



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 427 410
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BULK EIENDOM FAREX AS
Forretningsadresse: Karenslyst allé 53
0279 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Inge Helander Bolstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 01.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	12 470 951	12 120 317
Sum inntekter		12 470 951	12 120 317
Kostnader			
Varekostnad		509 643	227 574
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	3 238 792	2 903 096
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			1 111 500
Annen driftskostnad	2, 7	1 756 548	2 228 825
Sum kostnader		5 504 983	6 470 995
Driftsresultat		6 965 968	5 649 322
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	10		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	9		87 842
Annen renteinntekt		990 005	284 085
Annen finansinntekt	10	15 894	
Sum finansinntekter		1 005 899	371 927
Reversering av nedskrivninger av andre fin. anleggsmidler	10	-10 014 471	-1 140 696
Rentekostnad til foretak i samme konsern	9	446 839	66 376
Annen rentekostnad	9	4 073 179	3 639 644
Annen finanskostnad			424
Sum finanskostnader		-5 494 453	2 565 748
Netto finans		6 500 352	-2 193 821
Ordinært resultat før skattekostnad		13 466 321	3 455 502
Skattekostnad på ordinært resultat	5	759 407	509 257
Ordinært resultat etter skattekostnad		12 706 914	2 946 245
Årsresultat		12 706 914	2 946 245
Årsresultat etter minoritetsinteresser		12 706 914	2 946 245



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Totalresultat		12 706 914	2 946 245
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		2 816 096	2 694 960
Avsatt til annen egenkapital		9 890 818	251 285
Sum overføringer og disponeringer	4	12 706 914	2 946 245



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6, 8	125 950 294	110 471 622
Maskiner og anlegg	6, 8	123 580	146 679
Sum varige driftsmidler		126 073 874	110 618 301
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	10	29 328 878	19 314 407
Lån til foretak i samme konsern	9		
Obligasjoner	9		
Andre langsiktige fordringer		7 707 558	6 955 820
Sum finansielle anleggsmidler		37 036 436	26 270 227
Sum anleggsmidler		163 110 310	136 888 529
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning		21 600	24 925
Sum varer		21 600	24 925
Fordringer			
Kundefordringer		650 528	144 422
Andre kortsiktige fordringer		2 431 389	122 038
Sum fordringer		3 081 917	266 460
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		67 605	45 521
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		67 605	45 521
Sum omløpsmidler		3 171 122	336 905
SUM EIENDELER		166 281 432	137 225 434



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 4, 11	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	4	1 393 561	1 393 561
Sum innskutt egenkapital		1 493 561	1 493 561
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4, 11	61 438 099	51 547 282
Sum opptjent egenkapital		61 438 099	51 547 282
Sum egenkapital		62 931 660	53 040 842
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	12 774 120	12 808 997
Sum avsetninger for forpliktelser		12 774 120	12 808 997
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 9	62 150 692	62 302 167
Langsiktig konserngjeld	9	23 815 876	4 636 137
Sum annen langsiktig gjeld		85 966 568	66 938 304
Sum langsiktig gjeld		98 740 687	79 747 301
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		26 064	506 911
Betalbar skatt			
Skyldig offentlige avgifter			120 685
Kortsiktig konserngjeld	9	3 610 380	3 455 077
Annen kortsiktig gjeld	9	972 640	354 618
Sum kortsiktig gjeld		4 609 085	4 437 291
Sum gjeld		103 349 772	84 184 592
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		166 281 432	137 225 434



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
---------------------	-------------	-------------	-------------



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 379210

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 427 410
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BULK EIENDOM FAREX AS
Forretningsadresse: Frognerstranda 2
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Inge Helander Bolstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2021

