



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 978 643 116  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BJORN NORWAY PROPCO 2 AS  
Forretningsadresse: Munkedamsveien 45D  
0250 OSLO

### 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: Arne Gunnar Reitan Skarpnes  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2024

### 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, 02.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		13 794 851	16 699 944
Annen driftsinntekt		83 225	767 721
<b>Sum inntekter</b>		<b>13 878 077</b>	<b>17 467 665</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	894 900	720 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	2	3 900 948	4 988 374
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 795 848</b>	<b>5 708 374</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>9 082 228</b>	<b>11 759 290</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	4	2 317	2 077
Annen finansinntekt		1 236	1 600 310
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 553</b>	<b>1 602 387</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	1 878 173	933 250
Annen rentekostnad		60 490	4 377
Annen finanskostnad		4 079 396	2 520 054
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>6 018 059</b>	<b>3 457 682</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-6 014 506</b>	<b>-1 855 295</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 067 723</b>	<b>9 903 996</b>
Skattekostnad på resultat	5	674 899	2 181 840
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 392 824</b>	<b>7 722 156</b>
<b>Årsresultat</b>	6	<b>2 392 824</b>	<b>7 722 156</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>2 392 824</b>	<b>7 722 156</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 392 824</b>	<b>7 722 156</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		2 886 363	9 283 110
Avsatt til annen egenkapital		-493 539	-1 560 954
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 392 824</b>	<b>7 722 156</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		82 974 719	70 150 400
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3		
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>3</b>	<b>82 974 719</b>	<b>70 150 400</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7		
Investering i annet foretak i samme konsern	7		
Lån til foretak i samme konsern	4, 7		
Investeringer i tilknyttet selskap	7		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7		
Andre langsiktige fordringer		15 759 008	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>15 759 008</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>98 733 727</b>	<b>70 150 400</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7		235 863
Andre kortsiktige fordringer		2 875 830	4 978 918
Konsernfordringer	4		
<b>Sum fordringer</b>	<b>4</b>	<b>2 875 830</b>	<b>5 214 781</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	802 498	12 986 373
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>802 498</b>	<b>12 986 373</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 678 328</b>	<b>18 201 154</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>102 412 055</b>	<b>88 351 554</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9	300 000	300 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>300 000</b>	<b>300 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 747 799	4 241 338
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 747 799</b>	<b>4 241 338</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>4 047 799</b>	<b>4 541 338</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	3 569 013	4 148 216
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>3 569 013</b>	<b>4 148 216</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4		
Langsiktig konserngjeld	4	79 002 369	63 341 019
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>79 002 369</b>	<b>63 341 019</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>82 571 382</b>	<b>67 489 235</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	4, 7	88 750	4 304 393
Betalbar skatt	5	440 000	
Kortsiktig konserngjeld	4	14 558 358	12 191 541
Annen kortsiktig gjeld	4	705 767	-174 952
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	4	<b>15 792 874</b>	<b>16 320 982</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>98 364 257</b>	<b>83 810 216</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>102 412 055</b>	<b>88 351 554</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 493519

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 978 643 116  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BJORN NORWAY PROPCO 2 AS  
Forretningsadresse: Munkedamsveien 45D  
0250 OSLO

#### 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: Arne Gunnar Reitan Skarpnes  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2024

#### 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, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 978 643 116  
BJORN NORWAY PROPCO 2 AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		13 794 851	16 699 944
Annen driftsinntekt		83 225	767 721
<b>Sum inntekter</b>		<b>13 878 077</b>	<b>17 467 665</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	894 900	720 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	2	3 900 948	4 988 374
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 795 848</b>	<b>5 708 374</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>9 082 228</b>	<b>11 759 290</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	4	2 317	2 077
Annen finansinntekt		1 236	1 600 310
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 553</b>	<b>1 602 387</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	1 878 173	933 250
Annen rentekostnad		60 490	4 377
Annen finanskostnad		4 079 396	2 520 054
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>6 018 059</b>	<b>3 457 682</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-6 014 506</b>	<b>-1 855 295</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	5	674 899	2 181 840
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 392 824</b>	<b>7 722 156</b>
<b>Årsresultat</b>	6	<b>2 392 824</b>	<b>7 722 156</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>2 392 824</b>	<b>7 722 156</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 392 824</b>	<b>7 722 156</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		2 886 363	9 283 110



Avsatt til annen egenkapital	-493 539	-1 560 954
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>2 392 824</b>	<b>7 722 156</b>



Organisasjonsnr: 978 643 116  
BJORN NORWAY PROPCO 2 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		82 974 719	70 150 400
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3		
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>3</b>	<b>82 974 719</b>	<b>70 150 400</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7		
Investering i annet foretak i samme konsern	7		
Lån til foretak i samme konsern	4, 7		
Investeringer i tilknyttet selskap	7		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7		
Andre langsiktige fordringer		15 759 008	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>15 759 008</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>98 733 727</b>	<b>70 150 400</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7		235 863
Andre kortsiktige fordringer		2 875 830	4 978 918
Konsernfordringer	4		
<b>Sum fordringer</b>	<b>4</b>	<b>2 875 830</b>	<b>5 214 781</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	8	802 498	12 986 373
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>802 498</b>	<b>12 986 373</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 678 328</b>	<b>18 201 154</b>



