

ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON**Enheten**

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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, 27.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		23 500 729	18 715 616
Annen driftsinntekt		33 179	23 806
Sum inntekter		23 533 908	18 739 422
Kostnader			
Varekostnad		1 383 564	1 057 721
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	7 670 106	6 567 224
Annen driftskostnad	2	3 049 762	2 595 469
Sum kostnader		12 103 433	10 220 415
Driftsresultat		11 430 474	8 519 007
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		602 163	
Annen renteinntekt	3	1 344 051	180 517
Annen finansinntekt		29 597	55 308
Sum finansinntekter		1 975 811	235 825
Nedskrivning av finansielle eiendeler	4	2 810 931	10 056 595
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	1 981 117	2 435 054
Annen rentekostnad	3	9 722 803	5 783 019
Annen finanskostnad		900	
Sum finanskostnader		14 515 751	18 274 668
Netto finans		-12 539 939	-18 038 843
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 109 465	-9 519 835
Skattekostnad på resultat	5	378 167	118 087
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 487 632	-9 637 922
Årsresultat		-1 487 632	-9 637 922
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 487 632	-9 637 922



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Totalresultat		-1 487 632	-9 637 922
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	6		
Avgitt konsernbidrag		833 489	
Overført fra annen egenkapital	6	-2 321 121	-9 637 922
Sum overføringer og disponeringer		-1 487 632	-9 637 922



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 7	215 265 893	206 661 468
Anlegg under utførelse	1	24 947 676	8 001 769
Maskiner og anlegg	1	237 234	298 013
Sum varige driftsmidler	1	240 450 803	214 961 251
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	16 461 352	19 272 283
Andre langsiktige fordringer	3	2 100 000	2 100 000
Sum finansielle anleggsmidler		18 561 352	21 372 283
Sum anleggsmidler		259 012 155	236 333 534
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning			47 850
Sum varer			47 850
Fordringer			
Kundefordringer		1 031 875	90 165
Andre kortsiktige fordringer		4 523 604	8 528 771
Konsernfordringer		602 163	
Sum fordringer		6 157 642	8 618 936
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 361 650	17 823 323
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 361 650	17 823 323
Sum omløpsmidler		7 519 292	26 490 109
SUM EIENDELER		266 531 447	262 823 643



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	6	1 393 561	1 393 561
Sum innskutt egenkapital		1 493 561	1 493 561
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	50 935 389	53 256 510
Sum opptjent egenkapital		50 935 389	53 256 510
Sum egenkapital		52 428 949	54 750 070
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	13 446 048	13 302 968
Sum avsetninger for forpliktelser		13 446 048	13 302 968
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3, 7	149 300 000	139 823 325
Langsiktig konserngjeld	3	28 401 747	50 920 630
Sum annen langsiktig gjeld		177 701 747	190 743 954
Sum langsiktig gjeld		191 147 794	204 046 922
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		986 548	1 821 610
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter			66 284
Kortsiktig konserngjeld	3	1 246 976	
Annen kortsiktig gjeld		20 721 179	2 138 757
Sum kortsiktig gjeld		22 954 703	4 026 651
Sum gjeld		214 102 497	208 073 573
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		266 531 447	262 823 643



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 530263

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 427 410
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BULK EIENDOM FAREX 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: 990 427 410
BULK EIENDOM FAREX AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		23 500 729	18 715 616
Annen driftsinntekt		33 179	23 806
Sum inntekter		23 533 908	18 739 422
Kostnader			
Varekostnad		1 383 564	1 057 721
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	7 670 106	6 567 224
Annen driftskostnad	2	3 049 762	2 595 469
Sum kostnader		12 103 433	10 220 415
Driftsresultat		11 430 474	8 519 007
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		602 163	
Annen renteinntekt	3	1 344 051	180 517
Annen finansinntekt		29 597	55 308
Sum finansinntekter		1 975 811	235 825
Nedskrivning av finansielle eiendeler	4	2 810 931	10 056 595
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	1 981 117	2 435 054
Annen rentekostnad	3	9 722 803	5 783 019
Annen finanskostnad		900	
Sum finanskostnader		14 515 751	18 274 668
Netto finans		-12 539 939	-18 038 843
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	5	-1 109 465	-9 519 835
Ordinært resultat etter skattekostnad		378 167	118 087
Årsresultat		-1 487 632	-9 637 922
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 487 632	-9 637 922
Totalresultat		-1 487 632	-9 637 922
Overføringer og disponeringer			



