



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 928 884 791  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BJØRN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Stakkevollvegen 51  
9010 TROMSØ

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: 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: Eric Lawrence Wiik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

### 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, 11.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		4 570 814	4 454 901
Leieinntekter		25 511 819	22 462 415
<b>Sum inntekter</b>		<b>30 082 633</b>	<b>26 917 316</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		2 228 273	2 271 136
Lønnskostnad	1	5 083 028	4 552 765
Avskrivning av driftsmidler	2	2 704 935	2 502 600
Annen driftskostnad	1	14 680 269	11 023 832
<b>Sum kostnader</b>		<b>24 696 505</b>	<b>20 350 333</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 386 128</b>	<b>6 566 983</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			179 508
Annen renteinntekt		201 514	-334
Annen finansinntekt		3 052	2 834
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>204 566</b>	<b>182 008</b>
Annen rentekostnad		1 427 269	504 203
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 427 269</b>	<b>504 203</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 222 703</b>	<b>-322 195</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 163 426</b>	<b>6 244 788</b>
Skattekostnad på resultat	3	915 302	1 377 626
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 248 124</b>	<b>4 867 162</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 248 124</b>	<b>4 867 162</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>3 248 124</b>	<b>4 867 162</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 248 124</b>	<b>4 867 162</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag			7 642 307
Overføringer annen egenkapital		3 248 124	-2 775 145
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 248 124</b>	<b>4 867 162</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 4	36 895 636	38 526 729
Maskiner og anlegg	2, 4		
Skip og flytende installasjoner	2, 4		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2, 4	1 044 167	1 605 927
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>2</b>	<b>37 939 803</b>	<b>40 132 656</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	5		9 179 508
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5		
Investeringer i aksjer og andeler		18 000	18 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>18 000</b>	<b>9 197 508</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>37 957 803</b>	<b>49 330 164</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Lager av varer og annen beholdning	4		
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	4	178 751	46 693
Andre kortsiktige fordringer		4 644	317 689
Konsernfordringer	5	5 778 705	
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 962 100</b>	<b>364 382</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	43 956 734	6 591 981
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>43 956 734</b>	<b>6 591 981</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>49 918 834</b>	<b>6 956 363</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>87 876 636</b>	<b>56 286 527</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7	10 000 000	10 000 000
Beholdning av egne aksjer	7		
Overkurs		740 000	740 000
Annen innskutt egenkapital		11 109 381	5 330 676
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>21 849 381</b>	<b>16 070 676</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		8 598 396	7 571 687
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>8 598 396</b>	<b>7 571 687</b>

##### Sum egenkapital

**30 447 777**      **23 642 363**

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	3	1 576 092	1 835 027
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 576 092</b>	<b>1 835 027</b>

##### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	4	49 750 000	18 190 000
Langsiktig konserngjeld	5		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>49 750 000</b>	<b>18 190 000</b>

##### Sum langsiktig gjeld

**51 326 092**      **20 025 027**

##### Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	4		
Leverandørgjeld		460 279	1 468 589
Betalbar skatt	3	547 684	
Skyldig offentlige avgifter		317 516	269 890
Kortsiktig konserngjeld	5	2 907 968	9 239 508
Annen kortsiktig gjeld		1 869 320	1 641 150
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>6 102 767</b>	<b>12 619 137</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Sum gjeld		57 428 859	32 644 164
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>87 876 636</b>	<b>56 286 527</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 674016

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 928 884 791  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BJØRN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Stakkevollvegen 51  
9010 TROMSØ

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: 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: Eric Lawrence Wiik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