<b>SUM EIENDELER</b>		<b>102 412 055</b>	<b>88 351 554</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9	300 000	300 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>300 000</b>	<b>300 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 747 799	4 241 338
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 747 799</b>	<b>4 241 338</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>4 047 799</b>	<b>4 541 338</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	3 569 013	4 148 216
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>3 569 013</b>	<b>4 148 216</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4		
Langsiktig konserngjeld	4	79 002 369	63 341 019
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>79 002 369</b>	<b>63 341 019</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>82 571 382</b>	<b>67 489 235</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	4, 7	88 750	4 304 393
Betalbar skatt	5	440 000	
Kortsiktig konserngjeld	4	14 558 358	12 191 541
Annen kortsiktig gjeld	4	705 767	-174 952
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>4</b>	<b>15 792 874</b>	<b>16 320 982</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>98 364 257</b>	<b>83 810 216</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>102 412 055</b>	<b>88 351 554</b>



Organisasjonsnr: 978 643 116  
BJORN NORWAY PROPCO 2 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

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.



### RESULTATREGNSKAP

#### BJORN NORWAY PROPCO 2 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Leieinntekt		13 794 851	16 699 944
Annen driftsinntekt		83 225	767 721
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>13 878 077</b>	<b>17 467 665</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	894 900	720 000
Annen driftskostnad	2	3 900 948	4 988 374
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>4 795 848</b>	<b>5 708 374</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>9 082 228</b>	<b>11 759 290</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		2 317	2 077
Annen finansinntekt		1 236	1 600 310
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	1 878 173	933 250
Annen rentekostnad		60 490	4 377
Annen finanskostnad		4 079 396	2 520 054
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-6 014 506</b>	<b>-1 855 295</b>
Resultat før skattekostnad		3 067 723	9 903 996
Skattekostnad på resultat	5	674 899	2 181 840
<b>Årsresultat</b>	<b>6</b>	<b>2 392 824</b>	<b>7 722 156</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag		2 886 363	9 283 110
Avsatt til annen egenkapital		-493 539	-1 560 954
<b>Sum overføringer</b>		<b>2 392 824</b>	<b>7 722 156</b>



### BALANSE

#### BJORN NORWAY PROPCO 2 AS

EIENDELER	Note	2023	2022
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		82 974 719	70 150 400
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>3</b>	<b>82 974 719</b>	<b>70 150 400</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre langsiktige fordringer		15 759 008	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>15 759 008</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>98 733 727</b>	<b>70 150 400</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer	7	0	235 863
Andre kortsiktige fordringer		2 875 830	4 978 918
<b>Sum fordringer</b>	<b>4</b>	<b>2 875 830</b>	<b>5 214 781</b>
<b>INVESTERINGER</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	802 498	12 986 373
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 678 328</b>	<b>18 201 154</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>102 412 055</b>	<b>88 351 554</b>



## BALANSE

### BJORN NORWAY PROPCO 2 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	9	300 000	300 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>300 000</b>	<b>300 000</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital		3 747 799	4 241 338
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 747 799</b>	<b>4 241 338</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>4 047 799</b>	<b>4 541 338</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b>			
Utsatt skatt	5	3 569 013	4 148 216
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Langsiktig konserngjeld	4	79 002 369	63 341 019
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>79 002 369</b>	<b>63 341 019</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld	4, 7	88 750	4 304 393
Betalbar skatt	5	440 000	0
Konserngjeld	4	14 558 358	12 191 541
Annen kortsiktig gjeld	4	705 767	-174 952
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>4</b>	<b>15 792 874</b>	<b>16 320 982</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>98 364 257</b>	<b>83 810 216</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>102 412 055</b>	<b>88 351 554</b>

Luxemburg, 24.05.2024  
Styret i Bjorn Norway Propco 2 AS

\_\_\_\_\_  
Jean-Francois Pascal Emmanuel Bossy  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Andrea Corsi  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Danatella Fanti  
styremedlem



## Regnskapsprinsipper

Selskapets virksomhet er forvaltning og utleie av eiendommen Fjellboveien 9, Frogner.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

## Driftsinntekter

Husleien inntektsføres når den er opptjent. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

## 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.

## Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

## Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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 virkelig verdi.

## Fordringer og gjeld

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Gjeld oppføres til pålydende og gjeld i utenlandsk valuta er verdsatt ved kurs på balansedagen. Kortsiktige gjeld gjøres opp innen 2023 med utligninger eller kontant oppgjør. Langsiktig gjeld renteberegnes.

## Note 1 Hendelser etter balansedagen

Det skal vedtas fusjon med Bjorn Norway Newco 2 AS. Dette vil være en omvendt mor-datter fusjon hvor Bjorn Norway PropCo 2 AS er det overtakende selskap.



## Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

### Lønnskostnader

Selskapet har i 2023 sysselsatt 0 årsverk.

### Pensjonsforpliktelser

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

### Ytelser til ledende personer

Det er ikke gitt ytelser til ledende personer i 2022.

### Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør kr 261 966 eks. mva. Gjelder honorar til Deloitte.

## Note 3 Anleggsmidler

	Bygninger	Teknisk anlegg	Anlegg under utførelse	Tomt	Sum varige driftsmidler
<b>Anskaffelseskost 01.01.2023</b>	70 174 636	171 864	8 603 252	5 692 283	84 642 035
Tilgang/avgang driftsmidler	13 373 476	8 948 996	-8 603 252	0	13 719 220
<b>Anskaffelseskost 31.12.2023</b>	83 548 112	9 120 860	0	5 692 283	98 361 255
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2023	15 223 336	163 200	0	0	15 386 536
<b>Bokført verdi per 31.12.2023</b>	68 324 776	8 957 660	0	5 692 283	82 974 719
Årets avskrivninger	772 300	122 600	0	0	894 900
Lineær avskrivning, antall år	100	10			

## Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
<b>Fordringer</b>		
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>		
Lån fra foretak i samme konsern	79 002 369	63 341 019
Annen kortsiktig gjeld konsern	14 558 358	12 191 541
<b>Sum</b>	<b>93 560 727</b>	<b>75 532 559</b>

Det er avgitt konsernbidrag med skattemessig virkning til Bjorn Norway BidCo AS på kr 3 700 465.

