



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

| | |
|----------------------|----------------------------------|
| Organisasjonsnummer: | 953 887 975 |
| Organisasjonsform: | Aksjeselskap |
| Foretaksnavn: | BJØRN EIENDOM AS |
| Forretningsadresse: | Hunnselvvegen 10 2830 RAUFOSS |

Regnskapsår

| | |
|-------------------------|-------------------------|
| Årsregnskapets periode: | 01.01.2023 - 31.12.2023 |
|-------------------------|-------------------------|

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: | Mikael Henrik Eklund |
| Dato for fastsettelse av årsregnskapet: | 18.03.2024 |

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, 27.04.2025



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Andre driftsinntekter | | 39 936 | |
| Leieinntekter | | 3 073 232 | 2 583 807 |
| Gevinst avgang driftsmidler | 2 | | |
| Sum inntekter | | 3 113 168 | 2 583 807 |
| Kostnader | | | |
| Avskrivning varige driftsmidler | 2 | 1 402 000 | 763 462 |
| Annen driftskostnad | 3 | 536 986 | 1 476 619 |
| Sum kostnader | | 1 938 986 | 2 240 080 |
| Driftsresultat | | 1 174 181 | 343 727 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 32 068 | 42 785 |
| Sum finansinntekter | | 32 068 | 42 785 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 4 | 129 000 | |
| Annen rentekostnad | | 888 439 | 545 041 |
| Sum finanskostnader | | 1 017 439 | 545 041 |
| Netto finans | | -985 371 | -502 256 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 188 811 | -158 529 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 5 | 40 797 | -34 871 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 148 014 | -123 658 |
| Årsresultat | 6 | 148 014 | -123 658 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 148 014 | -123 658 |
| Totalresultat | | 148 014 | -123 658 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Avsatt til fond for vurderingsforskjeller | 6 | | |



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|-------------|----------------|-----------------|
| Overført fra fond for vurderingsforskjeller | 6 | | |
| Ordinært utbytte | 6 | | |
| Konsernbidrag | 6 | | |
| Udekket tap | 6, 6 | | -123 658 |
| Avsatt til annen egenkapital | 6 | 148 014 | |
| Skatt konsernbidrag | 6 | | |
| Overført til udekket tap | 6 | | |
| Sum overføringer og disponeringer | | 148 014 | -123 658 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 5 | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter og bygninger | 2, 7 | 27 778 313 | 28 803 255 |
| Asfaltering | 2 | 542 000 | 602 000 |
| Bygningsmessig anlegg under utførelse | 2 | | |
| Inventar og utstyr | 2 | 737 824 | 794 400 |
| Sum varige driftsmidler | 2 | 29 058 137 | 30 199 655 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 8 | 1 106 241 | 1 106 241 |
| Investering i annet foretak i samme konsern | 8 | | |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 8 | | |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | 8 | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 1 106 241 | 1 106 241 |
| Sum anleggsmidler | | 30 164 378 | 31 305 896 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 4 | | 318 750 |
| Andre fordringer | 4 | 95 911 | 1 401 596 |
| Sum fordringer | | 95 911 | 1 720 346 |
| Investeringer | | | |
| Aksjer og andeler i foretak i samme konsern | 8 | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd og kontanter | | 1 682 894 | 521 973 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 682 894 | 521 973 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|----------------------|------|-------------------|-------------------|
| Sum omløpsmidler | | 1 778 805 | 2 242 319 |
| SUM EIENDELER | | 31 943 183 | 33 548 215 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

| | | | |
|-------------------------------------|------|----------------|----------------|
| Aksjekapital, 100 aksjer à kr 1.000 | 6, 9 | 100 000 | 100 000 |
| Beholdning av egne aksjer | 6, 9 | | |
| Overkurs | 6 | | |
| Sum innskutt egenkapital | | 100 000 | 100 000 |

Opptjent egenkapital

| | | | |
|---------------------------------|---|------------------|------------------|
| Fond for vurderingsforskjeller | 6 | | |
| Annen egenkapital | 6 | 8 822 219 | 8 674 205 |
| Sum opptjent egenkapital | | 8 822 219 | 8 674 205 |

| | | | |
|------------------------|--|------------------|------------------|
| Sum egenkapital | | 8 922 219 | 8 774 205 |
|------------------------|--|------------------|------------------|

