



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 269 811
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BULK INDUSTRIAL REAL ESTATE AS
Forretningsadresse: Karenslyst allé 53
0279 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Inge Helander Bolstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 06.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1, 2	27 397 339	14 843 196
Annen driftsinntekt		404 262	8 632
Sum inntekter		27 801 601	14 851 828
Kostnader			
Varekostnad		18 706	26 150
Lønnskostnad	3	30 966 917	25 246 702
Annen driftskostnad	2, 3	12 975 825	22 717 618
Sum kostnader		43 961 449	47 990 470
Driftsresultat		-16 159 848	-33 138 642
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern		47 519 575	8 470 547
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		72 363 136	76 033 769
Annen renteinntekt		2 690 693	162 024
Annen finansinntekt		208 797 530	81 055 808
Sum finansinntekter		331 370 934	165 722 148
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		10 851 492	110 083 005
Rentekostnad til foretak i samme konsern		112 206 705	92 422 204
Annen rentekostnad		10 386 188	18
Annen finanskostnad		3 406 427	58 149 373
Sum finanskostnader		136 850 812	260 654 600
Netto finans		194 520 122	-94 932 452
Resultat før skattekostnad		178 360 274	-128 071 094
Skattekostnad på resultat	4	-1 563 348	-3 941 293
Årsresultat		179 923 622	-124 129 801
Årsresultat etter minoritetsinteresser		179 923 622	-124 129 801



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Totalresultat		179 923 622	-124 129 801
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5, 5	152 034 093	-124 129 801
Avsatt til annen egenkapital	5	27 889 529	
Overført fra annen egenkapital	5		
Sum overføringer og disponeringer		179 923 622	-124 129 801



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter o.l.	6, 7	7 200 000	8 408 690
Utsatt skattefordel	4	13 307 442	11 744 094
Sum immaterielle eiendeler		20 507 442	20 152 784
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	671 902 744	669 954 612
Lån til foretak i samme konsern	9	885 929 247	1 023 228 111
Investeringer i tilknyttet selskap	8	40 611 299	29 838 618
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	9	15 080 457	3 500 000
Andre langsiktige fordringer		934 404	
Sum finansielle anleggsmidler	10	1 614 458 151	1 726 521 341
Sum anleggsmidler		1 634 965 593	1 746 674 125
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		2 073 430	530 949
Konsernfordringer	9	45 164 978	10 163 669
Sum fordringer		47 238 408	10 694 618
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	458 652 543	13 694 575
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		458 652 543	13 694 575
Sum omløpsmidler		505 890 951	24 389 193
SUM EIENDELER		2 140 856 544	1 771 063 318

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 12	2 435 486	2 435 486
Overkurs	5	495 536 949	495 536 949
Annen innskutt egenkapital	5	1 884 832	1 884 832
Sum innskutt egenkapital		499 857 267	499 857 267
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	27 889 529	-152 034 093
Sum opptjent egenkapital		27 889 529	-152 034 093
Sum egenkapital		527 746 796	347 823 174
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9, 10	299 750 000	
Langsiktig konserngjeld	9	1 290 503 209	294 687 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 590 253 209	294 687 000
Sum langsiktig gjeld		1 590 253 209	294 687 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	9	9 261 580	257 838
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		1 574 244	1 338 667
Kortsiktig konserngjeld	9		1 118 706 184
Annen kortsiktig gjeld		12 020 715	8 250 454
Sum kortsiktig gjeld		22 856 538	1 128 553 144
Sum gjeld		1 613 109 748	1 423 240 144
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 140 856 544	1 771 063 318
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	10		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 629485

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 269 811
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BULK INDUSTRIAL REAL ESTATE AS
Forretningsadresse: Karenslyst allé 53
0279 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Inge Helander Bolstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2025