Selskapet har et langsiktig lån på EURO 1 900 000 fra Bjorn Norway BidCo AS. Renten er på 4,00%.

Selskapet har et langsiktig lån på EURO 5 135 370 fra Bjorn Norway BidCo AS. Renten er på 2,29%.

Mellomværende langsiktig gjeld renteberegnes. Det er ikke avtalt tidspunkt for oppgjør av mellomværende. Poster i utenlandsk valuta er justert pr. 31.12.2023.



## Note 5 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 254 102	2 618 313
Endring i utsatt skattefordel	-579 203	-436 473
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>674 899</b>	<b>2 181 840</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	3 067 723	9 903 996
Permanente forskjeller	0	13 462
Endring i midlertidige forskjeller	2 632 743	1 983 965
Avgitt konsernbidrag	-3 700 465	-11 901 423
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>2 000 000</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 254 102	2 618 313
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-814 102	-2 618 313
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>440 000</b>	<b>0</b>
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	3 067 723	9 903 996
Beregnet skatt av resultat før skatt	674 899	2 178 879
Skatteeffekt av permanente forskjeller	0	2 962
<b>Sum</b>	<b>674 899</b>	<b>2 181 841</b>
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	21 916 755	20 470 648	-1 446 108
Langs. fordr. og gjeld i ut. valuta	-5 693 970	-1 615 119	4 078 851
Sum	16 222 785	18 855 528	2 632 743
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>16 222 785</b>	<b>18 855 528</b>	<b>2 632 743</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>3 569 013</b>	<b>4 148 216</b>	<b>579 203</b>

## Note 6 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen innskutt egenkapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 31.12.2022	300 000	0	0	4 241 338	4 541 338
Årets resultat				2 392 824	2 392 824
Konsernbidrag avgitt				-2 886 363	-2 886 363
<b>Pr 31.12.2023</b>	<b>300 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 747 799</b>	<b>4 047 799</b>



## Note 7 Transaksjoner med nærstående

Det har ikke vært andre transaksjoner med nærstående i 2023 sett bort fra mellomværende og renteberegning av mellomværende som vist i note 5.

## Note 8 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler per 31.12.2023.

## Note 9 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Bjorn Norway Propco 2 AS pr. 31.12.2023 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	3 000	100	300 000
<b>Sum</b>	<b>3 000</b>	<b>100</b>	<b>300 000</b>

### Eierstruktur

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Bjorn Norway Newco 2 AS	3 000	100 %	100 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>3 000</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>



DocuSign Envelope ID: B5B5C673-3987-49F2-B98E-652ADCCF0066

*(Unofficial translation. The official language of these minutes is Norwegian. In the event of any discrepancies between the Norwegian and English text, the Norwegian text shall precede.)*

## PROTOKOLL FRA STYREMØTE I BJORN NORWAY PROPCO 2 AS

Den 24 mai 2024 ble det avholdt styremøte i Bjorn Norway Propco 2 AS, org.nr. 978 643 116 ved sirkulasjon av dokumenter. Styrets leder fant det betryggende

Deltok gjorde Jean-François Bossy styrets leder og styremedlemmene Andrea Corsi og Donatella Fanti. Styret var således beslutningsdyktig, jf. aksjeloven § 6-24.

Det fremkom ingen innsigelser mot innkallingen eller dagsorden.

Til behandling forelå følgende saker:

### 1 Fullmakt til Logicor Terminal Real Estate Sweden AB

I samsvar med Operational Management Agreement datert 26. juni 2023 inngått av og mellom Selskapet som eier og Logicor Terminal Real Estate Sweden AB som manager ("**Manager**"), kan selskapet gi Manager enhver skriftlig fullmakt med riktig juridisk myndighet (enten gjennom fullmakt eller på annen måte) til å gjennomføre punktene omfattet av delgert myndighet på vegne av Selskapet ("**Delegert Myndighet**").

Basert på ovenstående og etter ytterligere overveielser vedtok styret å utstede fullmakt til Manager i en slik form, og som inneholder slike vilkår, betingelser og begrensninger, som Selskapet kan bestemme fra tid til annen, hvilken delegering av myndighet skal, i den grad loven krever det, gi Manager riktig juridisk myndighet (enten gjennom fullmakt eller på annen måte) til å gjennomføre elementene som delegert myndighet gir kompetanse til på vegne av Selskapet.

Utøvelsen av myndighet gitt i fullmakten innebærer ingen godkjenning fra Selskapet av noen avtale eller endring knyttet til denne. Ingen avtale skal anses som bindende for Selskapet med

## MINUTES FROM BOARD MEETING IN BJORN NORWAY PROPCO 2 AS

On 24 May 2024 a board meeting was held in Bjorn Norway Propco 2 AS, org.nr. 978 643 116 by circulation of documents. The chairman of the board found this to be adequate.