Gjeld

Langsiktig gjeld

| | | | |
|--|---|----------------|----------------|
| Utsatt skatt | 5 | 706 248 | 665 451 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 706 248 | 665 451 |

Annen langsiktig gjeld

| | | | |
|-----------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 7 | 19 162 500 | 20 212 500 |
| Langsiktig gjeld konsern | 4 | 2 629 000 | |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 21 791 500 | 20 212 500 |

| | | | |
|-----------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Sum langsiktig gjeld | | 22 497 748 | 20 877 951 |
|-----------------------------|--|-------------------|-------------------|

Kortsiktig gjeld

| | | | |
|------------------------------|---|----------------|------------------|
| Leverandørgjeld | 4 | 115 436 | 3 261 006 |
| Betalbar skatt | 5 | | |
| Skyldige offentlige avgifter | | 118 395 | |
| Annen kortsiktig gjeld | 4 | 289 385 | 635 053 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 523 216 | 3 896 059 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| Sum gjeld | | 23 020 964 | 24 774 010 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 31 943 183 | 33 548 215 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 384638

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 887 975
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BJØRN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Hunnselvsvegen 10
2830 RAUF OSS

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Mikael Henrik Eklund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2024

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, 27.05.2024



Organisasjonsnr: 953 887 975
BJØRN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Andre driftsinntekter | | 39 936 | |
| Leieinntekter | | 3 073 232 | 2 583 807 |
| Gevinst avgang driftsmidler 2 | | | |
| Sum inntekter | | 3 113 168 | 2 583 807 |
| Kostnader | | | |
| Avskrivning varige driftsmidler | 2 | 1 402 000 | 763 462 |
| Annen driftskostnad | 3 | 536 986 | 1 476 619 |
| Sum kostnader | | 1 938 986 | 2 240 080 |
| Driftsresultat | | 1 174 181 | 343 727 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 32 068 | 42 785 |
| Sum finansinntekter | | 32 068 | 42 785 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 4 | 129 000 | |
| Annen rentekostnad | | 888 439 | 545 041 |
| Sum finanskostnader | | 1 017 439 | 545 041 |
| Netto finans | | -985 371 | -502 256 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 5 | 40 797 | -34 871 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 148 014 | -123 658 |
| Årsresultat | 6 | 148 014 | -123 658 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 148 014 | -123 658 |
| Totalresultat | | 148 014 | -123 658 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Avsatt til fond for vurderingsforskjeller | 6 | | |
| Overført fra fond for vurderingsforskjeller | 6 | | |
| Ordinært utbytte | 6 | | |
| Konsernbidrag | 6 | | |



| | | | |
|--|------|----------------|-----------------|
| Udekket tap | 6, 6 | | -123 658 |
| Avsatt til annen egenkapital | 6 | 148 014 | |
| Skatt konsernbidrag | 6 | | |
| Overført til udekket tap | 6 | | |
| Sum overføringer og disponeringer | | 148 014 | -123 658 |



Organisasjonsnr: 953 887 975
BJØRN EIENDOM AS

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 5 | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter og bygninger | 2, 7 | 27 778 313 | 28 803 255 |
| Asfaltering | 2 | 542 000 | 602 000 |
| Bygningsmessig anlegg under utførelse | 2 | | |
| Inventar og utstyr | 2 | 737 824 | 794 400 |
| Sum varige driftsmidler | 2 | 29 058 137 | 30 199 655 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 8 | 1 106 241 | 1 106 241 |
| Investering i annet foretak i samme konsern | 8 | | |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 8 | | |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | 8 | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 1 106 241 | 1 106 241 |
| Sum anleggsmidler | | 30 164 378 | 31 305 896 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 4 | | 318 750 |
| Andre fordringer | 4 | 95 911 | 1 401 596 |
| Sum fordringer | | 95 911 | 1 720 346 |
| Investeringer | | | |
| Aksjer og andeler i foretak i samme konsern | 8 | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd og kontanter | | 1 682 894 | 521 973 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 682 894 | 521 973 |
| Sum omløpsmidler | | 1 778 805 | 2 242 319 |
| SUM EIENDELER | | 31 943 183 | 33 548 215 |



