samtidig skal konsernet arbeide for å bli et naturlig valg også for nasjonale kunder og større oppdragsgivere som ønsker en erfaren, kompetent og etterrettelig samarbeidspartner til krevende oppdrag i privat og offentlig sektor.

Fornebu, 6. april 2011

  
Trond Wennberg  
Styrets formann

  
Christian Ness

  
Eivind Reiten

  
Eirik Gjelsvik  
Konsernsjef

## Resultatregnskap

Beløp i 1.000 kr

AS Backe			Backegruppen	
2010	2009		2010	2009
<b>8 379</b>	<b>28 115</b>	<b>Driftsinntekter (note 1, 2, 16)</b>	<b>2 349 567</b>	<b>1 993 317</b>
		Driftskostnader:		
0	0	Materialer og underentreprenører (note 16)	1 625 161	1 261 090
10 790	27 492	Lønn etc. (note 3, 4, 16, 18)	435 867	459 689
963	2 766	Avskrivninger (note 5, 16)	26 259	22 195
8 486	18 850	Andre driftskostnader (note 3, 6, 16)	214 521	165 220
<b>20 239</b>	<b>49 108</b>	<b>Sum driftskostnader</b>	<b>2 301 808</b>	<b>1 908 194</b>
<b>-11 860</b>	<b>-20 993</b>	<b>Driftsresultat</b>	<b>47 759</b>	<b>85 123</b>
134 491	113 671	Inntekt på investeringer i datterselskap	0	0
0	0	Inntekt på investeringer i tilknyttede selskap	20 759	5 592
1 117	2 002	Renteinntekter fra konsernselskap	0	0
3 481	4 335	Andre renteinntekter	5 956	6 903
9 012	1 028	Andre finansinntekter	9 297	440
18 748	0	Verdiendring av verdipapirer vurdert til virkelig verdi	18 748	0
0	-156	Rentekostnader fra konsernselskap	0	0
-9 693	-10 777	Andre rentekostnader	-4 683	-3 538
0	12 663	Andre finansposter	-4 282	6 660
<b>157 156</b>	<b>122 766</b>	<b>Netto finansposter</b>	<b>45 795</b>	<b>16 057</b>
<b>145 296</b>	<b>101 773</b>	<b>Ord. resultat før skattekostnad</b>	<b>93 554</b>	<b>101 180</b>
-33 484	-19 777	Skattekostnad (note 7)	-18 279	-24 277
<b>111 812</b>	<b>81 996</b>	<b>Årsresultat</b>	<b>75 275</b>	<b>76 903</b>
		Herav til minoritet	3 680	3 750
		Disponeringer og overføringer:		
81 812	51 996	Til annen egenkapital		
30 000	30 000	Til utbytte		
<b>111 812</b>	<b>81 996</b>	<b>Sum</b>		

## Eiendeler

Beløp i 1.000 kr

AS Backe			Backegruppen	
2010	2009		2010	2009
		Anleggsmidler:		
0	0	Goodwill (note 5)	5 925	87
0	2 036	Lisenser, programvare etc. (note 5)	2 310	3 765
<b>0</b>	<b>2 036</b>	<b>Sum immaterielle eiendeler</b>	<b>8 235</b>	<b>3 852</b>
0	0	Bygninger, tomter (note 5)	89 484	57 758
3 579	2 401	Maskiner, inventar, etc. (note 5)	107 229	85 676
<b>3 579</b>	<b>2 401</b>	<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>196 713</b>	<b>143 434</b>
501 249	461 146	Investeringer i datterselskaper (note 17)	0	0
1 969	1 300	Investeringer i andre selskaper (note 17)	126 125	104 939
0	5 000	Ansvarlig lån datterselskap	0	0
7 563	10 559	Andre langsiktige fordringer (note 12)	70 313	84 927
<b>510 781</b>	<b>478 005</b>	<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>	<b>196 438</b>	<b>189 866</b>
		Omløpsmidler:		
0	0	Beholdning materialer	7 688	7 408
0	0	Beholdning egenregiprosjekter	31 307	86 631
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum egenregiprosjekter og materialer</b>	<b>38 995</b>	<b>94 039</b>
0	0	Byggherrefordringer (note 10)	400 277	387 988
135 341	142 653	Fordringer på konsernselskaper	0	0
8 628	1 045	Andre kortsiktige fordringer (note 12)	38 285	20 842
<b>143 969</b>	<b>143 698</b>	<b>Sum fordringer</b>	<b>438 562</b>	<b>408 830</b>
149 365	127 855	Verdipapirer og plasserte likvider	149 653	127 855
<b>149 365</b>	<b>127 855</b>	<b>Sum kortsiktige plasseringer</b>	<b>149 653</b>	<b>127 855</b>
23 864	25 204	Kasse, bank og postgiro (note 8, 9)	376 488	184 819
<b>23 864</b>	<b>25 204</b>	<b>Sum bankinnskudd og lignende</b>	<b>376 488</b>	<b>184 819</b>
<b>831 558</b>	<b>779 199</b>	<b>Sum eiendeler</b>	<b>1 405 084</b>	<b>1 152 695</b>