Chairman Jean-François Bossy and directors Andrea Corsi and Donatella Fanti participated. Thus, the board represented a quorum, cf. section 6-24 of the Private Limited Liability Companies act.

There were no objections to the notice or agenda.

The following matters were on the agenda:

### 1 Delegation of authority to Logicor Terminal Real Estate Sweden AB

In accordance with the Operational Management Agreement dated 26 June 2023 entered into by and between the Company as owner and Logicor Terminal Real Estate Sweden AB as manager (the "**Manager**"), the Company can provide the Manager with any written delegation of authority with the proper legal authority (whether through a power of attorney or otherwise) to implement the items in such delegation of authority on behalf of the Company (the "**Delegation of Authority**").

Based on the above and after further considerations the board resolved to provide the Manager with any written delegation of authority in such form, and containing such terms, conditions, and limitations, as the Company may determine from time to time, which delegation of authority shall, to the extent required by law, provide Manager with the proper legal authority (whether through a power of attorney or otherwise) to implement the items in such delegation of authority on behalf of the Company.

The exercise of the powers provided in the Delegation of Authority does not entail any approval by the Company of any agreement or

#11984093/1



DocuSign Envelope ID: B5B5C673-3987-49F2-B98E-652ADCCF0066

mindre den er godkjent og signert av styret i Selskapet.

Styret beslutter videre at ingen av styremedlemmene har motsatt interesse i sakene nevnt i denne resolusjonen, og saker referert til her er i samsvar med Selskapets vedtekter og gjeldende lovbestemmelser og vil ikke føre til brudd på noen begrensning pålagt ved lov, vedtekter eller noen avtale som Selskapet er part i eller som Selskapet er bundet av.

Sakene nevnt i disse resolusjonene vil være til vesentlig nytte og være i Selskapets beste forretningsinteresse (intérêt social) og for det det formål å drive Selskapets virksomhet.

Innenfor rammen av Delegert Myndighet foreslår styret at delegering godkjennes, og i den utstrekning det er nødvendig, ratifiseres, og at Delegert Myndighet omfatter oppgaver som definert i Vedlegg 1.

## **2 Godkjennelse av årsregnskap og årsberetning, herunder utdeling av utbytte og konsernbidrag**

Før møtet hadde styret mottatt utkast til årsregnskap og årsberetning for 2023. Årsregnskap og årsberetning ble presentert for styret, og styremedlemmene fikk anledning til å gi kommentarer og stille spørsmål. Deretter besluttet styret å foreslå at generalforsamlingen fatter følgende vedtak:

*«Årsregnskapet og årsberetningen for 2023 godkjennes. Årsresultatet er NOK 2 392 824.*

*Selskapet skal utdele et konsernbidrag på NOK 3 700 465 til Bjorn Norway Bidco AS.»*

Selskapet har en tilfredsstillende økonomi og utvikling og vil etter styrets oppfatning også etter utdelingen ha en egenkapital og likviditet som er

amendment related thereto. No agreement shall be deemed binding by the Company unless approved and signed by the board of directors of the Company.

The Board further resolves that none of the Directors hold an opposite interest in the matters referred to in the present resolution and matters referred to herein are in compliance with the Company's articles of association and the applicable legal provisions and would not result in any breach of any restriction imposed by law, the articles of association or any agreement to which the Company is a party or by which the Company is bound.

The matters referred to in the present resolutions would materially benefit and be in the best corporate interest (intérêt social) of the Company and would be for the purpose of carrying on its business.

In the framework of the Delegation of Authority, the Board proposes the approval, and to the extent necessary ratification, of the said delegation in accordance with the document hereto attached in Appendix 1 to these minutes.

## **2 Approval of annual accounts and directors' report, including distribution of dividends and group contributions**

Prior to the meeting the board members had been presented with drafts of the annual accounts and report for 2023. The annual accounts and reports were presented to the board, and the board members were given the opportunity to comment and ask questions. Thereafter, the board suggested that the general meeting passed the following resolutions:

*"The annual accounts and directors' report for year 2023 are approved. The annual result is NOK 2,392,824.*

*The company shall distribute a group contribution of NOK 3,700,465 to Bjorn Norway Bidco AS."*

The company has a satisfactory economy and development and, in the opinion of the Board, will also have equity and liquidity that is



DocuSign Envelope ID: B5B5C673-3987-49F2-B98E-652ADCCF0066

forsvarlig ut fra risikoen ved og omfanget av virksomheten i selskapet.

justifiable based on the risk and extent of the company's operations.

### 3 Innkalling til ordinær generalforsamling

### 3 Convening an ordinary general meeting

Styret vedtok å innkalle til ordinær generalforsamling som skal avholdes umiddelbart etter styremøtet. Generalforsamlingen skal behandle følgende saker:

The board resolved to convene an ordinary general meeting to be held immediately after the board meeting. The general meeting will deal with the following matters:

- 1) Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 2) Godkjenning av årsregnskap og årsberetning, herunder utdeling av utbytte og konsernbidrag

- 1) Approval of notice and agenda
- 2) Approval of annual accounts and directors' report, including distributions of dividends and group contributions

\*\*\*

\*\*\*

Alle styrets beslutninger var enstemmige. Andre saker forelå ikke til behandling, og møtet ble hevet.

The resolutions were unanimous. No further items were on the agenda and the meeting was adjourned.

\*\*\*

\*\*\*


[Signaturside følger]

[Signature page to follow]



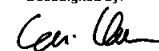
DocuSign Envelope ID: B5B5C673-3987-49F2-B98E-652ADCCF0066

\*\*\*

DocuSigned by:  
  
818FC9FB30894D6...