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

| | | | |
|--|-----------|----------------|----------------|
| Aksjekapital, 100 aksjer à kr 1.000 | 6, 9 | 100 000 | 100 000 |
| Beholdning av egne aksjer Overkurs | 6, 9 6 | | |
| Sum innskutt egenkapital | | 100 000 | 100 000 |

Opptjent egenkapital

| | | | |
|-----------------------------------|---|------------------|------------------|
| Fond for vurderingsforskjeller | 6 | | |
| Annen egenkapital | 6 | 8 822 219 | 8 674 205 |
| Sum opptjent egenkapital | | 8 822 219 | 8 674 205 |

Sum egenkapital 8 922 219 8 774 205

Gjeld

Langsiktig gjeld

| | | | |
|--|---|----------------|----------------|
| Utsatt skatt | 5 | 706 248 | 665 451 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 706 248 | 665 451 |

Annen langsiktig gjeld

| | | | |
|-----------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 7 | 19 162 500 | 20 212 500 |
| Langsiktig gjeld konsern | 4 | 2 629 000 | |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 21 791 500 | 20 212 500 |

Sum langsiktig gjeld 22 497 748 20 877 951

Kortsiktig gjeld

| | | | |
|---------------------------------|---|----------------|------------------|
| Leverandørgjeld | 4 | 115 436 | 3 261 006 |
| Betalbar skatt | 5 | | |
| Skyldige offentlige avgifter | | 118 395 | |
| Annen kortsiktig gjeld | 4 | 289 385 | 635 053 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 523 216 | 3 896 059 |

Sum gjeld 23 020 964 24 774 010

SUM EGENKAPITAL OG GJELD 31 943 183 33 548 215



Organisasjonsnr: 953 887 975
BJØRN EIENDOM 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.



Deloitte.

Deloitte AS
Trondhjemsvegen 3
NO-2821 Gjøvik
Norway

+47 400 34 100
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Bjørn Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjørn Eiendom 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 og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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.



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning
Bjørn Eiendom AS

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av 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.

Gjøvik, 18. mars 2024
Deloitte AS

Jørund Hasle
statsautorisert revisor

Pemneo Dokumentnøkkel: 85N0Y-N0N0Y-GXU66-27YAI-XUCN7-NV408



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."

Jørund Hasle

Statsautorisert revisor

På vegne av: Deloitte AS

Serienummer: 9578-5999-4-938497

IP: 163.116.xxx.xxx

2024-03-20 12:29:24 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 85N0Y-N0N0Y-GXU66-27YAI-XUCN7-NV408

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Årsregnskap 2023 Bjørn Eiendom AS

**Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet**

Penneo Dokumentnøkkel: YGPEY-V4ONC-E3GBU-VYZD4-QP6M4-E51PE

Org.nr.: 953 887 975



Bjørn Eiendom AS RESULTATREGNSKAP FOR 2023

| | Note | 2023 | 2022 |
|--|----------|------------------|------------------|
| DRIFTSINTEKTER OG KOSTNADER | | | |
| Andre driftsinntekter | | 39 936 | 0 |
| Leieinntekter | | 3 073 232 | 2 583 807 |
| Sum driftsinntekter | | 3 113 168 | 2 583 807 |
| Avskrivning varige driftsmidler | 2 | 1 402 000 | 763 462 |
| Annen driftskostnad | 3 | 536 986 | 1 476 619 |
| Sum driftskostnader | | 1 938 986 | 2 240 080 |
| DRIFTSRESULTAT | | 1 174 181 | 343 727 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 32 068 | 42 785 |
| Rentekostnad til konsernforetak | 4 | -129 000 | 0 |
| Annen rentekostnad | | -888 439 | -545 041 |
| Resultat av finansposter | | -985 371 | -502 256 |
| ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD | | 188 811 | -158 529 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 5 | -40 797 | 34 871 |
| ORDINÆRT RESULTAT | | 148 014 | -123 658 |
| ÅRSRESULTAT | 6 | 148 014 | -123 658 |
| OVERFØRINGER | | | |
| Avsatt til annen egenkapital | 6 | -148 014 | 0 |
| Overført fra annen egenkapital | 6 | 0 | 123 658 |
| SUM OVERFØRINGER | | -148 014 | 123 658 |