## Egenkapital og gjeld

Beløp i 1.000 kr

AS Backe			Backegruppen	
2010	2009		2010	2009
Egenkapital:				
2 994	2 994	Aksjekapital (note 11)	2 994	2 994
162 650	162 650	Annen innskutt egenkapital (note 11)	162 650	162 650
<b>165 644</b>	<b>165 644</b>	<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>165 644</b>	<b>165 644</b>
261 378	179 566	Annen egenkapital (note 11)	301 884	260 295
<b>261 378</b>	<b>179 566</b>	<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>301 884</b>	<b>260 295</b>
<b>Minoritetsinteresser (note 11)</b>				
<b>427 022</b>	<b>345 210</b>	<b>Sum egenkapital</b>	<b>478 846</b>	<b>430 700</b>
Gjeld:				
0	1 052	Pensjonsforpliktelser (note 18)	11 176	28 293
1 425	95	Utsatt skatt (note 7)	14 567	29 541
0	0	Uopptjent inntekt	750	0
<b>1 425</b>	<b>1 147</b>	<b>Avsetning for forpliktelser</b>	<b>26 493</b>	<b>57 834</b>
0	0	Pantegjeld (note 13)	39 045	81 234
0	6 800	Ansvarlig lån (note 13)	1 664	6 800
<b>0</b>	<b>6 800</b>	<b>Annen langsiktig gjeld</b>	<b>40 709</b>	<b>88 034</b>
0	0	Byggelån	33 000	0
0	0	Kassakreditt (note 13)	38 718	25 969
317 760	345 363	Konsernkonto (note 9)	0	0
15 634	14 947	Kortsiktig gjeld konsern	0	0
745	1 701	Leverandørgjeld (note 14)	490 105	308 495
30 798	18 467	Betalbar skatt (note 7)	33 404	25 866
236	1 074	Skyldig offentlige avgifter	62 498	54 071
30 000	30 000	Utbytte	31 352	30 133
7 938	14 490	Annen kortsiktig gjeld (note 13)	169 959	131 593
<b>403 111</b>	<b>426 042</b>	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>859 036</b>	<b>576 127</b>
<b>831 558</b>	<b>779 199</b>	<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>1 405 084</b>	<b>1 152 695</b>

## Kontantstrømoppstilling

Beløp i 1.000 kr

AS Backe			Backegruppen	
2010	2009		2010	2009
145 296	101 773	Operasjonelle aktiviteter:		
-18 467	-25 031	Resultat før skattekostnad	93 554	101 180
963	2 766	Periodens betalte skatter	-25 866	-29 683
0	-218	Ordinære avskrivninger	26 259	22 195
0	0	(Gev.)/tap ved salg driftsmidler	-3 100	-4 432
0	0	(Økn.)/red. lager og egenregiprojekter	55 044	-87 515
-956	-124	(Økn.)/red. i kundefordringer	-12 289	-7 755
-1 052	301	Økn./red. i leverandørgjeld	181 614	19 783
-16 329	-766	Pensjoner	-17 117	651
<b>109 455</b>	<b>78 701</b>	Endring i andre tidsavgrensingsposter	34 470	11 301
		<b>Netto kontantstrøm fra oper. aktiviteter</b>	<b>332 569</b>	<b>25 725</b>
3 552	1 000	Investeringsaktiviteter:		
-3 656	-1 699	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	14 525	9 029
-22 179	-24 637	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-89 034	-39 024
-40 103	-32 231	Netto endring tilknyttet verdipapirer	-42 984	-50 535
0	0	Netto innbetaling/(utbetaling) ved investering i datterselskap	0	0
<b>-62 386</b>	<b>-57 567</b>	Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	-6 312	0
		<b>Netto kontantstrøm fra invest. aktiviteter</b>	<b>-123 805</b>	<b>-80 530</b>
7 996	0	Finansielle aktiviteter:		
0	-24	Innbetaling på langsiktig fordring	23 788	28 040
0	0	Utbetaling ved etablering av langsiktig fordring	-9 174	-12 679
-6 800	0	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	5 664	48 673
0	0	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-52 989	-880
7 999	16 928	Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	45 749	3 858
-30 000	-25 000	Netto endring i mellomværende med konsernselskaper	0	0
<b>-20 805</b>	<b>-8 096</b>	Utbetaling av utbytte	-30 133	-25 000
		<b>Netto kontantstrøm fra finans. aktiviteter</b>	<b>-17 095</b>	<b>42 012</b>
<b>26 264</b>	<b>13 038</b>	<b>Netto endring i likviditet gjennom året</b>	<b>191 669</b>	<b>-12 793</b>
<b>-320 158</b>	<b>-333 196</b>	<b>Likviditetsbeholdning 01.01</b>	<b>184 819</b>	<b>197 612</b>
<b>-293 894</b>	<b>-320 158</b>	<b>Likviditetsbeholdning 31.12</b>	<b>376 488</b>	<b>184 819</b>

Fornebu, 6. april 2011



Trond Wennberg  
Styrets leder



Christian Ness



Eivind Reiten



Eirik Gjelsvik  
Konsernsjef

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med gjeldende lover og god regnskapsskikk.

**Konsolideringsprinsipper**

Konsernregnskapet omfatter morselskapet AS Backe med tilhørende datterselskaper. Konsernregnskapet utarbeides etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapene følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet. Interne transaksjoner, fordringer og gjeld elimineres.

Ved kjøp av datterselskaper elimineres kostprisen på aksjer eller andeler i morselskapet, mot egenkapitalen i datterselskapet på kjøpstidspunktet. Forskjellen mellom kostpris og netto bokført verdi på kjøpstidspunktet på eiendeler i datterselskapene, tillegges de eiendeler merverdien knytter seg til innenfor markedsverdien av disse eiendelene. Den del av kostpris som ikke kan tillegges spesifikke eiendeler representerer goodwill. Goodwill avskrives lineært over antatt økonomisk levetid.

**Datterselskap**

Dette er selskaper hvor BackeGruppen har eierinteresser på 50% eller mer, og hvor man har faktisk kontroll. I morselskapet er aksjer i datterselskap bokført etter kostmetoden.

**Tilknyttede selskaper**

Dette er selskaper hvor BackeGruppen har eierinteresser på 20-50%, og hvor man har betydelig innflytelse, men ikke faktisk kontroll. På selskapsnivå innarbeides disse etter kost- eller egenkapitalmetoden. På konsernivå er tilknyttede selskaper innarbeidet etter egenkapitalmetoden.

