



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 427 410
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BULK EIENDOM FAREX AS
Forretningsadresse: Karenslyst allé 53
0279 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Inge Helander Bolstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 27.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		25 354 207	23 500 729
Annen driftsinntekt		28 967	33 179
Sum inntekter		25 383 174	23 533 908
Kostnader			
Varekostnad		1 784 033	1 383 564
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	7 877 281	7 670 106
Annen driftskostnad		3 122 527	3 049 762
Sum kostnader		12 783 841	12 103 433
Driftsresultat		12 599 333	11 430 474
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		1 509 920	602 163
Annen renteinntekt	2	367 243	1 344 051
Annen finansinntekt		542	29 597
Sum finansinntekter		1 877 705	1 975 811
Nedskrivning av finansielle eiendeler	3		2 810 931
Reversering av nedskrivninger av andre fin. anleggsmidler		-10 149 885	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	5 892 655	1 981 117
Annen rentekostnad	2	10 547 394	9 722 803
Annen finanskostnad		900	900
Sum finanskostnader		6 291 064	14 515 751
Netto finans		-4 413 359	-12 539 939
Resultat før skattekostnad		8 185 974	-1 109 465
Skattekostnad på resultat	4	-431 466	378 167
Årsresultat		8 617 440	-1 487 632
Årsresultat etter minoritetsinteresser		8 617 440	-1 487 632



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Totalresultat		8 617 440	-1 487 632
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	5		
Avgitt konsernbidrag			833 489
Avsatt til annen egenkapital		8 617 440	
Overført fra annen egenkapital	5		-2 321 121
Sum overføringer og disponeringer		8 617 440	-1 487 632



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 6	264 529 312	215 265 893
Anlegg under utførelse	1	36 094 711	24 947 676
Maskiner og anlegg	1	178 383	237 234
Sum varige driftsmidler	1	300 802 406	240 450 803
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	26 611 237	16 461 352
Andre langsiktige fordringer	2		2 100 000
Sum finansielle anleggsmidler		26 611 237	18 561 352
Sum anleggsmidler		327 413 643	259 012 155
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			1 031 875
Andre kortsiktige fordringer		516 895	4 523 604
Konsernfordringer	2, 3	1 509 920	602 163
Sum fordringer		2 026 815	6 157 642
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		5 961 026	1 361 650
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 961 026	1 361 650
Sum omløpsmidler		7 987 841	7 519 292
SUM EIENDELER		335 401 484	266 531 447

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	5	1 393 561	1 393 561
Sum innskutt egenkapital		1 493 561	1 493 561
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	54 701 193	50 935 389
Sum opptjent egenkapital		54 701 193	50 935 389
Sum egenkapital		56 194 754	52 428 949
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	13 014 582	13 446 048
Sum avsetninger for forpliktelser		13 014 582	13 446 048
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2, 6	144 966 000	149 300 000
Langsiktig konserngjeld	2	116 562 978	28 401 747
Sum annen langsiktig gjeld		261 528 978	177 701 747
Sum langsiktig gjeld		274 543 559	191 147 794
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 944 085	986 548
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		28 908	
Kortsiktig konserngjeld	2		1 246 976
Annen kortsiktig gjeld		2 690 177	20 721 179
Sum kortsiktig gjeld		4 663 171	22 954 703
Sum gjeld		279 206 730	214 102 497
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		335 401 484	266 531 447



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 572463

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 427 410
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BULK EIENDOM FAREX AS
Forretningsadresse: Karenslyst allé 53
0279 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Inge Helander Bolstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2025

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
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 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 26.06.2025

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 990 427 410
BULK EIENDOM FAREX AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		25 354 207	23 500 729
Annen driftsinntekt		28 967	33 179
Sum inntekter		25 383 174	23 533 908
Kostnader			
Varekostnad		1 784 033	1 383 564
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	7 877 281	7 670 106
Annen driftskostnad		3 122 527	3 049 762
Sum kostnader		12 783 841	12 103 433
Driftsresultat		12 599 333	11 430 474
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		1 509 920	602 163
Annen renteinntekt	2	367 243	1 344 051
Annen finansinntekt		542	29 597
Sum finansinntekter		1 877 705	1 975 811
Nedskrivning av finansielle eiendeler	3		2 810 931
Reversering av nedskrivninger av andre fin. anleggsmidler		-10 149 885	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	5 892 655	1 981 117
Annen rentekostnad	2	10 547 394	9 722 803
Annen finanskostnad		900	900
Sum finanskostnader		6 291 064	14 515 751
Netto finans		-4 413 359	-12 539 939
Resultat før skattekostnad		8 185 974	-1 109 465
Skattekostnad på resultat	4	-431 466	378 167
Årsresultat		8 617 440	-1 487 632
Årsresultat etter minoritetsinteresser		8 617 440	-1 487 632
Totalresultat		8 617 440	-1 487 632
Overføringer og disponeringer			