Jean-François Bossy

24 May 2024

DocuSigned by:  
  
DB95DE66D5DD4DD...

Andrea Corsi

24 May 2024

DocuSigned by:  
  
CAC1E3C8BBFC49F...

Donatella Fanti

24 May 2024



DocuSign Envelope ID: B5B5C673-3987-49F2-B98E-652ADCCF0066

*Appendix 1*

**Delegation of Authority**



DocuSign Envelope ID: B5B5C673-3987-49F2-B98E-652ADCCF0066

General notes to Delegation of Authority	
March 2024	
<b>Currency</b>	All monetary amounts are in Euro
<b>FX Rate</b>	If required, apply the exchange rate in the latest Business Plan to convert into Euro to consider the delegation of authority thresholds
<b>VAT</b>	Thresholds should be considered <u>exclusive</u> of VAT
<b>Corporate Entity</b>	On all forms/requests for approval, please specify the relevant corporate entity name(s) entering into the transaction
<b>Series of transactions</b>	Consider if a series of transactions should be considered as a single transaction for the purposes of determining which approvals are required
<b>Time to request approvals</b>	Consider at what point in time during a potential transaction the relevant approval should be obtained and allow time to amend the proposals if approver requires it
<b>Budget and Business Plan</b>	Approved Budget and Business Plan: For a copy of the current Approved Budget and Business Plan, please contact the Portfolio Management team
<b>LMAC Committee Approval</b>	LMAC Committee members are CEO, CFO, COO, General Counsel and BX representative. Committee meetings generally take place bi-weekly on a Friday.
<b>Arm's length terms</b>	All contracts must be on arm's length basis
<b>Signing documents</b>	All documents in relation to a deal must be signed by a director of the relevant entity
<b>Emergencies</b>	<p>In an emergency situation where expenditure is essential for the physical safety of tenants in the relevant property or to avoid the suspension of any critical service to a property, please inform the relevant RMD, the senior management promptly (CEO, CFO, COO and General Counsel) and BX.</p> <p>Where expenditure is required to avoid imminent material default of a contract, a breach of law or a material adverse effect on the value of a property, please inform the RMD, the senior management and BX promptly.</p>
<b>Queries</b>	For any queries, please contact PM team, COO, CFO or General Counsel



DocuSign Envelope ID: B5B5C673-3987-49F2-B98E-652ADCCF0066

Delegation of Authority, Blackstone Owned Assets (March 2024)									
Charges to this document must always be approved by the LMAC committee									
<b>LEASING<sup>1</sup> - Annualised Headline Rent, including for lease amendments, renewals, termination and surrender. NER includes any associated tenant incentives such and rent frees or improvements required to lease the demise</b>									
	Comments								Yes
€0 - €25,000	If below budget, requires COO approval. If more than 5% below budget, requires LMAC approval	X							Yes
€25,001 - €150,000	If below budget, requires COO approval. If more than 5% below budget, requires LMAC approval	X	X						Yes
€150,001 - €300,000	If more than 5% below budget, requires LMAC approval	X	X	X					Yes
Greater than €300,000		X	X	X	X				Yes
1. All leases for BEPF require LMAC approval									
<b>PROPERTY OPERATING EXPENSES - Including service contracts</b>									
	Comments								No
€0 - €25,000 p.a.	Non-recoverable costs	X		X					Yes
€0 - €50,000 p.a.	Recoverable costs	X	X	X					Yes
Greater than €25,000 p.a.	Non-recoverable costs	X	X	X	X				Yes
Greater than €50,000 p.a.	Recoverable costs	X	X	X	X	X			Yes
<b>CAPITAL EXPENDITURE (INCLUDING REPAIRS AND MAINTENANCE EXPENDITURE)</b>									
	Comments								No
€0 - €25,000	COO approval required if above budget	X							Yes
€25,001 - €100,000	COO approval required if above budget	X	X	X					Yes
€100,001 - €150,000		X	X	X	X				Yes
Greater than €150,000		X	X	X	X	X			Yes
1. All capex for BEPF requires LMAC approval									
<b>CORPORATE EXPENSES / GENERAL ADMINISTRATION</b>									
	Comments								Yes
€0 - €50,000		X	X	X					Yes
Greater than €50,000		X	X	X	X				Yes
<b>DISPUTE &amp; LEGAL PROCEEDINGS</b>									
	Comments								No
€0 - €50,000	Sensitive matters to go to LMAC regardless of notional amount	X	X	X	X				Yes
Greater than €50,000		X	X	X	X	X			Yes

