



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Peder Nærbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 10.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		12 935 414	
Annen driftsinntekt		10 500	
Sum inntekter		12 945 914	
Kostnader			
Lønnskostnad	1	11 033 687	
Annen driftskostnad	1, 5	14 707 103	8 329 808
Sum kostnader		25 740 790	8 329 808
Driftsresultat		-12 794 876	-8 329 808
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	8	464 748	479 375
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	12 860 218	10 804 246
Annen renteinntekt		4 315	3 076
Annen finansinntekt	8	59 559 124	25 154 201
Sum finansinntekter		72 888 405	36 440 898
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler			3 872 520
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	18 901 389	6 762 727
Annen rentekostnad		1 667 139	2 747 393
Annen finanskostnad		3 268 493	200 000
Sum finanskostnader		23 837 021	13 582 640
Netto finans		49 051 384	22 858 258
Ordinært resultat før skattekostnad		36 256 507	14 528 450
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-5 126 359	-1 485 711
Ordinært resultat etter skattekostnad		41 382 866	16 014 161
Årsresultat		41 382 866	16 014 161
Årsresultat etter minoritetsinteresser		41 382 866	16 014 161



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Totalresultat		41 382 866	16 014 161
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	3, 3, 3		
Konsernbidrag	3, 3		
Udekket tap	3, 3		
Avsatt til annen egenkapital	3	41 382 866	16 014 161
Overført fra annen egenkapital	3		
Sum overføringer og disponeringer		41 382 866	16 014 161



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	6 814 727	1 688 368
Sum immaterielle eiendeler		6 814 727	1 688 368
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	308 063 638	206 398 044
Investering i annet foretak i samme konsern	8		
Lån til foretak i samme konsern	7	515 170 305	
Investeringer i tilknyttet selskap	8	108 506 215	
Sum finansielle anleggsmidler		931 740 159	206 398 044
Sum anleggsmidler		938 554 886	208 086 412
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		7 261 618	18 537 798
Konsernfordringer	7	3 269 332	479 375
Sum fordringer		10 530 950	19 017 173
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		17 363 451	10 896 634
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		17 363 451	10 896 634
Sum omløpsmidler		27 894 401	29 913 807
SUM EIENDELER		966 449 286	238 000 219

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 3	2 435 486	1 217 743
Overkurs	3	495 536 949	119 050 905
Sum innskutt egenkapital		497 972 435	120 268 648
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	-36 652 887	-78 035 753
Udekket tap	3		
Sum opptjent egenkapital		-36 652 887	-78 035 753
Sum egenkapital	9	461 319 548	42 232 895
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Langsiktig konserngjeld	7	419 261 019	113 890 452
Øvrig langsiktig gjeld	7		
Sum annen langsiktig gjeld		419 261 019	113 890 452
Sum langsiktig gjeld		419 261 019	113 890 452
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	48 500 000	50 000 000
Leverandørgjeld		5 709 850	69 097
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		1 233 540	
Utbytte	3		
Kortsiktig konserngjeld	7		
Annen kortsiktig gjeld	8	30 425 329	31 807 775
Sum kortsiktig gjeld		85 868 719	81 876 872
Sum gjeld		505 129 738	195 767 324
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		966 449 286	238 000 219



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 375004

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 269 811
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BULK INDUSTRIAL REAL ESTATE AS
Forretningsadresse: Frognerstranda 2
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Peder Nærbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2021



Organisasjonsnr: 916 269 811
BULK INDUSTRIAL REAL ESTATE AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		12 935 414	
Annen driftsinntekt		10 500	
Sum inntekter		12 945 914	
Kostnader			
Lønnskostnad	1	11 033 687	
Annen driftskostnad	1, 5	14 707 103	8 329 808
Sum kostnader		25 740 790	8 329 808
Driftsresultat		-12 794 876	-8 329 808
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	8	464 748	479 375
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	12 860 218	10 804 246
Annen renteinntekt		4 315	3 076
Annen finansinntekt	8	59 559 124	25 154 201
Sum finansinntekter		72 888 405	36 440 898
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler			3 872 520
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	18 901 389	6 762 727
Annen rentekostnad		1 667 139	2 747 393
Annen finanskostnad		3 268 493	200 000
Sum finanskostnader		23 837 021	13 582 640
Netto finans		49 051 384	22 858 258
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-5 126 359	-1 485 711
Ordinært resultat etter skattekostnad		41 382 866	16 014 161
Årsresultat		41 382 866	16 014 161
Årsresultat etter minoritetsinteresser		41 382 866	16 014 161
Totalresultat		41 382 866	16 014 161
Overføringer og disponeringer			