Konsernbidrag	5		
Avgitt konsernbidrag			833 489
Avsatt til annen egenkapital		8 617 440	
Overført fra annen egenkapital	5		-2 321 121
Sum overføringer og disponeringer		8 617 440	-1 487 632



Organisasjonsnr: 990 427 410
BULK EIENDOM FAREX AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 6	264 529 312	215 265 893
Anlegg under utførelse	1	36 094 711	24 947 676
Maskiner og anlegg	1	178 383	237 234
Sum varige driftsmidler	1	300 802 406	240 450 803

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	3	26 611 237	16 461 352
Andre langsiktige fordringer	2		2 100 000
Sum finansielle anleggsmidler		26 611 237	18 561 352

Sum anleggsmidler 327 413 643 259 012 155

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer			1 031 875
Andre kortsiktige fordringer		516 895	4 523 604
Konsernfordringer	2, 3	1 509 920	602 163
Sum fordringer		2 026 815	6 157 642

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		5 961 026	1 361 650
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 961 026	1 361 650

Sum omløpsmidler 7 987 841 7 519 292

SUM EIENDELER 335 401 484 266 531 447

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	5	1 393 561	1 393 561



Sum innskutt egenkapital		1 493 561	1 493 561
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	54 701 193	50 935 389
Sum opptjent egenkapital		54 701 193	50 935 389
Sum egenkapital		56 194 754	52 428 949
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	13 014 582	13 446 048
Sum avsetninger for forpliktelses		13 014 582	13 446 048
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	2, 6	144 966 000	149 300 000
Langsiktig konserngjeld	2	116 562 978	28 401 747
Sum annen langsiktig gjeld		261 528 978	177 701 747
Sum langsiktig gjeld		274 543 559	191 147 794
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 944 085	986 548
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		28 908	
Kortsiktig konserngjeld	2		1 246 976
Annen kortsiktig gjeld		2 690 177	20 721 179
Sum kortsiktig gjeld		4 663 171	22 954 703
Sum gjeld		279 206 730	214 102 497
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		335 401 484	266 531 447



Organisasjonsnr: 990 427 410
BULK EIENDOM FAREX AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



 BankID Signing
Nina Bull
2025-05-08

 BankID Signing
Inge Helander Bolstad
2025-05-08

Årsregnskap 2024

Bulk Eiendom Farex AS

Organisasjonsnr: 990 427 410



Resultatregnskap

Bulk Eiendom Farex AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Leieinntekter		25 354 207	23 500 729
Annen driftsinntekt		28 967	33 179
Sum driftsinntekter		25 383 174	23 533 908
Varekostnad		1 784 033	1 383 564
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	7 877 281	7 670 106
Annen driftskostnad		3 122 527	3 049 762
Sum driftskostnader		12 783 841	12 103 433
Driftsresultat		12 599 333	11 430 474
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		1 509 920	602 163
Annen renteinntekt	2	367 243	1 344 051
Annen finansinntekt		542	29 597
Nedskrivning av finansielle eiendeler	3	0	2 810 931
Reversering av nedskrivninger av andre fin. anleggsmidler		10 149 885	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	5 892 655	1 981 117
Annen rentekostnad	2	10 547 394	9 722 803
Annen finanskostnad		900	900
Resultat av finansposter		-4 413 359	-12 539 939
Resultat før skattekostnad		8 185 974	-1 109 465
Skattekostnad på resultat	4	-431 466	378 167
Årsresultat		8 617 440	-1 487 632
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		0	833 489
Avsatt til annen egenkapital		8 617 440	0
Overført fra annen egenkapital	5	0	2 321 121
Sum overføringer		8 617 440	-1 487 632