**Felleskontrollerte selskap/Arbeidsfellesskap**

Felleskontrollerte selskaper er selskaper som BackeGruppen eier sammen med andre i et likeverdig fellesskap (joint venture). Felles kontroll mellom eierselskapene er regulert i avtale mellom partene.

Selskapene i konsernet kan på enkelte byggeprosjekter delta i arbeidsfellesskap med andre entreprenørselskaper. Ansvarsforholdene i slike arbeidsfellesskap vil være regulert i avtaler.

Eierandeler i felleskontrollert virksomhet og i arbeidsfellesskap er tatt inn i regnskapet etter brutto-metoden. Andel av inntekter, kostnader, eiendeler og gjeld innarbeides linje for linje i regnskapet.

**Prinsipper for inntektsføring**

BackeGruppen har tre virksomhetsområder, entreprenør, prosjektutvikling (egenregi) og eiendom.

Entreprenørvirksomheten består i utførelse av entreprenøroppdrag (prosjekter) med varighet fra noen måneder til flere år. Fakturering skjer hovedsakelig månedlig, og er normalt i takt med utførelsen av arbeidet.

Det forekommer også avtaler om betalingsplaner.

For entreprenørprosjekter anvendes løpende inntektsføring. Dette innebærer at inntektsføringen skjer i henhold til fullføringsgraden etter hvert som arbeidet utføres. Det vil si at opparbeidet andel av prosjektets fortjeneste tas til inntekt løpende. Fullfølelsesgraden fastsettes på grunnlag av utført produksjon. For prosjekter som forventes å gi tap, er hele det forventede tapet kostnadsført. Garantitiden er normalt tre-fem år. Omtvistede krav inntektsføres først når de er avgjort eller er sikre.

Egenregiprojekter er byggeprosjekter som oppføres for egen regning, for salg i markedet. Igangsatte egenregiprojekter inntektsføres etter løpende avregningsmetode. Fortjeneste avregnes for den andel av prosjektene som er solgt (fullføringsgrad multiplisert med salgsgrad). Fullføringsgraden fastsettes på grunnlag av utført produksjon, og salgsgraden baseres på solgt volum.

For prosjekter som forventes å gi tap er hele det forventede tapet kostnadsført. Kostnader ved utvikling av prosjekter utgiftsføres i sin helhet inntil igangsettelse besluttes.

Eiendommene som leies ut inntektsføres i henhold til leiekontrakt.

**Konsernbidrag**

Mottatt konsernbidrag inntektsføres som finansinntekt hos mottakerselskap som er morselskap. Når morselskap gir konsernbidrag tillegges dette verdien på aksjer i datterselskapet. For mottakerselskap som er datterselskap, er konsernbidrag regnskapsmessig et innskudd fra eier, og blir ført som innskutt annen egenkapital. For giverselskapet, som er datterselskap, regnskapsføres konsernbidraget som en egenkapitaltransaksjon uten resultatteffekt.

**Klassifisering og vurdering av balanseposter**

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

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

**Fordringer**

Byggherrefordringer 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.

**Egenregiprojekter**

Beholdning av usolgte egenregiprojekter er vurdert til laveste verdi av direkte og fordelbare indirekte kostnader og virkelig verdi.

**Kortsiktige plasseringer**

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til virkelig verdi på balansedagen.

**Varige driftsmidler**

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

**Pensjoner**

Det er etablert en innskuddsbasert pensjonsordning for alle ansatte i BackeGruppen. Dette innebærer at det hvert år innbetales en fast prosentvis andel av den enkeltes lønn til pensjonsordningen. Avtalen er i henhold til Lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Selskapet er tilknyttet LO/NHOs ordning for avtalefestet pensjon. Netto pensjonsforpliktelse tilknyttet den gamle ordningen er beregnet og ført opp i balansen. Den nye LO/NHO ordningen er behandlet som en innskuddsbasert pensjonsordning.

I tillegg til disse ordningene har to av selskapene i konsernet en usikret pensjonsavtale (gjelder for to personer).

**Skatt**

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 28 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skatte-reducerende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

**Betingede eiendeler og forpliktelser**

Dette er eiendeler og forpliktelser som er forbundet med usikkerhet når det gjelder eksistens, lav sannsynlighet for at posten vil medføre betalinger eller også er den vanskelig å tallfeste med tilstrekkelig grad av pålitelighet. Slike poster er ikke regnskapsført. Det er eventuelt opplyst i note til regnskapet om vesentlige betingede eiendeler og/eller forpliktelser.

**Hendelser etter balansedagen**

Eventuell ny informasjon etter årsskiftet, som har vesentlig betydning for konsernets årsregnskap, er hensyntatt i regnskapet. Eventuelle vesentlige hendelser som ikke påvirker selskapets stilling på balansedagen, men som vil påvirke selskapetsstilling fremover, omtales i styrets årsberetning.