\* See Notes



DocuSign Envelope ID: B5B5C673-3987-49F2-B98E-652ADCCF0066

NOTES TO DELEGATION OF AUTHORITY (March 2024)	
<b>LEASING</b>	
<b>Short term leases</b>	Headline rent to be annualised for short term leases to consider whether LMAC DoA threshold applies.
<b>Headline rent to use in LMAC</b>	Headline rent from Annual Budget (or latest updated budget) should be indexed to the end of the quarter of the prior quarter in which the lease agreement commences using budget indexation assumptions.
<b>Budget terms to use in LMAC</b>	The relevant lease terms (term, RF, Tis) to be used to determine NER, differentiated by it being a new lease or renewal.
<b>Changes to approved leases</b>	If there are any changes to the approved leasing LMAC, for e.g. material change in leasing area, re-allocation of Tis or change in HR and incentives to reach the same level of NER, it will be treated on a case by case basis and should be discussed with BX prior to signing.
<b>Tenant Improvements</b>	Tenant improvements works approval are included within the leasing recommendation, i.e. Capex approval limits do not apply as long as NER is within budget.
<b>Expiry of approved terms</b>	If lease is not signed within three months of LMAC approval, re-approval must be sought/explanation provided.
<b>PROPERTY OPERATING EXPENSES</b>	
<b>Types of costs</b>	Services required for operating properties, such as Property Management, Facility Management, including service charge contracts, i.e. electricity, gas, HVAC, caretaker, security contracts etc.
<b>Property operating expenses</b>	Any property operating expenses which are non-discretionary (i.e. required as per law or lease agreement) and are short term contracts (equal to or less than one year) or where the contract can be terminated on notice with no fault, <b>do not</b> have to be approved by LMAC committee
<b>CAPITAL EXPENDITURE</b>	
<b>Expiry of LMAC approval</b>	If a CapEx project is not instructed within 12 months of receiving LMAC approval, re-approval must be sought/explanation given
<b>Exceeding approved totals</b>	Any increases in expected CapEx costs above the approved LMAC amounts needs to be discussed with the relevant approver, and if judged material, be re-submitted for approval as per the DoA thresholds
<b>Capex Net-off</b>	For the purposes of determining whether CapEx spend requires LMAC approval; if monies have already been received prior to CapEx spend or are guaranteed to be received shortly afterwards (i.e. insurance payment, tenant settlement etc.), this may be netted off against total capex spend to determine the appropriate approval threshold.
<b>Tenant Incentives</b>	To be approved as part of leasing proposal, no separate CapEx thresholds apply
<b>DISPUTE &amp; LEGAL PROCEEDINGS</b>	
<b>All potential litigation</b>	All potential litigation matters, regardless of thresholds, need to be discussed with BX on the regular asset management or LMAC calls. This should be raised as soon as the issue arises, so that senior management are aware of the matter and it can be referred to the in-house legal team when required.
<b>Costs associated with litigation</b>	Associated costs might include third-party advisor fees (legal, expert's fees etc), court costs and paying the other party's costs. Approval to proceed with any dispute or legal proceeding should be sought before any commitment to pay such costs has been made (either as part of approval for the overall litigation or seperately). Court proceedings for recovery of debt does not need to be brought to LMAC under this category.



DocuSign Envelope ID: B5B5C673-3987-49F2-B98E-652ADCCF0066

*(Unofficial translation. The official language of these minutes is Norwegian. In the event of any discrepancies between the Norwegian and English text, the Norwegian text shall precede.)*

## PROTOKOLL FRA GENERALFORSAMLING I BJORN NORWAY PROPCO 2 AS

Den 24 mai 2024 ble det avholdt ordinær generalforsamling i Bjorn Norway Propco 2 AS, org.nr. 978 643 116 ved sirkulasjon av dokumenter, jf. aksjeloven § 5-6.

Styrets leder åpnet generalforsamlingen og registrerte at selskapets eneste aksjeeier Bjorn Norway Newco 2 AS var representert av Jean-François Bossy.

Samtlige aksjeeiere var således representert.

Sakene nedenfor ble behandlet etter aksjeloven § 5-7. Styrets medlemmer, daglig leder og revisor var gitt mulighet til å uttale seg om sakene, men ingen av disse hadde noen kommentarer eller innvendinger.

Generalforsamlingen utpekte Jean-François Bossy til å signere protokollen.

Følgende saker ble behandlet:

### 1 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkallingen og dagsordenen ble godkjent, herunder at aksjelovens innkallingsregler ble fraveket, jfr. aksjeloven § 5-10.

### 2 Godkjenning av årsregnskap og årsberetning, herunder utdeling av utbytte og konsernbidrag

I samsvar med styrets forslag fattet generalforsamlingen følgende vedtak:

*«Årsregnskapet og årsberetningen for 2023 godkjennes. Årsresultatet er NOK 2 392 824.*

*Selskapet skal utdele et konsernbidrag på NOK 3 700 465 til Bjorn Norway Bidco AS.»*

## MINUTES FROM GENERAL MEETING IN BJORN NORWAY PROPCO 2 AS

On 24 May 2024 the ordinary general meeting was held in Bjorn Norway Propco 2 AS, org.nr. 978 643 116 by circulation of documents, cf. Section 5-6 of the Private Limited Liability Companies Act (the "Companies Act").

The chair of the board opened the general meeting and recorded the attendance of the company's sole shareholder Bjorn Norway Newco 2 AS was represented by Jean-François Bossy.

Thus, all shares were represented.

The below matters were considered in accordance with Section 5-7 of the Companies Act. The board members, CEO and auditor had been given the opportunity to express their views on the matters, but none of these had any comments or objections.

The general meeting appointed Jean-Francois Bossy to sign the minutes of the meeting.

The following matters were dealt with:

### 1 Approval of notice and agenda

The notice and agenda were approved, including that the notice rules of section 5-10 of the Companies Act were deviated from.

### 2 Approval of annual accounts and directors' report, including distribution of dividends and group contributions

In accordance with the proposal of the board of directors, the following resolution was made:

*«The annual accounts and directors' report for year 2023 are approved. The annual result is NOK 2,392,824.*

*The company shall distribute a group contribution of NOK 3,700,465 to Bjorn Norway Bidco AS.»*

#11983932/1



DocuSign Envelope ID: B5B5C673-3987-49F2-B98E-652ADCCF0066

\*\*\*

Alle beslutninger på den ordinære generalforsamlingen var enstemmige. Det forelå ikke flere saker til behandling, og generalforsamlingen ble hevet.

