



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 916 269 811  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BULK INDUSTRIAL REAL ESTATE AS  
Forretningsadresse: Karenslyst allé 53  
0279 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: 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: 19.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 06.07.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1, 2	14 843 196	17 167 811
Annen driftsinntekt		8 632	1 183 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>14 851 828</b>	<b>18 350 811</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		26 150	
Lønnskostnad	3	25 246 702	20 613 782
Annen driftskostnad	2, 3	22 717 618	28 154 361
<b>Sum kostnader</b>		<b>47 990 470</b>	<b>48 768 143</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-33 138 642</b>	<b>-30 417 332</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern		8 470 547	12 673 953
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		76 033 769	56 540 472
Annen renteinntekt		162 024	434
Annen finansinntekt		81 055 808	81 896 955
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>165 722 148</b>	<b>151 111 813</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		110 083 005	78 515 998
Rentekostnad til foretak i samme konsern		92 422 204	57 581 905
Annen rentekostnad		18	13
Annen finanskostnad		58 149 373	42 376 610
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>260 654 600</b>	<b>178 474 525</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-94 932 452</b>	<b>-27 362 712</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	4	<b>-128 071 094</b>	<b>-57 780 044</b>
Skattekostnad på resultat	4	-3 941 293	410 915
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-124 129 801</b>	<b>-58 190 959</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-124 129 801</b>	<b>-58 190 959</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-124 129 801</b>	<b>-58 190 959</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-124 129 801</b>	<b>-58 190 959</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	5	-124 129 801	-27 904 292
Overført fra annen egenkapital	5		-30 286 667
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-124 129 801</b>	<b>-58 190 959</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	11 744 094	7 802 801
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>11 744 094</b>	<b>7 802 801</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	669 954 612	588 130 081
Lån til foretak i samme konsern	7	1 023 228 111	950 584 456
Investeringer i tilknyttet selskap	6	29 838 618	56 017 016
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	3 500 000	
Obligasjoner	8	8 408 690	7 200 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 734 930 031</b>	<b>1 601 931 552</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 746 674 125</b>	<b>1 609 734 353</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		530 949	752 529
Konsernfordringer	7	10 163 669	12 173 953
<b>Sum fordringer</b>		<b>10 694 618</b>	<b>12 926 482</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	13 694 575	68 771 094
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>13 694 575</b>	<b>68 771 094</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>24 389 193</b>	<b>81 697 575</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 771 063 318</b>	<b>1 691 431 928</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 10	2 435 486	2 435 486
Overkurs	5	495 536 949	495 536 949
Annen innskutt egenkapital	5	1 884 832	1 884 832
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>499 857 267</b>	<b>499 857 267</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	-152 034 093	-27 904 292
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-152 034 093</b>	<b>-27 904 292</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>347 823 174</b>	<b>471 952 975</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	7	294 687 000	210 622 702
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>294 687 000</b>	<b>210 622 702</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>294 687 000</b>	<b>210 622 702</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		257 838	7 791 045
Skyldig offentlige avgifter		1 338 667	1 392 346
Kortsiktig konserngjeld	7	1 118 706 184	993 641 733
Annen kortsiktig gjeld		8 250 454	6 031 127
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 128 553 144</b>	<b>1 008 856 251</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 423 240 144</b>	<b>1 219 478 953</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 771 063 318</b>	<b>1 691 431 928</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	12		
Pantstillelser	11		



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 531124

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 916 269 811  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BULK INDUSTRIAL REAL ESTATE AS  
Forretningsadresse: Karenslyst allé 53  
0279 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: 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: 19.06.2024

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 26.06.2024



Organisasjonsnr: 916 269 811  
BULK INDUSTRIAL REAL ESTATE AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1, 2	14 843 196	17 167 811
Annen driftsinntekt		8 632	1 183 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>14 851 828</b>	<b>18 350 811</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		26 150	
Lønnskostnad	3	25 246 702	20 613 782
Annen driftskostnad	2, 3	22 717 618	28 154 361
<b>Sum kostnader</b>		<b>47 990 470</b>	<b>48 768 143</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-33 138 642</b>	<b>-30 417 332</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern		8 470 547	12 673 953
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		76 033 769	56 540 472
Annen renteinntekt		162 024	434
Annen finansinntekt		81 055 808	81 896 955
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>165 722 148</b>	<b>151 111 813</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		110 083 005	78 515 998
Rentekostnad til foretak i samme konsern		92 422 204	57 581 905
Annen rentekostnad		18	13
Annen finanskostnad		58 149 373	42 376 610
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>260 654 600</b>	<b>178 474 525</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-94 932 452</b>	<b>-27 362 712</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	4	-128 071 094	-57 780 044
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-124 129 801</b>	<b>-58 190 959</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-124 129 801</b>	<b>-58 190 959</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-124 129 801</b>	<b>-58 190 959</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-124 129 801</b>	<b>-58 190 959</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



Udekket tap	5	-124 129 801	-27 904 292
Overført fra annen egenkapital	5		-30 286 667
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-124 129 801</b>	<b>-58 190 959</b>



Organisasjonsnr: 916 269 811  
BULK INDUSTRIAL REAL ESTATE AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	11 744 094	7 802 801
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>11 744 094</b>	<b>7 802 801</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	669 954 612	588 130 081
Lån til foretak i samme konsern	7	1 023 228 111	950 584 456
Investeringer i tilknyttet selskap	6	29 838 618	56 017 016
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	3 500 000	
Obligasjoner	8	8 408 690	7 200 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 734 930 031</b>	<b>1 601 931 552</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 746 674 125</b>	<b>1 609 734 353</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		530 949	752 529
Konsernfordringer	7	10 163 669	12 173 953
<b>Sum fordringer</b>		<b>10 694 618</b>	<b>12 926 482</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	9	13 694 575	68 771 094
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>13 694 575</b>	<b>68 771 094</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>24 389 193</b>	<b>81 697 575</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 771 063 318</b>	<b>1 691 431 928</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 10	2 435 486	2 435 486
Overkurs	5	495 536 949	495 536 949