**NOTE 1 – Virksomhetsområder**

	AS Backe		BackeGruppen	
	2010	2009	2010	2009
Driftsinntekter pr virksomhetsområde:				
Næringsbygg	-	-	1 481 164	1 276 160
Boliger	-	-	558 992	467 307
Rehabilitering	-	-	182 521	120 738
Anlegg	-	-	9 902	70 105
Annet	8 379	28 115	116 988	59 007
<b>Totalproduksjon</b>	<b>8 379</b>	<b>28 115</b>	<b>2 349 567</b>	<b>1 993 317</b>

**NOTE 2 – Driftsinntekter**

	AS Backe		BackeGruppen	
	2010	2009	2010	2009
I driftsinntekter er følgende inkludert:				
Sum driftsinntekter entreprenørproduksjon	-	-	2 289 977	1 949 681
Sum leieinntekter	-	-	43 441	19 818
Sum salgsgvinster aktiva	-	260	1 735	7 979
Sum annet	8 379	27 855	14 414	15 839
<b>SUM</b>	<b>8 379</b>	<b>28 115</b>	<b>2 349 567</b>	<b>1 993 317</b>

**NOTE 3 – Lønn og honorarer m.m. i AS Backe**

	2010			2009		
	Daglig leder	Hele styret	Leder av styret	Daglig leder	Hele styret	Leder av styret
Godtgjørelser:						
Lønn / styrehonorar	819	475	125	506	550	150
Ytelse til pensjonsforpliktelse	34	0	0	18	0	0
Annen godtgjørelse	83	0	0	134	0	0

Selskapet fikk ny daglig leder fra september 2010. Rapporterte godtgjørelser utgjør summen av godtgjørelser betalt til de to i perioden de har ledet selskapet. Daglig leder er berettiget bonus. Det foreligger ikke avtale om opsjoner, overskuddsdeling eller andre ytelser utover dette.

	2010			2009		
	Ansatte	Aksjeeiere	Styremedl.	Ansatte	Aksjeeiere	Styremedl.
Lån og sikkerhetstillelser:						
Samlet lån	1 541	0	0	6 523	0	0
Samlede sikkerhetstillelser	0	0	0	750	0	0
Vilkår for lån og sikkerhetstillelser	2,00-2,75% rente			2,00-6,00% rente		

Honoraret til KPMG i AS Backe ble i 2010 utgiftsført med kr 247.512, hvorav kr. 233.270 er lovpålagt revisjon, kr. 5.540 er andre attestasjonstjenester og kr. 8.702 er andre tjenester utenfor revisjon. For konsernet er det totalt utgiftsført kr 1.823.334, hvorav kr 1.750.548 i honorar for lovpålagt revisjon, kr 39.984 er andre attestasjonstjenester og kr. 32.802 er andre tjenester utenfor revisjon. Samtlige beløp vedrørende revisjon er eks. mva.

**NOTE 4 – Lønnskostnader og ansatte**

	AS Backe		BackeGruppen	
	2010	2009	2010	2009
Lønn	8 176	21 344	376 695	376 877
Folketrygdavgift	1 682	3 516	54 135	56 172
Pensjonskostnader	189	821	-10 425	11 928
Andre ytelser	743	1 811	15 461	14 711
<b>Total</b>	<b>10 790</b>	<b>27 492</b>	<b>435 867</b>	<b>459 689</b>

	2010		2009	
	Antall årsverk:	Funksjonærer	Fagarbeidere	Totalt
Antall årsverk:	3	18	266	261
Funksjonærer	-	-	526	493
<b>Totalt</b>	<b>3</b>	<b>18</b>	<b>792</b>	<b>754</b>

AS Backe og konsernet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne loven.

**NOTE 5 – Varige driftsmidler**

	AS Backe			BackeGruppen				
	Maskiner, inventar etc.	Lisenser, programvare etc.	Sum	Maskiner, inventar etc	Bygninger, tomter	Goodwill	Lisenser, programvare etc	Sum
Kostpris 01.01	9 187	3 632	12 819	164 308	69 045	120	6 190	239 663
Tilgang kjøpte driftsmidler	3 656	-	3 656	45 815	42 680	6 312	539	95 346
Avgang	-8 565	-3 632	-12 197	-14 005	-9 307	-	-1 632	-24 944
<b>Kostpris 31.12</b>	<b>4 278</b>	<b>-</b>	<b>4 278</b>	<b>196 119</b>	<b>102 418</b>	<b>6 432</b>	<b>5 097</b>	<b>310 066</b>
Akk.ord.avskr. 01.01	-6 786	-1 596	-8 382	-78 632	-11 287	-33	-2 425	-92 379
Årets ord. avskr.	-963	-	-963	-21 584	-2 244	-474	-1 958	-26 259
Akk. ord. avskr. solgte	7 050	1 596	8 646	11 326	597	-	1 596	13 520
<b>Akk. ord. avskr. 31.12</b>	<b>-699</b>	<b>-</b>	<b>-699</b>	<b>-88 890</b>	<b>-12 934</b>	<b>-507</b>	<b>-2 787</b>	<b>-105 119</b>
<b>Bokført verdi</b>	<b>3 579</b>	<b>-</b>	<b>3 579</b>	<b>107 229</b>	<b>89 484</b>	<b>5 925</b>	<b>2 310</b>	<b>204 948</b>
Økonomisk levetid	3-5 år	5 år		3-5 år	20-50 år	5 år	5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	
	Kroner	Gj.leieperiode		Kroner	Gj.leieperiode			
<b>Totale husleiekostnader 2010</b>	<b>227</b>	<b>4</b>		<b>7 880</b>	<b>4</b>			

**NOTE 6 – Tap på fordringer**

	AS Backe		BackeGruppen	
	2010	2009	2010	2009
Årets realisererte tap	-	-	8 442	52
Avsatt 01.01	-	-	-534	-539
Avsatt 31.12	-	-	2 443	534
<b>Tap på fordringer</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10 351</b>	<b>47</b>

**NOTE 7 – Regnskapsmessig behandling av skatt**

	AS Backe			BackeGruppen		
	31.12.10	31.12.09	Endring	31.12.10	31.12.09	Endring
Utsatt skatt						
Kortsiktige poster	-710	-2 324	-1 614	84 818	159 670	74 852
Langsiktige poster	5 801	2 663	-3 138	11 597	-3 996	-15 593
Gjeld	-	-	-	-36 107	-50 146	-14 039
Underskudd til fremføring	-	-	-	-8 284	-24	8 260
Grunnlag utsatt skatt	5 091	339	-4 751	52 024	105 504	53 480
<b>Utsatt skatt</b>	<b>1 425</b>	<b>95</b>	<b>-1 330</b>	<b>14 567</b>	<b>29 541</b>	<b>14 974</b>

