



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Inge Helander Bolstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 28.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	17 167 811	29 472 146
Annen driftsinntekt		1 183 000	100 000
Sum inntekter		18 350 811	29 572 146
Kostnader			
Lønnskostnad	2	20 613 782	13 816 003
Annen driftskostnad	1, 2	28 154 361	24 207 103
Sum kostnader		48 768 143	38 023 106
Driftsresultat		-30 417 332	-8 450 960
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	3	12 673 953	7 278 220
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	56 540 472	33 287 774
Annen renteinntekt		434	239 759
Annen finansinntekt		81 896 955	24 576 152
Sum finansinntekter		151 111 813	65 381 905
		14 603 685	3 533 666
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	3	63 912 313	5 959 590
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	57 581 905	20 212 286
Annen rentekostnad		13	1 253 301
Annen finanskostnad		42 376 610	18 025 697
Sum finanskostnader		178 474 525	48 984 541
Netto finans		-27 362 712	16 397 364
Ordinært resultat før skattekostnad		-57 780 044	7 946 404
Skattekostnad på resultat	5	410 915	224 633
Ordinært resultat etter skattekostnad		-58 190 959	7 721 771
Årsresultat	6	-58 190 959	7 721 771



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-58 190 959	7 721 771
Totalresultat		-58 190 959	7 721 771
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	6	-27 904 292	
Avsatt til annen egenkapital			7 721 771
Overført fra annen egenkapital		-30 286 667	
Sum overføringer og disponeringer		-58 190 959	7 721 771



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5, 7	7 802 801	6 058 475
Sum immaterielle eiendeler		7 802 801	6 058 475
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	8		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3, 7	588 130 081	348 362 588
Lån til foretak i samme konsern	4	950 584 456	931 585 836
Investeringer i tilknyttet selskap	3	56 017 016	70 527 507
Investeringer i aksjer og andeler	9	7 200 000	7 200 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 601 931 552	1 357 675 930
Sum anleggsmidler		1 609 734 353	1 363 734 405
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			128 750
Andre kortsiktige fordringer		752 529	4 311 871
Konsernfordringer	4	12 173 953	15 439 902
Sum fordringer		12 926 482	19 880 523
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	68 771 094	544 041
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		68 771 094	544 041
Sum omløpsmidler		81 697 575	20 424 564
SUM EIENDELER		1 691 431 928	1 384 158 968

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 11	2 435 486	2 435 486
Overkurs	6	495 536 949	495 536 949
Annen innskutt egenkapital	6	1 884 832	1 884 832
Sum innskutt egenkapital		499 857 267	499 857 267
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	-27 904 292	-28 931 116
Sum opptjent egenkapital		-27 904 292	-28 931 116
Sum egenkapital	6	471 952 975	470 926 151
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		
Langsiktig konserngjeld	4	210 622 702	210 072 491
Sum annen langsiktig gjeld		210 622 702	210 072 491
Sum langsiktig gjeld		210 622 702	210 072 491
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		
Leverandørgjeld	4	7 791 045	7 197 651
Skyldig offentlige avgifter		1 544 047	2 013 437
Kortsiktig konserngjeld	4	993 641 733	689 095 216
Annen kortsiktig gjeld		5 879 427	4 854 023
Sum kortsiktig gjeld		1 008 856 251	703 160 326
Sum gjeld		1 219 478 953	913 232 817
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 691 431 928	1 384 158 968



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 587336

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Inge Helander Bolstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 18.07.2023



Organisasjonsnr: 916 269 811
BULK INDUSTRIAL REAL ESTATE AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	17 167 811	29 472 146
Annen driftsinntekt		1 183 000	100 000
Sum inntekter		18 350 811	29 572 146
Kostnader			
Lønnskostnad	2	20 613 782	13 816 003
Annen driftskostnad	1, 2	28 154 361	24 207 103
Sum kostnader		48 768 143	38 023 106
Driftsresultat		-30 417 332	-8 450 960
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	3	12 673 953	7 278 220
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	56 540 472	33 287 774
Annen renteinntekt		434	239 759
Annen finansinntekt		81 896 955	24 576 152
Sum finansinntekter		151 111 813	65 381 905
Finanskostnader			
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	3	63 912 313	5 959 590
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	57 581 905	20 212 286
Annen rentekostnad		13	1 253 301
Annen finanskostnad		42 376 610	18 025 697
Sum finanskostnader		178 474 525	48 984 541
Netto finans		-27 362 712	16 397 364
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	5	-57 780 044	7 946 404
Ordinært resultat etter skattekostnad		410 915	224 633
Årsresultat	6	-58 190 959	7 721 771
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-58 190 959	7 721 771
Totalresultat		-58 190 959	7 721 771



Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	6	-27 904 292	
Avsatt til annen egenkapital			7 721 771
Overført fra annen egenkapital		-30 286 667	
Sum overføringer og disponeringer		-58 190 959	7 721 771



Organisasjonsnr: 916 269 811
BULK INDUSTRIAL REAL ESTATE AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 5, 7 7 802 801 6 058 475
Sum immaterielle eiendeler 7 802 801 6 058 475

Tomter, bygninger o.a.
fast eiendom 8

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 3, 7 588 130 081 348 362 588
Lån til foretak i samme
konsern 4 950 584 456 931 585 836
Investeringer i
tilknyttet selskap 3 56 017 016 70 527 507
Investeringer i aksjer og
andeler 9 7 200 000 7 200 000
Sum finansielle
anleggsmidler 1 601 931 552 1 357 675 930

Sum anleggsmidler 1 609 734 353 1 363 734 405

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 128 750
Andre kortsiktige
fordringer 752 529 4 311 871
Konsernfordringer 4 12 173 953 15 439 902
Sum fordringer 12 926 482 19 880 523

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l. 10 68 771 094 544 041
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 68 771 094 544 041

Sum omløpsmidler 81 697 575 20 424 564

SUM EIENDELER 1 691 431 928 1 384 158 968

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 6, 11 2 435 486 2 435 486



Overkurs	6	495 536 949	495 536 949
Annen innskutt egenkapital	6	1 884 832	1 884 832
Sum innskutt egenkapital		499 857 267	499 857 267
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	-27 904 292	-28 931 116
Sum opptjent egenkapital		-27 904 292	-28 931 116
Sum egenkapital	6	471 952 975	470 926 151
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8		
Langsiktig konserngjeld	4	210 622 702	210 072 491
Sum annen langsiktig gjeld		210 622 702	210 072 491
Sum langsiktig gjeld		210 622 702	210 072 491
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8		
Leverandørgjeld	4	7 791 045	7 197 651
Skyldig offentlige avgifter		1 544 047	2 013 437
Kortsiktig konserngjeld	4	993 641 733	689 095 216
Annen kortsiktig gjeld		5 879 427	4 854 023
Sum kortsiktig gjeld		1 008 856 251	703 160 326
Sum gjeld		1 219 478 953	913 232 817
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 691 431 928	1 384 158 968



Organisasjonsnr: 916 269 811
BULK INDUSTRIAL REAL ESTATE AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
10.00

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
Dronning Eufemias gate 14
Postboks 221 Sentrum
NO-0103 Oslo
Norway

Tel: +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 2022, 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 2022, 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.

Styrets 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. Betyggende 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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

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

Penneo Dokumentnøkket: USASW-J71Z8-YG3Z3-3M7ET-100N3-U415F



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Bulk Industrial Real Estate AS

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.

Oslo, 15. juni 2023
Deloitte AS

Joachim Eriksen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnr: USASW-J71Z8-YG323-3M7ET-100N3-U445F



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."

Joachim Eriksen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5995-4-174171

IP: 217.173.xxx.xxx

2023-06-20 12:03:51 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: USASW-J71Z8-YG3Z3-3M7ET-100N3-U415F

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 2022

Bulk Industrial Real Estate AS

Organisasjonsnr: 916 269 811



Resultatregnskap

Bulk Industrial Real Estate AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt	1	17 167 811	29 472 146
Annen driftsinntekt		1 183 000	100 000
Sum driftsinntekter		18 350 811	29 572 146
Lønnskostnad	2	20 613 782	13 816 003
Annen driftskostnad	1, 2	28 154 361	24 207 103
Sum driftskostnader		48 768 143	38 023 106
Driftsresultat		-30 417 332	-8 450 960
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	3	12 673 953	7 278 220
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	56 540 472	33 287 774
Annen renteinntekt		434	239 759
Annen finansinntekt		81 896 955	24 576 152
Negativ resultatandel tilknyttet selskap		14 603 685	3 533 666
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	3	63 912 313	5 959 590
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	57 581 905	20 212 286
Annen rentekostnad		13	1 253 301
Annen finanskostnad		42 376 610	18 025 697
Resultat av finansposter		-27 362 712	16 397 364
Resultat før skattekostnad		-57 780 044	7 946 404
Skattekostnad på resultat	5	410 915	224 633
Årsresultat	6	-58 190 959	7 721 771
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		0	7 721 771
Overført til udekket tap	6	27 904 292	0
Overført fra annen egenkapital		30 286 667	0
Sum overføringer		-58 190 959	7 721 771



