



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 689 601
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BULK EIENDOM VESTBY AS
Forretningsadresse: Frognerstranda 2
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: 15.04.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2, 6	114 827	98 867
Sum kostnader		114 827	98 867
Driftsresultat		-114 827	-98 867
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8	183 624	127 123
Annen renteinntekt		3 324	150
Annen finansinntekt	9	24 611 754	-38 248
Sum finansinntekter		24 798 702	89 026
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8	744 833	596 068
Sum finanskostnader		744 833	596 068
Netto finans		24 053 869	-507 042
Ordinært resultat før skattekostnad		23 939 042	-605 909
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-147 996	-50 019
Ordinært resultat etter skattekostnad		24 087 038	-555 890
Årsresultat		24 087 038	-555 890
Årsresultat etter minoritetsinteresser		24 087 038	-555 890
Totalresultat		24 087 038	-555 890
Overføringer og disponeringer			
Utbytte	4		
Konsernbidrag	4, 4		
Udekket tap	4, 4		
Avsatt til annen egenkapital	4	24 087 038	-555 890
Overført fra annen egenkapital	4		
Sum overføringer og disponeringer		24 087 038	-555 890



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	1 909 841	1 761 845
Sum immaterielle eiendeler		1 909 841	1 761 845
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	7		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	16 386 388	29 950 315
Investering i annet foretak i samme konsern	9		
Lån til foretak i samme konsern	8		
Investeringer i tilknyttet selskap	9		
Sum finansielle anleggsmidler		16 386 388	29 950 315
Sum anleggsmidler		18 296 229	31 712 160
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		516 662	1 358
Konsernfordringer	8		
Sum fordringer		516 662	1 358
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		38 499 932	7 857
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		38 499 932	7 857
Sum omløpsmidler		39 016 594	9 215
SUM EIENDELER		57 312 823	31 721 375

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 4	216 000	216 000
Overkurs	4	4 980 000	4 980 000
Sum innskutt egenkapital		5 196 000	5 196 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	41 745 315	17 658 277
Udekket tap	4		
Sum opptjent egenkapital		41 745 315	17 658 277
Sum egenkapital		46 941 315	22 854 277
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	8	10 371 508	8 859 795
Øvrig langsiktig gjeld	8		
Sum annen langsiktig gjeld		10 371 508	8 859 795
Sum langsiktig gjeld		10 371 508	8 859 795
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			580
Betalbar skatt	5		
Utbytte	4		
Kortsiktig konserngjeld	8		6 723
Sum kortsiktig gjeld			7 303
Sum gjeld		10 371 508	8 867 098
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		57 312 823	31 721 375



Årsregnskap 2019 BULK EIENDOM VESTBY AS

Penneo Dokumentnr: 10V5S-JEY2-BO885-UIQ2Q-0LLDA-HPLWQ

Organisasjonsnr: 990 689 601



Resultatregnskap
BULK EIENDOM VESTBY AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2019	2018
Annen driftskostnad	2, 6	114 827	98 867
Sum driftskostnader		114 827	98 867
Driftsresultat		-114 827	-98 867
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8	183 624	127 123
Annen renteinntekt		3 324	150
Annen finansinntekt	9	24 611 754	-38 248
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8	744 833	596 068
Resultat av finansposter		24 053 869	-507 042
Ordinært resultat før skattekostnad		23 939 042	-605 909
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-147 996	-50 019
Årsresultat		24 087 038	-555 890
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	4	24 087 038	-555 890
Sum overføringer		24 087 038	-555 890

Penneo Dokumentnr: 10V55-JEY2-BO885-UIQ2Q-0LLDA-HPLWQ



Balanse
BULK EIENDOM VESTBY AS

Eiendeler	Note	2019	2018
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	5	1 909 841	1 761 845
Sum immaterielle eiendeler		1 909 841	1 761 845
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	9	16 386 388	29 950 315
Sum finansielle anleggsmidler		16 386 388	29 950 315
Sum anleggsmidler		18 296 229	31 712 160
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Andre kortsiktige fordringer		516 662	1 358
Sum fordringer		516 662	1 358
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		38 499 932	7 857
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		38 499 932	7 857
Sum omløpsmidler		39 016 594	9 215
Sum eiendeler		57 312 823	31 721 375

Penneo Dokumentnr: 10V55-JEY2-BO885-UIQ2Q-0LLDA-HPLWQ



Balanse
BULK EIENDOM VESTBY AS

Egenkapital og gjeld	Note	2019	2018
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	3, 4	216 000	216 000
Overkurs	4	4 980 000	4 980 000
Sum innskutt egenkapital		5 196 000	5 196 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	4	41 745 315	17 658 277
Sum opptjent egenkapital		41 745 315	17 658 277
Sum egenkapital		46 941 315	22 854 277
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig konserngjeld	8	10 371 508	8 859 795
Sum annen langsiktig gjeld		10 371 508	8 859 795
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		0	580
Kortsiktig konserngjeld	8	0	6 723
Sum kortsiktig gjeld		0	7 303
Sum gjeld		10 371 508	8 867 098
Sum egenkapital og gjeld		57 312 823	31 721 375

Oslo, 31.01.2020
Styret i BULK EIENDOM VESTBY AS

Nina Bull
styreleder

Inge Helander Bolstad
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: T0V5S-JEYE2-BO885-UJQ2Q-0LLDA-HPLWQ



Noter til regnskapet 2019

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.

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.

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 2019.

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.

Endring av regnskapsprinsipp

Det har ikke vært noen endringer i regnskapsprinsipp i 2019.