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2021



Organisasjonsnr: 990 427 410
BULK EIENDOM FAREX AS

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	12 470 951	12 120 317
Sum inntekter		12 470 951	12 120 317
Kostnader			
Varekostnad		509 643	227 574
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	3 238 792	2 903 096
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			1 111 500
Annen driftskostnad	2, 7	1 756 548	2 228 825
Sum kostnader		5 504 983	6 470 995
Driftsresultat		6 965 968	5 649 322
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	10		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	9		87 842
Annen renteinntekt		990 005	284 085
Annen finansinntekt	10	15 894	
Sum finansinntekter		1 005 899	371 927
Reversering av nedskrivninger av andre fin. anleggsmidler	10	-10 014 471	-1 140 696
Rentekostnad til foretak i samme konsern	9	446 839	66 376
Annen rentekostnad	9	4 073 179	3 639 644
Annen finanskostnad			424
Sum finanskostnader		-5 494 453	2 565 748
Netto finans		6 500 352	-2 193 821
Ordinært resultat før skattekostnad		13 466 321	3 455 502
Skattekostnad på ordinært resultat	5	759 407	509 257
Ordinært resultat etter skattekostnad		12 706 914	2 946 245
Årsresultat		12 706 914	2 946 245
Årsresultat etter minoritetsinteresser		12 706 914	2 946 245



Totalresultat		12 706 914	2 946 245
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		2 816 096	2 694 960
Avsatt til annen egenkapital		9 890 818	251 285
Sum overføringer og disponeringer	4	12 706 914	2 946 245



Organisasjonsnr: 990 427 410
BULK EIENDOM FAREX AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6, 8	125 950 294	110 471 622
Maskiner og anlegg	6, 8	123 580	146 679
Sum varige driftsmidler		126 073 874	110 618 301
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	10	29 328 878	19 314 407
Lån til foretak i samme konsern	9		
Obligasjoner	9		
Andre langsiktige fordringer		7 707 558	6 955 820
Sum finansielle anleggsmidler		37 036 436	26 270 227
Sum anleggsmidler		163 110 310	136 888 529
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning		21 600	24 925
Sum varer		21 600	24 925
Fordringer			
Kundefordringer		650 528	144 422
Andre kortsiktige fordringer		2 431 389	122 038
Sum fordringer		3 081 917	266 460
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		67 605	45 521
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		67 605	45 521
Sum omløpsmidler		3 171 122	336 905
SUM EIENDELER		166 281 432	137 225 434
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 4, 11	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	4	1 393 561	1 393 561
Sum innskutt egenkapital		1 493 561	1 493 561
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4, 11	61 438 099	51 547 282
Sum opptjent egenkapital		61 438 099	51 547 282
Sum egenkapital		62 931 660	53 040 842
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	12 774 120	12 808 997
Sum avsetninger for forpliktelse		12 774 120	12 808 997
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 9	62 150 692	62 302 167
Langsiktig konserngjeld	9	23 815 876	4 636 137
Sum annen langsiktig gjeld		85 966 568	66 938 304
Sum langsiktig gjeld		98 740 687	79 747 301
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		26 064	506 911
Betalbar skatt			120 685
Skyldig offentlige avgifter			3 455 077
Kortsiktig konserngjeld	9	3 610 380	354 618
Annen kortsiktig gjeld	9	972 640	4 437 291
Sum kortsiktig gjeld		4 609 085	4 437 291
Sum gjeld		103 349 772	84 184 592
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		166 281 432	137 225 434



Organisasjonsnr: 990 427 410
BULK EIENDOM FAREX AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	100000.00	1.00	100000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Bulk Industrial Real Estate AS	100000.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	100000.00	100.00%	

Note

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note
10

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap



<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
BULK GARDERMOEN IV AS	100.00%	100.00%	19987132.00	770505.61



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

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Bulk Eiendom Farex AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bulk Eiendom Farex AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31.12. 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31.12. 2020 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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



Uttalelse om andre lovmessige krav

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 forenklet revisorkontroll 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 bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: UXTCY-80WE4-K7OWF-MTMEY-FQBBY-YZ5H



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."