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 05.07.2025

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



Organisasjonsnr: 916 269 811
BULK INDUSTRIAL REAL ESTATE AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		27 397 339	14 843 196
Annen driftsinntekt	1, 2	404 262	8 632
Sum inntekter		27 801 601	14 851 828
Kostnader			
Varekostnad		18 706	26 150
Lønnskostnad	3	30 966 917	25 246 702
Annen driftskostnad	2, 3	12 975 825	22 717 618
Sum kostnader		43 961 449	47 990 470
Driftsresultat		-16 159 848	-33 138 642
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern		47 519 575	8 470 547
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		72 363 136	76 033 769
Annen renteinntekt		2 690 693	162 024
Annen finansinntekt		208 797 530	81 055 808
Sum finansinntekter		331 370 934	165 722 148
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		10 851 492	110 083 005
Rentekostnad til foretak i samme konsern		112 206 705	92 422 204
Annen rentekostnad		10 386 188	18
Annen finanskostnad		3 406 427	58 149 373
Sum finanskostnader		136 850 812	260 654 600
Netto finans		194 520 122	-94 932 452
Resultat før skattekostnad		178 360 274	-128 071 094
Skattekostnad på resultat	4	-1 563 348	-3 941 293
Årsresultat		179 923 622	-124 129 801
Årsresultat etter minoritetsinteresser		179 923 622	-124 129 801
Totalresultat		179 923 622	-124 129 801
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5, 5	152 034 093	-124 129 801
Avsatt til annen egenkapital	5	27 889 529	



Overført fra annen egenkapital	5		
Sum overføringer og disponeringer		179 923 622	-124 129 801



Organisasjonsnr: 916 269 811
BULK INDUSTRIAL REAL ESTATE AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Konsesjoner, patenter o.l.	6, 7	7 200 000	8 408 690
Utsatt skattefordel	4	13 307 442	11 744 094
Sum immaterielle eiendeler		20 507 442	20 152 784

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	8	671 902 744	669 954 612
Lån til foretak i samme konsern	9	885 929 247	1 023 228 111
Investeringer i tilknyttet selskap	8	40 611 299	29 838 618
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	9	15 080 457	3 500 000
Andre langsiktige fordringer		934 404	
Sum finansielle anleggsmidler	10	1 614 458 151	1 726 521 341
Sum anleggsmidler		1 634 965 593	1 746 674 125

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer		2 073 430	530 949
Konsernfordringer	9	45 164 978	10 163 669
Sum fordringer		47 238 408	10 694 618

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	458 652 543	13 694 575
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		458 652 543	13 694 575

Sum omløpsmidler		505 890 951	24 389 193
-------------------------	--	--------------------	-------------------

SUM EIENDELER		2 140 856 544	1 771 063 318
----------------------	--	----------------------	----------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Aksjekapital	5, 12	2 435 486	2 435 486
Overkurs	5	495 536 949	495 536 949
Annen innskutt egenkapital	5	1 884 832	1 884 832
Sum innskutt egenkapital		499 857 267	499 857 267
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	27 889 529	-152 034 093
Sum opptjent egenkapital		27 889 529	-152 034 093
Sum egenkapital		527 746 796	347 823 174
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9, 10	299 750 000	
Langsiktig konserngjeld	9	1 290 503 209	294 687 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 590 253 209	294 687 000
Sum langsiktig gjeld		1 590 253 209	294 687 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	9	9 261 580	257 838
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		1 574 244	1 338 667
Kortsiktig konserngjeld	9		1 118 706 184
Annen kortsiktig gjeld		12 020 715	8 250 454
Sum kortsiktig gjeld		22 856 538	1 128 553 144
Sum gjeld		1 613 109 748	1 423 240 144
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 140 856 544	1 771 063 318
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	10		



Organisasjonsnr: 916 269 811
BULK INDUSTRIAL REAL ESTATE AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
13.00

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.



Årsregnskap 2024

Bulk Industrial Real Estate AS

Organisasjonsnr: 916 269 811



Årsberetning 2024 for Bulk Industrial Real Estate AS

Virksomhetens art

Bulk Industrial Real Estate AS er et selskap der virksomheten omfatter investering i selskaper som eier, utvikler og drifter eiendommer, tomter og bygg. Selskapet er lokalisert i Oslo kommune.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Fremtidig utvikling

Etterspørsel for nye og moderne industrielle eiendommer er fortsatt sterk, og selskapet forventer stabil etterspørsel fremover. Selskapet er godt posisjonert for videre vekst og utvikling.

Redegjørelse for årsregnskapet

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

Finansiell risiko

Likviditetsrisiko - selskapet fokuserer på å ha tilstrekkelig likviditet til å møte alle sine forpliktelser, inkludert investeringer. Gruppen overvåker kontinuerlig likviditeten og har langsiktige prognoser på plass.

Renterisiko - konsernet har flere lån og er eksponert for endringer i NIBOR renter og SWAP renter, men søker å utjevne dette med delvis rentesikring.