Penneo Dokumentnøkkel: YGPEY-V4ONQ-E3GBU-VYZD4-OP6M4-E51PE

Org.nr: 953 887 975



Bjørn Eiendom AS BALANSE PR. 31. DESEMBER 2023

| EIENDELER | Note | 2023 | 2022 |
|--------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter og bygninger | 2, 7 | 27 778 313 | 28 803 255 |
| Asfaltering | 2 | 542 000 | 602 000 |
| Inventar og utstyr | 2 | 737 824 | 794 400 |
| Sum varige driftsmidler | 2 | 29 058 137 | 30 199 655 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i datterselskap | 8 | 1 106 241 | 1 106 241 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 1 106 241 | 1 106 241 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 30 164 378 | 31 305 896 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 4 | 0 | 318 750 |
| Andre fordringer | 4 | 95 911 | 1 401 596 |
| Sum fordringer | | 95 911 | 1 720 346 |
| Betalingsmidler | | | |
| Bankinnskudd og kontanter | | 1 682 894 | 521 973 |
| Sum betalingsmidler | | 1 682 894 | 521 973 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 1 778 805 | 2 242 319 |
| SUM EIENDELER | | 31 943 183 | 33 548 215 |

Penneo Dokumentnøkkel: YGPEY-V4ONQ-E3GBU-VYZD4-OP6M4-E51PE

Org.nr: 953 887 975



Bjørn Eiendom AS BALANSE PR. 31. DESEMBER 2023

| | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital, 100 aksjer à kr 1.000 | 6, 9 | 100 000 | 100 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 100 000 | 100 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 6 | 8 822 219 | 8 674 205 |
| Sum opptjent egenkapital | | 8 822 219 | 8 674 205 |
| SUM EGENKAPITAL | | 8 922 219 | 8 774 205 |
| GJELD | | | |
| Avsetning for forpliktelser | | | |
| Utsatt skatt | 5 | 706 248 | 665 451 |
| Sum avsetning for forpliktelser | | 706 248 | 665 451 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 7 | 19 162 500 | 20 212 500 |
| Langsiktig gjeld konsern | 4 | 2 629 000 | 0 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 21 791 500 | 20 212 500 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | 4 | 115 436 | 3 261 006 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 118 395 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | 4 | 289 385 | 635 053 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 523 216 | 3 896 059 |
| SUM GJELD | | 23 020 964 | 24 774 010 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 31 943 183 | 33 548 215 |

Raufoss, 18.03.2024
Styret i Bjørn Eiendom AS

Trond Lundsten
Styremedlem/ daglig leder

Christian Mats Håkan Sundqvist
styreleder

Penneo Dokumentnøkkel: YGPEY-V4ONQ-E3GBU-VYZD4-OP6M4-E51PE

Org.nr: 953 887 975



Bjørn Eiendom AS

Noter til regnskapet 2023

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk for små foretak i Norge.

Inntekter

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent, altså når både risiko og kontroll i hovedsak er overført til kunden. Dette vil normalt være tilfellet når varen er levert til kunden. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og virkning av prinsippendring og korrigerende av feil i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Aksjer og andeler i datterselskap

Investeringer i datterselskaper vurderes etter kostmetoden. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Mottatt utbytte og konsernbidrag fra datterselskapene er inntektsført som annen finansinntekt.