	AS Backe		BackeGruppen	
	31.12.10	31.12.09	Endring	31.12.10
Betalbar skatt i balansen fremkommer slik				
Betalbar skatt på årets resultat	32 478	20 912	33 404	25 866
Betalbar skatt bokført som fordring	-	-	-	-305
Skatt på avgitt konsernbidrag	-1 680	-2 445	-	-
<b>Sum betalbar skatt</b>	<b>30 798</b>	<b>18 467</b>	<b>33 404</b>	<b>25 561</b>

	AS Backe	
	31.12.10	31.12.09
Betalbar skatt	31.12.10	31.12.09
Resultat før skattekostnad	145 296	101 773
Permanente forskjeller	-24 552	-15 717
Mottatt konsernbidrag uten skatteeffekt	-	-15 426
Endring midlertidige forskjeller	-4 751	4 055
Grunnlag betalbar skatt	115 993	74 686
<b>Betalbar skatt</b>	<b>32 478</b>	<b>20 912</b>

**(NOTE 7 ... fortsetter)**

	AS Backe		BackeGruppen	
	31.12.10	31.12.09	31.12.10	31.12.09
Skattekostnad:				
Årets betalbare skatt	32 478	20 912	33 404	25 561
Endring utsatt skatt	1 330	-1 135	-15 125	-1 284
Endring utsatt skatt tingsinnskudd i datter - ført mot EK	-325	-	-	-
<b>Skattekostnad</b>	<b>33 484</b>	<b>19 777</b>	<b>18 279</b>	<b>24 277</b>

	AS Backe	
	Kr	%
Sammenheng skattekostnad og skatt beregnet som gj.snittlig nom. skattesats på resultat før skatt		
Skatt beregnet som gj.snittlig nom. skattesats på res. før skatt	40 683	28,0 %
Permanente forskjeller	-6 875	-4,7 %
Endring utsatt skatt konserninternt salg - ført mot EK	-325	-0,3 %
<b>Skattekostnad i henhold til resultatregnskapet</b>	<b>33 484</b>	<b>23,0 %</b>

Endring i utsatt skatt og endring midlertidige forskjeller kan ikke avstemmes direkte av oppstillignen ovenfor for konsernet. I 2010 har det vært ervervet datterselskaper med skatteposisjoner.

**NOTE 8 – Bundne bankinnskudd** (beløp i 1.000 Kr)

AS Backe har skattetrekkgaranti. Ingen bundne bankinnskudd foreligger. Tilsvarende sikkerhet er stilt av de fleste andre selskapene i konsernet. Det foreligger en skattetrekkskonti i et av datterselskapene med 1 469. Konsernet har ingen øvrige konti med sperrede bankinnskudd.

**NOTE 9 – Konsernkonto**

BackeGruppen har etablert et konsernkontosystem i DnBNOR. Av BackeGruppens bankinnskudd på kr. 376,5 mill pr. 31.12.10 var kr. 272,4 mill kr. innestående på konsernkontoen. De fleste av datter- og datterdatterselskaper er tilsluttet konsernkontosystemet. Renteinntekt og -kostnad som inngår i konsernkontoordningen er nettoført i konsernregnskapet.

**NOTE 10 – Byggherrefordringer**

	AS Backe		BackeGruppen	
	31.12.10	31.12.09	31.12.10	31.12.09
Kundefordringer	-	-	316 331	304 799
Netto innestående fra byggherre	-	-	92 729	96 795
Netto utført ikke fakturert/forskuddsfakturert	-	-	-8 099	-13 072
Avsatt til tap	-	-	-684	-534
<b>Byggherrefordringer</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>400 277</b>	<b>387 988</b>

**NOTE 11 – Egenkapital og aksjonærinformasjon**

AS Backe:	Aksjekapital	Annen innskutt EK	Annen EK	SUM
<b>Egenkapital 01.01</b>	<b>2 994</b>	<b>162 650</b>	<b>179 566</b>	<b>345 210</b>
Årsresultat			111 812	111 812
Utbytte			-30 000	-30 000
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>2 994</b>	<b>162 650</b>	<b>261 378</b>	<b>427 022</b>

BackeGruppen	Aksjekapital	Annen innskutt EK	Annen EK	Minoritet	SUM
<b>Egenkapital 01.01</b>	<b>2 994</b>	<b>162 650</b>	<b>260 295</b>	<b>4 761</b>	<b>430 700</b>
Årsresultat			71 589	3 686	75 275
Utbytte			-30 000	-1 352	-31 352
Minoritetens andel av EK v utg. datterselskap				-88	-88
Minoritetens andel av EK v ing. datterselskap				4 311	4 311
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>2 994</b>	<b>162 650</b>	<b>301 884</b>	<b>11 318</b>	<b>478 846</b>

Selskapets aksjekapital består av 48.288 aksjer, fordelt på 9.657 A-aksjer og 38.631 B-aksjer, å pålydende kr 62. A-aksjene eies av Tjo AS med 4 800 aksjer og Backe Holding AS med 4 857 aksjer. B-aksjene eies av Tjo AS med 18 915 aksjer og Backe Holding AS med 19 716 aksjer. Disse selskapene eies i sin helhet av Kristin Backe og hennes barn.