Ordinært utbytte	3, 3, 3		
Konsernbidrag	3, 3		
Udekket tap	3, 3		
Avsatt til annen egenkapital	3	41 382 866	16 014 161
Overført fra annen egenkapital	3		
Sum overføringer og disponeringer		41 382 866	16 014 161



Organisasjonsnr: 916 269 811
BULK INDUSTRIAL REAL ESTATE AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2020** **2019**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 4 6 814 727 1 688 368
Sum immaterielle eiendeler 6 814 727 1 688 368

Tomter, bygninger o.a.
fast eiendom 6

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 8 308 063 638 206 398 044
Investering i annet
foretak i samme konsern 8
Lån til foretak i samme
konsern 7 515 170 305
Investeringer i
tilknyttet selskap 8 108 506 215
Sum finansielle
anleggsmidler 931 740 159 206 398 044

Sum anleggsmidler 938 554 886 208 086 412

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige
fordringer 7 261 618 18 537 798
Konsernfordringer 7 3 269 332 479 375
Sum fordringer 10 530 950 19 017 173

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l. 17 363 451 10 896 634
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 17 363 451 10 896 634

Sum omløpsmidler 27 894 401 29 913 807

SUM EIENDELER 966 449 286 238 000 219

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 2, 3 2 435 486 1 217 743
Overkurs 3 495 536 949 119 050 905



Sum innskutt egenkapital		497 972 435	120 268 648
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	-36 652 887	-78 035 753
Udekket tap	3		
Sum opptjent egenkapital		-36 652 887	-78 035 753
Sum egenkapital	9	461 319 548	42 232 895
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6		
Langsiktig konserngjeld	7	419 261 019	113 890 452
Øvrig langsiktig gjeld	7		
Sum annen langsiktig gjeld		419 261 019	113 890 452
Sum langsiktig gjeld		419 261 019	113 890 452
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	48 500 000	50 000 000
Leverandørgjeld		5 709 850	69 097
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		1 233 540	
Utbytte	3		
Kortsiktig konserngjeld	7		
Annen kortsiktig gjeld	8	30 425 329	31 807 775
Sum kortsiktig gjeld		85 868 719	81 876 872
Sum gjeld		505 129 738	195 767 324
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		966 449 286	238 000 219



Organisasjonsnr: 916 269 811
BULK INDUSTRIAL REAL ESTATE AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	1217743.00	2.00	2435486.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Bulk Infrastructure Group AS	1217743.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	1217743.00	100.00%

Note
1

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

Ytelser til daglig leder

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

Note
1

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
8.00

Note
1

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note
8

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap



Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
BULK EIENDOM VESTBY AS	100.00%	100.00%	46668506.00	-272808.71
BULK BERGER IV AS	100.00%	100.00%	8059314.00	357431.79
Bulk Eiendom Solgaard Skog AS	100.00%	100.00%	32741444.00	2376348.11
Bulk Eiendom Farex AS	100.00%	100.00%	62931660.00	12706913.64
Bulk Vinterbro II AS	100.00%	100.00%	1957080.00	165409.56
Bulk Lindeberg II AS	100.00%	100.00%	6947714.00	-3521108.99
Logibulk I AS	100.00%	100.00%	54882235.00	2108246.22
Bulk Ormlia AS	100.00%	100.00%	-2390492.00	-1151267.16
HOFSTAD NÆRING 5 AS	100.00%	100.00%	63750.00	489584.00
Bulk Lindeberg V AS	100.00%	100.00%	1975244.00	-1083973.84
Bulk Lindeberg VI AS	100.00%	100.00%	-239178.00	-1453457.84
Bulk Forus AS	100.00%	100.00%	7061875.00	-1744755.91
Bulk Park Enebakk AS	50.00%	50.00%	215349170.00	2257361.09
Stc Logistics Denmark AS	100.00%	100.00%	9595885.00	-567727.55
Bulk Vestby Nord AS	100.00%	100.00%	-245738.00	-270167.58
Bulk Lindeberg VII AS	100.00%	100.00%	4776052.00	0.40
Bulk Lindeberg VIII AS	100.00%	100.00%	7774968.00	
Hofstad Næring 10 AS	100.00%	100.00%	268914.00	-21541.00
Bulk Industrial Real Estate Denmark	100.00%	100.00%	-1129842.00	-1209842.00



