



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	953 887 975
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	BJØRN EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Hunnselvvegen 10 2830 RAUFOSS

Regnskapsår

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

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:	Mikael Henrik Eklund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	22.02.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		2 583 807	2 233 530
Gevinst avgang driftsmidler	2		
Sum inntekter		2 583 807	2 233 530
Kostnader			
Avskrivning varige driftsmidler	2	763 462	680 000
Annen driftskostnad	3	1 476 619	337 899
Sum kostnader		2 240 080	1 017 899
Driftsresultat		343 727	1 215 632
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		42 785	415
Sum finansinntekter		42 785	415
Annen rentekostnad		545 041	148 054
Sum finanskostnader		545 041	148 054
Netto finans		-502 256	-147 639
Ordinært resultat før skattekostnad		-158 529	1 067 993
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-34 871	234 958
Ordinært resultat etter skattekostnad		-123 658	833 035
Årsresultat	5	-123 658	833 035
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-123 658	833 035
Totalresultat		-123 658	833 035
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	5		
Overført fra fond for vurderingsforskjeller	5		
Ordinært utbytte	5		



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Konsernbidrag	5		
Udekket tap	5, 5	-123 658	
Avsatt til annen egenkapital	5		833 035
Skatt konsernbidrag	5		
Overført til udekket tap	5		
Sum overføringer og disponeringer		-123 658	833 035



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	2, 6	28 803 255	14 821 773
Asfaltering	2	602 000	291 000
Bygningsmessig anlegg under utførelse	2		
Inventar og utstyr	2	794 400	
Sum varige driftsmidler	2	30 199 655	15 112 773
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	1 106 241	1 106 241
Investering i annet foretak i samme konsern	7		
Investeringer i tilknyttet selskap	7		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7		
Sum finansielle anleggsmidler		1 106 241	1 106 241
Sum anleggsmidler		31 305 896	16 219 014
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	8	318 750	
Andre fordringer	8	1 401 596	336 127
Sum fordringer		1 720 346	336 127
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	7		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd og kontanter		521 973	2 047 390
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		521 973	2 047 390



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum omløpsmidler		2 242 319	2 383 517
SUM EIENDELER		33 548 215	18 602 531

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital, 100 aksjer à kr 1.000	5, 9	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	5, 9		
Overkurs	5		
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000

Opptjent egenkapital

Fond for vurderingsforskjeller	5		
Annen egenkapital	5	8 674 205	8 797 863
Sum opptjent egenkapital		8 674 205	8 797 863

Sum egenkapital

8 774 205 **8 897 863**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4	665 451	700 322
Sum avsetninger for forpliktelser		665 451	700 322

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	6	20 212 500	6 827 024
Øvrig langsiktig gjeld	8		
Sum annen langsiktig gjeld		20 212 500	6 827 024

Sum langsiktig gjeld

20 877 951 **7 527 346**

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld	8	3 261 006	1 836 398
Betalbar skatt	4		312 604
Annen kortsiktig gjeld	8	635 053	28 320
Sum kortsiktig gjeld		3 896 059	2 177 322



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum gjeld		24 774 010	9 704 668
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 548 215	18 602 531



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 475911

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 887 975
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BJØRN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Hunnselvsvegen 10
2830 RAUF OSS

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Mikael Henrik Eklund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.02.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.06.2023



Organisasjonsnr: 953 887 975
BJØRN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		2 583 807	2 233 530
Gevinst avgang driftsmidler 2			
Sum inntekter		2 583 807	2 233 530
Kostnader			
Avskrivning varige driftsmidler	2	763 462	680 000
Annen driftskostnad	3	1 476 619	337 899
Sum kostnader		2 240 080	1 017 899
Driftsresultat		343 727	1 215 632
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		42 785	415
Sum finansinntekter		42 785	415
Annen rentekostnad		545 041	148 054
Sum finanskostnader		545 041	148 054
Netto finans		-502 256	-147 639
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-34 871	234 958
Ordinært resultat etter skattekostnad		-123 658	833 035
Årsresultat	5	-123 658	833 035
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-123 658	833 035
Totalresultat		-123 658	833 035
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	5		
Overført fra fond for vurderingsforskjeller	5		
Ordinært utbytte	5		
Konsernbidrag	5		
Udekket tap	5, 5	-123 658	
Avsatt til annen egenkapital	5		833 035