Balanse Bulk Eiendom Farex AS

Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 6	264 529 312	215 265 893
Anlegg under utførelse	1	36 094 711	24 947 676
Maskiner og anlegg	1	178 383	237 234
Sum varige driftsmidler	1	<u>300 802 406</u>	<u>240 450 803</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	3	26 611 237	16 461 352
Andre langsiktige fordringer	2	0	2 100 000
Sum finansielle anleggsmidler		<u>26 611 237</u>	<u>18 561 352</u>
Sum anleggsmidler		<u>327 413 643</u>	<u>259 012 155</u>
Omløpsmidler			
<i>Varer</i>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		0	1 031 875
Andre kortsiktige fordringer		516 895	4 523 604
Konsernfordringer	2, 3	1 509 920	602 163
Sum fordringer		<u>2 026 815</u>	<u>6 157 642</u>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		5 961 026	1 361 650
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		<u>5 961 026</u>	<u>1 361 650</u>
Sum omløpsmidler		<u>7 987 841</u>	<u>7 519 292</u>
Sum eiendeler		<u>335 401 484</u>	<u>266 531 447</u>



Balanse
Bulk Eiendom Farex AS

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	5	1 393 561	1 393 561
Sum innskutt egenkapital		1 493 561	1 493 561
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	54 701 193	50 935 389
Sum opptjent egenkapital		54 701 193	50 935 389
Sum egenkapital		56 194 754	52 428 949
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	13 014 582	13 446 048
Sum avsetning for forpliktelser		13 014 582	13 446 048
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig konserngjeld	2	116 562 978	28 401 747
Gjeld til kredittinstitusjoner	2, 6	144 966 000	149 300 000
Sum annen langsiktig gjeld		261 528 978	177 701 747
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		1 944 085	986 548
Skyldig offentlige avgifter		28 908	0
Kortsiktig konserngjeld	2	0	1 246 976
Annen kortsiktig gjeld		2 690 177	20 721 179
Sum kortsiktig gjeld		4 663 171	22 954 703
Sum gjeld		279 206 730	214 102 497
Sum egenkapital og gjeld		335 401 484	266 531 447

Oslo, 08.05.2025

Styret i Bulk Eiendom Farex AS

Nina Bull
styreleder

Inge Helander Bolstad
styremedlem



Noter til regnskapet 2024

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Følgende regnskapsprinsipper er anvendt:

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.

Driftsinntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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. 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.

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

Aksjer i datterselskap vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes og ikke være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede. Henviser til note egenkapital for mer informasjon om selskapets fusjon med Steinbakken Eiendom AS gjennomført i 2024. Fusjonen ble gjennomført som en mor-datter fusjon uten vederlag i henhold til reglene i aksjelovens § 13-23 jf § 13-1.

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 2024.

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 ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres 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.

Konsernregnskap

Bulk Eiendom Farex AS inngår i konsernregnskapet til Bulk Infrastructure Group AS, Bulk Infrastructure Holding AS og Bulk Industrier AS. Konsernregnskapene er tilgjengelig på www.bulkinfrastructure.com eller ved å henvende seg til selskapet.



Noter til regnskapet 2024

Note 0 Lønnskostnader

Bulk Eiendom Farex AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2024 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser. Selskapet har ingen ansatte.

Note 1 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Maskiner og anlegg	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	259 306 581	706 172	24 947 676	284 960 429
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	57 081 845		11 147 035	68 228 880
= Anskaffelseskost 31.12.24	316 388 426	706 172	36 094 711	353 189 309
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24	51 859 119	527 786		52 386 905
= Bokført verdi 31.12.24	264 529 307	178 386	36 094 711	300 802 404
Årets ordinære avskrivninger	7 818 431	58 848		7 877 279
Økonomisk levetid	0-50 år	7-10 år		

Del av årets tilgang av driftsmidler knyttet seg til overtakelse av tomt/grunnareal ved fusjon med Steinbakken Eiendom AS - se note 5 for mer informasjon. Balanseført verdi av denne tomt er kr 1 250 000.



Noter til regnskapet 2024

Note 2 Fordringer og gjeld

Langsiktige fordringer med forfall senere enn 1 år

Selskapet har kr 0 i fordringer som forfaller senere enn ett år.

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år

Selskapet har kr 116 562 978 i gjeld som forfaller senere enn 5 år.