Fordringer

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

Note 2 Anleggsmidler

| | Tomter og bygninger | Asfaltering | Inventar utstyr | Sum |
|------------------------------------|---------------------|----------------|-----------------|-------------------|
| Anskaffelseskost pr. 01.01.23 | 39 935 150 | 918 916 | 804 519 | 41 658 585 |
| + Tilgang kjøpte driftsmidler | 238 058 | | 22 424 | 260 482 |
| = Anskaffelseskost 31.12.23 | 40 173 208 | 918 916 | 826 943 | 41 919 067 |
| Akkumulerte avskrivninger 31.12.23 | 12 394 894 | 376 916 | 89 119 | 12 860 929 |
| = Bokført verdi 31.12.23 | 27 778 313 | 542 000 | 737 824 | 29 058 137 |
| Årets ordinære avskrivninger | 1 263 000 | 60 000 | 79 000 | 1 402 000 |
| Økonomisk levetid | 20-33 år | 15 år | 5-15 år | |



Bjørn Eiendom AS

Noter til regnskapet 2023

Note 3 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har i 2023 ingen ansatte og har ikke utbetalt lønn eller andre ytelser til selskapets styre.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

| Honorar til revisor eks. mva utgjør: | 2023 | 2022 |
|--|---------------|---------------|
| Lovpålagt revisjon | 56 812 | 16 334 |
| Regnskapsteknisk bistand | 25 795 | 3 900 |
| Annen bistand | 1 998 | 700 |
| Skatterådgivning- teknisk oppsett av ligningspapirer | 5 642 | 5 200 |
| Sum | 90 247 | 26 134 |

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern mv.

| | Kundefordringer | | Andre fordringer | |
|-------------------------|-----------------|----------------|------------------|----------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Foretak i samme konsern | 0 | 318 750 | 0 | 0 |
| Sum | 0 | 318 750 | 0 | 0 |

| | Leverandørgjeld/annen kortsiktig gjeld | | Annen langsiktig gjeld | |
|-------------------------|--|----------|------------------------|----------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Foretak i samme konsern | 0 | 0 | 2 629 000 | 0 |
| Sum | 0 | 0 | 2 629 000 | 0 |

Selskapet har et lån til Ekeri på kr 2 500 000. Renter på lånet er kostnadsført med en rente på 5%. Dette gir kr 129 000 i rentekostnad i 2023. Saldo på lånet etter renter er kr 2 629 000.

| Transaksjoner med selskap i samme konsern: | 2023 | 2022 |
|---|-------------|-------------|
| Leieinntekt fra Ekeri Norge AS | 3 060 000 | 2 583 807 |
| Administrasjonskostnad Ekeri Norge AS | 75 550 | 70 992 |

Note 5 Skatt

| Årets skattekostnad | 2023 | 2022 |
|--|---------------|-----------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: | | |
| Betalbar skatt | 0 | 0 |
| Endring i utsatt skatt | 40 797 | -34 871 |
| Skattekostnad ordinært resultat | 40 797 | -34 871 |
| Skattepliktig inntekt: | | |
| Resultat før skatt | 188 811 | -158 529 |
| Permanente forskjeller | -3 369 | 24 |
| Endring i midlertidige forskjeller | -65 107 | -819 330 |
| Anvendelse av fremførbart underskudd | -120 335 | 0 |
| Skattepliktig inntekt | 0 | -977 835 |
| Betalbar skatt i balansen: | | |
| Betalbar skatt på årets resultat | 0 | 0 |
| Sum betalbar skatt i balansen | 0 | 0 |



Bjørn Eiendom AS Noter til regnskapet 2023

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

| | 2023 | 2022 | Endring |
|-----------------------------------|------------------|------------------|-----------------|
| Varige driftsmidler | 4 012 708 | 3 933 849 | -78 860 |
| Gevinst – og tapskonto | 55 011 | 68 764 | 13 753 |
| Sum | 4 067 720 | 4 002 613 | -65 107 |
| Akkumulert fremførbart underskudd | -857 500 | -977 835 | -120 335 |
| Grunnlag for utsatt skatt | 3 210 220 | 3 024 778 | -185 442 |
| Utsatt skatt (22 %) | 706 248 | 665 451 | -40 797 |

Note 6 Egenkapital

| | Aksjekapital | Annen egenkapital | Sum egenkapital |
|----------------------|----------------|-------------------|------------------|
| Pr. 31.12.2022 | 100 000 | 8 674 205 | 8 774 205 |
| Pr 01.01.2023 | 100 000 | 8 674 205 | 8 774 205 |
| Årets resultat | | 148 014 | 148 014 |
| Pr 31.12.2023 | 100 000 | 8 822 219 | 8 922 219 |