#### 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, 14.08.2023



Organisasjonsnr: 928 884 791  
BJØRN EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		4 570 814	4 454 901
Leieinntekter		25 511 819	22 462 415
<b>Sum inntekter</b>		<b>30 082 633</b>	<b>26 917 316</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		2 228 273	2 271 136
Lønnskostnad	1	5 083 028	4 552 765
Avskrivning av driftsmidler	2	2 704 935	2 502 600
Annen driftskostnad	1	14 680 269	11 023 832
<b>Sum kostnader</b>		<b>24 696 505</b>	<b>20 350 333</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 386 128</b>	<b>6 566 983</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			179 508
Annen renteinntekt		201 514	-334
Annen finansinntekt		3 052	2 834
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>204 566</b>	<b>182 008</b>
Annen rentekostnad		1 427 269	504 203
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 427 269</b>	<b>504 203</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 222 703</b>	<b>-322 195</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	3	4 163 426	6 244 788
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>915 302</b>	<b>1 377 626</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 248 124</b>	<b>4 867 162</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>3 248 124</b>	<b>4 867 162</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 248 124</b>	<b>4 867 162</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag			7 642 307
Overføringer annen egenkapital		3 248 124	-2 775 145
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 248 124</b>	<b>4 867 162</b>



Organisasjonsnr: 928 884 791  
BJØRN EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	2, 4	36 895 636	38 526 729
Maskiner og anlegg	2, 4		
Skip og flytende installasjoner	2, 4		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2, 4	1 044 167	1 605 927
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>2</b>	<b>37 939 803</b>	<b>40 132 656</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern			
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5		9 179 508
Investeringer i aksjer og andeler		18 000	18 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>18 000</b>	<b>9 197 508</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>37 957 803</b>	<b>49 330 164</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Lager av varer og annen beholdning	4		
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	4	178 751	46 693
Andre kortsiktige fordringer		4 644	317 689
Konsernfordringer	5	5 778 705	
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 962 100</b>	<b>364 382</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.			
	6	43 956 734	6 591 981
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>43 956 734</b>	<b>6 591 981</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>49 918 834</b>	<b>6 956 363</b>



<b>SUM EIENDELER</b>		<b>87 876 636</b>	<b>56 286 527</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	10 000 000	10 000 000
Beholdning av egne aksjer	7		
Overkurs		740 000	740 000
Annen innskutt egenkapital		11 109 381	5 330 676
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>21 849 381</b>	<b>16 070 676</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		8 598 396	7 571 687
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>8 598 396</b>	<b>7 571 687</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>30 447 777</b>	<b>23 642 363</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	1 576 092	1 835 027
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>1 576 092</b>	<b>1 835 027</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	49 750 000	18 190 000
Langsiktig konserngjeld	5		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>49 750 000</b>	<b>18 190 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>51 326 092</b>	<b>20 025 027</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4		
Leverandørgjeld		460 279	1 468 589
Betalbar skatt	3	547 684	
Skyldig offentlige avgifter		317 516	269 890
Kortsiktig konserngjeld	5	2 907 968	9 239 508
Annen kortsiktig gjeld		1 869 320	1 641 150
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>6 102 767</b>	<b>12 619 137</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>57 428 859</b>	<b>32 644 164</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>87 876 636</b>	<b>56 286 527</b>



Organisasjonsnr: 928 884 791  
BJØRN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
4.00

<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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



 Admincontrol

## List of Signatures Page 1/1

### Bjørn Eiendom AS Årsregnskap 2022 v3.pdf

Name	Method	Signed at
Borch, Fredrik Johannes	BANKID_MOBILE	2023-06-28 09:48 GMT+02
Wiik, Eric Lawrence	BANKID	2023-06-28 09:31 GMT+02
Wiik, Tomm	BANKID	2023-06-27 16:05 GMT+02
Sørensen, Martin Bogstrand	BANKID_MOBILE	2023-06-27 15:46 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 6AC7E0D69CBA46EFA9E0676F80AFE0E4



## Årsregnskap 2022 Bjørn Eiendom AS

---

Organisasjonsnr: 928 884 791



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
6AC7E0D69CBA46EFA9E0676F80AFE0E4