Kredittrisiko - konsernet har en viss kredittrisiko knyttet til eiendommer. Leietakere betaler typisk kvartalsvis og på forskudd og må normalt stille sikkerhet. Porteføljen er nokså diversifisert, slik at kredittrisikoen reduseres for hvert enkelt tilfelle. Det har ikke vært noen vesentlige tap.

Valutakursrisiko - konsernet er eksponert på både kostnads- og inntektssiden i ulike valutaer, med vekst i internasjonale investeringer og kundegrupper. Dette følges opp med utvikling av prosesser og verktøy for å håndtere risikoen

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Styret anser arbeidsmiljøet i selskapet som godt. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak i denne forbindelse. Ansatte i virksomheten har ikke vært utsatt for ulykker eller skader i forbindelse med utførelsen av sitt arbeid. Totalt sykefravær siste år har vært på totalt 23 dager, som utgjør 0,11% av total arbeidstid i regnskapsåret.

Bulk Industrial Real Estate AS har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn, og har innarbeidet en personalpolitikk anses for å være kjønnsnøytral på alle områder. Selskapet hadde ved årets utløp 12 ansatte, 4 kvinner og 8 menn. Selskapets styre består av 2 personer, hvorav 1 er kvinner.

Miljørapportering

Selskapet driver ikke virksomhet som forurenser det ytre miljøet.

forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

Det er tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Bulk Industrial Real Estate AS har ikke hatt noen forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2024.

Årsresultat og disponeringer

I 2024 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr 179 923 622 som foreslås disponert slik:

Organisasjonsnr: 916 269 811



Disponering	Beløp
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap	152 034 093
Til annen egenkapital	27 889 529

Oslo, 08.05.2025
Styret i Bulk Industrial Real Estate AS

Inge Helander Bolstad
styremedlem

Nina Bull
styreleder

Organisasjonsnr: 916 269 811



Resultatregnskap

Bulk Industrial Real Estate AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Salgsinntekt	1, 2	27 397 339	14 843 196
Annen driftsinntekt		404 262	8 632
Sum driftsinntekter		27 801 601	14 851 828
Varekostnad		18 706	26 150
Lønnskostnad	3	30 966 917	25 246 702
Annen driftskostnad	2, 3	12 975 825	22 717 618
Sum driftskostnader		43 961 449	47 990 470
Driftsresultat		-16 159 848	-33 138 642
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern		47 519 575	8 470 547
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		72 363 136	76 033 769
Annen renteinntekt		2 690 693	162 024
Annen finansinntekt		208 797 530	81 055 808
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		10 851 492	110 083 005
Rentekostnad til foretak i samme konsern		112 206 705	92 422 204
Annen rentekostnad		10 386 188	18
Annen finanskostnad		3 406 427	58 149 373
Resultat av finansposter		194 520 122	-94 932 452
Resultat før skattekostnad		178 360 274	-128 071 094
Skattekostnad på resultat	4	-1 563 348	-3 941 293
Årsresultat		179 923 622	-124 129 801
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap	5	152 034 093	0
Avsatt til annen egenkapital	5	27 889 529	0
Overført til udekket tap	5	0	124 129 801
Sum overføringer		179 923 622	-124 129 801



Balanse

Bulk Industrial Real Estate AS

Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Konsesjoner, patenter o.l.	6, 7	7 200 000	8 408 690
Utsatt skattefordel	4	13 307 442	11 744 094
Sum immaterielle eiendeler		20 507 442	20 152 784
<i>Varige driftsmidler</i>			
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	8	671 902 744	669 954 612
Lån til foretak i samme konsern	9	885 929 247	1 023 228 111
Investeringer i tilknyttet selskap	8	40 611 299	29 838 618
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	9	15 080 457	3 500 000
Andre langsiktige fordringer		934 404	0
Sum finansielle anleggsmidler	10	1 614 458 151	1 726 521 341
Sum anleggsmidler		1 634 965 593	1 746 674 125
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Andre kortsiktige fordringer		2 073 430	530 949
Konsernfordringer	9	45 164 978	10 163 669
Sum fordringer		47 238 408	10 694 618
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	458 652 543	13 694 575
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		458 652 543	13 694 575
Sum omløpsmidler		505 890 951	24 389 193
Sum eiendeler		2 140 856 544	1 771 063 318