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

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Bulk Industrial Real Estate AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bulk Industrial Real Estate AS.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000

«Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: KQAVB-KQAVB-JN6IE-KG4XX-UBGZ8



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Johan Henrik L Orange

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-26 10:28:15Z



Penneo Dokumentnøkkel: KQGVF-KQAVB-IFWZE-JN6IE-KG4XX-UBGZ8

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



Årsregnskap 2020

Bulk Industrial Real Estate AS

Penneo Dokumentnøkkel: EDZP4-WFT6S-ECYNI-I2IA6-TP6XX-DUGUV

Organisasjonsnr: 916 269 811



Resultatregnskap Bulk Industrial Real Estate AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Salgsinntekt		12 935 414	0
Annen driftsinntekt		10 500	0
Sum driftsinntekter		12 945 914	0
Lønnskostnad	1	11 033 687	0
Annen driftskostnad	1, 5	14 707 103	8 329 808
Sum driftskostnader		25 740 790	8 329 808
Driftsresultat		-12 794 876	-8 329 808
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	8	464 748	479 375
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	12 860 218	10 804 246
Annen renteinntekt		4 315	3 076
Annen finansinntekt	8	59 559 124	25 154 201
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		0	3 872 520
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	18 901 389	6 762 727
Annen rentekostnad		1 667 139	2 747 393
Annen finanskostnad		3 268 493	200 000
Resultat av finansposter		49 051 384	22 858 258
Ordinært resultat før skattekostnad		36 256 507	14 528 450
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-5 126 359	-1 485 711
Årsresultat		41 382 866	16 014 161
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	3	41 382 866	16 014 161
Sum overføringer		41 382 866	16 014 161

Penneo Dokumentnøkkel: EDZP4-WFT65-ECYNI-I2IA6-TP6XX-DUGUV



Balanse

Bulk Industrial Real Estate AS

Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	4	6 814 727	1 688 368
Sum immaterielle eiendeler		6 814 727	1 688 368
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	8	308 063 638	206 398 044
Lån til foretak i samme konsern	7	515 170 305	0
Investeringer i tilknyttet selskap	8	108 506 215	0
Sum finansielle anleggsmidler		931 740 159	206 398 044
Sum anleggsmidler		938 554 886	208 086 412
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Andre kortsiktige fordringer		7 261 618	18 537 798
Konsernfordringer	7	3 269 332	479 375
Sum fordringer		10 530 950	19 017 173
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		17 363 451	10 896 634
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		17 363 451	10 896 634
Sum omløpsmidler		27 894 401	29 913 807
Sum eiendeler		966 449 286	238 000 219

Pennco Dokumentnøkkel: EDZP4-WFT65-ECYNI-I2IA6-TP6XX-DUGUV



Balanse

Bulk Industrial Real Estate AS

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	2, 3	2 435 486	1 217 743
Overkurs	3	495 536 949	119 050 905
Sum innskutt egenkapital		497 972 435	120 268 648
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	3	-36 652 887	-78 035 753
Sum opptjent egenkapital		-36 652 887	-78 035 753
Sum egenkapital	9	461 319 548	42 232 895
Gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7	419 261 019	113 890 452
Sum annen langsiktig gjeld		419 261 019	113 890 452
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	48 500 000	50 000 000
Leverandørgjeld		288 603	69 097
Leverandørgjeld til selskap i samme konsern		5 421 247	0
Skyldig offentlige avgifter		1 233 540	0
Annen kortsiktig gjeld	8	30 425 329	31 807 775
Sum kortsiktig gjeld		85 868 719	81 876 872
Sum gjeld		505 129 738	195 767 324
Sum egenkapital og gjeld		966 449 286	238 000 219

Oslo

Styret i Bulk Industrial Real Estate AS

Inge Helander Bolstad
styremedlem

Nina Bull
styreleder

Pennco Dokumentnøkkel: EDZP4-WFT65-ECYNI-I2IA6-TP8XX-DUGUV



Noter til regnskapet 2020

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. 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 tilsvarer andelen av egenkapitalen i det tilknyttede selskapet, korrigert for eventuelle gjenværende merverdier fra kjøpet og urealiserte internergevinster. 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 2020.