Balanse

Bulk Industrial Real Estate AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	5, 7	7 802 801	6 058 475
Sum immaterielle eiendeler		7 802 801	6 058 475
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	3, 7	588 130 081	348 362 588
Lån til foretak i samme konsern	4	950 584 456	931 585 836
Investeringer i tilknyttet selskap	3	56 017 016	70 527 507
Investeringer i aksjer og andeler	9	7 200 000	7 200 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 601 931 552	1 357 675 930
Sum anleggsmidler		1 609 734 353	1 363 734 405
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		0	128 750
Andre kortsiktige fordringer		752 529	4 311 871
Konsernfordringer	4	12 173 953	15 439 902
Sum fordringer		12 926 482	19 880 523
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	68 771 094	544 041
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		68 771 094	544 041
Sum omløpsmidler		81 697 575	20 424 564
Sum eiendeler		1 691 431 928	1 384 158 968



Balanse
Bulk Industrial Real Estate AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	6, 11	2 435 486	2 435 486
Overkurs	6	495 536 949	495 536 949
Annen innskutt egenkapital	6	1 884 832	1 884 832
Sum innskutt egenkapital		499 857 267	499 857 267
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	7	-27 904 292	-28 931 116
Sum opptjent egenkapital		-27 904 292	-28 931 116
Sum egenkapital	6	471 952 975	470 926 151
Gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4	210 622 702	210 072 491
Sum annen langsiktig gjeld		210 622 702	210 072 491
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		1 511 628	272 949
Leverandørgjeld til selskap i samme konsern	4	6 279 417	6 924 702
Skyldig offentlige avgifter		1 544 047	2 013 437
Kortsiktig konserngjeld	4	993 641 733	689 095 216
Annen kortsiktig gjeld		5 879 427	4 854 023
Sum kortsiktig gjeld		1 008 856 251	703 160 326
Sum gjeld		1 219 478 953	913 232 817
Sum egenkapital og gjeld		1 691 431 928	1 384 158 968

Oslo, 15.06.2023
Styret i Bulk Industrial Real Estate AS

Inge Helander Bolstad
styremedlem

Nina Bull
styreleder



Noter til regnskapet 2022

Regnskapsprinsipper

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

Omløpsmidler/ kortsiktig gjeld

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

Anleggsmidler/ langsiktig gjeld

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

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 tilsvare 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.

Konsernet kommer inn under reglene for små foretak. Det er derfor unnlatt å utarbeide konsernregnskap.

Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt, mens utdelinger opptjent 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 2022.

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 reverseres 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.

Endring av regnskapsprinsipp

Det har ikke vært noen endringer i regnskapsprinsipp i 2022.

Fusjon

Det er gjennomført to fusjoner i 2022. Disse er gjennomført med regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet virkning fra 01.01.2022



Noter til regnskapet 2022

Konsernregnskap

Bulk Industrial Real Estate AS inngår i konsernregnskapet til Bulk Infrastructure Group AS, Bulk Infrastructure Holding AS, Bulk Industrier AS og Green Keeper AS. Konsernregnskapene er tilgjengelig på www.bulkinfrastructure.com og www.bulkindustrier.no.

Note 1 Nærstående parter

Bulk Infrastructure Group AS er selskapets forretningsfører og morselskap, og leverer tjenester innenfor forretningsførsel og forvaltning basert på markedsmessige vilkår. For 2022 er det kostnadsført kr 16 472 396 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 2022 er det inntektsført kr 18 350 811 for slike tjenester.

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser mm

Spesifikasjon av lønnskostnad

Lønnskostnader	2022	2021
Lønninger	17 055 810	10 510 652
Arbeidsgiveravgift	2 147 593	1 528 522
Pensjonskostnader	416 481	321 296
Andre ytelser	993 897	1 455 533
Sum	20 613 782	13 816 003

Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret 10 10

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

Spesifikasjon av lønn og godtgjørelse til ledende personer

Det er ikke utbetalt styrehonorar eller andre ytelser til ledende personer i 2022.