Spesifikasjon av mellomværende konsern

	2024	2023
Langsiktige fordringer konsernselskap	0	0
Kortsiktige fordringer konsernselskap	1 509 920	602 163
Langsiktig gjeld konsernselskap	116 562 978	28 401 747
Kortsiktig gjeld konsernselskap	0	1 068 576

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

Rentesikring

Renterisiko oppstår på kort og mellomlang sikt som et resultat av at selskapets gjeld har flytende rente. For å redusere denne risikoen har selskapet inngått en avtale om rentesikring.

Den negative markedsverdien på denne avtalen er per 31.12.2024 kr -1 734 234 , sammenlignet med kr. -4 078 333 per 31.12.2023.

Sikringsavtalen er inngått for å redusere virkningene på endringer i renter på lån som er trukket opp. Løpetiden og hovedstolen for sikringsinstrumenter er vurdert å sammenfalle og korrelere med løpetid og hovedstol på sikringsobjektet (lånet), slik at grunnlaget for sikringsbøkføring vurderes å være oppfylt. Sikringsinstrument/forpliktelsen er derfor ikke balanseført i selskapets regnskap.

Note 3 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor-kommune	Eier-andel	Stemme-andel	Anskaffelses kost	Andel egenkapital	Andel resultat
DS/FKV/TS						
Bulk	Oslo	100,0%	100,0%	31 101 512	26 611 237	11 104 164
Gardemoen Iv AS						
Sum				31 101 512	26 611 237	11 104 164

Mottatt konsernbidrag fra Bulk Gardemoen IV AS i 2024.



Noter til regnskapet 2024

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	235 087
Endring i utsatt skatt	-431 466	143 080
Skattekostnad ordinært resultat	-431 466	378 167
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	8 185 974	-1 109 465
Permanente forskjeller	-10 147 183	2 828 403
Endring i midlertidige forskjeller	875 268	283 914
Avgitt konsernbidrag	0	-1 068 576
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-934 275
Skattepliktig inntekt	-1 085 941	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-332 182	-132 476
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	332 182	132 476
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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	63 514 485	64 389 753	875 268
Sum	63 514 485	64 389 753	875 268
Akkumulert fremførbart underskudd	-1 085 941	-109 584	976 357
Avskåret rentefradrag	-3 271 354	-3 271 354	0
Grunnlag for utsatt skatt	59 157 190	61 008 815	1 851 624
Utsatt skatt (22 %)	13 014 582	13 421 939	407 357

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr 01.01	100 000	1 393 561	50 935 389	52 428 949
Årets resultat			8 617 440	8 617 440
Fusjon			-4 851 636	-4 851 636
Egenkapital pr 31.12	100 000	1 393 561	54 701 193	56 194 754

Fusjon mellom Bulk Eiendom Farex AS og Steinbakken Eiendom AS (921 044 666) er gjennomført som en mor-datter fusjon uten vederlag i henhold til reglene i aksjelovens § 13-23. Det skal ikke betales vederlag ved fusjonen jf. asl. § 13-23 (1). Overtakende selskap, Bulk Eiendom Farex AS, blir ved fusjonen direkte eier av eiendelene i Steinbakken Eiendom AS, som i all hovedsak er en tomt, i stedet for å eie virksomheten gjennom aksjer i datterselskapet



Noter til regnskapet 2024

Note 6 Pant og sikkerhetsstillelse

	2024	2023
Pantesikret gjeld:		
Gjeld til kredittinstitusjoner	144 966 000	149 300 000
Sum pantesikret gjeld:	144 966 000	149 300 000
<i>...som er sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>		
Tomt, bygg og fast eiendom	264 529 312	215 265 893
Sum bokført verdi av panteobjekt	264 529 312	215 265 893



Deloitte.

Deloitte AS
Dronning Eufemias gate
14
Postboks 221
NO-0103 Oslo
Norway

+47 23 27 90 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Bulk Eiendom Farex AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bulk Eiendom Farex AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (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 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 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.

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

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

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

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Bulk Eiendom Farex AS

- 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 internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater 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.

Oslo, 12. juni 2025
Deloitte AS

Joachim Eriksen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Uavhengig revisors beretn... Bulk Eiendom Farex AS

Name	Date
Eriksen, Joachim	2025-06-12

Identification

 **bankID** Eriksen, Joachim



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))