Skatt konsernbidrag	5		
Overført til udekket tap	5		
Sum overføringer og disponeringer		-123 658	833 035



Organisasjonsnr: 953 887 975
BJØRN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	2, 6	28 803 255	14 821 773
Asfaltering	2	602 000	291 000
Bygningsmessig anlegg under utførelse	2		
Inventar og utstyr	2	794 400	
Sum varige driftsmidler	2	30 199 655	15 112 773
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	1 106 241	1 106 241
Investering i annet foretak i samme konsern	7		
Investeringer i tilknyttet selskap	7		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7		
Sum finansielle anleggsmidler		1 106 241	1 106 241
Sum anleggsmidler		31 305 896	16 219 014
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	8	318 750	
Andre fordringer	8	1 401 596	336 127
Sum fordringer		1 720 346	336 127
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	7		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd og kontanter		521 973	2 047 390
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		521 973	2 047 390
Sum omløpsmidler		2 242 319	2 383 517
SUM EIENDELER		33 548 215	18 602 531



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital, 100 aksjer à kr 1.000	5, 9	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer Overkurs	5, 9 5		
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000

Opptjent egenkapital

Fond for vurderingsforskjeller	5		
Annen egenkapital	5	8 674 205	8 797 863
Sum opptjent egenkapital		8 674 205	8 797 863

Sum egenkapital 8 774 205 8 897 863

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4	665 451	700 322
Sum avsetninger for forpliktelser		665 451	700 322

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	6	20 212 500	6 827 024
Øvrig langsiktig gjeld	8		
Sum annen langsiktig gjeld		20 212 500	6 827 024

Sum langsiktig gjeld 20 877 951 7 527 346

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld	8	3 261 006	1 836 398
Betalbar skatt	4		312 604
Annen kortsiktig gjeld	8	635 053	28 320
Sum kortsiktig gjeld		3 896 059	2 177 322

Sum gjeld 24 774 010 9 704 668

SUM EGENKAPITAL OG GJELD 33 548 215 18 602 531



Organisasjonsnr: 953 887 975
BJØRN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Årsregnskap 2022 Bjørn Eiendom AS

**Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet**

Penneo Dokumentnøkkel: T1MALJ-AYEEH-WYEWV-FIX47-GJTN4-44E6C

Org.nr.: 953 887 975



Bjørn Eiendom AS RESULTATREGNSKAP FOR 2022

	Note	2022	2021
DRIFTSINTEKTER OG KOSTNADER			
Leieinntekter		2 583 807	2 233 530
Sum driftsinntekter		2 583 807	2 233 530
Avskrivning varige driftsmidler	2	763 462	680 000
Annen driftskostnad	3	1 476 619	337 899
Sum driftskostnader		2 240 080	1 017 899
DRIFTSRESULTAT		343 727	1 215 632
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		42 785	415
Annen rentekostnad		-545 041	-148 054
Resultat av finansposter		-502 256	-147 639
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		-158 529	1 067 993
Skattekostnad på ordinært resultat	4	34 871	-234 958
ORDINÆRT RESULTAT		-123 658	833 035
ÅRSRESULTAT	5	-123 658	833 035
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital	5	0	-833 035
Overført fra annen egenkapital	5	123 658	0
SUM OVERFØRINGER		123 658	-833 035

Penneo Dokumentnøkkel: T1MALJ-AYEEH-WYEWV-FIX47-GJIN4-44E6C

Org.nr: 953 887 975



Bjørn Eiendom AS BALANSE PR. 31. DESEMBER 2022

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	2, 6	28 803 255	14 821 773
Asfaltering	2	602 000	291 000
Inventar og utstyr	2	794 400	0
Sum varige driftsmidler	2	30 199 655	15 112 773
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	7	1 106 241	1 106 241
Sum finansielle anleggsmidler		1 106 241	1 106 241
SUM ANLEGGSMIDLER		31 305 896	16 219 014
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	8	318 750	0
Andre fordringer	8	1 401 596	336 127
Sum fordringer		1 720 346	336 127
Betalingsmidler			
Bankinnskudd og kontanter		521 973	2 047 390
Sum betalingsmidler		521 973	2 047 390
SUM OMLØPSMIDLER		2 242 319	2 383 517
SUM EIENDELER		33 548 215	18 602 531