Noter til regnskapet 2022

Note 3 Datterselskap, og TS

	Kontor- kommune	Eier- andel	Anskaffelses kost	Balansført verdi	Egenkapital	Resultat
DS/FKV/TS						
Ae Bulk Co-invest AS	Oslo	100,0%	99 201 247	99 201 247	32 124 357	3 294 937
Bulk Berger Iv AS	Oslo	100,0%	4 400 950	4 400 950	8 049 823	436 068
Bulk Danebuåsen AS	Oslo	100,0%	70 311 277	6 431 963	36 176 395	-33 447 678
Bulk Eiendom Farex AS	Oslo	100,0%	1 510 000	1 510 000	54 750 070	-9 637 922
Bulk Eiendom Solgaard Skog AS	Oslo	100,0%	24 190 408	24 190 408	25 063 973	-8 415 286
Bulk Eiendom Vestby li AS	Oslo	100,0%	8 732 597	8 732 597	10 257 941	130 736
Bulk Enebakk AS	Oslo	100,0%	33 000	1	-45 625 855	-319 080
Bulk Forus AS	Oslo	100,0%	37 882 706	37 598 336	8 174 622	633 025
Bulk Industrial Real Estate Denmark		100,0%	57 708	57 708	-1 129 842	-1 209 842
Bulk Langhus AS	Oslo	100,0%	540 823	510 823	-315 206 108	-3 333 572
Bulk Lindeberg IX AS	Oslo	100,0%	6 552 472	6 552 472	12 080 483	-731 836
Bulk Lindeberg li AS	Oslo	100,0%	15 000 000	13 273 200	15 333 732	-2 268 824
Bulk Lindeberg V AS	Oslo	100,0%	6 183 700	6 183 700	3 382 467	-392 797
Bulk Lindeberg VI AS	Oslo	100,0%	3 000 317	3 000 317	-1 576 494	-992 664
Bulk Lindeberg VII AS	Oslo	100,0%	3 313 843	3 313 843	4 727 595	131 613
Bulk Lindeberg X AS	Oslo	100,0%	27 009 654	27 009 654	3 921 020	-5 985
Bulk Ormlia AS	Oslo	100,0%	30 000	1	-6 222 554	-2 117 471
Bulk Park Enebakk AS*	Oslo	50,0%	110 038 374	56 017 016	66 728 024	-12 512 006
Bulk Park Enebakk li AS	Oslo	51,0%	35 453 655	35 453 655	26 182 391	-51 029
Bulk Vestby I AS	Oslo	100,0%	2 753 103	2 753 103	-54 331	-93 545
Bulk Vestby li AS	Oslo	100,0%	177 627 415	177 627 415	53 067 630	4 793 101
Bulk Vestby Nord AS	Oslo	100,0%	45 208 813	45 208 813	-5 439 199	-3 912 162
Bulk Vinterbro li AS	Oslo	100,0%	26 931 314	23 058 793	404 102	-827 639
Hofstad Næring 10 AS	Oslo	100,0%	257 055	257 055	-1 076 274	-803 708
Hofstad Næring 5 AS	Oslo	100,0%	7 922 528	8 422 528	446 886	477 406
Logibulk I AS	Oslo	100,0%	53 381 500	53 381 500	58 049 895	8 655 790
Sum			767 524 456	644 147 096	42 590 752	-62 520 370

Selskapet har i 2022 nedskrevet verdier i følgende selskaper: Bulk Danebuåsen AS, og Bulk Enebakk AS.

Bulk Lindeberg X AS er utfisjonert fra Bulk Lindeberg II AS.

Investeringene Bulk Vestby I AS, Bulk Vestby II AS og Bulk Eiendom Vestby II AS har oppstått gjennom fusjon av Bulk eiendom Vestby AS (tidligere morselskap). Se note 8 for ytterligere informasjon om fusjonen.

* Bulk Park Enebakk AS er tilknyttet selskap



Noter til regnskapet 2022

Note 4 Fordringer og gjeld

Langsiktige fordringer med forfall senere enn 1 år

Selskapet har kr 950 584 456 i fordringer som forfaller senere enn ett år.

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år

Selskapet har kr 210 622 702 i gjeld som forfaller senere enn 5 år.

Spesifikasjon av mellomværende konsern

	2022	2021
Langsiktige fordringer konsernselskap	950 584 456	931 585 836
Kortsiktige fordringer konsernselskap	12 173 953	15 439 902
Langsiktig gjeld konsernselskap	-210 622 702	-210 072 491
Kortsiktig gjeld konsernregnskap	-999 921 150	-689 095 216

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

Selskapet inngår i en konsernkontoordning administrert av Bulk Infrastructure Group AS. Av selskapets kortsiktige konserngjeld er kr 993 641 733 gjeld i konsernkontoordning.