**NOTE 12 – Fordringer**

	AS Backe		BackeGruppen	
	31.12.10	31.12.09	31.12.10	31.12.09
Andre kortsiktige fordringer:				
Fordringer ansatte	-	69	303	570
Andre kortsiktige fordringer	8 628	976	37 982	20 272
<b>Sum</b>	<b>8 628</b>	<b>1 045</b>	<b>38 285</b>	<b>20 842</b>

	AS Backe		BackeGruppen	
	31.12.10	31.12.09	31.12.10	31.12.09
Andre kortsiktige fordringer:				
Lån til ansatte	1 542	6 607	10 609	10 389
Ansvarlig lån	-	-	58 877	69 978
Annet	6 021	3 952	827	4 560
<b>Sum</b>	<b>7 563</b>	<b>10 559</b>	<b>70 313</b>	<b>84 927</b>

**NOTE 13 – Gjeld**

Trekkrammer – BackeGruppen:	2010	2009
Kassekreditt trekkramme	49 000	49 000
Ubenyttet trekkramme kassekreditt	10 282	23 031
<b>Sum trukket kassekreditt</b>	<b>38 718</b>	<b>25 969</b>

	AS Backe		BackeGruppen	
	31.12.10	31.12.09	31.12.10	31.12.09
Annen kortsiktig gjeld:				
Garantiavsetninger	-	-	27 240	25 053
Annen gjeld	7 938	14 490	142 719	106 540
<b>Sum</b>	<b>7 938</b>	<b>14 490</b>	<b>169 959</b>	<b>131 593</b>

Skyldig lønn etc. for 2009 er reklassifisert til annen kortsiktig gjeld for sammenlignbare tall med 2010.

	AS Backe				BackeGruppen			
	Bokført 31.12.10	Nedbetalt 2010	Nye lån 2010	Bokført 31.12.09	Bokført 31.12.10	Nedbetalt 2010	Nye lån 2010	Bokført 31.12.09
Langsiktig gjeld:								
Pantegjeld	-	-	-	-	39 045	46 189	4 000	81 234
Ansvarlig lån	-	6 800	-	6 800	1 664	6 800	1 664	6 800
<b>Sum</b>	<b>-</b>	<b>6 800</b>	<b>-</b>	<b>6 800</b>	<b>40 709</b>	<b>52 989</b>	<b>5 664</b>	<b>88 034</b>

	BackeGruppen				
	2011	2012	2013	2014	etter 2014
Nedbetalingsstruktur, langsiktig gjeld					
Pantegjeld	7 750	630	630	630	29 405
Ansvarlig lån	-	-	-	-	1 664
<b>Sum</b>	<b>7 750</b>	<b>630</b>	<b>630</b>	<b>630</b>	<b>31 069</b>

	AS Backe		BackeGruppen	
	2010	2009	2010	2009
Pantstillelser:				
Pantesikret del av selskapets gjeld	-	-	110 293	107 203
Bokført verdi av pantsatte eiendommer og beholdninger	-	-	206 508	211 929

**NOTE 14 – Leverandørgjeld**

	AS Backe		BackeGruppen	
	31.12.10	31.12.09	31.12.10	31.12.09
Leverandører	745	1 701	300 293	194 006
Kostnadsinterim	-	-	189 812	114 489
<b>Sum leverandørgjeld</b>	<b>745</b>	<b>1 701</b>	<b>490 105</b>	<b>308 495</b>

**NOTE 15 – Garantiansvar**

	AS Backe		BackeGruppen	
	31.12.10	31.12.09	31.12.10	31.12.09
Garantier:				
Byggherre garantier stilt overfor tredjepart	32 050	32 050	515 944	422 644
Garantiansvar byggherre garantier (*)	285 800	289 078	285 800	289 078

\* Dette gjelder morselskapsgarantier fra AS Backe vedrørende det garantiansvar eksterne finansinstitusjoner og byggherrer har overfor tredjepart på vegne av selskaper i BackeGruppen.

**NOTE 16 – Langsiktige tilvirkningskontrakter**

	2010		2009	
	Resultatført på prosjekter under utførelse:	Inntektsført på igangværende prosjekter	Kostnader på igangværende prosjekter	Netto resultatført igangværende
	2010	2009	2010	2009
Inntektsført på igangværende prosjekter	0	0	1 266 917	927 693
Kostnader på igangværende prosjekter	0	0	-1 170 940	-826 955
<b>Netto resultatført igangværende</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>95 977</b>	<b>100 738</b>

**NOTE 17 – Aksjer i datterselskaper og i tilknyttede selskaper**

Datterselskap	AS Backe		BackeGruppen				Bokført i AS Backe
	Anskaffelsestidspunkt	Forretningskontor	Eierandel	Stemmeandel	Aksjekapital	Antall aksjer	
Backe Prosjekt AS	1999	Bærum	100 %	100 %	100	1 000	<b>121 325</b>
Sinsen Batterier ANS	2000	Bærum	100 %	100 %	114	114	<b>114</b>
Backe Eiendom Invest AS	2008	Bærum	100 %	100 %	1 600	1 000	<b>83 619</b>
Backe Entreprenør Holding AS	2010	Bærum	100 %	100 %	1 500	1 500	<b>296 191</b>
<b>Sum</b>							<b>501 249</b>

Investeringer i andre selskaper	Forretningskontor	Eierandel	Selskapets aksjekapital		Verdi i balanse
			Selskapets aksjekapital	Antall aksjer	
Aksjer eid av AS Backe					
Leiar Invest AS	Bærum	12,8 %	1 500	15 000	1 969
<b>Sum</b>					<b>1 969</b>