Johan Henrik L Orange

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-06 12:27:44Z



Penneo Dokumentnøkkel: UXTCV-SOWE4-K7OWF-MTMEY-FQBBY-YZ5H

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



Årsregnskap 2020

Bulk Eiendom Farex AS

Penneo Dokumentnøkkel: WDTJW-QX2G5-155EH-QHBY-AOOG0-V2V01

Organisasjonsnr: 990 427 410



Resultatregnskap Bulk Eiendom Farex AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Leieinntekter	1	12 470 951	12 120 317
Sum driftsinntekter		12 470 951	12 120 317
Varekostnad		509 643	227 574
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	3 238 792	2 903 096
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		0	1 111 500
Annen driftskostnad	2, 7	1 756 548	2 228 825
Sum driftskostnader		5 504 983	6 470 995
Driftsresultat		6 965 968	5 649 322
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	9	0	87 842
Annen renteinntekt		990 005	284 085
Annen finansinntekt	10	15 894	0
Reversering av nedskrivninger av andre fin. anleggsmidler	10	10 014 471	1 140 696
Rentekostnad til foretak i samme konsern	9	446 839	66 376
Annen rentekostnad	9	4 073 179	3 639 644
Annen finanskostnad		0	424
Resultat av finansposter		6 500 352	-2 193 821
Ordinært resultat før skattekostnad		13 466 321	3 455 502
Skattekostnad på ordinært resultat	5	759 407	509 257
Årsresultat		12 706 914	2 946 245
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		2 816 096	2 694 960
Avsatt til annen egenkapital		9 890 818	251 285
Sum overføringer	4	12 706 914	2 946 245

Penneo Dokumentnøkkel: WDTJW-QX2G5-155EH-Q1BY-AOOGO-V2V01



Balanse Bulk Eiendom Farex AS

Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6, 8	125 950 294	110 471 622
Maskiner og anlegg	6, 8	123 580	146 679
Sum varige driftsmidler		126 073 874	110 618 301
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	10	29 328 878	19 314 407
Andre langsiktige fordringer		7 707 558	6 955 820
Sum finansielle anleggsmidler		37 036 436	26 270 227
Sum anleggsmidler		163 110 310	136 888 529
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning		21 600	24 925
Sum varer		21 600	24 925
Fordringer			
Kundefordringer		650 528	144 422
Andre kortsiktige fordringer		2 431 389	122 038
Sum fordringer		3 081 917	266 460
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		67 605	45 521
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		67 605	45 521
Sum omløpsmidler		3 171 122	336 905
Sum eiendeler		166 281 432	137 225 434

Penneo Dokumentnøkkel: WDTJW-QX2G5-155EH-Q1BY-AOOG0-V2V01

**Balanse****Bulk Eiendom Farex AS**

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	3, 4, 11	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	4	1 393 561	1 393 561
Sum innskutt egenkapital		1 493 561	1 493 561
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	4, 11	61 438 099	51 547 282
Sum opptjent egenkapital		61 438 099	51 547 282
Sum egenkapital		62 931 660	53 040 842
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	5	12 774 120	12 808 997
Sum avsetning for forpliktelser		12 774 120	12 808 997
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig konserngjeld	9	23 815 876	4 636 137
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 9	62 150 692	62 302 167
Sum annen langsiktig gjeld		85 966 568	66 938 304
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		26 064	506 911
Skyldig offentlige avgifter		0	120 685
Kortsiktig konserngjeld	9	3 610 380	3 455 077
Annen kortsiktig gjeld	9	972 640	354 618
Sum kortsiktig gjeld		4 609 085	4 437 291
Sum gjeld		103 349 772	84 184 592
Sum egenkapital og gjeld		166 281 432	137 225 434

Oslo, 05.03.2021

Styret i Bulk Eiendom Farex AS

Nina Bull
styrelederInge Helander Bolstad
styremedlem



Noter til regnskapet 2020

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Følgende regnskapsprinsipper er anvendt:

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn.

Driftsinntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de optjenes.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Omløpsmidler/kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Anleggsmidler/ langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp, foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi. Bruksverdi er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen.

Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Aksjer i datterselskap

Aksjer i datterselskap vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes og ikke være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Konsernet kommer inn under reglene for små foretak. Det er derfor unnlatt å utarbeide konsernregnskap.

Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt, mens utdelinger opptjent før eiertid behandles som reduksjon av anskaffelseskostnad.

Varer

Lager av innkjøpte varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost etter FIFO-prinsippet, og netto salgsverdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning vurderes til variabel tilvirkningskost.