Note 7 Pantstillelser og garantier

Tomter og bygninger samt kundefordringer er stilt som sikkerhet for eventuell gjeld til Nordea i øvrige konsernselskaper og de andre selskapenes driftsmidler, kundefordringer og varelager (Ekeri Norge AS) er stilt som sikkerhet for gjelden i Bjørn Eiendom AS.

| Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier | 2023 | 2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner som er sikret ved pant o.l. | 19 162 500 | 20 212 500 |
| Sum | 19 162 500 | 20 212 500 |

Bokført verdi av pantsikrede eiendeler

| | | |
|------------------|-------------------|-------------------|
| Faste eiendommer | 27 778 313 | 28 803 255 |
| Sum | 27 778 313 | 28 803 255 |

Penneo Dokumentnøkkel: YGPEY-V4ONQ-E3GBU-VYZD4-OP6M4-E51PE



Bjørn Eiendom AS

Noter til regnskapet 2023

Note 8 Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

Selskapet inngår i konsern med Flexirent Norge AS, Ekeri Norge AS og Ab Ekeri Oy. Det utarbeides konsernregnskap for konsernet i Finland.

Morselskapet Ab Ekeri Oy utarbeider konsernregnskap hvor Bjørn Eiendom AS inngår. Dette kan fås utlevert ved henvendelse til selskapets adresse, Hunnselvsvegen 10, 2830 Raufoss.

Investeringene er regnskapsført etter kostmetoden. Aksjene i Flexirent Norge AS har en balanseført verdi på kr 1 106 241. Opprinnelig kostpris kr 151 915. Øvrig økning av kostpris gjelder konsernbidrag 2012 på kr 403 903 etter skatt, konsernbidrag 2013 på kr 198 000, konsernbidrag 2014 kr 352 422.

| <u>Firma</u> | <u>Anskaffelses- tidspunkt</u> | <u>Forretnings- kontor</u> | <u>Eierandel</u> | <u>Stemme- andel</u> |
|--------------------|------------------------------------|--------------------------------|------------------|--------------------------|
| Flexirent Norge AS | 24.11.1999 | Raufoss | 100% | 100% |

| <u>Firma</u> | <u>Egenkapital i følge siste årsregnskap</u> | <u>Årsresultat i følge siste årsregnskap</u> |
|--------------------|--|--|
| Flexirent Norge AS | 5 234 573 | 118 537 |

Note 9 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Bjørn Eiendom AS pr. 31.12 består av:

| | <u>Antall</u> | <u>Pålydende</u> | <u>Bokført</u> |
|-----------------|---------------|------------------|----------------|
| Ordinære aksjer | 100 | 1 000,0 | 100 000 |
| Sum | 100 | | 100 000 |

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

| | <u>Ordinære</u> | <u>Eierandel</u> | <u>Stemmeandel</u> |
|-------------|-----------------|------------------|--------------------|
| AB EKERI OY | 100 | 100,0 | 100,0 |

Penneo Dokumentnøkkel: YGPEY-V4ONQ-E3GBU-VYZD4-OP6M4-E51PE



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."

Trond Lundsten

Daglig leder

På vegne av: Bjørn Eiendom AS

Serienummer: 9578-5999-4-1718396

IP: 51.13.xxx.xxx

2024-03-18 13:39:44 UTC



Trond Lundsten

Styremedlem

På vegne av: Bjørn Eiendom AS

Serienummer: 9578-5999-4-1718396

IP: 51.13.xxx.xxx

2024-03-18 13:39:44 UTC



CHRISTIAN SUNDQVIST

Styrets leder

På vegne av: Bjørn Eiendom AS

Serienummer: fi_tupas:opbankaKiHFSSdtk825JiH9B2NZ-

XrYJjzBuBwzF9WZC_e8l=

IP: 62.72.xxx.xxx

2024-03-19 11:47:51 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: YGPEYV40NQ-E3GBU-VYZD4-OP6M4-E51PE

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>