Skatt

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

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

Valuta

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

Endring av regnskapsprinsipp

Det har ikke vært noen endringer i regnskapsprinsipp i 2020.

Konsernregnskap

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



Noter til regnskapet 2020

Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser mm

Spesifikasjon av lønnskostnad

Lønnskostnader	2020
Lønninger	5 345 498
Arbeidsgiveravgift	698 479
Pensjonskostnader	126 082
Andre ytelser	4 863 628
Sum	11 033 687

Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret 8

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

Spesifikasjon av lønn og godtgjørelse til ledende personer

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

Spesifikasjon av honorar til revisor

Det er i 2020 kostnadsført honorar til revisor med kr 156 800 (inkl.inngående mva.), hvorav;

Lovpålagt revisjon	98 800
Andre tjenester	45 000
Skatterådgivning	13 000
Sum honorar til revisor	156 800

Note 2 Aksjer og aksjonærer mv

Selskapets aksjekapital består av 2 435 486 aksjer pålydende kr 2 pr aksje, totalt kr 2 435 486. Alle aksjer gir samme rett i selskapet. Selskapet har følgende aksjonærer pr 31.12.2020

Aksjonær	Antall	Eierandel
Bulk Infrastructure Group AS	2 435 486	100 %

Følgende medlemmer av styret eier indirekte ca.0,02465 %av Bulk Industrial Real Estate AS:

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



Noter til regnskapet 2020

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01	1 217 743	119 050 905	-78 035 753	42 232 895
Kapitalforhøyelse	1 217 743	376 486 044	0	377 703 787
Årets resultat			41 382 866	41 382 866
Egenkapital pr 31.12	2 435 486	495 536 949	-36 652 887	461 319 548

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-5 126 359	-1 485 711
Skattekostnad ordinært resultat	-5 126 359	-1 485 711
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	36 256 507	14 528 450
Permanente forskjeller	-59 558 139	-21 281 681
Skattepliktig inntekt	-23 301 632	-6 753 232
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-102 245	-105 463
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	102 245	105 463
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2020	2019	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-30 976 034	-7 674 402	23 301 632
Grunnlag for utsatt skattefordel	-30 976 034	-7 674 402	23 301 632
Utsatt skattefordel (22 %)	-6 814 727	-1 688 368	5 126 359

Note 5 Nærstående parter

Bulk Infrastructure Group AS er selskapets forretningsfører og morselskap, og leverer tjenester innenfor forretningsførsel og forvaltning basert på markedsmessige vilkår. For 2020 er det kostnadsført kr 9 963 242 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 2020 er det inntektsført kr 11 248 174 for slike tjenester.



Noter til regnskapet 2020

Note 6 Pant og sikkerhetsstillelse

Selskapet har en gjeld på NOK 48 500 000 til DNB Bank ASA.

Endelig forfallsdag er 30.11.2021. Renten er NIBOR + 2,40%

Lånetaker har stilt følgende sikkerheter:

- a) Første prioritets panterett pålydende NOK 60.000.000 i eiendommen gnr. 67, bnr. 217 i Sandnes Kommune.
- b) Førtse prioritets panterett i aksjene i Loginvest Forus AS.

Det skal også stilles selvskyldnerkausjon fra Bulk Infrastructure AS (org nr: 996 501 876) pålydende NOK 50.000.000.

Note 7 Fordringer og gjeld

Langsiktige fordringer med forfall senere enn 1 år

Selskapet har kr 515 170 305 i fordringer som forfaller senere enn ett år.

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år

Selskapet har kr -419 261 019 i gjeld som forfaller senere enn 5 år.