Annen innskutt egenkapital	5	1 884 832	1 884 832
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>499 857 267</b>	<b>499 857 267</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	-152 034 093	-27 904 292
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-152 034 093</b>	<b>-27 904 292</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>347 823 174</b>	<b>471 952 975</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7	294 687 000	210 622 702
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>294 687 000</b>	<b>210 622 702</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>294 687 000</b>	<b>210 622 702</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		257 838	7 791 045
Skyldig offentlige avgifter		1 338 667	1 392 346
Kortsiktig konserngjeld	7	1 118 706 184	993 641 733
Annen kortsiktig gjeld		8 250 454	6 031 127
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 128 553 144</b>	<b>1 008 856 251</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 423 240 144</b>	<b>1 219 478 953</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 771 063 318</b>	<b>1 691 431 928</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	12		
Pantstillelser	11		



Organisasjonsnr: 916 269 811  
BULK INDUSTRIAL REAL ESTATE AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
3

Antall årsverk i regnskapsåret  
13.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



# Årsregnskap 2023

## Bulk Industrial Real Estate AS

---

Organisasjonsnr: 916 269 811



## Årsberetning 2023 for Bulk Industrial Real Estate AS

### Virksomhetens art

Bulk Industrial Real Estate AS er et selskap der virksomheten omfatter investering i selskaper som eier, utvikler og drifter eiendommer, tomter og bygg. Selskapet er lokalisert i Oslo kommune.

### Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

### Fremtidig utvikling

Etterspørsel for nye og moderne industrielle eiendommer er fortsatt sterk, og selskapet forventer stabil etterspørsel fremover. Selskapet er godt posisjonert for videre vekst og utvikling.

### Redegjørelse for årsregnskapet

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

### Finansiell risiko

Likviditetsrisiko - selskapet fokuserer på å ha tilstrekkelig likviditet til å møte alle sine forpliktelser, inkludert investeringer. Gruppen overvåker kontinuerlig likviditeten og har langsiktige prognoser på plass.

Renterisiko - konsernet har flere lån og er eksponert for endringer i NIBOR renter og SWAP renter, men søker å utjevne dette med delvis rentesikring.

Kredittrisiko - konsernet har en viss kredittrisiko knyttet til eiendommer. Leietakere betaler typisk kvartalsvis og på forskudd og må normalt stille sikkerhet. Porteføljen er nokså diversifisert, slik at kredittrisikoen reduseres for hvert enkelt tilfelle. Det har ikke vært noen vesentlige tap.

Valutakursrisiko - konsernet er eksponert på både kostnads- og inntektssiden i ulike valutaer, med vekst i internasjonale investeringer og kundegrupper. Dette følges opp med utvikling av prosesser og verktøy for å håndtere risikoen

### Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Styret anser arbeidsmiljøet i selskapet som godt. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak i denne forbindelse. Ansatte i virksomheten har ikke vært utsatt for ulykker eller skader i forbindelse med utførelsen av sitt arbeid. Totalt sykefravær siste år har vært på totalt 11 dager, som utgjør 0,44% av total arbeidstid i regnskapsåret.

Bulk Industrial Real Estate AS har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn, og har innarbeidet en personalpolitikk anses for å være kjønnsnøytral på alle områder. Selskapet hadde ved årets utløp 13 ansatte, 4 kvinner og 9 menn. Selskapets styre består av 2 personer, hvorav 1 er kvinner.

### Miljørapportering

Selskapet driver ikke virksomhet som forurenser det ytre miljøet.

### forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

Det er tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner.

### Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Bulk Industrial Real Estate AS har ikke hatt noen forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2023.

### Årsresultat og disponeringer

I 2023 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr -124 129 801 som foreslås disponert slik:

---

Organisasjonsnr: 916 269 811



<b>Disponering</b>	<b>Beløp</b>
Overført til udekket tap	124 129 801

Oslo, 08.05.2024  
Styret i Bulk Industrial Real Estate AS

---

Inge Helander Bolstad  
styremedlem

---

Nina Bull  
styreleder

---

Organisasjonsnr: 916 269 811



## Resultatregnskap

### Bulk Industrial Real Estate AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekt	1, 2	14 843 196	17 167 811
Annen driftsinntekt		8 632	1 183 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>14 851 828</b>	<b>18 350 811</b>
Varekostnad		26 150	0
Lønnskostnad	3	25 246 702	20 613 782
Annen driftskostnad	2, 3	22 717 618	28 154 361
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>47 990 470</b>	<b>48 768 143</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-33 138 642</b>	<b>-30 417 332</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern		8 470 547	12 673 953
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		76 033 769	56 540 472
Annen renteinntekt		162 024	434
Annen finansinntekt		81 055 808	81 896 955
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		110 083 005	78 515 998
Rentekostnad til foretak i samme konsern		92 422 204	57 581 905
Annen rentekostnad		18	13
Annen finanskostnad		58 149 373	42 376 610
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-94 932 452</b>	<b>-27 362 712</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>	4	<b>-128 071 094</b>	<b>-57 780 044</b>
Skattekostnad på resultat	4	-3 941 293	410 915
<b>Årsresultat</b>		<b>-124 129 801</b>	<b>-58 190 959</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført til udekket tap	5	124 129 801	27 904 292
Overført fra annen egenkapital	5	0	30 286 667
<b>Sum overføringer</b>		<b>-124 129 801</b>	<b>-58 190 959</b>