## Resultatregnskap

### Bjørn Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt		4 570 814	4 454 901
Leieinntekter		25 511 819	22 462 415
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>30 082 633</b>	<b>26 917 316</b>
Varekostnad		2 228 273	2 271 136
Lønnskostnad	1	5 083 028	4 552 765
Avskrivning av driftsmidler	2	2 704 935	2 502 600
Annen driftskostnad	1	14 680 269	11 023 832
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>24 696 505</b>	<b>20 350 333</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 386 128</b>	<b>6 566 983</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	179 508
Annen renteinntekt		201 514	-334
Annen finansinntekt		3 052	2 834
Annen rentekostnad		1 427 269	504 203
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-1 222 703</b>	<b>-322 195</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>4 163 426</b>	<b>6 244 788</b>
Skattekostnad på resultat	3	915 302	1 377 626
<b>Årsresultat</b>		<b>3 248 124</b>	<b>4 867 162</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag		0	7 642 307
Overføringer annen egenkapital		-3 248 124	2 775 145
<b>Sum overføringer</b>		<b>3 248 124</b>	<b>4 867 162</b>



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
6AC7E0D69CBA46EFA9E0676F80AFE0E4



## Balanse Bjørn Eiendom AS

Eiendeler	Note	2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 4	36 895 636	38 526 729
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2, 4	1 044 167	1 605 927
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>2</b>	<b>37 939 803</b>	<b>40 132 656</b>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Lån til foretak i samme konsern	5	0	9 179 508
Investeringer i aksjer og andeler		18 000	18 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>18 000</b>	<b>9 197 508</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>37 957 803</b>	<b>49 330 164</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	4	178 751	46 693
Andre kortsiktige fordringer		4 644	317 689
Konsernfordringer	5	5 778 705	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 962 100</b>	<b>364 382</b>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	43 956 734	6 591 981
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l</b>		<b>43 956 734</b>	<b>6 591 981</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>49 918 834</b>	<b>6 956 363</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>87 876 636</b>	<b>56 286 527</b>



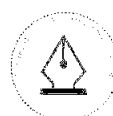
This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
6AC7E0D69CBA46EFA9E0676F80AFE0E4



**Balanse**  
Bjørn Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<i><b>Innskutt egenkapital</b></i>			
Aksjekapital	7	10 000 000	10 000 000
Overkurs		740 000	740 000
Annen innskutt egenkapital		11 109 381	5 330 676
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<u>21 849 381</u>	<u>16 070 676</u>
<i><b>Opptjent egenkapital</b></i>			
Annen egenkapital		8 598 396	7 571 687
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<u>8 598 396</u>	<u>7 571 687</u>
<b>Sum egenkapital</b>		<u>30 447 777</u>	<u>23 642 363</u>



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
6AC7E0D69CBA46EFA9E0676F80AFE0E4



## Balanse

### Bjørn Eiendom AS

	Note	2022	2021
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	3	1 576 092	1 835 027
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>1 576 092</b>	<b>1 835 027</b>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	49 750 000	18 190 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>49 750 000</b>	<b>18 190 000</b>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		460 279	1 468 589
Betalbar skatt	3	547 684	0
Skyldig offentlige avgifter		317 516	269 890
Kortsiktig konserngjeld	5	2 907 968	9 239 508
Annen kortsiktig gjeld		1 869 320	1 641 150
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>6 102 767</b>	<b>12 619 137</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>57 428 859</b>	<b>32 644 164</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>87 876 636</b>	<b>56 286 527</b>

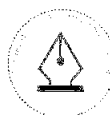
Tromsø, \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 2023  
Styret i Bjørn Eiendom AS

\_\_\_\_\_  
Tomm Wiik  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Eric Lawrence Wiik  
Styremedlem/daglig leder

\_\_\_\_\_  
Martin Bogstrand Sørensen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Fredrik Johannes Borch  
Styremedlem



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
6AC7E0D69CBA46EFA9E0676F80AFE0E4



## Noter til regnskapet 2022

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

### 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.

### Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag.

Salg av varer inntektsføres når risiko og kontroll i all hovedsak er overført kjøperen. Med risiko menes eiendelens gevinst og tapspotensiale mens kontroll defineres som beslutnings og råderett. Erfaringstall anvendes for å estimere og regnskapsføre avsetninger for kvantumsrabatter og retur på salgstidspunktet.

Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Tomter avskrives ikke.