Datterselskap eiet av konsernselskaper	Forretning kontor	Eierandel/ stemmeandel	Selskapets aksjekapital	Antall aksjer	Verdi i balanse
Agathon Borgen AS	Kløfta	100 %	18 300	1 800	28 827
AS Ing. Gunnar M. Backe	Bærum	100 %	26 000	5 000	45 077
AS Miljøbygg	Hunndalen	100 %	16 500	2 500	16 500
Asak Skole Drift AS	Bærum	100 %	100	1 000	115
Asak Skolebygg AS	Bærum	100 %	100	1 000	514
Backe Bygg AS	Sandnes	73 %	2 500	2 500	8 335
Backe Prosjekt Nord AS	Bærum	100 %	10 000	10 000	13 836
Backe Prosjekt Utbygging AS	Bærum	100 %	500	500	4 517
Backe Service AS	Bærum	100 %	1 500	1 000	6 000
Backe Østfold AS	Gamle Fredrikstad	100 %	6 500	13 000	13 825
Backer Entreprenør AS	Bergen	100 %	1 000	1 000	5 020
BAS Eiendom Invest ANS	Oslo	100 %	500	500	4 466
BAS Maskinutleie AS	Hof	100 %	1 000	1 000	86 640
BP Eiendomsutvikling AS	Oslo	100 %	100	100	7 246
Buer Entreprenør AS	Skien	100 %	12 000	4 000	15 173
Bøhmer Anlegg AS	Kongsberg	100 %	100	100	100
Bøhmer Entreprenør AS	Kongsberg	100 %	9 900	110	29 133
Hellerudveien Eiendom AS	Bærum	95 %	100	100	7 284
Liljetjern Utbygging AS	Bærum	100 %	100	100	875
Manesjen Utbygging AS	Kløfta	100 %	500	2 000	500
Martin M. Bakken AS	Elverum	100 %	28 314	3 146	56 862
Mjøsen Murmesterforretning AS	Moelven	100 %	2 200	1 000	2 200
Prora Bygg AS	Trondheim	100 %	100	1 000	100
Roabakken Utbygging AS	Oslo	100 %	240	120	21 818
St. Mariesgate Invest AS	Bærum	100 %	100	100	129
UB Invest AS	Bærum	90 %	276	1 000	2 063
Ullensaker Næringspark Nord AS	Bærum	64 %	100	100	74
Våle Bygg AS	Revetal	100 %	4 011	13 370	14 773
Aasen Bygg AS	Trondheim	50 %	1 000	200 000	7 501
<b>Sum</b>					<b>399 503</b>

Aksjene i Aasen Bygg AS ble ervervet i desember 2010. Backe Entreprenør Holding AS har en opsjon på kjøp av de resternede aksjene i selskapet innen to år.

Aksjer i tilknyttede selskaper mv.	Forretning kontor	Eierandel/ stemmeandel	Verdi 31.12.09	Tilg./avg. i perioden	Resultat and. 2010	Utbytte/ avk.	Innb./ tilbakeb. EK i perioden	Verdi 31.12.10	Selsk. andel av EK
Asbjørnsensvei 13 AS	Skien	50 %	-	-	357	-	-	357	357
BM Eiendomsutvikling AS	Bærum	50 %	265	-	-55	-	-	210	211
Bondihagen utbygging AS	Bærum	37 %	4 558	-	-82	-2 555	-	1 921	1 919
Bryggekanalen Utvikling AS	Skien	50 %	197	-	21	-	-	218	217
Byparken AS	Sandefjord	50 %	-	-	-	-	-	-	-1 556
Cecilie Thoresensvei 15 Eiendom AS	Oslo	50 %	-	7 100	-	-	-	7 100	232
Elgstien Boligpark AS	Skien	50 %	-	-	-	-	-	-	-61
Elnes Utvikling AS	Sandvika	33 %	1 024	-	30	-	-	1 054	1 055
Floa Terrasse AS	Bærum	50 %	655	-	-22	-200	-	433	433
Foksrødsenteret AS	Sandefjord	20 %	-	-	-	-	1 472	1 472	9 546
Gaustadveien AS	Bærum	40 %	392	-	9 570	-	-	9 962	10 088
Grefsenlyst AS	Bærum	40 %	9 452	-	1 291	-5 530	-	5 213	5 212
Hasle Torg AS	Oslo	22 %	2 961	-	407	-2 771	-	597	597
Hjertnespromenaden AS	Sandefjord	50 %	1 241	-	-453	-	-	788	1 895
Jernverkstomta	Skien	40 %	567	-	-63	-	-	504	504
Jessheim Stadion Holding AS	Bærum	37 %	573	-	-97	-	-	476	477
Kjøpsmannsgata Holding AS	Oslo	50 %	-	8 106	-	-	-	8 106	49
Malerhaugveien Utvikling AS	Bærum	30 %	481	-	-12	-450	-	19	19
Martodden Utbygging KS/AS	Oslo	36 %	9 726	-	835	-	-	10 561	10 617

