



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 979 491 360  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BJØRN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Borgvågveien 19  
8360 BØSTAD

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Bjørn Harald Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		4 085 316	3 861 984
Annen driftsinntekt		63 529	244 351
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 148 845</b>	<b>4 106 335</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	773 893	772 828
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	948 000	946 866
Annen driftskostnad		358 539	258 738
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 080 432</b>	<b>1 978 433</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 068 414</b>	<b>2 127 902</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		330 090	88 581
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>330 090</b>	<b>88 581</b>
Annen rentekostnad		858 613	651 063
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-858 613</b>	<b>-651 063</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-528 523</b>	<b>-562 481</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 539 891</b>	<b>1 565 420</b>
Skattekostnad	3	423 234	419 771
<b>Årsresultat</b>		<b>1 116 657</b>	<b>1 145 649</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		0	714 595
Annen egenkapital		1 116 657	431 055
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 116 657</b>	<b>1 145 650</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 4	17 853 633	18 762 333
Maskiner og anlegg	2	250 600	289 900
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>18 104 233</b>	<b>19 052 233</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>18 104 233</b>	<b>19 052 233</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		34 032	31 859
Konsernfordringer		0	714 595
<b>Sum fordringer</b>		<b>34 032</b>	<b>746 454</b>
<b>Investeringer</b>			
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 078 994	8 057 188
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>9 078 994</b>	<b>8 057 188</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>9 113 026</b>	<b>8 803 642</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>27 217 259</b>	<b>27 855 875</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	8 900 000	8 900 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>8 900 000</b>	<b>8 900 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	2 939 219	1 781 901
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 939 219</b>	<b>1 781 901</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>11 839 219</b>	<b>10 681 901</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4, 7	14 422 673	15 550 294
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>14 422 673</b>	<b>15 550 294</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>14 422 673</b>	<b>15 550 294</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		9 046	5 483
Betalbar skatt	3	423 234	419 771
Skyldige offentlige avgifter		227 562	218 576
Utbytte		0	714 595
Kortsiktig konserngjeld	8	0	0
Annen kortsiktig gjeld		295 525	265 255
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>955 367</b>	<b>1 623 680</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>15 378 040</b>	<b>17 173 974</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>27 217 259</b>	<b>27 855 875</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 374558

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 979 491 360  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BJØRN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Borgvågveien 19  
8360 BØSTAD

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Bjørn Harald Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2024

#### Revisjon

Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.05.2024



Organisasjonsnr: 979 491 360  
BJØRN EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		4 085 316	3 861 984
Annen driftsinntekt		63 529	244 351
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 148 845</b>	<b>4 106 335</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	773 893	772 828
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	948 000	946 866
Annen driftskostnad		358 539	258 738
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 080 432</b>	<b>1 978 433</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 068 414</b>	<b>2 127 902</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		330 090	88 581
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>330 090</b>	<b>88 581</b>
Annen rentekostnad		858 613	651 063
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-858 613</b>	<b>-651 063</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-528 523</b>	<b>-562 481</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 539 891</b>	<b>1 565 420</b>
Skattekostnad	3	423 234	419 771
<b>Årsresultat</b>		<b>1 116 657</b>	<b>1 145 649</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		0	714 595
Annen egenkapital		1 116 657	431 055
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 116 657</b>	<b>1 145 650</b>



Organisasjonsnr: 979 491 360  
BJØRN EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 4	17 853 633	18 762 333
Maskiner og anlegg	2	250 600	289 900
Sum varige driftsmidler		18 104 233	19 052 233
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		18 104 233	19 052 233
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		34 032	31 859
Konsernfordringer		0	714 595
Sum fordringer		34 032	746 454
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 078 994	8 057 188
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 078 994	8 057 188
Sum omløpsmidler		9 113 026	8 803 642
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>27 217 259</b>	<b>27 855 875</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	8 900 000	8 900 000
Sum innskutt egenkapital		8 900 000	8 900 000



<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	2 939 219	1 781 901
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 939 219</b>	<b>1 781 901</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>11 839 219</b>	<b>10 681 901</b>
<b>Gjeld</b>			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelseser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4, 7	14 422 673	15 550 294
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>14 422 673</b>	<b>15 550 294</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>14 422 673</b>	<b>15 550 294</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		9 046	5 483
Betalbar skatt	3	423 234	419 771
Skyldige offentlige avgifter		227 562	218 576
Utbytte		0	714 595
Kortsiktig konserngjeld	8	0	0
Annen kortsiktig gjeld		295 525	265 255
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>955 367</b>	<b>1 623 680</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>15 378 040</b>	<b>17 173 974</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>27 217 259</b>	<b>27 855 875</b>



Organisasjonsnr: 979 491 360  
BJØRN EIENDOM AS

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt: Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. Leieavtaler er ikke balanseført. Skatt Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

## Note

**Antall årsverk i regnskapsåret**  
1.00

## Note

1

**Spesifisering av resultatregnskapet**

**Lønnskostnader**



<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	729442.00	729442.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	37902.00	37818.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	6549.00	5568.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	773893.00	772828.00