Noter til regnskapet 2022

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	410 915	224 633
Skattekostnad ordinært resultat	410 915	224 633
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-57 780 044	7 946 404
Permanente forskjeller	59 647 840	-6 925 343
Endring i midlertidige forskjeller	-13 399 799	11 588 603
Mottatt konsernbidrag	0	2 416 451
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-15 026 115
Skattepliktig inntekt	-11 532 004	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-2 788 270	-2 132 828
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	2 788 270	2 132 828
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

	2022	2021	Endring
Langs. fordr. og gjeld i ut. valuta	0	-11 588 603	-11 588 603
Sum	0	-11 588 603	-11 588 603
Akkumulert fremførbart underskudd	-35 467 275	-15 949 919	19 517 356
Grunnlag for utsatt skattefordel	-35 467 275	-27 538 522	7 928 753
Utsatt skattefordel (22 %)	-7 802 801	-6 058 475	1 744 326
Effekt av fusjon	2 155 241	0	-2 155 241
Sum	-5 647 560	-6 058 475	-410 915

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	2 435 486	495 536 949	1 884 832	-28 931 116	470 926 151
Årets resultat				-58 190 959	-58 190 959
Fusjon				59 217 784	59 217 784
Pr 31.12.2022	2 435 486	495 536 949	1 884 832	-27 904 291	471 952 976

Regnskapet er lagt til grunn under forutsetningen om fortsatt drift.

*Se note 8 for ytterligere informasjon om fusjonene.



Noter til regnskapet 2022

Note 7 Fusjon

	Bulk Industrial Real Estate AS	STC logistics Denmark AS	Bulk Eiendom Vestby AS	Etter fusjon
Annen Egenkapital	-28 931 116	-43 611 809	102 829 593	30 286 667
Bank	0	0	811 969	811 969
Aksjer i datter/aksjekapital	77 237 452	-51 801 602	163 677 265	189 113 115
Fordring/gjeld	22 115 292	36 272 659	-58 387 951	0
Utsatt skattefordel	6 058 475	868 805	1 286 436	8 213 716

Ovenfor er vesentlig endringer i regnskapet som følge av fusjoneneBuuul.

Bulk Industrial Real Estate AS er overtakende selskap i to fusjoner i løpet av 2022. Formålet med fusjonene er å forenkle selskapsstrukturen i konsernet. Den 26.11.2022 ble Bulk Eiendom Vestby AS infusjonert i selskapet, og den 28.11.2022 ble STC Logistics Denmark AS infusjonert. Begge de infusjonerte selskapene er eiendomsselskaper.

Fusjonene har gir vesentlig utslag på investering i datterselskap og egenkapitalen.

Note 8 Pant og sikkerhetsstillelse

Selskapet har ingen ekstern pantegjeld til kredittinstitusjoner, men de har stilt selvskyldnerkausjon overfor sine datterselskaper i størrelsesorden 3 MNOK - 325 MNOK. De pantsikrede eiendeler er i eiendommer og i aksjer.

Note 9 Opsjoner

	Balansført verdi
Aksjer og andeler	
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 1.12.2031

Note 10 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 967 915.



Noter til regnskapet 2022

Note 11 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

Følgende medlemmer av styret eier indirekte ca.0,02281 % av Bulk Industrial Real Estate AS:

- Styrets leder, Nina Bull, eier indirekte 0,00101 % av selskapet
- Styremedlem, Inge Helander Bolstad, eier indirekte 0,0218 % av selskapet.











Bulk Industrial Real Estate AS 15.06.23 - årsregnskap

Final Audit Report

2023-06-15

Created:	2023-06-15
By:	Gro Hesstvedt (gro.hesstvedt@bulk.no)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAA1Vk7Df3FH2wLQsHlz0xcca4Qxe5xxJaL

"Bulk Industrial Real Estate AS 15.06.23 - årsregnskap" History

-  Document created by Gro Hesstvedt (gro.hesstvedt@bulk.no)
2023-06-15 - 9:18:55 AM GMT - IP address: 185.17.93.83
-  Document emailed to Nina Bull (nina.bull@bulk.no) for signature
2023-06-15 - 9:19:29 AM GMT
-  Document emailed to Inge Helander Bolstad (inge.bolstad@bulk.no) for signature
2023-06-15 - 9:19:29 AM GMT
-  Email viewed by Inge Helander Bolstad (inge.bolstad@bulk.no)
2023-06-15 - 9:27:23 AM GMT - IP address: 185.17.93.83
-  Document e-signed by Inge Helander Bolstad (inge.bolstad@bulk.no)
Signature Date: 2023-06-15 - 9:27:54 AM GMT - Time Source: server- IP address: 185.17.93.83
-  Email viewed by Nina Bull (nina.bull@bulk.no)
2023-06-15 - 10:28:06 AM GMT - IP address: 185.17.93.83
-  Document e-signed by Nina Bull (nina.bull@bulk.no)
Signature Date: 2023-06-15 - 10:28:14 AM GMT - Time Source: server- IP address: 185.17.93.83
-  Agreement completed.
2023-06-15 - 10:28:14 AM GMT