### 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.

### Investeringer i andre selskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre selskaper. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:  
6AC7E0D69CBA46EFA9E0676F80AFE0E4



## Noter til regnskapet 2022

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

### 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.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
6AC7E0D69CBA46EFA9E0676F80AFE0E4



## Noter til regnskapet 2022

Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Lønnskostnader	2022	2021
Lønninger	4 290 459	3 824 871
Arbeidsgiveravgift	398 958	372 294
Pensjonskostnader	263 379	278 605
Andre ytelser	130 232	76 996
<b>Sum</b>	<b>5 083 028</b>	<b>4 552 765</b>

Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret 4 4

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

### OTP

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

Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	85 591 064	4 809 626	90 400 690
+ Oppskrivning pr. 01.01.22	22 800 000		22 800 000
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	512 081		512 081
<b>= Anskaffelseskost 31.12.22</b>	<b>108 903 145</b>	<b>4 809 626</b>	<b>113 712 771</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22	72 007 509	3 765 459	75 772 968
<b>= Bokført verdi 31.12.22</b>	<b>36 895 636</b>	<b>1 044 166</b>	<b>37 939 802</b>
Årets ordinære avskrivninger	2 143 174	561 760	2 704 935
Økonomisk levetid	0-50 år	0-7 år	



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:  
6AC7E0D69CBA46EFA9E0676F80AFE0E4



## Noter til regnskapet 2022

### Note 3 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 174 237	1 537 201
Endring i utsatt skatt	-258 935	-159 575
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>915 302</b>	<b>1 377 626</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	4 163 426	6 244 788
Permanente forskjeller	-2 960	17 151
Endring i midlertidige forskjeller	1 176 977	725 338
Avgitt konsernbidrag	-2 847 968	-6 987 277
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>2 489 475</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 174 237	1 537 201
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-626 553	-1 537 201
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>547 684</b>	<b>0</b>

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	7 167 527	8 332 873	1 165 345
Fordringer	-50 000	-50 000	0
Gevinst - og tapskonto	46 528	58 160	11 632
<b>Sum</b>	<b>7 164 055</b>	<b>8 341 033</b>	<b>1 176 977</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>7 164 055</b>	<b>8 341 033</b>	<b>1 176 977</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>1 576 092</b>	<b>1 835 027</b>	<b>258 935</b>

### Note 4 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Gjeld som er sikret ved pant o.l.</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	49 750 000	18 190 000
<b>Sum</b>	<b>49 750 000</b>	<b>18 190 000</b>

<b>Balanseført verdi av pantsatte eiendeler</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	36 895 636	38 526 729
Driftsløsøre, inventar og utstyr	1 044 167	1 605 927
Kundefordringer	178 751	46 693
<b>Sum</b>	<b>38 118 553</b>	<b>40 179 349</b>

Bjørn Eiendom AS

Side 9



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
6AC7E0D69CBA46EFA9E0676F80AFE0E4



## Noter til regnskapet 2022

### Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	Forhold til motparten	2022	2021
Andre fordringer	Søsterselskap	5 778 705	9 179 508
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 778 705</b>	<b>9 179 508</b>
Gjeld	Forhold til motparten	2022	2021
Annen kortsiktig gjeld	Søsterselskap	-2 847 968	0
<b>Sum gjeld</b>		<b>-2 847 968</b>	<b>0</b>

### Note 6 Bankinnskudd

	2022	2021
Bundne skattetrekksmidler	248 715	190 711

### Note 7 Aksjonærer

#### Aksjekapitalen i Bjørn Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	2 000	5 000	10 000 000
<b>Sum</b>	<b>2 000</b>		<b>10 000 000</b>

#### Eierstruktur

##### Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel
Bjørn-Gruppen AS	2 000	100



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
6AC7E0D69CBA46EFA9E0676F80AFE0E4



BDO AS  
Stortorget 1 - Kystens Hus  
Postboks 290  
9253 Tromsø

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Bjørn Eiendom AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bjørn Eiendom AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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.

### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 intern kontroll 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.



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

BDO AS

Fred A. Mikalsen  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ENEE0-2VHG2-3057Q-70NE2-5SAV0-5SDGE



# 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."

## Fred Arild Mikalsen

Partner

Serienummer: 9578-5992-4-3115590

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-06-30 13:53:18 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ENEEO-2VHG2-3057Q-70NEZ-5SAV0-SSDGE

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>