## Note

### Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

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

## Note

8

Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Investeringsregnskap som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

### Konsernregnskap

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

### Fordringer

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	714595.00
<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>



## Kortsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	714595.00
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>		<u>Beløp</u>

## Note

### Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt

### Mer om fordringer

## Note

7

## Virkelig verdi og resultatført verdiendr. i perioden, finansielle instrumenter

<u>Eiendel</u>	<u>Virk. verdi</u>	<u>Verdiendring</u>
Utestående rentebytteavtaler pr 31.12	-20533.00	0.00
<u>Sum</u>	<u>Virk. Verdi</u>	<u>Verdiendring</u>
	-20533.00	0.00

### Mer om finansielle instrumenter

Instrument Restlån i NOK Foretaket mottar Foretaket betaler Gjenstående løpetid Renteswap 2 000 000 4,88 % 3,96 % 3 år

### Beskrivelse av finansielle derivater

Samlet rentebærende langsiktig gjeld på balansetidspunktet utgjør kr 14.402.140. Rentebytteavtalene er knyttet til gjeldsbrevlån på kr 7 500.000. Avtalene reduserer renterisikoen ved at det er inngått avtale om fastrente. Avtalene behandles regnskapsmessig som sikring av det underliggende lånet. Forskjellen mellom den rente som betales og den rente som mottas i henhold til rentebytteavtalen periodiseres og bokføres som en justering av periodens rente på lånet. Virkelig verdi av sikringsinstrumentet på 31.12.2023 er - kr 20.533. Avsetningen inngår i posten langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner. Endringen i avsetningen føres mot egenkapitalen. For 2023 utgjør endringen + kr 40.661

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

## Note

4

## Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt  
8967340.00

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler



14422673.00

**Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler**  
17853633.00

**Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført**

**Garantiforpliktelser som er sikret ved pant**

**Mer om gjeld**

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**  
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:** **Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**

**Note**

**Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak**



Årsregnskap for  
**BJØRN EIENDOM AS**  
979491360  
Regnskapsår  
01.01.2023 - 31.12.2023



BJØRN EIENDOM AS  
979 491 360

## Resultatregnskap

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt		4 085 316	3 861 984
Annen driftsinntekt		63 529	244 351
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>4 148 845</b>	<b>4 106 335</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	1	773 893	772 828
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	948 000	946 866
Annen driftskostnad		358 539	258 738
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 080 432</b>	<b>1 978 433</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 068 414</b>	<b>2 127 902</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt		330 090	88 581
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>330 090</b>	<b>88 581</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad		858 613	651 063
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>858 613</b>	<b>651 063</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-528 523</b>	<b>-562 481</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 539 891</b>	<b>1 565 420</b>
Skattekostnad	3	423 234	419 771
<b>Årsresultat</b>		<b>1 116 657</b>	<b>1 145 649</b>
<b>Overføringer</b>			
Ordinært utbytte		0	714 595
Annen egenkapital		1 116 657	431 055
<b>Sum overføringer</b>		<b>1 116 657</b>	<b>1 145 649</b>



BJØRN EIENDOM AS  
979 491 360

## Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 4	17 853 633	18 762 333
Maskiner og anlegg	2	250 600	289 900
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>18 104 233</b>	<b>19 052 233</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>18 104 233</b>	<b>19 052 233</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kortsiktige konsernfordringer		0	714 595
Andre kortsiktige fordringer		34 032	31 859
<b>Sum fordringer</b>		<b>34 032</b>	<b>746 454</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 078 994	8 057 188
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>9 078 994</b>	<b>8 057 188</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>9 113 026</b>	<b>8 803 642</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>27 217 259</b>	<b>27 855 875</b>



BJØRN EIENDOM AS  
979 491 360

## Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	8 900 000	8 900 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>8 900 000</b>	<b>8 900 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	2 939 219	1 781 901
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 939 219</b>	<b>1 781 901</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>11 839 219</b>	<b>10 681 901</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4, 7	14 422 673	15 550 294
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>14 422 673</b>	<b>15 550 294</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		9 046	5 483
Betalbar skatt	3	423 234	419 771
Skyldige offentlige avgifter		227 562	218 576
Utbytte		0	714 595
Annen kortsiktig gjeld		295 525	265 255
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>955 367</b>	<b>1 623 680</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>15 378 040</b>	<b>17 173 974</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>27 217 259</b>	<b>27 855 875</b>

Vestvågøy, 18.04.2024

Bjørn Harald Karlsen  
styrets leder

Fredrik Karlsen  
styremedlem / daglig leder



BJØRN EIENDOM AS  
979 491 360

## Noter

### Regnskapsprinsipper

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

#### Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer

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

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. Leieavtaler er ikke balanseført.