## Balanse Bulk Industrial Real Estate AS

Eiendeler	Note	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	4	11 744 094	7 802 801
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>11 744 094</b>	<b>7 802 801</b>
<i>Varige driftsmidler</i>			
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	6	669 954 612	588 130 081
Lån til foretak i samme konsern	7	1 023 228 111	950 584 456
Investeringer i tilknyttet selskap	6	29 838 618	56 017 016
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	3 500 000	0
Obligasjoner	8	8 408 690	7 200 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 734 930 031</b>	<b>1 601 931 552</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 746 674 125</b>	<b>1 609 734 353</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Andre kortsiktige fordringer		530 949	752 529
Konsernfordringer	7	10 163 669	12 173 953
<b>Sum fordringer</b>		<b>10 694 618</b>	<b>12 926 482</b>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	13 694 575	68 771 094
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l</b>		<b>13 694 575</b>	<b>68 771 094</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>24 389 193</b>	<b>81 697 575</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 771 063 318</b>	<b>1 691 431 928</b>



**Balanse**  
**Bulk Industrial Real Estate AS**

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<i><b>Innskutt egenkapital</b></i>			
Aksjekapital	5, 10	2 435 486	2 435 486
Overkurs	5	495 536 949	495 536 949
Annen innskutt egenkapital	5	1 884 832	1 884 832
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>499 857 267</b>	<b>499 857 267</b>
<i><b>Opptjent egenkapital</b></i>			
Annen egenkapital	5	-152 034 093	-27 904 292
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-152 034 093</b>	<b>-27 904 292</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>347 823 174</b>	<b>471 952 975</b>
<b>Gjeld</b>			
<i><b>Annen langsiktig gjeld</b></i>			
Langsiktig konserngjeld	7	294 687 000	210 622 702
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>294 687 000</b>	<b>210 622 702</b>
<i><b>Kortsiktig gjeld</b></i>			
Leverandørgjeld		257 838	1 511 628
Leverandørgjeld til selskap i samme konsern		0	6 279 417
Skyldig offentlige avgifter		1 338 667	1 392 346
Kortsiktig konserngjeld	7	1 118 706 184	993 641 733
Annen kortsiktig gjeld		8 250 454	6 031 127
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 128 553 144</b>	<b>1 008 856 251</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 423 240 144</b>	<b>1 219 478 953</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>1 771 063 318</b>	<b>1 691 431 928</b>

Oslo, 08.05.2024  
Styret i Bulk Industrial Real Estate AS

\_\_\_\_\_  
Inge Helander Bolstad  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Nina Bull  
styreleder



## Noter til regnskapet 2023

### Regnskapsprinsipper

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

#### 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.

#### Aksjer i datterselskap og tilknyttede selskap

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

Egenkapitalmetoden er brukt som prinsipp for investering i tilknyttede selskaper. Bruk av metoden medfører at regnskapsført verdi i balansen tilsvare andelen av egenkapitalen i det tilknyttede selskapet, korrigert for eventuelle gjenværende merverdier fra kjøpet og urealiserte interne gevinster. Resultatandelen i resultatregnskapet baseres på andelen av resultatet etter skatt i det tilknyttede selskapet, og korrigeres for eventuelle avskrivninger på merverdier og urealiserte gevinster.

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

#### Fordringer

Fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. Det er ikke foretatt tapsavsetning i 2023.

#### 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 reverseres 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.

#### Valuta

Fordringer og gjeld i utenlandsk valuta vurderes etter kursen ved regnskapsårets slutt.

#### Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer

#### Endring av regnskapsprinsipp

Det har ikke vært noen endringer i regnskapsprinsipp i 2023.



## Noter til regnskapet 2023

### Konsernregnskap

Bulk Industrial Real Estate AS inngår i konsernregnskapet til Bulk Infrastructure Group AS, Bulk Infrastructure Holding AS, Bulk Industrier AS og Green Keeper AS. Konsernregnskapene er tilgjengelig på [www.bulkinfrastructure.com](http://www.bulkinfrastructure.com) og [www.bulkindustrier.no](http://www.bulkindustrier.no).

### Note 1 Salgsinntekter

	2023	2022
<b>Pr. Virksomhetsområde</b>		
Tjenester i forbindelse med eiendomsutvikling	14 843 196	17 167 811
<b>Sum</b>	<b>14 843 196</b>	<b>17 167 811</b>
<b>Geografisk fordeling</b>		
Norge	14 843 196	17 167 811
<b>Sum</b>	<b>14 843 196</b>	<b>17 167 811</b>

### Note 2 Nærstående parter

Bulk Infrastructure Group AS er selskapets forretningsfører og morselskap, og leverer tjenester innenfor forretningsførsel og forvaltning basert på markedsmessige vilkår. For 2023 er det kostnadsført kr 13 737 942 for forretningsførsel og forvaltningshonorar.

Bulk Industrial Real Estate AS har levert tjenester som omfatter blant annet service, forvaltning og drift til datterselskap og tilknyttet selskap. I 2023 er det inntektsført kr 14 524 758 for slike tjenester.

### Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser mm

#### Spesifikasjon av lønnskostnad

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	20 565 833	17 055 810
Arbeidsgiveravgift	3 319 263	2 147 593
Pensjonskostnader	457 315	416 481
Andre ytelser	904 291	993 897
<b>Sum</b>	<b>25 246 702</b>	<b>20 613 782</b>

Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret 13 10

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

### Ytelser til ledende personer

	EVP	Styret
Lønn	3 903 000	0
Pensjonskostnader	40 000	0
Annen godtgjørelse	34 000	0
<b>Sum</b>	<b>3 977 000</b>	<b>0</b>

Bulk Industrial Real Estate AS

Side 8



## Noter til regnskapet 2023

### Spesifikasjon av honorar til revisor

Det er i 2023 kostnadsført honorar til revisor med kr 161 950 (inkl.inngående mva.), hvorav;

Lovpålagt revisjon	161 950
<b>Sum honorar til revisor</b>	<b>161 950</b>



## Noter til regnskapet 2023

### Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-3 941 293	410 915
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-3 941 293</b>	<b>410 915</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-128 071 094	-57 780 044
Permanente forskjeller	110 156 123	59 647 840
Endring i midlertidige forskjeller	0	-13 399 799
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-17 914 971</b>	<b>-11 532 004</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-1 863 520	-2 788 270
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	1 863 520	2 788 270
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	2023	2022	Endring
Langs. fordr. og gjeld i ut. valuta	0	-11 588 603	-11 588 603
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>-11 588 603</b>	<b>-11 588 603</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-53 382 246	-15 949 919	37 432 327
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-53 382 246</b>	<b>-27 538 522</b>	<b>25 843 724</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-11 744 094</b>	<b>-6 058 475</b>	<b>5 685 619</b>

### Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	2 435 486	495 536 949	1 884 832	-27 904 292	471 952 975
Årets resultat				-124 129 801	-124 129 801
<b>Pr 31.12.2023</b>	<b>2 435 486</b>	<b>495 536 949</b>	<b>1 884 832</b>	<b>-152 034 093</b>	<b>347 823 174</b>

Regnskapet er lagt til grunn under forutsetningen om fortsatt drift.

### Note 6 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor- kommune	Eier- andel	Stemme- andel	Anskaffelse s kost	Balanseført verdi	Andel egenkapital	Andel resultat
<b>DS/FKV/TS</b>							
Ae Bulk Co- invest AS	Oslo	100,0%	50,0%	99 201 247	94 379 812	37 231 591	3 468 014



## Noter til regnskapet 2023

BULK Oslo	200,0%		23 632 883	45 386 764	-7 496 490	-5 240 642
HANEKLEIVA AS						
Bulk Berger Iv AS Oslo	100,0%	100,0%	4 400 950	4 400 950	8 045 104	602 215
Bulk Oslo	100,0%	100,0%	70 311 277	1	4 400 724	-31 775 671
Danebuåsen AS						
Bulk Eiendom Oslo	100,0%	100,0%	1 510 000	1 510 000	52 428 949	-1 487 632
Farex AS						
Bulk Eiendom Oslo	100,0%	100,0%	24 190 408	24 190 408	25 783 439	719 466
Solgaard Skog AS						
Bulk Eiendom Oslo	100,0%		8 732 597	8 732 597	8 718 232	-1 539 709
Vestby li AS						
Bulk Enebakk AS Oslo	100,0%	100,0%	33 000	1	-48 130 064	-2 504 209
Bulk Forus AS Oslo	100,0%	100,0%	37 882 706	37 598 336	9 119 253	944 631
Bulk Industrial Real Estate Denmark	100,0%	100,0%	120 400 082	51 075 178	-1 129 842	-1 209 842
Bulk Langhus AS Oslo	100,0%	100,0%	540 823	510 823	-322 690 532	-7 484 424
Bulk Lindeberg li AS	100,0%	100,0%	15 000 000	13 273 200	15 499 045	165 313
Bulk Lindeberg lx AS	100,0%	100,0%	6 552 472	6 552 472	9 473 640	-2 606 843
Bulk Lindeberg V AS	100,0%	100,0%	6 183 700	6 183 700	1 237 947	-2 144 521
Bulk Lindeberg Vi AS	100,0%	100,0%	3 000 317	3 000 317	-3 595 178	-2 018 684
Bulk Lindeberg Vii AS	100,0%	100,0%	3 313 843	3 313 843	4 249 346	-478 249
Bulk Lindeberg X AS	100,0%	100,0%	27 009 654	23 940 402	2 398 165	-1 522 855
Bulk Ormlia AS Oslo	100,0%	100,0%	30 000	1	-12 200 371	-5 977 817
Bulk Park Enebakk AS	50,0%	50,0%	110 038 374	29 838 618	45 442 153	-19 562 557
Bulk Park Oslo	51,0%	51,0%	35 453 655	35 453 655	26 155 715	-26 677
Enebakk li AS						
Bulk Vestby I AS Oslo	100,0%		2 753 103	2 753 103	-160 169	-105 838
Bulk Vestby li AS Oslo	100,0%		177 627 415	177 627 415	58 448 145	6 716 561
Bulk Vestby Nord AS	100,0%	100,0%	45 208 813	45 208 813	-10 605 958	-5 166 759
Bulk Vinterbro li AS	100,0%	100,0%	26 931 314	23 058 793	13 856 901	13 452 799
Hofstad Næring 10 AS	100,0%	100,0%	257 055	1	-2 696 286	-1 620 011
Hofstad Næring 5 AS	100,0%	100,0%	7 922 528	8 422 528	369 836	-76 510
Logibulk I AS Oslo	100,0%	100,0%	53 381 500	53 381 500	58 013 122	5 129 831
<b>Sum</b>			<b>911 499 714</b>	<b>699 793 229</b>	<b>-27 833 583</b>	<b>-61 350 620</b>



## Noter til regnskapet 2023

Endret

### Note 7 Fordringer og gjeld

Langsiktige fordringer med forfall senere enn 1 år

Selskapet har kr 1 023 228 111 i fordringer som forfaller senere enn ett år.

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år

Selskapet har kr 294 687 000 i gjeld som forfaller senere enn 5 år.

Spesifikasjon av mellomværende konsern

	2023	2022
Langsiktige fordringer konsernselskap	1 023 228 111	950 584 456
Kortsiktige fordringer konsernselskap	10 163 669	12 173 953
Langsiktig gjeld konsernselskap	-294 687 000	-210 622 702
Kortsiktig gjeld konsernregnskap	-1 118 706 184	-993 641 733

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

Selskapet inngår i en konsernkontoordning administrert av Bulk Infrastructure Group AS. Av selskapets kortsiktige konserngjeld er kr 1 118 706 184 gjeld i konsernkontoordning.