Penneo Dokumentnøkkel: T1MALJ-AYEEH-WYEWV-FX47-GJIN4-44E6C

Org.nr: 953 887 975



Bjørn Eiendom AS BALANSE PR. 31. DESEMBER 2022

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital, 100 aksjer à kr 1.000	5, 9	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	8 674 205	8 797 863
Sum opptjent egenkapital		8 674 205	8 797 863
SUM EGENKAPITAL		8 774 205	8 897 863
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	665 451	700 322
Sum avsetning for forpliktelser		665 451	700 322
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	20 212 500	6 827 024
Sum annen langsiktig gjeld		20 212 500	6 827 024
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	3 261 006	1 836 398
Betalbar skatt	4	0	312 604
Annen kortsiktig gjeld	8	635 053	28 320
Sum kortsiktig gjeld		3 896 059	2 177 322
SUM GJELD		24 774 010	9 704 668
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 548 215	18 602 531

Raufoss, 22.02.2023
Styret i Bjørn Eiendom AS

Trond Lundsten
Styremedlem/ daglig leder

Mikael Henrik Eklund
styreleder

Penneo Dokumentnøkkel: T1MALJ-AYEEH-WYEWV-FX47-GJIN4-44E6C

Org.nr: 953 887 975



Bjørn Eiendom AS

Noter til regnskapet 2022

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk for små foretak i Norge.

Inntekter

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent, altså når både risiko og kontroll i hovedsak er overført til kunden. Dette vil normalt være tilfellet når varen er levert til kunden. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og virkning av prinsippendring og korrigerende av feil i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Aksjer og andeler i datterselskap

Investeringer i datterselskaper vurderes etter kostmetoden. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Mottatt utbytte og konsernbidrag fra datterselskapene er inntektsført som annen finansinntekt.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer.

Note 2 Anleggsmidler

	Tomter og bygninger	Asfaltering	Inventar utstyr	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	25 240 442	567 799		25 808 241
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	14 694 708	351 117	804 519	15 850 344
= Anskaffelseskost 31.12.22	39 935 150	918 916	804 519	41 658 585
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22	11 131 894	316 916	10 119	11 458 929
= Bokført verdi 31.12.22	28 803 256	602 000	794 400	30 199 656
Årets ordinære avskrivninger	713 226	40 117	10 119	763 462
Økonomisk levetid	20-33 år	15 år	5-15 år	



Bjørn Eiendom AS

Noter til regnskapet 2022

Note 3 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har i 2022 ingen ansatte og har ikke utbetalt lønn eller andre ytelser til selskapets styre.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Honorar til revisor eks. mva utgjør:	2022	2021
Lovpålagt revisjon	16 334	16 752
Regnskapsteknisk bistand	3 900	7 000
Annen bistand	700	0
Skatterådgivning- teknisk oppsett av ligningspapirer	5 200	8 280
Sum	26 134	32 032

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	312 604
Endring i utsatt skatt	-34 871	-77 646
Skattekostnad ordinært resultat	-34 871	234 958
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-158 529	1 067 993
Permanente forskjeller	24	0
Endring i midlertidige forskjeller	-819 330	352 935
Skattepliktig inntekt	-977 835	1 420 928
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	312 604
Sum betalbar skatt i balansen	0	312 604

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	3 933 849	3 097 328	-836 521
Gevinst – og tapskonto	68 764	85 955	17 191
Sum	4 002 613	3 183 283	-819 330
Akkumulert fremførbart underskudd	-977 835	0	977 835
Grunnlag for utsatt skatt	3 024 778	3 183 283	158 505
Utsatt skatt (22 %)	665 451	700 322	34 871

Penneo Dokumentnr: T1MALJ-AYEEH-WYEWV-FIX47-GJIN4-44E6C



Bjørn Eiendom AS Noter til regnskapet 2022

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	100 000	8 797 863	8 897 863
Pr 01.01.2022	100 000	8 797 863	8 897 863
Årets resultat		-123 658	-123 658
Pr 31.12.2022	100 000	8 674 205	8 774 205

Note 6 Pantstillelser og garantier

Tomter og bygninger samt kundefordringer er stilt som sikkerhet for eventuell gjeld til Nordea i øvrige konsernselskaper og de andre selskapenes driftsmidler, kundefordringer og varelager (Ekeri Norge AS) er stilt som sikkerhet for gjelden i Bjørn Eiendom AS.

Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier	2022	2021
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner som er sikret ved pant o.l.	20 212 500	6 827 024
Sum	20 212 500	6 827 024
Bokført verdi av pantsikrede eiendeler		
Faste eiendommer	28 803 255	14 821 773
Sum	28 803 255	14 821 773

Penneo Dokumentnøkkel: T1MALJ-AYEEH-WYEWV-FX47-GJIN-44E6C



Bjørn Eiendom AS

Noter til regnskapet 2022

Note 7 Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

Selskapet inngår i konsern med Flexirent Norge AS, Ekeri Norge AS og Ab Ekeri Oy. Det utarbeides konsernregnskap for konsernet i Finland.

Investeringene er regnskapsført etter kostmetoden. Aksjene i Flexirent Norge AS har en balanseført verdi på kr 1 106 241. Opprinnelig kostpris kr 151 915. Øvrig økning av kostpris gjelder konsernbidrag 2012 på kr 403 903 etter skatt, konsernbidrag 2013 på kr 198 000, konsernbidrag 2014 kr 352 422.

Firma	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Eierandel	Stemme- andel
Flexirent Norge AS	24.11.1999	Raufoss	100%	100%

Firma	Egenkapital i følge siste årsregnskap	Årsresultat i følge siste årsregnskap
Flexirent Norge AS	5 116 036	1 052 766

Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern mv.

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2022	2021	2022	2021
Foretak i samme konsern	318 750	0	0	0
Sum	318 750	0	0	0

	Leverandørgjeld/annen kortsiktig gjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2022	2021	2022	2021
Foretak i samme konsern	0	0	0	0
Sum	0	0	0	0

Transaksjoner med selskap i samme konsern:	2022	2021
Leieinntekt fra Ekeri Norge AS	2 583 807	2 233 530
Administrasjonskostnad Ekeri Norge AS	70 992	67 420

Note 9 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Bjørn Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	1 000,0	100 000
Sum	100		100 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
AB EKERI OY	100	100,0	100,0



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."

Trond Lundsten

Daglig leder

På vegne av: Bjørn Eiendom AS

Serienummer: 9578-5999-4-1718396

IP: 109.235.xxx.xxx

2023-02-24 10:04:18 UTC



Trond Lundsten

Styremedlem

På vegne av: Bjørn Eiendom AS

Serienummer: 9578-5999-4-1718396

IP: 109.235.xxx.xxx

2023-02-24 10:04:18 UTC



MIKAEL EKLUND

Styrets leder

På vegne av: Bjørn Eiendom AS

Serienummer:

fi_tupas:opbank:mGVUI0yvMdTB05y7wtrPWpyYLLnGr4KZEus82zfB2E

E=

IP: 85.131.xxx.xxx

2023-02-25 07:45:11 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TMALJ-AYEEH-WYEWV-FX47-GJTN4-44E6C

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>



Deloitte.

Deloitte AS
Trondhjemsvegen 3
NO-2821 Gjøvik
Norway

Tel: +47 400 34 100
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Bjørn Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjørn Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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.

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:

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTL and each DTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

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

Penneo Dokumentnøkkel: 3NUU1-6BL6K-T7EMB-7BSUJ-71CSF-WKBHD



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Bjørn Eiendom AS

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, 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 regnskapsestimaterne 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.

Gjøvik, 22. februar 2023
Deloitte AS

Jørund Hasle
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 3NUU1-6BL6K-T7EMB-7BSUJ-71CSJ-WKBHD



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."

Jørund Hasle

Statsautorisert revisor

På vegne av: Deloitte AS

Serienummer: 9578-5999-4-938497

IP: 217.173.xxx.xxx

2023-03-06 15:23:32 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 3NUU1-6BL6K-TZEMB-7BSUJ-71C5I-WKBHD

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>