Årsregnskap 2022

Bulk Industrial Real Estate AS

Organisasjonsnr: 916 269 811



Resultatregnskap

Bulk Industrial Real Estate AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt	1	17 167 811	29 472 146
Annen driftsinntekt		1 183 000	100 000
Sum driftsinntekter		18 350 811	29 572 146
Lønnskostnad	2	20 613 782	13 816 003
Annen driftskostnad	1, 2	28 154 361	24 207 103
Sum driftskostnader		48 768 143	38 023 106
Driftsresultat		-30 417 332	-8 450 960
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	3	12 673 953	7 278 220
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	56 540 472	33 287 774
Annen renteinntekt		434	239 759
Annen finansinntekt		81 896 955	24 576 152
Negativ resultatandel tilknyttet selskap		14 603 685	3 533 666
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	3	63 912 313	5 959 590
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	57 581 905	20 212 286
Annen rentekostnad		13	1 253 301
Annen finanskostnad		42 376 610	18 025 697
Resultat av finansposter		-27 362 712	16 397 364
Resultat før skattekostnad		-57 780 044	7 946 404
Skattekostnad på resultat	5	410 915	224 633
Årsresultat	6	-58 190 959	7 721 771
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		0	7 721 771
Overført til udekket tap	6	27 904 292	0
Overført fra annen egenkapital		30 286 667	0
Sum overføringer		-58 190 959	7 721 771



Balanse

Bulk Industrial Real Estate AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	5, 7	7 802 801	6 058 475
Sum immaterielle eiendeler		7 802 801	6 058 475
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	3, 7	588 130 081	348 362 588
Lån til foretak i samme konsern	4	950 584 456	931 585 836
Investeringer i tilknyttet selskap	3	56 017 016	70 527 507
Investeringer i aksjer og andeler	9	7 200 000	7 200 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 601 931 552	1 357 675 930
Sum anleggsmidler		1 609 734 353	1 363 734 405
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		0	128 750
Andre kortsiktige fordringer		752 529	4 311 871
Konsernfordringer	4	12 173 953	15 439 902
Sum fordringer		12 926 482	19 880 523
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	68 771 094	544 041
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		68 771 094	544 041
Sum omløpsmidler		81 697 575	20 424 564
Sum eiendeler		1 691 431 928	1 384 158 968



Balanse
Bulk Industrial Real Estate AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	6, 11	2 435 486	2 435 486
Overkurs	6	495 536 949	495 536 949
Annen innskutt egenkapital	6	1 884 832	1 884 832
Sum innskutt egenkapital		499 857 267	499 857 267
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	7	-27 904 292	-28 931 116
Sum opptjent egenkapital		-27 904 292	-28 931 116
Sum egenkapital	6	471 952 975	470 926 151
Gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4	210 622 702	210 072 491
Sum annen langsiktig gjeld		210 622 702	210 072 491
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		1 511 628	272 949
Leverandørgjeld til selskap i samme konsern	4	6 279 417	6 924 702
Skyldig offentlige avgifter		1 544 047	2 013 437
Kortsiktig konserngjeld	4	993 641 733	689 095 216
Annen kortsiktig gjeld		5 879 427	4 854 023
Sum kortsiktig gjeld		1 008 856 251	703 160 326
Sum gjeld		1 219 478 953	913 232 817
Sum egenkapital og gjeld		1 691 431 928	1 384 158 968

Oslo, 15.06.2023
Styret i Bulk Industrial Real Estate AS

Inge Helander Bolstad
styremedlem

Nina Bull
styreleder



Noter til regnskapet 2022

Regnskapsprinsipper

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

Omløpsmidler/ kortsiktig gjeld

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

Anleggsmidler/ langsiktig gjeld

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

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 internergevinster. Resultatandelen i resultatregnskapet baseres på andelen av resultatet etter skatt i det tilknyttede selskapet, og korrigeres for eventuelle avskrivninger på merverdier og urealiserte gevinster.

Konsernet kommer inn under reglene for små foretak. Det er derfor unnlatt å utarbeide konsernregnskap.

Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt, mens utdelinger opptjent 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 2022.

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 reverseres 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.

Endring av regnskapsprinsipp

Det har ikke vært noen endringer i regnskapsprinsipp i 2022.

Fusjon

Det er gjennomført to fusjoner i 2022. Disse er gjennomført med regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet virkning fra 01.01.2022



Noter til regnskapet 2022

Konsernregnskap

Bulk Industrial Real Estate AS inngår i konsernregnskapet til Bulk Infrastructure Group AS, Bulk Infrastructure Holding AS, Bulk Industrier AS og Green Keeper AS. Konsernregnskapene er tilgjengelig på www.bulkinfrastructure.com og www.bulkindustrier.no.