**(NOTE 17... fortsetter)**

Aksjer i tilknyttede selskaper mv.	Forretning kontor	Eierandel/ stemmeandel	Verdi 31.12.09	Tilg./avg. i perioden	Resultat and. 2010	Utbytte/ avk.	Innb./ tilbakeb. EK i perioden	Verdi 31.12.10	Selsk. andel av EK
Mustadhagen AS	Gjøvik	50 %	831	-	-465	-	-	366	267
Nordbytnet Utbygging AS	Follo	50 %		65	-			65	53
NRP Boliger AS	Oslo	50 %	301	-	-19	-225	-	57	54
Nye Nygaard Brygge KS/AS	Fredrikstad	47 %	658	-	52	-	-	710	711
Opplandsbygg ANS	Gjøvik	50 %	200	-	-	-	-200	-	-
Porsgrunn Faghandel AS	Skien	50 %	-	-	-	-	-	-	-787
Preståsen Park KS/AS	Sandefjord	40 %	860	-	-147	-522	-	191	190
Røa Boligutbygging AS	Bærum	34 %	782	-	-26	-	-	756	755
Sinsen Torg AS	Bærum	45 %	17 811	-1 478	1 882	-	-	18 215	22 806
Solsiden 1 AS	Risør	40 %	8 399	-	26	-	3 657	12 082	-448
Stadion Utbygging KS/AS	Oslo	36 %	5 061	-	530	-	1 420	7 011	6 788
Stillatorget AS	Bærum	50 %	894	-	100	-	-	994	995
UB Invest AS	Bærum	40 %	1 474	-1 474	-	-	-	-	-
Ullensaker Næringspark AS	Oslo	39 %	4 522	-2 456	-1 397	-669	-	-	-
Vestsida Hageby AS	Skien	50 %	467	-	-60	-	-	407	1 416
Etterstad Utvikling IS	Oslo	15 %	4 425	-	-	-	-	4 425	4 425
Fornebu Arena IS/AS	Bærum	8 %	3 917	-	-3 917	-	-	-	-
Stabæk Holding AS	Bærum	17 %	200	-	-200	-	-	-	-
Sørenga Utvikling KS/AS	Oslo	9 %	20 019	-	-	-	9 152	29 171	29 171
Andre aksjer med mindre enn 20% eierandel			2 025	658				2 683	
<b>Sum BackeGruppen</b>			<b>104 939</b>	<b>10 521</b>	<b>8 086</b>	<b>-12 922</b>	<b>15 501</b>	<b>126 125</b>	<b>107 926</b>

Etterstad Utvikling IS, Fornebu Arena IS/AS, Stabæk Holding AS og Sørenga Utvikling KS/AS og øvrige aksjer med eierandel på mindre enn 20% bokføres til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Øvrige aksjer som fremkommer av oppstillingen ovenfor bokføres etter egenkapitalmetoden.

**NOTE 18 – Pensjoner**

Selskapet og konsernet har tegnet avtale om Obligatorisk tjenestepensjon. Dette er en innskuddsbasert avtale, basert på 4% innbetaling av ordinær lønn mellom 1G og 12G. Avtalen oppfyller kravene i Lov om innskuddspensjon.

**BackeGruppen**

Gammel AFP-ordning ble i februar 2010 vedtatt avvirket og det var kun mulig å gå av med førtidspensjon etter den gamle ordningen frem til 31.12.2010. Gevinsten ved avviklingen av ordningene er inntektsført i 2010, og presentert som en reduksjon av lønnskostnader. En gjenværende avsetning gjelder selskapets egenandel for personer som er førtidspensjonister i den gamle ordningen. Ved avviklingen av den gamle AFP-ordningen viste det seg å være en betydelig underdekning i ordningen. Denne underdekningen må medlemsbedriftene dekke opp gjennom fortsatt innbetaling av premier for de kommende fem årene. Selskapets andel av denne underdekningen er estimert og avsatt for i regnskapet.

Som erstatning for den gamle AFP-ordningen er det etablert en ny AFP-ordning. Den nye AFP-ordningen er, i motsetning til den gamle, ikke en førtids-pensjonsordning, men en ordning som gir et livslangt tillegg på den ordinære pensjonen. De ansatte kan velge å ta ut den nye AFP-ordningen fra og med fylte 62 år, også ved siden av å stå i jobb, og den gir ytterligere opptjening ved arbeid frem til 67 år. Den nye AFP-ordningene er en ytelsesbasert flerforetakspensjonsordning, og finansieres gjennom premier som fastsettes som en prosent av lønn. Foreløpig foreligger ingen pålitelig måling og allokering av forpliktelse og midler i ordningen. Regnskapsmessig blir ordningen behandlet som en innskuddsbasert pensjonsordning hvor premiebetalingene kostnadsføres løpende, og ingen avsetninger foretas i regnskapet.

I tillegg til forpliktelsen tilknyttet AFP-ordningen har konsernet en pensjonist og en aktiv som får pensjon over drift. Det foreligger en avsetning på totalt 2 040 tilknyttet disse to pensjonsforpliktelsene.

**NOTE 19 – Betingede utfall**

Selskapets virksomhet er av en slik art at det til tider kan oppstå uenighet eller tvister vedrørende prosjektene. Dette kan gjelde uenighet om oppfyllelsen av en kontrakt, eller det kan gjelde krav om utbedring av mangler ved leveransen, reklamasjoner m.v. For sistnevnte er det foretatt avsetninger for konstaterede og sannsynlige kostnader. Det er ikke inntrådt hendelser i 2011, som ville hatt vesentlig betydning for 2010-regnskapet.



**KPMG AS**  
P.O. Box 7000 Majorstuen  
Sørkedalsveien 6  
N-0306 Oslo

Telephone +47 04063  
Fax +47 22 60 96 01  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 NVA

Til generalforsamlingen i AS Backe

**REVISORS BERETNING****Uttalelse om årsregnskapet**

Vi har revidert årsregnskapet for AS Backe, som består av selskapsregnskap, som viser et overskudd på kr 111 812 000, og konsernregnskap, som viser et overskudd på kr 75 275 000. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2010, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

**Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet**

Styret og daglig leder er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og daglig leder finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

**Revisors oppgaver og plikter**

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav, og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for selskapets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige, og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

**Konklusjon**

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter, og gir et rettviseende bilde av selskapet og konsernet AS Backes finansielle stilling per 31. desember 2010 og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret, som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

**Uttalelse om øvrige forhold****Konklusjon om årsberetningen**

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

**Konklusjon om registrering og dokumentasjon**

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller begrenset revisjon av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 15. april 2011

KPMG AS

*Ave Gjøvold*  
Ave Gjøvold

Statsautorisert revisor



**AS BACKE**

Widerøveien 1  
1360 FORNEBU

Telefon: 23 39 23 00  
Telefaks: 23 39 23 01  
E-post: [post.ba@backe.no](mailto:post.ba@backe.no)