Balanse Bulk Industrial Real Estate AS

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 12	2 435 486	2 435 486
Overkurs	5	495 536 949	495 536 949
Annen innskutt egenkapital	5	1 884 832	1 884 832
Sum innskutt egenkapital		<u>499 857 267</u>	<u>499 857 267</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	27 889 529	-152 034 093
Sum opptjent egenkapital		<u>27 889 529</u>	<u>-152 034 093</u>
Sum egenkapital		<u>527 746 796</u>	<u>347 823 174</u>
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig konserngjeld	9	1 290 503 209	294 687 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	9, 10	299 750 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		<u>1 590 253 209</u>	<u>294 687 000</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		9 067 194	257 838
Leverandørgjeld til selskap i samme konsern	9	194 386	0
Skyldig offentlige avgifter		1 574 244	1 338 667
Kortsiktig konserngjeld	9	0	1 118 706 184
Annen kortsiktig gjeld		12 020 715	8 250 454
Sum kortsiktig gjeld		<u>22 856 538</u>	<u>1 128 553 144</u>
Sum gjeld		<u>1 613 109 748</u>	<u>1 423 240 144</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>2 140 856 544</u>	<u>1 771 063 318</u>

Oslo, 08.05.2025

Styret i Bulk Industrial Real Estate AS

Inge Helander Bolstad
styremedlem

Nina Bull
styreleder



Kontantstrømoppstilling

Beløp vises i tusen kr

	Note	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skatt		178,360,274	- 128,071,094
Endring kundefordringer		514,283	- 7,972,517
Endring varelager		-	-
Endring leverandørgjeld		9,003,742	- 1,253,790
Endring offentlig gjeld		235,577	- 53,679
Endring i andre tidsavgrensningsposter	-	7,899,575	- 2,267,784
Nedskrivning investeringer		6,148,581	83,904,607
Gevinst/tap ved salg av aksjer		181,395,793	-
Mottatt og resultatført konsernbidrag	-	47,519,575	- 8,470,547
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		320,239,100	- 64,184,804
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Kjøp av aksjer / konvertering gjeld	-	200,265,187	- 139,550,740
Salg av aksjer		-	-
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-	200,265,187	- 139,550,740
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetaling opptak av ny langsiktig gjeld		299,750,000	
Inn-/utbetalinger av konsernbidrag	4	10,825,166	12,173,931
Endring fordring/gjeld konsernkontoordning	9	- 1,118,223,107	124,581,374
Endring i fordringer og kortsiktig gjeld konsern	9	1,132,631,996	11,903,720
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		324,984,055	148,659,025
Endring i kontantbeholdning			
Kontantbeholdning ved periodens begynnelse	11	13,694,575	68,771,094
Netto kontantstrøm		444,957,968	- 55,076,519
Kontanter og bankinnskudd per 31.12	10	458,652,543	13,694,575



Noter til regnskapet 2024

Regnskapsprinsipper

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

Omløpsmidler/ kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Anleggsmidler/ langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Aksjer i datterselskap og tilknyttede selskap

Aksjer i datterselskap vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Egenkapitalmetoden er brukt som prinsipp for investering i tilknyttede selskaper. Bruk av metoden medfører at regnskapsført verdi i balansen tilsvarende andelen av egenkapitalen i det tilknyttede selskapet, korrigert for eventuelle gjenværende merverdier fra kjøpet og urealiserte interne gevinster. Resultatandelen i resultatregnskapet baseres på andelen av resultatet etter skatt i det tilknyttede selskapet, og korrigeres for eventuelle avskrivninger på merverdier og urealiserte gevinster.

Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt, mens utdelinger oppjent før eiertid behandles som reduksjon av anskaffelseskostnad

Fordringer

Fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. Det er ikke foretatt tapsavsetning i 2024.

Skatt

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

Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.

Valuta

Fordringer og gjeld i utenlandsk valuta vurderes etter kursen ved regnskapsårets slutt.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer

Endring av regnskapsprinsipp

Det har ikke vært noen endringer i regnskapsprinsipp i 2024.