\*\*\*

All of the ordinary general meeting's decisions were unanimous. There were no additional topics to be considered, and the meeting was adjourned.

\*\*\*

[Signaturside følger]


\*\*\*

[Signature page to follow]

\*\*\*



DocuSign Envelope ID: B5B5C673-3987-49F2-B98E-652ADCCF0066

DocuSigned by:  
  
816FC9FB30894D6...

---

Jean-François Bossy

24 May 2024



DocuSign Envelope ID: 1129A572-2C27-4AC5-AB47-E7A67E156102

## RESULTATREGNSKAP

### BJORN NORWAY PROPCO 2 AS

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Leieinntekt		13 794 851	16 699 944
Annen driftsinntekt		83 225	767 721
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>13 878 077</b>	<b>17 467 665</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	894 900	720 000
Annen driftskostnad	2	3 900 948	4 988 374
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>4 795 848</b>	<b>5 708 374</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>9 082 228</b>	<b>11 759 290</b>
<b>FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		2 317	2 077
Annen finansinntekt		1 236	1 600 310
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	1 878 173	933 250
Annen rentekostnad		60 490	4 377
Annen finanskostnad		4 079 396	2 520 054
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-6 014 506</b>	<b>-1 855 295</b>
Resultat før skattekostnad		3 067 723	9 903 996
Skattekostnad på resultat	5	674 899	2 181 840
<b>Årsresultat</b>	<b>6</b>	<b>2 392 824</b>	<b>7 722 156</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag		2 886 363	9 283 110
Avsatt til annen egenkapital		-493 539	-1 560 954
<b>Sum overføringer</b>		<b>2 392 824</b>	<b>7 722 156</b>



DocuSign Envelope ID: 1129A572-2C27-4AC5-AB47-E7A67E156102

### BALANSE

#### BJORN NORWAY PROPCO 2 AS

EIENDELER	Note	2023	2022
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		82 974 719	70 150 400
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>3</b>	<b>82 974 719</b>	<b>70 150 400</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre langsiktige fordringer		15 759 008	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>15 759 008</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>98 733 727</b>	<b>70 150 400</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer	7	0	235 863
Andre kortsiktige fordringer		2 875 830	4 978 918
<b>Sum fordringer</b>	<b>4</b>	<b>2 875 830</b>	<b>5 214 781</b>
<b>INVESTERINGER</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	802 498	12 986 373
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 678 328</b>	<b>18 201 154</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>102 412 055</b>	<b>88 351 554</b>

BJORN NORWAY PROPCO 2 AS

SIDE 2




DocuSign Envelope ID: 1129A572-2C27-4AC5-AB47-E7A67E156102

## BALANSE

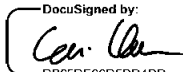
### BJORN NORWAY PROPCO 2 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
<strong>EGENKAPITAL</strong>			
<strong>INNSKUTT EGENKAPITAL</strong>			
Aksjekapital	9	300 000	300 000
<strong>Sum innskutt egenkapital</strong>		<strong>300 000</strong>	<strong>300 000</strong>
<strong>OPPTJENT EGENKAPITAL</strong>			
Annen egenkapital		3 747 799	4 241 338
<strong>Sum opptjent egenkapital</strong>		<strong>3 747 799</strong>	<strong>4 241 338</strong>
<strong>Sum egenkapital</strong>	<strong>6</strong>	<strong>4 047 799</strong>	<strong>4 541 338</strong>
<strong>GJELD</strong>			
<strong>AVSETNING FOR FORPLIKTELSE</strong>			
Utsatt skatt	5	3 569 013	4 148 216
<strong>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</strong>			
Langsiktig konserngjeld	4	79 002 369	63 341 019
<strong>Sum annen langsiktig gjeld</strong>		<strong>79 002 369</strong>	<strong>63 341 019</strong>
<strong>KORTSIKTIG GJELD</strong>			
Leverandørgjeld	4, 7	88 750	4 304 393
Betalbar skatt	5	440 000	0
Konserngjeld	4	14 558 358	12 191 541
Annen kortsiktig gjeld	4	705 767	-174 952
<strong>Sum kortsiktig gjeld</strong>	<strong>4</strong>	<strong>15 792 874</strong>	<strong>16 320 982</strong>
<strong>Sum gjeld</strong>		<strong>98 364 257</strong>	<strong>83 810 216</strong>
<strong>Sum egenkapital og gjeld</strong>		<strong>102 412 055</strong>	<strong>83 351 554</strong>


Luxemburg, 24.05.2024  
Styret i Bjorn Norway Propco 2 AS

DocuSigned by:  
  
816FC9FB30894D6...

Jean-Francois Pascal Emmanuel Bossy  
styreleder  
24 May 2024

DocuSigned by:  
  
DB95DE06D5DD4DD...

Andrea Corsi  
styremedlem  
24 May 2024

DocuSigned by:  
  
CAC1E3C6BBFC49F...

Donatella Fanti  
styremedlem  
24 May 2024



DocuSign Envelope ID: 1129A572-2C27-4AC5-AB47-E7A67E156102

## Regnskapsprinsipper

Selskapets virksomhet er forvaltning og utleie av eiendommen Fjellboveien 9, Frogner.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

## Driftsinntekter

Husleien inntektsføres når den er opptjent. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

## 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.

## Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

## Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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 virkelig verdi.