Spesifikasjon av mellomværende konsern

	2020	2019
Langsiktige fordringer konsernselskap	515 170 305	0
Kortsiktige fordringer konsernselskap	3 269 332	479 375
Langsiktig gjeld konsernselskap	-419 261 019	-113 890 452
Kortsiktig gjeld konsernregnskap	0	0

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

Penneo Dokumentnøkkel: EDZP4-WFT6S-ECYNI-I2IA6-TP8XX-DUGUV



Noter til regnskapet 2020

Note 8 Investering i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Investeringene i datterselskap regnskapsføres etter kostmetoden.

Selskap	Kostpris	Eier- /stemmeandel	Årets resultat	EK 31.12.20
Bulk Eiendom Farex AS	1 510 000	100 %	12 706 914	62 931 660
Bulk Eiendom Vestby AS	25 435 850	100 %	24 087 038	46 941 315
Bulk Eiendom Solgaard Skog AS	24 190 408	100 %	12 079 228	30 365 096
Bulk Berger IV AS	4 400 950	100 %	357 432	8 059 314
Bulk Vinterbro II AS	23 058 793	100 %	-3 213 568	1 791 670
STC Logistics Denmark AS	57 753 885	100 %	-567 728	9 595 885
Bulk Ormlia AS	60 000	100 %	-951 073	-1 239 225
Logibulk I AS	53 381 500	100 %	625 806	52 773 988
Hofstad Næring 5 AS	7 922 528	100 %	-582 670	-425 834
Bulk Lindeberg II AS	9 335 326	100 %	-3 521 109	6 947 714
Bulk Lindeberg V AS	6 183 700	100 %	-1 083 974	1 975 244
Bulk Lindeberg VI AS	3 000 317	100 %	-386 421	1 214 280
Bulk Forus AS	37 598 336	100 %	-3 159 960	8 806 631
Bulk Vestby Nord AS	45 208 813	100 %	-270 168	-245 738
Bulk Lindeberg VIII AS	5 394 627	100 %	0	7 774 968
Hofstad Næring 10 AS	257 055	100 %	-21 541	268 914
Bulk Lindeberg VII AS	3 313 842	100 %	0	4 776 052
Bulk Industrial Real Estate Danmark APS	57 708	100 %	DKK -1 209 842	DKK -1 129 842
Bulk Park Enebakk AS	108 506 215	50 %	239 819	213 331 628
Sum	416 569 853			

Pennco Dokumentnøkkel: EDZP4-WFT6S-ECYNI-12IA6-TP6XX-DUGUV



Noter til regnskapet 2020

Note 8 Investering i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet (fortsettelse)

Tilknyttet selskap regnskapsføres etter egenkapitalmetoden.

Selskapet har i 2020 gjennomført salg av Bulk Lindeberg IV AS, samt kjøp av Bulk Vestby Nord AS, Bulk Park Enebakk AS, STC Logistics Denmark AS og Bulk Industrial Real Estate Denmark APS. Bulk Lindeberg II AS har også gjennomført en fisjon (overdragende selskap) som har resultert i to nye datterselskap, Bulk Lindeberg VII AS og Bulk Lindeberg VIII AS (overtakende selskap).

Selskapet har mottatt konsernbidrag fra datterselskap på kr 464 748 i 2020.

Selskapene har forretnings- og kontoradresse i Oslo og Herlev (DK)
Bulk Industrial Real Estate AS inngår i konsernregnskapet til Bulk Infrastructure Group AS, Bulk Infrastructure Holding AS og Bulk Industrier AS. Konsernregnskapene er tilgjengelig på www.bulkinfrastructure.com og www.bulkindustrier.no.

Note 9 Fortsatt drift

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

Penneo Dokumentnøkkel: EDZP4-WFT6S-ECYNI-I2IA6-TP6XX-DUGUV



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."

Nina Bull

Styreleder

Serienummer: 9578-5997-4-672677

IP: 82.164.xxx.xxx

2021-03-24 08:39:25Z



Inge Helander Bolstad

Styremedlem

Serienummer: 9578-5994-4-496347

IP: 51.175.xxx.xxx

2021-03-24 08:40:46Z



Penneo DokumentID: EDZP4-WFT6S-ECYNI-I2IA6-TP6XX-DUGUV

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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