Noter til regnskapet 2024

Konsernregnskap

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

Note 1 Salgsinntekter

	2024	2023
Pr. Virksomhetsområde		
Tjenester i forbindelse med eiendomsutvikling	27 397 339	14 843 196
Sum	27 397 339	14 843 196
Geografisk fordeling		
Norge	27 397 339	14 843 196
Sum	27 397 339	14 843 196

Note 2 Nærstående parter

Bulk Infrastructure Group AS er selskapets morselskap og har til og med 1. kvartal 2024 levert tjenester innenfor forretningsførsel og forvaltning basert på markedsmessige vilkår. For 2024 er det kostnadsført kr 3 288 585 for forretningsførsel og forvaltningshonorar.

Bulk Industrial Real Estate AS har levert tjenester som omfatter blant annet service, forvaltning og drift til datterselskap og tilknyttet selskap. I 2024 er det inntektsført kr 27 397 339 for slike tjenester.

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser mm

Spesifikasjon av lønnskostnad

Lønnskostnader	2024	2023
Lønninger	25 529 878	20 565 833
Arbeidsgiveravgift	3 888 853	3 319 263
Pensjonskostnader	508 504	457 315
Andre ytelser	1 039 682	904 291
Sum	30 966 917	25 246 702

Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret 12 13

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Ytelser til ledende personer

	EVP	Styret
Lønn	4 186 000	0
Pensjonskostnader	45 000	0
Annen godtgjørelse	20 000	0
Sum	4 251 000	0

Bulk Industrial Real Estate AS

Side 9



Noter til regnskapet 2024

Spesifikasjon av honorar til revisor

Det er i 2024 kostnadsført honorar til revisor med kr 775 112 (eksl.inngående mva.), hvorav;

Lovpålagt revisjon	767 000
Andre tjenester	8 112
Sum honorar til revisor	775 112

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-1 563 348	-3 941 293
Skattekostnad ordinært resultat	-1 563 348	-3 941 293
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	178 360 274	-128 071 094
Permanente forskjeller	-185 466 400	110 156 123
Endring i midlertidige forskjeller	3 863 303	0
Skattepliktig inntekt	-3 242 823	-17 914 971
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-10 454 307	-1 863 520
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	10 454 307	1 863 520
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2024	2023	Endring
Avsetninger mv	-3 863 303	0	3 863 303
Sum	-3 863 303	0	3 863 303
Akkumulert fremførbart underskudd	-56 625 069	-53 382 246	3 242 823
Grunnlag for utsatt skattefordel	-60 488 372	-53 382 246	7 106 126
Utsatt skattefordel (22 %)	-13 307 442	-11 744 094	1 563 348

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	2 435 486	495 536 949	1 884 832	-152 034 093	347 823 174
Årets resultat				179 923 622	179 923 622
Pr 31.12.2024	2 435 486	495 536 949	1 884 832	27 889 529	527 746 796



Noter til regnskapet 2024

Note 6 Immaterielle eiendeler

	Opsjoner	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2024	8 408 690	8 408 690
Omklassifisering/avgang	-1 208 690	-1 208 690
Anskaffelseskost 31.12.2024	7 200 000	7 200 000
<hr/>		
Bokført verdi 31.12.2024	7 200 000	7 200 000

Opsjoner var i 2023/tidligere behandlet som andre finansielle anleggsmidler. Opsjonene er tidsbegrensede. Se spesifikasjon i egen note om opsjoner.

Note 7 Opsjoner

	Balanseført verdi
Opsjon 1	7 000 000
Opsjon 2	200 000
Sum	7 200 000

Selskapet har 2 opsjoner på kjøp av eiendommer i Nannestad kommune. Opsjon 1 er en forskuddsbetaling for kjøp av eiendom med overtakelse senest 1. desember 2025. Opsjon 2 gjelder en forkjøpsrett som må benyttes før 1. desember 2031.