Noter til regnskapet 2020

Fordringer

Fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av en individuell vurderinger av de enkelte fordringene. Det er ikke foretatt tapsavsetning i 2020.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.

Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke, i samsvar med unntaksreglene for små foretak.

Endring av regnskapsprinsipp

Det har ikke vært noen endringer i regnskapsprinsipp i 2020.

Konsernregnskap

Bulk Eiendom Farex AS inngår i konsernregnskapet til Bulk Infrastructure Group AS, Bulk Infrastructure Holding AS og Bulk Industrier AS. Konsernregnskapene er tilgjengelig på www.bulkinfrastructure.com og www.bulkindustrier.no.

Penneo Dokumentnøkkel: WDTJW-QX2G5-155EH-Q1BY-AOOGO-V2V01



Noter til regnskapet 2020

Note 2 Lønnskostnader, ingen ansatte

Spesifikasjon av lønnskostnad

Selskapet har ingen ansatte, og har derfor ikke iverksatt tiltak for etablering av obligatorisk tjenstepensjonsordning.

Spesifikasjon av lønn og godtgjørelse til ledende personer

Det er ikke utbetalt styrehonorar eller andre ytelser til ledende personer i 2020.

Spesifikasjon av honorar til revisor

Det er i 2020 kostnadsført honorar til revisor med kr 68 800 (eksl.inngående mva.), hvorav;

Lovpålagt revisjon	40 000
Andre tjenester	28 000
Skatterådgivning	800
Sum honorar til revisor	68 800

Note 3 Aksjer og aksjonærer mv

Selskapets aksjekapital består av 100 000 aksjer pålydende kr 1 pr aksje, totalt kr 100 000. Alle aksjer gir samme rett i selskapet. Selskapet har følgende aksjonærer pr 31.12.2020

Aksjonær	Antall	Eierandel
Bulk Industrial Real Estate AS Org. 916 269 811	100 000	100 %

Følgende medlemmer av styret eier indirekte ca. 0,02465 % av Bulk Eiendom Farex AS:

- Styrets leder, Nina Bull, eier indirekte 0,00076 % av selskapet
- Styremedlem, Inge Helander Bolstad, eier indirekte 0,0239 % av selskapet

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr 01.01	100 000	1 393 561	51 547 282	53 040 842
Årets resultat			12 706 914	12 706 914
Avgitt konsernbidrag			-2 816 096	-2 816 096
Egenkapital pr 31.12	100 000	1 393 561	61 438 099	62 931 660



Noter til regnskapet 2020

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	794 284	760 117
Endring i utsatt skatt	-34 877	-250 860
Skattekostnad ordinært resultat	759 407	509 257
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	13 466 321	3 455 502
Permanente forskjeller	-10 014 471	-1 140 696
Endring i midlertidige forskjeller	158 531	1 140 271
Avgitt konsernbidrag	-3 610 380	-3 455 077
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	794 284	760 117
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-794 284	-760 117
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	61 335 537	61 494 068	158 531
Sum	61 335 537	61 494 068	158 531
Avskåret rentefradrag	-3 271 354	-3 271 354	0
Grunnlag for utsatt skatt	58 064 183	58 222 714	158 531
Utsatt skatt (22 %)	12 774 120	12 808 997	34 877

Penneo Dokumentnøkkel: WDTJW-QX2G5-155EH-Q11BY-AOOG0-V2V01



Noter til regnskapet 2020

Note 6 Varige driftsmidler

	Driftsløsøre og maskiner	Bygninger og avskrivbare arealer	Tomter og andre grunnarealer	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2020	6 870 335	112 957 378	15 844 996	135 672 709
Tilgang	2 047 204	171 298	16 489 096	18 707 598
Avgang (nedskrivning)	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2020	8 917 539	113 128 676	32 334 092	154 380 307
Akk. av-/ nedskrivninger 31.12.2020	-1 249 081	-27 057 352	0	-28 306 433
Bokført verdi 31.12.2020	7 668 458	86 071 324	32 334 092	126 073 874
Årets avskrivninger	-666 659	-2 585 369	0	-3 252 028
Avskrivningsplan	4-10 år, lineært	10-50 år, lineært	Avskrives ikke	

Note 7 Nærstående parter

Bulk Infrastructure Group AS er selskapets forretningsfører og morselskap, og leverer tjenester innenfor forretningsførsel og forvaltning basert på markedsmessige vilkår. For 2020 er det kostnadsført kr 251 552 for forretningsførsel.