Note 1 Nærstående parter

Bulk Infrastructure Group AS er selskapets forretningsfører og morselskap, og leverer tjenester innenfor forretningsførsel og forvaltning basert på markedsmessige vilkår. For 2022 er det kostnadsført kr 16 472 396 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 2022 er det inntektsført kr 18 350 811 for slike tjenester.

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser mm

Spesifikasjon av lønnskostnad

Lønnskostnader	2022	2021
Lønninger	17 055 810	10 510 652
Arbeidsgiveravgift	2 147 593	1 528 522
Pensjonskostnader	416 481	321 296
Andre ytelser	993 897	1 455 533
Sum	20 613 782	13 816 003

Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret 10 10

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

Spesifikasjon av lønn og godtgjørelse til ledende personer

Det er ikke utbetalt styrehonorar eller andre ytelser til ledende personer i 2022.



Noter til regnskapet 2022

Note 3 Datterselskap, og TS

Kontor-kommune	Eier-andel	Anskaffelses kost	Balansført verdi	Egenkapital	Resultat	
DS/FKV/TS						
Ae Bulk Co-invest AS	Oslo	100,0%	99 201 247	99 201 247	32 124 357	3 294 937
Bulk Berger Iv AS	Oslo	100,0%	4 400 950	4 400 950	8 049 823	436 068
Bulk Danebuåsen AS	Oslo	100,0%	70 311 277	6 431 963	36 176 395	-33 447 678
Bulk Eiendom Farex AS	Oslo	100,0%	1 510 000	1 510 000	54 750 070	-9 637 922
Bulk Eiendom Solgaard Skog AS	Oslo	100,0%	24 190 408	24 190 408	25 063 973	-8 415 286
Bulk Eiendom Vestby li AS	Oslo	100,0%	8 732 597	8 732 597	10 257 941	130 736
Bulk Enebakk AS	Oslo	100,0%	33 000	1	-45 625 855	-319 080
Bulk Forus AS	Oslo	100,0%	37 882 706	37 598 336	8 174 622	633 025
Bulk Industrial Real Estate Denmark		100,0%	57 708	57 708	-1 129 842	-1 209 842
Bulk Langhus AS	Oslo	100,0%	540 823	510 823	-315 206 108	-3 333 572
Bulk Lindeberg IX AS	Oslo	100,0%	6 552 472	6 552 472	12 080 483	-731 836
Bulk Lindeberg li AS	Oslo	100,0%	15 000 000	13 273 200	15 333 732	-2 268 824
Bulk Lindeberg V AS	Oslo	100,0%	6 183 700	6 183 700	3 382 467	-392 797
Bulk Lindeberg VI AS	Oslo	100,0%	3 000 317	3 000 317	-1 576 494	-992 664
Bulk Lindeberg VII AS	Oslo	100,0%	3 313 843	3 313 843	4 727 595	131 613
Bulk Lindeberg X AS	Oslo	100,0%	27 009 654	27 009 654	3 921 020	-5 985
Bulk Ormlia AS	Oslo	100,0%	30 000	1	-6 222 554	-2 117 471
Bulk Park Enebakk AS*	Oslo	50,0%	110 038 374	56 017 016	66 728 024	-12 512 006
Bulk Park Enebakk li AS	Oslo	51,0%	35 453 655	35 453 655	26 182 391	-51 029
Bulk Vestby I AS	Oslo	100,0%	2 753 103	2 753 103	-54 331	-93 545
Bulk Vestby li AS	Oslo	100,0%	177 627 415	177 627 415	53 067 630	4 793 101
Bulk Vestby Nord AS	Oslo	100,0%	45 208 813	45 208 813	-5 439 199	-3 912 162
Bulk Vinterbro li AS	Oslo	100,0%	26 931 314	23 058 793	404 102	-827 639
Hofstad Næring 10 AS	Oslo	100,0%	257 055	257 055	-1 076 274	-803 708
Hofstad Næring 5 AS	Oslo	100,0%	7 922 528	8 422 528	446 886	477 406
Logibulk I AS	Oslo	100,0%	53 381 500	53 381 500	58 049 895	8 655 790
Sum			767 524 456	644 147 096	42 590 752	-62 520 370

Selskapet har i 2022 nedskrevet verdier i følgende selskaper: Bulk Danebuåsen AS, og Bulk Enebakk AS.

Bulk Lindeberg X AS er utfisjonert fra Bulk Lindeberg II AS.