### Note 8 Opsjoner

	Balanseført verdi
<b>Aksjer og andeler</b>	
Opsjon 1	7 000 000
Opsjon 2	200 000
<u>Opsjon 2</u>	<u>1 208 690</u>
<b>Sum</b>	<b>8 408 690</b>

Selskapet har 3 opsjoner på kjøp av eiendommer i Nannestad kommune.

Opsjon 1 er en forskuddsbetaling for kjøp av eiendom med overtakelse senest 1. desember 2025.

Opsjon 2 gjelder en forkjøpsrett som må benyttes før 1.12.2031

Opsjon 3 gjelder forkjøpsrett på kjøp av tomt må benyttes før 2041.

### Note 9 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 840 424.



## Noter til regnskapet 2023

### Note 10 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Bulk Industrial Real Estate AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 217 743	2,0	2 435 486
Sum	1 217 743		2 435 486

### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Bulk Infrastructure Group AS	1 217 743	100,0	100,0

Følgende medlemmer av styret eier indirekte ca.0,02281 % av Bulk Industrial Real Estate AS:

- Styrets leder, Nina Bull, eier indirekte 0,00101 % av selskapet
- Styremedlem, Inge Helander Bolstad, eier indirekte 0,0218 % av selskapet.

### Note 11 Pant og sikkerhetsstillelse

Selskapet har ingen ekstern pantegjeld til kredittinstitusjoner, men de har stilt selvskyldnerkausjon overfor sine datterselskaper i størrelsesorden 3 MNOK - 325 MNOK.  
De pantsikrede eiendeler er i eiendommer og i aksjer.

### Note 12 Betingede eiendeler og betinget gjeld

Bulk Industrial Real Estate AS har inngått en avtale om kjøp av tomt, med en betingelse om at arealet skal være ferdig regulert. Avtalen med tilhørende eiendeler og forpliktelser er ikke tatt inn i regnskapet og vil først bli hensyntatt nå transaksjonen er gjennomført.



# Deloitte.

Deloitte AS  
Dronning Eufemias gate 14  
Postboks 221  
NO-0103 Oslo  
Norway

+47 23 27 90 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Bulk Industrial Real Estate AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bulk Industrial Real Estate AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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.

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) to learn more about our global network of member firms.

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

Registrert i Foretaksregisteret  
Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneo Dokumentnøkkel: YL8Z8-UJDKH-XSTIF-2ZTMZ-KM4V3N-MK2NY



## Deloitte.

Uavhengig revisors beretning  
xxx

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

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

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

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

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

Oslo, 12. juni. 2024  
Deloitte AS

**Joachim Eriksen**  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YL8Z8-UJDKH-XSTIF-2ZTMZ-KM3N-MK2NY



# 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."

## Eriksen, Joachim

Statsautorisert revisor

På vegne av: Deloitte AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5995-4-174171

IP: 163.116.xxx.xxx

2024-06-13 11:28:59 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: YL8Z8-UJDKH-XSTIF-2ZTMD-KMIV3N-MK2NY

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


### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?


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

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

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



 BankID Signing  
Nina Bull  
2024-05-08

 BankID Signing  
Inge Helander Bolstad  
2024-05-08

# Årsregnskap 2023

## Bulk Industrial Real Estate AS

---

Organisasjonsnr: 916 269 811



## Årsberetning 2023 for Bulk Industrial Real Estate AS

### Virksomhetens art

Bulk Industrial Real Estate AS er et selskap der virksomheten omfatter investering i selskaper som eier, utvikler og drifter eiendommer, tomter og bygg. Selskapet er lokalisert i Oslo kommune.

### Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

### Fremtidig utvikling

Etterspørsel for nye og moderne industrielle eiendommer er fortsatt sterk, og selskapet forventer stabil etterspørsel fremover. Selskapet er godt posisjonert for videre vekst og utvikling.

### Redegjørelse for årsregnskapet

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

### Finansiell risiko

Likviditetsrisiko - selskapet fokuserer på å ha tilstrekkelig likviditet til å møte alle sine forpliktelser, inkludert investeringer. Gruppen overvåker kontinuerlig likviditeten og har langsiktige prognoser på plass.

Renterisiko - konsernet har flere lån og er eksponert for endringer i NIBOR renter og SWAP renter, men søker å utjevne dette med delvis rentesikring.

Kredittrisiko - konsernet har en viss kredittrisiko knyttet til eiendommer. Leietakere betaler typisk kvartalsvis og på forskudd og må normalt stille sikkerhet. Porteføljen er nokså diversifisert, slik at kredittrisikoen reduseres for hvert enkelt tilfelle. Det har ikke vært noen vesentlige tap.

Valutakursrisiko - konsernet er eksponert på både kostnads- og inntektssiden i ulike valutaer, med vekst i internasjonale investeringer og kundegrupper. Dette følges opp med utvikling av prosesser og verktøy for å håndtere risikoen

### Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Styret anser arbeidsmiljøet i selskapet som godt. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak i denne forbindelse. Ansatte i virksomheten har ikke vært utsatt for ulykker eller skader i forbindelse med utførelsen av sitt arbeid. Totalt sykefravær siste år har vært på totalt 11 dager, som utgjør 0,44% av total arbeidstid i regnskapsåret.

Bulk Industrial Real Estate AS har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn, og har innarbeidet en personalpolitikk anses for å være kjønnsnøytral på alle områder. Selskapet hadde ved årets utløp 13 ansatte, 4 kvinner og 9 menn. Selskapets styre består av 2 personer, hvorav 1 er kvinner.