Konsernregnskap

BULK EIENDOM VESTBY AS inngår i konsernregnskapet til Bulk Industrier AS. Konsernregnskapet kan en få utdelt ved å ta kontakt med Bulk Industrier AS, Frognerstranda 2 i Oslo.

Penneo Dokumentnr: 10V55-JEY2-BO885-UIQ2Q-0LLDA-HPLWQ



Noter til regnskapet 2019

Note 2 Lønnskostnader, ingen ansatte

Spesifikasjon av lønnskostnad

Selskapet har ingen ansatte, og har derfor ikke iverksatt tiltak for etablering av obligatorisk tjenstepensjonsordning.

Spesifikasjon av lønn og godtgjørelse til ledende personer

Det er ikke utbetalt styrehonorar eller andre ytelser til ledende personer i 2019.

Spesifikasjon av honorar til revisor

Det er i 2019 kostnadsført honorar til revisor med kr 84 450 (eksl.inngående mva.), hvorav;

Lovpålagt revisjon	24 000
Andre tjenester	52 650
Skatterådgivning	7 800
Sum honorar til revisor	84 450

Note 3 Aksjer og aksjonærer mv

Selskapets aksjekapital består av 216 000 aksjer pålydende kr 1 pr aksje, totalt kr 216 000. Alle aksjer gir samme rett i selskapet. Selskapet har følgende aksjonærer pr 31.12.2019

Aksjonær	Antall	Eierandel
Bulk Industrial Real Estate AS	216 000	100 %

Følgende medlemmer av styret eier indirekte ca. 0,0032 % av BULK EIENDOM VESTBY AS:

- Styrets leder, Nina Bull, eier indirekte 0,0009 % av selskapet
- Styremedlem, Inge Helander Bolstad, eier indirekte 0,0023 % av selskapet

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01	216 000	4 980 000	17 658 277	22 854 277
Årets resultat			24 087 038	24 087 038
Egenkapital pr 31.12	216 000	4 980 000	41 745 315	46 941 315

Penneo Dokumentnøkkel: T0V5S-JEY2-BO885-UIQ2Q-0LLDA-HPLWQ



Noter til regnskapet 2019

Note 5 Skatt

<u>Årets skattekostnad</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-147 996	-50 019
Skattekostnad ordinært resultat	-147 996	-50 019
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	23 939 042	-605 909
Permanente forskjeller	-24 611 754	40 248
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Skattepliktig inntekt	-672 712	-565 662
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
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:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>Endring</u>
Akkumulert fremførbart underskudd	-8 681 096	-8 008 384	672 712
Grunnlag for utsatt skattefordel	-8 681 096	-8 008 384	672 712
Utsatt skattefordel (22 %)	-1 909 841	-1 761 845	147 997

Note 6 Nærstående parter

Bulk Infrastructure AS er selskapets forretningsfører og morselskap, og leverer tjenester innenfor forretningsførsel og forvaltning basert på markedsmessige vilkår. For 2019 er det kostnadsført kr 27 728 for forretningsførsel.

Note 7 Pant og sikkerhetsstillelse

Selskapet har ikke ekstern pantegjeld til kredittinstitusjoner, ei heller pantesikrede eiendeler.



Noter til regnskapet 2019

Note 8 Fordringer og gjeld

Langsiktige fordringer med forfall senere enn 1 år

Selskapet har ikke fordringer som forfaller senere enn ett år.

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år

Selskapet har kr 10 371 508 i gjeld som forfaller senere enn ett år.

Spesifikasjon av mellomværende konsern

	2019	2018
Langsiktige fordringer konsernselskap	0	0
Kortsiktige fordringer konsernselskap	0	0
Langsiktig gjeld konsernselskap	10 371 508	8 859 795
Kortsiktig gjeld konsernregnskap	0	6 723

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 %.

Note 9 Investering i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Investeringene i datterselskap regnskapsføres etter kostmetoden.

Selskap	Kostpris	Eier- /stemmeandel	Årets resultat	EK pr. 31.12
Bulk Vestby I AS	3 942 544	100 %	81 447	293 449
Bulk Eiendom Vestby II AS	12 433 844	100 %	36 716	20 576 553

Selskapet har i løpet av 2019, realisert aksjene i Bulk Eiendom Vestby I AS.

Selskapene har forretnings- og kontoradresse i Oslo. BULK EIENDOM VESTBY AS konsern inngår i konsernregnskapet til Bulk Industrier AS. Konsernregnskapet kan en få utdelt ved å ta kontakt med Bulk Industrier AS, Frognerstranda 2 i Oslo.

Penneo Dokumentnr: 10V5S-JEY2-BO885-UIQ2Q-0LLDA-HPLWQ



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: 185.17.xxx.xxx

2020-01-31 13:14:21Z



Inge Helander Bolstad

Styremedlem

Serienummer: 9578-5994-4-496347

IP: 185.17.xxx.xxx

2020-01-31 15:09:23Z



Penneo Dokumentnøkkel: 10V5S-JEYE2-BO885-UIQ2Q-0LLDA-HPLWQ

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>



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

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Bulk Eiendom Vestby AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bulk Eiendom Vestby AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31.12. 2019
- Resultatregnskap for 2019
- 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. 2019 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: 1M18Y-QEM44-EJYX4-7ZEB4-LHCVO-X31XW



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

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2020-02-05 13:40:29Z



Penneo Dokumentnøkkel: 1MWB8Y-QEM44-EJYX4-7ZEBB-LHCVO-X31XW

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>