#### Skatt

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

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

### Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2023	2022
Lønn	729 442	729 442
Arbeidsgiveravgift	37 902	37 818
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	6 549	5 568
<b>Sum</b>	<b>773 893</b>	<b>772 828</b>



BJØRN EIENDOM AS  
979 491 360

## Note 2 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

Varige driftsmidler	Maskiner og anlegg	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	393 066	31 047 529	31 440 595
Tilgang i året	0	0	0
Avgang i året	0	0	0
<b>Anskaffelseskost pr 31.12</b>	<b>393 066</b>	<b>31 047 529</b>	<b>31 440 595</b>
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	-103 166	-12 285 196	-12 388 362
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	-142 466	-13 193 896	-13 336 362
<b>Balanseført verdi pr 31.12</b>	<b>250 600</b>	<b>17 853 633</b>	<b>18 104 233</b>
Årets av- og nedskrivninger	39 300	908 700	948 000
Økonomisk levetid	10	0 - 40	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

## Note 3 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2023	2022
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	423 234	419 771
<b>Skattekostnad</b>	<b>423 234</b>	<b>419 771</b>
<b>Skattepliktig inntekt</b>		
Resultat før skatt	1 539 891	1 565 420
Permanente forskjeller	968	162
+/- Endring i midlertidige forskjeller	382 930	342 467
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>1 923 789</b>	<b>1 908 049</b>
<b>Betalbar skatt i balansen</b>		
Betalbar skatt på årets resultat	423 234	419 771
Sum betalbar skatt i balansen	423 234	419 771

## Note 4 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	8 967 340
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	14 422 673
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	17 853 633
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

## Note 5 - Egenkapital

	Selskapskapital	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2022	8 900 000	1 781 901	10 681 901
Årsresultat	0	1 116 657	1 116 657
Andre endringer	0	40 661	40 661
<b>Egenkapital 31.12.2023</b>	<b>8 900 000</b>	<b>2 939 219</b>	<b>11 839 219</b>

### Mer om egenkapital

Andre endringer gjelder endring i sikringsinstrument - se note 7



**BJØRN EIENDOM AS**  
979 491 360

## Note 6 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	8 900	1 000	8 900 000

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
BHK Holding AS	8 900	100,00	Ordinære

## Note 7 - Virkelig verdi av finansielle instrumenter

Eiendel	Virkelig verdi	Periodens resultatførte verdiendringer
Utestående rentebytteavtaler pr 31.12	-20 533	0

### Mer om finansielle instrumenter

Instrument	Restlån i NOK	Foretaket mottar	Foretaket betaler	Gjenstående løpetid
Renteswap	2 000 000	4,88 %	3,96 %	3 år

### Beskrivelse av finansielle derivater

Samlet rentebærende langsiktig gjeld på balansetidspunktet utgjør kr 14.402.140. Rentebytteavtalene er knyttet til gjeldsbrevlån på kr 7 500.000. Avtalene reduserer renterisikoen ved at det er inngått avtale om fastrente. Avtalene behandles regnskapsmessig som sikring av det underliggende lånet. Forskjellen mellom den rente som betales og den rente som mottas i henhold til rentebytteavtalen periodiseres og bokføres som en justering av periodens rente på lånet. Virkelig verdi av sikringsinstrumentet på 31.12.2023 er - kr 20.533. Avsetningen inngår i posten langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner. Endringen i avsetningen føres mot egenkapitalen. For 2023 utgjør endringen + kr 40.661

## Note 8 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

### Fordringer

	2023	2022
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	0	714 595

### Kortsiktig gjeld

	2023	2022
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	0	714 595

### Antall årsverk

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 1

## Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**Karlsen, Bjørn Harald**  
Norwegian BankID

**Karlsen, Fredrik**  
Norwegian BankID

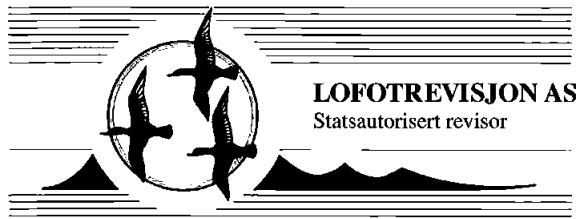
**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*

04/22/2024 10:08:58

04/22/2024 10:51:03

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



Medlemmer i Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Bjørn Eiendom AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2023

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Bjørn Eiendom AS** som viser et overskudd på **kr 1.116.657**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon 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 Standard Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 beslutninger som brukerne foretar, på grunnlag av årsregnskapet.

Besøksadresse:  
Storgata 72  
www.lofotrevisjon.no

Postadresse:  
Postboks 15  
8376 Leknes

Telefon: 76 08 22 28  
Telefax: 76 08 22 27  
E-post: epost@lofotrevisjon.no

Foretaksregisteret/  
Revisornummer:  
951 725 005

Bankforbindelse:  
DNB ASA  
Konto: 1503 46 58045

Autorisert  
regnskaps-  
førerselskap



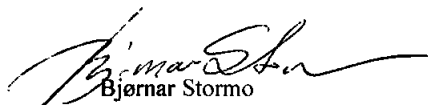
Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

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

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

Leknes, 18. april 2024

**Lofotrevisjon AS**

  
Bjørnar Stormo  
Statsautorisert revisor