### Miljørapportering

Selskapet driver ikke virksomhet som forurenser det ytre miljøet.

### forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

Det er tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner.

### Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Bulk Industrial Real Estate AS har ikke hatt noen forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2023.

### Årsresultat og disponeringer

I 2023 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr -124 129 801 som foreslås disponert slik:

---

Organisasjonsnr: 916 269 811



<b>Disponering</b>	<b>Beløp</b>
Overført til udekket tap	124 129 801

Oslo, 08.05.2024  
Styret i Bulk Industrial Real Estate AS

---

Inge Helander Bolstad  
styremedlem

---

Nina Bull  
styreleder

---

Organisasjonsnr: 916 269 811



## Resultatregnskap Bulk Industrial Real Estate AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekt	1, 2	14 843 196	17 167 811
Annen driftsinntekt		8 632	1 183 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>14 851 828</b>	<b>18 350 811</b>
Varekostnad		26 150	0
Lønnskostnad	3	25 246 702	20 613 782
Annen driftskostnad	2, 3	22 717 618	28 154 361
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>47 990 470</b>	<b>48 768 143</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-33 138 642</b>	<b>-30 417 332</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern		8 470 547	12 673 953
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		76 033 769	56 540 472
Annen renteinntekt		162 024	434
Annen finansinntekt		81 055 808	81 896 955
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		110 083 005	78 515 998
Rentekostnad til foretak i samme konsern		92 422 204	57 581 905
Annen rentekostnad		18	13
Annen finanskostnad		58 149 373	42 376 610
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-94 932 452</b>	<b>-27 362 712</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>	4	<b>-128 071 094</b>	<b>-57 780 044</b>
Skattekostnad på resultat	4	-3 941 293	410 915
<b>Årsresultat</b>		<b>-124 129 801</b>	<b>-58 190 959</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført til udekket tap	5	124 129 801	27 904 292
Overført fra annen egenkapital	5	0	30 286 667
<b>Sum overføringer</b>		<b>-124 129 801</b>	<b>-58 190 959</b>



**Balanse**  
**Bulk Industrial Real Estate AS**

Eiendeler	Note	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	4	11 744 094	7 802 801
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>11 744 094</b>	<b>7 802 801</b>
<i>Varige driftsmidler</i>			
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	6	669 954 612	588 130 081
Lån til foretak i samme konsern	7	1 023 228 111	950 584 456
Investeringer i tilknyttet selskap	6	29 838 618	56 017 016
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	3 500 000	0
Obligasjoner	8	8 408 690	7 200 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 734 930 031</b>	<b>1 601 931 552</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 746 674 125</b>	<b>1 609 734 353</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Andre kortsiktige fordringer		530 949	752 529
Konsernfordringer	7	10 163 669	12 173 953
<b>Sum fordringer</b>		<b>10 694 618</b>	<b>12 926 482</b>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	13 694 575	68 771 094
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l</b>		<b>13 694 575</b>	<b>68 771 094</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>24 389 193</b>	<b>81 697 575</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 771 063 318</b>	<b>1 691 431 928</b>



**Balanse**  
**Bulk Industrial Real Estate AS**

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 10	2 435 486	2 435 486
Overkurs	5	495 536 949	495 536 949
Annen innskutt egenkapital	5	1 884 832	1 884 832
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b><u>499 857 267</u></b>	<b><u>499 857 267</u></b>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	-152 034 093	-27 904 292
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b><u>-152 034 093</u></b>	<b><u>-27 904 292</u></b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b><u>347 823 174</u></b>	<b><u>471 952 975</u></b>
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig konserngjeld	7	294 687 000	210 622 702
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b><u>294 687 000</u></b>	<b><u>210 622 702</u></b>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		257 838	1 511 628
Leverandørgjeld til selskap i samme konsern		0	6 279 417
Skyldig offentlige avgifter		1 338 667	1 392 346
Kortsiktig konserngjeld	7	1 118 706 184	993 641 733
Annen kortsiktig gjeld		8 250 454	6 031 127
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b><u>1 128 553 144</u></b>	<b><u>1 008 856 251</u></b>
<b>Sum gjeld</b>		<b><u>1 423 240 144</u></b>	<b><u>1 219 478 953</u></b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b><u>1 771 063 318</u></b>	<b><u>1 691 431 928</u></b>

Oslo, 08.05.2024  
Styret i Bulk Industrial Real Estate AS

\_\_\_\_\_  
Inge Helander Bolstad  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Nina Bull  
styreleder



## Kontantstrømoppstilling

Beløp vises i tusen kr	Note	2023	2022
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skatt	-	128 071 094	57 780 044
Endring kundefordringer	-	7 972 517	5 873 981
Endring varelager	-	-	-
Endring leverandørgjeld	-	1 253 790	1 238 679
Endring offentlig gjeld	-	53 679	619 628
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-	2 267 784	7 099 540
Nedskrivning investeringer	-	83 904 607	63 912 313
Mottatt og resultatført konsernbidrag	-	8 470 547	12 173 953
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	-	<b>64 184 804</b>	<b>7 550 888</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
Kjøp av aksjer / konvertering gjeld	-	139 550 740	191 304 143
Salg av aksjer	-	-	33 287 758
Gevinst/tap ved salg av aksjer	-	-	18 878 962
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	-	<b>139 550 740</b>	<b>176 895 347</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Inn-/utbetalinger av konsernbidrag	4,9	12 173 931	9 694 671
Endring fordring/gjeld konsernkontoordning	-	124 581 374	246 158 566
Endring i fordringer og kortsiktig gjeld konsern	-	11 903 720	19 093 694
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	-	<b>148 659 025</b>	<b>236 759 543</b>
<b>Endring i kontantbeholdning</b>			
Kontantbeholdning ved periodens begynnelse	10	68 771 094	544 041
Bank infusjonerte enheter 2022	-	-	811 969
Netto kontantstrøm	-	55 076 519	67 415 084
<b>Kontanter og bankinnskudd per 31.12</b>	<b>10</b>	<b>13 694 575</b>	<b>68 771 094</b>