Investeringene Bulk Vestby I AS, Bulk Vestby II AS og Bulk Eiendom Vestby II AS har oppstått gjennom fusjon av Bulk eiendom Vestby AS (tidligere morselskap). Se note 8 for ytterligere informasjon om fusjonen.

* Bulk Park Enebakk AS er tilknyttet selskap



Noter til regnskapet 2022

Note 4 Fordringer og gjeld

Langsiktige fordringer med forfall senere enn 1 år

Selskapet har kr 950 584 456 i fordringer som forfaller senere enn ett år.

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år

Selskapet har kr 210 622 702 i gjeld som forfaller senere enn 5 år.

Spesifikasjon av mellomværende konsern

	2022	2021
Langsiktige fordringer konsernselskap	950 584 456	931 585 836
Kortsiktige fordringer konsernselskap	12 173 953	15 439 902
Langsiktig gjeld konsernselskap	-210 622 702	-210 072 491
Kortsiktig gjeld konsernregnskap	-999 921 150	-689 095 216

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

Selskapet inngår i en konsernkontoordning administrert av Bulk Infrastructure Group AS. Av selskapets kortsiktige konserngjeld er kr 993 641 733 gjeld i konsernkontoordning.



Noter til regnskapet 2022

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	410 915	224 633
Skattekostnad ordinært resultat	410 915	224 633
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-57 780 044	7 946 404
Permanente forskjeller	59 647 840	-6 925 343
Endring i midlertidige forskjeller	-13 399 799	11 588 603
Mottatt konsernbidrag	0	2 416 451
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-15 026 115
Skattepliktig inntekt	-11 532 004	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-2 788 270	-2 132 828
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	2 788 270	2 132 828
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

	2022	2021	Endring
Langs. fordr. og gjeld i ut. valuta	0	-11 588 603	-11 588 603
Sum	0	-11 588 603	-11 588 603
Akkumulert fremførbart underskudd	-35 467 275	-15 949 919	19 517 356
Grunnlag for utsatt skattefordel	-35 467 275	-27 538 522	7 928 753
Utsatt skattefordel (22 %)	-7 802 801	-6 058 475	1 744 326
Effekt av fusjon	2 155 241	0	-2 155 241
Sum	-5 647 560	-6 058 475	-410 915

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	2 435 486	495 536 949	1 884 832	-28 931 116	470 926 151
Årets resultat				-58 190 959	-58 190 959
Fusjon				59 217 784	59 217 784
Pr 31.12.2022	2 435 486	495 536 949	1 884 832	-27 904 291	471 952 976

Regnskapet er lagt til grunn under forutsetningen om fortsatt drift.

*Se note 8 for ytterligere informasjon om fusjonene.



Noter til regnskapet 2022

Note 7 Fusjon

	Bulk Industrial Real Estate AS	STC logistics Denmark AS	Bulk Eiendom Vestby AS	Etter fusjon
Annen Egenkapital	-28 931 116	-43 611 809	102 829 593	30 286 667
Bank	0	0	811 969	811 969
Aksjer i datter/aksjekapital	77 237 452	-51 801 602	163 677 265	189 113 115
Fordring/gjeld	22 115 292	36 272 659	-58 387 951	0
Utsatt skattefordel	6 058 475	868 805	1 286 436	8 213 716

Ovenfor er vesentlig endringer i regnskapet som følge av fusjoneneBuuul.

Bulk Industrial Real Estate AS er overtakende selskap i to fusjoner i løpet av 2022. Formålet med fusjonene er å forenkle selskapsstrukturen i konsernet. Den 26.11.2022 ble Bulk Eiendom Vestby AS infusjonert i selskapet, og den 28.11.2022 ble STC Logistics Denmark AS infusjonert. Begge de infusjonerte selskapene er eiendomsselskaper.

Fusjonene har gir vesentlig utslag på investering i datterselskap og egenkapitalen.

Note 8 Pant og sikkerhetsstillelse

Selskapet har ingen ekstern pantegjeld til kredittinstitusjoner, men de har stilt selvskyldnerkausjon overfor sine datterselskaper i størrelsesorden 3 MNOK - 325 MNOK. De pantsikrede eiendeler er i eiendommer og i aksjer.

Note 9 Opsjoner

	Balansført verdi
Aksjer og andeler	
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 1.12.2031

Note 10 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 967 915.



Noter til regnskapet 2022

Note 11 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

Følgende medlemmer av styret eier indirekte ca.0,02281 % av Bulk Industrial Real Estate AS:

- Styrets leder, Nina Bull, eier indirekte 0,00101 % av selskapet
- Styremedlem, Inge Helander Bolstad, eier indirekte 0,0218 % av selskapet.