Note 8 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor-kommune	Eier-andel	Stemme-andel	Balanseført verdi	Andel egenkapital	Andel resultat
DS/FKV/TS						
Ae Bulk Co-invest AS	Oslo	100,0%	100,0%	94 379 812	41 044 960	3 813 368
BULK VESTBY ØST AS	Oslo	100,0%	100,0%	1	-135 881 261	-135 905 477
Bulk Berger Iv AS	Oslo	100,0%	100,0%	4 400 950	8 040 085	546 107
Bulk Danebuåsen AS	Oslo	100,0%	100,0%	1	11 043 524	6 642 800
Bulk Eiendom Farex AS	Oslo	100,0%	100,0%	1 510 000	56 194 754	8 617 440
Bulk Eiendom Vestby li AS	Oslo	100,0%	100,0%	8 732 597	7 232 168	-1 486 064
Bulk Enebakk AS	Oslo	100,0%	100,0%	1	-50 943 958	-2 813 893
Bulk Herstua AS	Oslo	100,0%	100,0%	148 463	162 001	-42 215
Bulk Industrial Real Estate Denmark		100,0%	100,0%	51 075 178	66 662 600	122 500 378
Bulk Langhus AS	Oslo	100,0%	100,0%	510 823	-333 642 332	-10 951 800
Bulk Lindeberg li AS	Oslo	100,0%	100,0%	13 273 200	15 719 096	220 051
Bulk Lindeberg lx AS	Oslo	100,0%	100,0%	6 552 472	926 776	-8 546 864
Bulk Lindeberg V AS	Oslo	100,0%	100,0%	30 761 364	24 955 066	-860 546

Bulk Industrial Real Estate AS

Side 11



Noter til regnskapet 2024

Bulk Lindeberg Vi AS	Oslo	100,0%	100,0%	3 000 317	-5 943 382	-2 348 204
Bulk Lindeberg Vii AS	Oslo	100,0%	100,0%	3 313 843	3 697 649	-551 697
Bulk Lindeberg X AS	Oslo	100,0%	100,0%	17 900 857	191 675	-2 206 490
Bulk Ormlia AS	Oslo	100,0%	100,0%	1	-25 487 743	-13 287 372
Bulk Park Enebakk AS	Oslo	50,0%	50,0%	40 611 299	43 950 949	-1 491 203
Bulk Park Enebakk li AS	Oslo	51,0%	51,0%	35 453 655	26 129 104	-26 611
Bulk Vestby li AS	Oslo	100,0%	100,0%	177 627 415	59 246 084	8 323 599
Bulk Vestby Nord AS	Oslo	100,0%	100,0%	146 821 501	88 663 769	-2 342 961
Bulk Vinterbro li AS	Oslo	100,0%	100,0%	23 058 793	24 497 934	32 722 141
Logibulk I AS	Oslo	100,0%	100,0%	53 381 500	57 204 399	4 262 082
Sum				712 514 042	-16 336 084	4 786 567



Noter til regnskapet 2024

Note 9 Fordringer og gjeld

Langsiktige fordringer med forfall senere enn 1 år

Selskapet har kr 885 929 247 i fordringer som forfaller senere enn ett år.

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år

Selskapet har kr 1 590 253 209 i gjeld som forfaller senere enn 5 år.

Spesifikasjon av mellomværende konsern

	2024	2023
Langsiktige fordringer konsernselskap	885 929 247	1 023 228 111
Kortsiktige fordringer konsernselskap	45 164 978	10 163 669
Langsiktig gjeld konsernselskap	-1 290 503 209	-294 687 000
Kortsiktig gjeld konsernregnskap	-194 386	-1 118 706 184

Gjeld til konsernselskap har prioritet etter annen gjeld som selskapet har. Mellomværende med selskap i samme konsern er renteberegnet med rentesats 3mnd NOWA + 4 %.

Note 10 Pantstillelser og garantier

	31.12.2024	31.12.2023
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	299 750 000	0
Sum	299 750 000	0

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

Aksjer	53 381 500	0
Sum	53 381 500	0

Sikkerheten forutsettes deponert for ethvert nåværende og fremtidig mellomværende mellom låntaker og långiver. Det er kryssikkerhet med andre DNB-engasjement/sikkerheter i Bulk-Gruppen.

Selskapet har stilt selvskyldnerkausjon overfor sine datterselskaper i størrelsesorden 3 MNOK - 396 MNOK. De pantsikrede eiendeler er i eiendommer og i aksjer.

Note 11 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 978 366.



Noter til regnskapet 2024

Note 12 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Bulk Industrial Real Estate AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 217 743	2,0	2 435 486
Sum	1 217 743		2 435 486

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Bulk Infrastructure Group AS	1 217 743	100,0	100,0



Deloitte.

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

+47 23 27 90 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Bulk Industrial Real Estate AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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

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



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Bulk Industrial Real Estate AS

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- 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 regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Oslo, 12. juni 2025
Deloitte AS

Joachim Eriksen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Uavhengig revisors beretn...ustrial Real Estate AS

Name

Date

Eriksen, Joachim

2025-06-12

Identification

 **bankID** Eriksen, Joachim



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