## Noter til regnskapet 2023

### Regnskapsprinsipper

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

#### 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.

#### Aksjer i datterselskap og tilknyttede selskap

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

Egenkapitalmetoden er brukt som prinsipp for investering i tilknyttede selskaper. Bruk av metoden medfører at regnskapsført verdi i balansen tilsvare andelen av egenkapitalen i det tilknyttede selskapet, korrigert for eventuelle gjenværende merverdier fra kjøpet og urealiserte interne gevinster. Resultatandelen i resultatregnskapet baseres på andelen av resultatet etter skatt i det tilknyttede selskapet, og korrigeres for eventuelle avskrivninger på merverdier og urealiserte gevinster.

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

#### Fordringer

Fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. Det er ikke foretatt tapsavsetning i 2023.

#### 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 reverseres 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.

#### Valuta

Fordringer og gjeld i utenlandsk valuta vurderes etter kursen ved regnskapsårets slutt.

#### Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer

#### Endring av regnskapsprinsipp

Det har ikke vært noen endringer i regnskapsprinsipp i 2023.



## Noter til regnskapet 2023

### Konsernregnskap

Bulk Industrial Real Estate AS inngår i konsernregnskapet til Bulk Infrastructure Group AS, Bulk Infrastructure Holding AS, Bulk Industrier AS og Green Keeper AS. Konsernregnskapene er tilgjengelig på [www.bulkinfrastructure.com](http://www.bulkinfrastructure.com) og [www.bulkindustrier.no](http://www.bulkindustrier.no).

### Note 1 Salgsinntekter

	2023	2022
<b>Pr. Virksomhetsområde</b>		
Tjenester i forbindelse med eiendomsutvikling	14 843 196	17 167 811
<b>Sum</b>	<b>14 843 196</b>	<b>17 167 811</b>
<b>Geografisk fordeling</b>		
Norge	14 843 196	17 167 811
<b>Sum</b>	<b>14 843 196</b>	<b>17 167 811</b>

### Note 2 Nærstående parter

Bulk Infrastructure Group AS er selskapets forretningsfører og morselskap, og leverer tjenester innenfor forretningsførsel og forvaltning basert på markedsmessige vilkår. For 2023 er det kostnadsført kr 13 737 942 for forretningsførsel og forvaltningshonorar.

Bulk Industrial Real Estate AS har levert tjenester som omfatter blant annet service, forvaltning og drift til datterselskap og tilknyttet selskap. I 2023 er det inntektsført kr 14 524 758 for slike tjenester.

### Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser mm

#### Spesifikasjon av lønnskostnad

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	20 565 833	17 055 810
Arbeidsgiveravgift	3 319 263	2 147 593
Pensjonskostnader	457 315	416 481
Andre ytelser	904 291	993 897
<b>Sum</b>	<b>25 246 702</b>	<b>20 613 782</b>

Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret 13 10

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

### Ytelser til ledende personer

	EVP	Styret
Lønn	3 903 000	0
Pensjonskostnader	40 000	0
Annen godtgjørelse	34 000	0
<b>Sum</b>	<b>3 977 000</b>	<b>0</b>

Bulk Industrial Real Estate AS

Side 8



## Noter til regnskapet 2023

### Spesifikasjon av honorar til revisor

Det er i 2023 kostnadsført honorar til revisor med kr 161 950 (inkl.inngående mva.), hvorav;

Lovpålagt revisjon	161 950
<b>Sum honorar til revisor</b>	<b>161 950</b>



## Noter til regnskapet 2023

## Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-3 941 293	410 915
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-3 941 293</b>	<b>410 915</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-128 071 094	-57 780 044
Permanente forskjeller	110 156 123	59 647 840
Endring i midlertidige forskjeller	0	-13 399 799
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-17 914 971</b>	<b>-11 532 004</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-1 863 520	-2 788 270
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	1 863 520	2 788 270
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	2023	2022	Endring
Langs. fordr. og gjeld i ut. valuta	0	-11 588 603	-11 588 603
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>-11 588 603</b>	<b>-11 588 603</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-53 382 246	-15 949 919	37 432 327
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-53 382 246</b>	<b>-27 538 522</b>	<b>25 843 724</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-11 744 094</b>	<b>-6 058 475</b>	<b>5 685 619</b>

## Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	2 435 486	495 536 949	1 884 832	-27 904 292	471 952 975
Årets resultat				-124 129 801	-124 129 801
<b>Pr 31.12.2023</b>	<b>2 435 486</b>	<b>495 536 949</b>	<b>1 884 832</b>	<b>-152 034 093</b>	<b>347 823 174</b>

Regnskapet er lagt til grunn under forutsetningen om fortsatt drift.

## Note 6 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor- kommune	Eier- andel	Stemme- andel	Anskaffelse s kost	Balanseført verdi	Andel egenkapital	Andel resultat
<b>DS/FKV/TS</b>							
Ae Bulk Co- invest AS	Oslo	100,0%	50,0%	99 201 247	94 379 812	37 231 591	3 468 014