Note 8 Pant og sikkerhetsstillelse

	2020	2019
Pantesikret gjeld:		
Gjeld til kredittinstitusjoner	62 150 692	62 302 167
Sum pantesikret gjeld:	62 150 692	62 302 167
<i>...som er sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>		
Tomt, bygg og fast eiendom	125 950 294	110 471 622
Sum bokført verdi av panteobjekt	125 950 294	110 471 622

Kr. 4 725 692 av selskapet gjeld til kredittinstitusjoner er også sikret ved pant i eiendom med g.nr. 71 og b.nr. 2 i Sørum kommune.

Selskapets eiendom er pantsikret til fordel for eksternt gjeld trukket opp i søsterselskapene Bulk Lindeberg II AS, Bulk Eiendom Solgaard Skog AS, Bulk Vinterbro II AS, samt selvskylderkausjon i Bulk Infrastructure Group AS.



Noter til regnskapet 2020

Note 9 Fordringer og gjeld

Langsiktige fordringer med forfall senere enn 1 år

Selskapet har kr 7 707 558 fordringer som forfaller senere enn ett år.

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år

Selskapet har kr 62 150 692 i gjeld til kredittinstitusjoner som forfaller senere enn 5 år, mot kr 62 302 167 pr 31.12.2019.

Spesifikasjon av mellomværende konsern

	2020	2019
Langsiktige fordringer konsernselskap	0	0
Kortsiktige fordringer konsernselskap	0	0
Langsiktig gjeld konsernselskap	23 815 876	4 636 137
Kortsiktig gjeld konsernregnskap	4 114 210	3 455 077

Gjeld til konsernselskap har prioritet etter annen gjeld som selskapet har. Mellomværende med selskap i samme konsern er renteberegnet med rentesats 3 mnd NIBOR + 4 %

Rentesikring

Renterisiko oppstår på kort og mellomlang sikt som et resultat av at selskapets gjeld har flytende rente. For å redusere denne risikoen har selskapet inngått en avtale om rentesikring. Den negative markedsverdien på denne avtalen er per 31.12.2020 kr. -14 984 073, sammenlignet med kr. -11 901 769 per 31.12.2019. Sikringsavtalen er inngått for å redusere virkningene på endringer i renter på lån som er trukket opp. Løpetiden og hovedstolen for sikringsinstrumenter er vurdert å sammenfalle og korrelere med løpetid og hovedstol på sikringsobjektet (lånet), slik at grunnlaget for sikringsbøkføring vurderes å være oppfylt. Sikringsinstrument/ forpliktelsen er derfor ikke balanseført i selskapets regnskap.

Note 10 Aksjer datterselskap

Selskapets navn	Eierandel	Bokført verdi	Resultat 2020	Sum EK 31.12.2020
Bulk Gardermoen IV AS	100 %	29 328 878	770 505	19 987 132

Overskytende bokført verdi i Bulk Gardermoen IV AS knytter seg til merverdi i eiendom.



Noter til regnskapet 2020

Note 11 Fortsatt drift

Koronapandemien har ikke hatt vesentlig betydning i regnskapsåret.

Koronapandemien anses etter dette ikke å ha skapt vesentlig usikkerhet om foretakets evne til fortsatt drift. Årsregnskapet er derfor avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Penneo Dokumentnøkkel: WDTJW-QX2G5-155EH-QJIBY-AOOG0-V2V01



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."

Inge Helander Bolstad

Styremedlem

Serienummer: 9578-5994-4-496347

IP: 185.17.xxx.xxx

2021-03-05 15:10:28Z



Nina Bull

Styreleder

Serienummer: 9578-5997-4-672677

IP: 82.164.xxx.xxx

2021-03-05 16:22:37Z



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

Penneo Dokumentnøkkel: WDTJW-QX2GS-155EH-QTBY-AOOGO-V2V01