Konsernbidrag	6		
Avgitt konsernbidrag		833 489	
Overført fra annen egenkapital	6	-2 321 121	-9 637 922
Sum overføringer og disponeringer		-1 487 632	-9 637 922



Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	6	1 393 561	1 393 561
Sum innskutt egenkapital		1 493 561	1 493 561
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	50 935 389	53 256 510
Sum opptjent egenkapital		50 935 389	53 256 510
Sum egenkapital		52 428 949	54 750 070
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	13 446 048	13 302 968
Sum avsetninger for forpliktelses		13 446 048	13 302 968
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	3, 7	149 300 000	139 823 325
Langsiktig konserngjeld	3	28 401 747	50 920 630
Sum annen langsiktig gjeld		177 701 747	190 743 954
Sum langsiktig gjeld		191 147 794	204 046 922
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		986 548	1 821 610
Betalbar skatt	5		66 284
Skyldig offentlige avgifter			
Kortsiktig konserngjeld	3	1 246 976	
Annen kortsiktig gjeld		20 721 179	2 138 757
Sum kortsiktig gjeld		22 954 703	4 026 651
Sum gjeld		214 102 497	208 073 573
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		266 531 447	262 823 643



Organisasjonsnr: 990 427 410
BULK EIENDOM FAREX AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Deloitte.

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

Tel: +47 23 27 90 00
Fax: +47 23 27 90 01
www.deloitte.no

Til generalforsamling i Bulk Eiendom Farex AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bulk Eiendom Farex AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap 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 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (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 avviklet.

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.

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 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: G33K4-4DBA7-CZ1GU-7FEF8-E1IH6-UFOCA



Uavhengig revisors beretning
Bulk Eiendom Farex AS

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: G33K4-4DBA7-CZ1GU-7FEF8-E1IH6-UFOCA



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: G33K4-4DBA7-CZLGU-7FEES-EI#H6-UFOCA

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 Eiendom Farex AS

Organisasjonsnr: 990 427 410



Resultatregnskap

Bulk Eiendom Farex AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Leieinntekter		23 500 729	18 715 616
Annen driftsinntekt		33 179	23 806
Sum driftsinntekter		23 533 908	18 739 422
Varekostnad		1 383 564	1 057 721
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	7 670 106	6 567 224
Annen driftskostnad	2	3 049 762	2 595 469
Sum driftskostnader		12 103 433	10 220 415
Driftsresultat		11 430 474	8 519 007
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		602 163	0
Annen renteinntekt	3	1 344 051	180 517
Annen finansinntekt		29 597	55 308
Nedskrivning av finansielle eiendeler	4	2 810 931	10 056 595
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	1 981 117	2 435 054
Annen rentekostnad	3	9 722 803	5 783 019
Annen finanskostnad		900	0
Resultat av finansposter		-12 539 939	-18 038 843
Resultat før skattekostnad		-1 109 465	-9 519 835
Skattekostnad på resultat	5	378 167	118 087
Årsresultat		-1 487 632	-9 637 922
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		833 489	0
Overført fra annen egenkapital	6	2 321 121	9 637 922
Sum overføringer		-1 487 632	-9 637 922



Balanse Bulk Eiendom Farex AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 7	215 265 893	206 661 468
Anlegg under utførelse	1	24 947 676	8 001 769
Maskiner og anlegg	1	237 234	298 013
Sum varige driftsmidler	1	240 450 803	214 961 251
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	4	16 461 352	19 272 283
Andre langsiktige fordringer	3	2 100 000	2 100 000
Sum finansielle anleggsmidler		18 561 352	21 372 283
Sum anleggsmidler		259 012 155	236 333 534
Omløpsmidler			
<i>Varer</i>			
Lager av varer og annen beholdning		0	47 850
Sum varer		0	47 850
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		1 031 875	90 165
Andre kortsiktige fordringer		4 523 604	8 528 771
Konsernfordringer		602 163	0
Sum fordringer		6 157 642	8 618 936
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 361 650	17 823 323
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		1 361 650	17 823 323
Sum omløpsmidler		7 519 292	26 490 109
Sum eiendeler		266 531 447	262 823 643