## Fordringer og gjeld

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Gjeld oppføres til pålydende og gjeld i utenlandsk valuta er verdsatt ved kurs på balansedagen. Kortsiktige gjeld gjøres opp innen 2023 med utligninger eller kontant oppgjør. Langsiktig gjeld renteberegnes.

## Note 1 Hendelser etter balansedagen

Det skal vedtas fusjon med Bjorn Norway Newco 2 AS. Dette vil være en omvendt mor-datter fusjon hvor Bjorn Norway PropCo 2 AS er det overtakende selskap.



DocuSign Envelope ID: 1129A572-2C27-4AC5-AB47-E7A67E156102

## Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

### Lønnskostnader

Selskapet har i 2023 sysselsatt 0 årsverk.

### Pensjonsforpliktelser

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

### Ytelser til ledende personer

Det er ikke gitt ytelser til ledende personer i 2022.

### Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør kr 261 966 eks. mva. Gjelder honorar til Deloitte.

## Note 3 Anleggsmidler

	Bygninger	Teknisk anlegg	Anlegg under utførelse	Tomt	Sum varige driftsmidler
<b>Anskaffelseskost 01.01.2023</b>	70 174 636	171 864	8 603 252	5 692 283	84 642 035
Tilgang/avgang driftsmidler	13 373 476	8 948 996	-8 603 252	0	13 719 220
<b>Anskaffelseskost 31.12.2023</b>	83 548 112	9 120 860	0	5 692 283	98 361 255
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2023	15 223 336	163 200	0	0	15 386 536
<b>Bokført verdi per 31.12.2023</b>	68 324 776	8 957 660	0	5 692 283	82 974 719
Årets avskrivninger	772 300	122 600	0	0	894 900
Lineær avskrivning, antall år	100	10			

## Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
<b>Fordringer</b>		
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>		
Lån fra foretak i samme konsern	79 002 369	63 341 019
Annen kortsiktig gjeld konsern	14 558 358	12 191 541
<b>Sum</b>	<b>93 560 727</b>	<b>75 532 559</b>

Det er avgitt konsernbidrag med skattemessig virkning til Bjorn Norway BidCo AS på kr 3 700 465.

Selskapet har et langsiktig lån på EURO 1 900 000 fra Bjorn Norway BidCo AS. Renten er på 4,00%.

Selskapet har et langsiktig lån på EURO 5 135 370 fra Bjorn Norway BidCo AS. Renten er på 2,29%.

Mellomværende langsiktig gjeld renteberegnes. Det er ikke avtalt tidspunkt for oppgjør av mellomværende. Poster i utenlandsk valuta er justert pr. 31.12.2023.



DocuSign Envelope ID: 1129A572-2C27-4AC5-AB47-E7A67E156102

## Note 5 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 254 102	2 618 313
Endring i utsatt skattefordel	-579 203	-436 473
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>674 899</b>	<b>2 181 840</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	3 067 723	9 903 996
Permanente forskjeller	0	13 462
Endring i midlertidige forskjeller	2 632 743	1 983 965
Avgitt konsernbidrag	-3 700 465	-11 901 423
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>2 000 000</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 254 102	2 618 313
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-814 102	-2 618 313
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>440 000</b>	<b>0</b>
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	3 067 723	9 903 996
Beregnet skatt av resultat før skatt	674 899	2 178 879
Skatteeffekt av permanente forskjeller	0	2 962
<b>Sum</b>	<b>674 899</b>	<b>2 181 841</b>
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	21 916 755	20 470 648	-1 446 108
Langs. fordr. og gjeld i ut. valuta	-5 693 970	-1 615 119	4 078 851
Sum	16 222 785	18 855 528	2 632 743
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>16 222 785</b>	<b>18 855 528</b>	<b>2 632 743</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>3 569 013</b>	<b>4 148 216</b>	<b>579 203</b>

## Note 6 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen innskutt egenkapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 31.12.2022	300 000	0	0	4 241 338	4 541 338
Årets resultat				2 392 824	2 392 824
Konsernbidrag avgitt				-2 886 363	-2 886 363
<b>Pr 31.12.2023</b>	<b>300 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 747 799</b>	<b>4 047 799</b>



DocuSign Envelope ID: 1129A572-2C27-4AC5-AB47-E7A67E156102

## Note 7 Transaksjoner med nærstående

Det har ikke vært andre transaksjoner med nærstående i 2023 sett bort fra mellomværende og renteberegning av mellomværende som vist i note 5.

## Note 8 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler per 31.12.2023.

## Note 9 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Bjorn Norway Propco 2 AS pr. 31.12.2023 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	3 000	100	300 000
<b>Sum</b>	<b>3 000</b>	<b>100</b>	<b>300 000</b>

### Eierstruktur

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Bjorn Norway Newco 2 AS	3 000	100 %	100 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>3 000</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>



# Deloitte.

Deloitte AS  
Skolegata 4  
Postboks 38  
NO-4575 Lyngdal  
Norway

+47 38 12 27 45  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Bjorn Norway Propco 2 AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjorn Norway Propco 2 AS som 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, og
- 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 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 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 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](http://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  
Bjorn Norway Propco 2 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 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.

Lyngdal, 27. mai 2024  
Deloitte AS

**Helge Ege**  
statsautorisert revisor



## Uavhengig revisors beretning - Propco 2

Name

Date

Ege, Helge

2024-05-27

Identification

 bankID Ege, Helge



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