## Noter til regnskapet 2023

BULK Oslo	200,0%		23 632 883	45 386 764	-7 496 490	-5 240 642
HANEKLEIVA AS						
Bulk Berger Iv AS Oslo	100,0%	100,0%	4 400 950	4 400 950	8 045 104	602 215
Bulk Danebuåsen AS Oslo	100,0%	100,0%	70 311 277	1	4 400 724	-31 775 671
Bulk Eiendom Oslo	100,0%	100,0%	1 510 000	1 510 000	52 428 949	-1 487 632
Farex AS						
Bulk Eiendom Oslo	100,0%	100,0%	24 190 408	24 190 408	25 783 439	719 466
Solgaard Skog AS						
Bulk Eiendom Oslo	100,0%		8 732 597	8 732 597	8 718 232	-1 539 709
Vestby li AS						
Bulk Enebakk AS Oslo	100,0%	100,0%	33 000	1	-48 130 064	-2 504 209
Bulk Forus AS Oslo	100,0%	100,0%	37 882 706	37 598 336	9 119 253	944 631
Bulk Industrial Real Estate Denmark	100,0%	100,0%	120 400 082	51 075 178	-1 129 842	-1 209 842
Bulk Langhus AS Oslo	100,0%	100,0%	540 823	510 823	-322 690 532	-7 484 424
Bulk Lindeberg li AS Oslo	100,0%	100,0%	15 000 000	13 273 200	15 499 045	165 313
Bulk Lindeberg lx AS Oslo	100,0%	100,0%	6 552 472	6 552 472	9 473 640	-2 606 843
Bulk Lindeberg V AS Oslo	100,0%	100,0%	6 183 700	6 183 700	1 237 947	-2 144 521
Bulk Lindeberg Vi AS Oslo	100,0%	100,0%	3 000 317	3 000 317	-3 595 178	-2 018 684
Bulk Lindeberg Vii AS Oslo	100,0%	100,0%	3 313 843	3 313 843	4 249 346	-478 249
Bulk Lindeberg X AS Oslo	100,0%	100,0%	27 009 654	23 940 402	2 398 165	-1 522 855
Bulk Ormlia AS Oslo	100,0%	100,0%	30 000	1	-12 200 371	-5 977 817
Bulk Park Enebakk AS Oslo	50,0%	50,0%	110 038 374	29 838 618	45 442 153	-19 562 557
Bulk Park Enebakk li AS Oslo	51,0%	51,0%	35 453 655	35 453 655	26 155 715	-26 677
Bulk Vestby I AS Oslo	100,0%		2 753 103	2 753 103	-160 169	-105 838
Bulk Vestby li AS Oslo	100,0%		177 627 415	177 627 415	58 448 145	6 716 561
Bulk Vestby Nord AS Oslo	100,0%	100,0%	45 208 813	45 208 813	-10 605 958	-5 166 759
Bulk Vinterbro li AS Oslo	100,0%	100,0%	26 931 314	23 058 793	13 856 901	13 452 799
Hofstad Næring 10 AS Oslo	100,0%	100,0%	257 055	1	-2 696 286	-1 620 011
Hofstad Næring 5 AS Oslo	100,0%	100,0%	7 922 528	8 422 528	369 836	-76 510
Logibulk I AS Oslo	100,0%	100,0%	53 381 500	53 381 500	58 013 122	5 129 831
<b>Sum</b>			<b>911 499 714</b>	<b>699 793 229</b>	<b>-27 833 583</b>	<b>-61 350 620</b>



## Noter til regnskapet 2023

Endret

### Note 7 Fordringer og gjeld

Langsiktige fordringer med forfall senere enn 1 år

Selskapet har kr 1 023 228 111 i fordringer som forfaller senere enn ett år.

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år

Selskapet har kr 294 687 000 i gjeld som forfaller senere enn 5 år.

Spesifikasjon av mellomværende konsern

	2023	2022
Langsiktige fordringer konsernselskap	1 023 228 111	950 584 456
Kortsiktige fordringer konsernselskap	10 163 669	12 173 953
Langsiktig gjeld konsernselskap	-294 687 000	-210 622 702
Kortsiktig gjeld konsernregnskap	-1 118 706 184	-993 641 733

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

Selskapet inngår i en konsernkontoordning administrert av Bulk Infrastructure Group AS. Av selskapets kortsiktige konserngjeld er kr 1 118 706 184 gjeld i konsernkontoordning.

### Note 8 Opsjoner

	Balanseført verdi
<b>Aksjer og andeler</b>	
Opsjon 1	7 000 000
Opsjon 2	200 000
<u>Opsjon 2</u>	<u>1 208 690</u>
Sum	8 408 690

Selskapet har 3 opsjoner på kjøp av eiendommer i Nannestad kommune.

Opsjon 1 er en forskuddsbetaling for kjøp av eiendom med overtakelse senest 1. desember 2025.

Opsjon 2 gjelder en forkjøpsrett som må benyttes før 1.12.2031

Opsjon 3 gjelder forkjøpsrett på kjøp av tomt må benyttes før 2041.

### Note 9 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 840 424.



## Noter til regnskapet 2023

### Note 10 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Bulk Industrial Real Estate AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 217 743	2,0	2 435 486
Sum	1 217 743		2 435 486

### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Bulk Infrastructure Group AS	1 217 743	100,0	100,0

Følgende medlemmer av styret eier indirekte ca.0,02281 % av Bulk Industrial Real Estate AS:

- Styrets leder, Nina Bull, eier indirekte 0,00101 % av selskapet
- Styremedlem, Inge Helander Bolstad, eier indirekte 0,0218 % av selskapet.

### Note 11 Pant og sikkerhetsstillelse

Selskapet har ingen ekstern pantegjeld til kredittinstitusjoner, men de har stilt selvskyldnerkausjon overfor sine datterselskaper i størrelsesorden 3 MNOK - 325 MNOK.  
De pantsikrede eiendeler er i eiendommer og i aksjer.

### Note 12 Betingede eiendeler og betinget gjeld

Bulk Industrial Real Estate AS har inngått en avtale om kjøp av tomt, med en betingelse om at arealet skal være ferdig regulert. Avtalen med tilhørende eiendeler og forpliktelser er ikke tatt inn i regnskapet og vil først bli hensyntatt nå transaksjonen er gjennomført.