Balanse
Bulk Eiendom Farex AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	6	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	6	1 393 561	1 393 561
Sum innskutt egenkapital		1 493 561	1 493 561
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	6	50 935 389	53 256 510
Sum opptjent egenkapital		50 935 389	53 256 510
Sum egenkapital		52 428 949	54 750 070
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelseser</i>			
Utsatt skatt	5	13 446 048	13 302 968
Sum avsetning for forpliktelseser		13 446 048	13 302 968
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig konserngjeld	3	28 401 747	50 920 630
Gjeld til kredittinstitusjoner	3, 7	149 300 000	139 823 325
Sum annen langsiktig gjeld		177 701 747	190 743 954
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		986 548	1 821 610
Skyldig offentlige avgifter		0	66 284
Kortsiktig konserngjeld	3	1 246 976	0
Annen kortsiktig gjeld		20 721 179	2 138 757
Sum kortsiktig gjeld		22 954 703	4 026 651
Sum gjeld		214 102 497	208 073 573
Sum egenkapital og gjeld		266 531 447	262 823 643

Oslo, 08.05.2024

Styret i Bulk Eiendom Farex AS

Nina Bull
styreleder

Inge Helander Bolstad
styremedlem



Noter til regnskapet 2023

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 opptjenes.

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.

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.

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.

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.

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.



Noter til regnskapet 2023

Skatt

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

Konsernregnskap

Bulk Eiendom Farex 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 og www.bulkindustrier.no.

Note 1 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Maskiner og anlegg	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	243 092 829	706 172	8 001 769	251 800 770
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	16 213 752		16 945 906	33 159 658
= Anskaffelseskost 31.12.23	259 306 581	706 172	24 947 676	284 960 429
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	44 040 688	468 938		44 509 627
= Bokført verdi 31.12.23	215 265 893	237 234	24 947 676	240 450 802
Årets ordinære avskrivninger	7 609 328	60 779		7 670 107
Økonomisk levetid	0-50 år	3-10 år		

Note 2 Lønnskostnader

Bulk Eiendom Farex AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.



Noter til regnskapet 2023

Note 3 Fordringer og gjeld

Langsiktige fordringer med forfall senere enn 1 år

Selskapet har kr 2 100 000 i fordringer som forfaller senere enn ett år.

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år

Selskapet har kr 28 401 747 i gjeld som forfaller senere enn 5 år.

Spesifikasjon av mellomværende konsern

	2023	2022
Langsiktige fordringer konsernselskap	0	0
Kortsiktige fordringer konsernselskap	602 163	0
Langsiktig gjeld konsernselskap	28 401 747	50 920 630
Kortsiktig gjeld konsernselskap	1 068 576	0

Gjeld til konsernselskap har prioritet etter annen gjeld som selskapet har. Mellomværende med selskap i samme konsern er renteberegnet med rentesats NOWA + 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 31.12.2023 kr -4 078 333, sammenlignet med kr. -4 864 995 per 31.12.2022.

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 4 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor- kommune	Eier- andel	Stemme- andel	Anskaffelses kost	Andel egenkapital	Andel resultat
DS/FKV/TS						
Bulk	Oslo	100,0%	100,0%	31 101 512	16 684 811	-2 457 520
Gardermoen Iv AS						
Sum				31 101 512	16 684 811	-2 457 520



Noter til regnskapet 2023

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	235 087	0
Endring i utsatt skatt	143 080	118 087
Skattekostnad ordinært resultat	378 167	118 087
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-1 109 465	-9 519 835
Permanente forskjeller	2 828 403	10 056 595
Endring i midlertidige forskjeller	283 914	-1 471 035
Avgitt konsernbidrag	-1 068 576	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-934 275	0
Skattepliktig inntekt	0	-934 275
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	102 611	0
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-235 087	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	132 476	0
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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	64 389 753	64 673 666	283 914
Sum	64 389 753	64 673 666	283 914
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-934 275	-934 275
Avskåret rentefradrag	-3 271 354	-3 271 354	0
Grunnlag for utsatt skatt	61 118 399	60 468 037	-650 362
Utsatt skatt (22 %)	13 446 048	13 302 968	-143 080

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr 01.01	100 000	1 393 561	53 256 510	54 750 070
Årets resultat			-1 487 632	-1 487 632
Avgitt konsernbidrag			-833 489	-833 489
Egenkapital pr 31.12	100 000	1 393 561	50 935 389	52 428 949



Noter til regnskapet 2023

Note 7 Pant og sikkerhetsstillelse

	2023	2022
Pantesikret gjeld:		
Gjeld til kredittinstitusjoner	149 300 000	139 823 325
Sum pantesikret gjeld:	149 300 000	139 823 325
<i>...som er sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>		
Tomt, bygg og fast eiendom	215 265 893	206 661 468
Sum bokført verdi av panteobjekt	215 265 893	206 661 468