



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Mikael Henrik Eklund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	28.03.2025

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.04.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Andre driftsinntekter			39 936
Leieinntekter		3 191 835	3 073 232
Gevinst avgang driftsmidler	2		
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 191 835</b>	<b>3 113 168</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning varige driftsmidler	2	1 404 000	1 402 000
Annen driftskostnad	3	292 476	536 986
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 696 476</b>	<b>1 938 986</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 495 359</b>	<b>1 174 181</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		67 045	32 068
Annen finansinntekt		4 750	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>71 795</b>	<b>32 068</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	131 450	129 000
Annen rentekostnad		868 599	888 439
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 000 049</b>	<b>1 017 439</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-928 254</b>	<b>-985 371</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>567 105</b>	<b>188 811</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	124 764	40 797
<b>Årsresultat</b>	6	<b>442 341</b>	<b>148 014</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>442 341</b>	<b>148 014</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>442 341</b>	<b>148 014</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	6		



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Overført fra fond for vurderingsforskjeller	6		
Ordinært utbytte	6		
Konsernbidrag	6		
Udekket tap	6, 6		
Avsatt til annen egenkapital	6	442 341	148 014
Skatt konsernbidrag	6		
Overført til udekket tap	6		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>442 341</b>	<b>148 014</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter og bygninger	2, 7	26 514 313	27 778 313
Asfaltering	2	482 000	542 000
Bygningsmessig anlegg under utførelse	2		
Inventar og utstyr	2	657 824	737 824
<b>Sum varige driftsmidler</b>	2	<b>27 654 137</b>	<b>29 058 137</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
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		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 106 241</b>	<b>1 106 241</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>28 760 378</b>	<b>30 164 378</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	4	667 463	
Andre fordringer	4	111 710	95 911
<b>Sum fordringer</b>		<b>779 173</b>	<b>95 911</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	8		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd og kontanter		2 067 643	1 682 894
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 067 643</b>	<b>1 682 894</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum omløpsmidler		2 846 815	1 778 805
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>31 607 193</b>	<b>31 943 183</b>

## 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		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>

#### Opptjent egenkapital

Fond for vurderingsforskjeller	6		
Annen egenkapital	6	9 264 560	8 822 219
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>9 264 560</b>	<b>8 822 219</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>9 364 560</b>	<b>8 922 219</b>
------------------------	--	------------------	------------------

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	5	831 012	706 248
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>831 012</b>	<b>706 248</b>

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	7	18 112 500	19 162 500
Langsiktig gjeld konsern	4	2 760 450	2 629 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>20 872 950</b>	<b>21 791 500</b>

<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>21 703 962</b>	<b>22 497 748</b>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld	4	128 610	115 436
Betalbar skatt	5		
Skyldige offentlige avgifter		130 112	118 395
Annen kortsiktig gjeld	4	279 949	289 385
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>538 671</b>	<b>523 216</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Sum gjeld		22 242 633	23 020 964
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>31 607 193</b>	<b>31 943 183</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 371873

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mikael Henrik Eklund  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2025

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 26.04.2025



Organisasjonsnr: 953 887 975  
BJØRN EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Andre driftsinntekter			39 936
Leieinntekter		3 191 835	3 073 232
Gevinst avgang driftsmidler 2			
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 191 835</b>	<b>3 113 168</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning varige driftsmidler	2	1 404 000	1 402 000
Annen driftskostnad	3	292 476	536 986
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 696 476</b>	<b>1 938 986</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 495 359</b>	<b>1 174 181</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		67 045	32 068
Annen finansinntekt		4 750	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>71 795</b>	<b>32 068</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	131 450	129 000
Annen rentekostnad		868 599	888 439
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 000 049</b>	<b>1 017 439</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-928 254</b>	<b>-985 371</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>567 105</b>	<b>188 811</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	124 764	40 797
<b>Årsresultat</b>	<b>6</b>	<b>442 341</b>	<b>148 014</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>442 341</b>	<b>148 014</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>442 341</b>	<b>148 014</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	6		
Overført fra fond for vurderingsforskjeller	6		
Ordinært utbytte	6		
Konsernbidrag	6		
Udekket tap	6, 6		
Avsatt til annen egenkapital	6	442 341	148 014



Skatt konsernbidrag	6		
Overført til udekket tap	6		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>442 341</b>	<b>148 014</b>



Organisasjonsnr: 953 887 975  
BJØRN EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter og bygninger	2, 7	26 514 313	27 778 313
Asfaltering	2	482 000	542 000
Bygningsmessig anlegg under utførelse	2		
Inventar og utstyr	2	657 824	737 824
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>2</b>	<b>27 654 137</b>	<b>29 058 137</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
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		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 106 241</b>	<b>1 106 241</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>28 760 378</b>	<b>30 164 378</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	4	667 463	
Andre fordringer	4	111 710	95 911
<b>Sum fordringer</b>		<b>779 173</b>	<b>95 911</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	8		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd og kontanter		2 067 643	1 682 894
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 067 643</b>	<b>1 682 894</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 846 815</b>	<b>1 778 805</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>31 607 193</b>	<b>31 943 183</b>



## 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		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>

#### Opptjent egenkapital

Fond for vurderingsforskjeller	6		
Annen egenkapital	6	9 264 560	8 822 219
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>9 264 560</b>	<b>8 822 219</b>

**Sum egenkapital** 9 364 560 8 922 219

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	5	831 012	706 248
<b>Sum avsetninger for forpliktelse</b>		<b>831 012</b>	<b>706 248</b>

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	7	18 112 500	19 162 500
Langsiktig gjeld konsern	4	2 760 450	2 629 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>20 872 950</b>	<b>21 791 500</b>

**Sum langsiktig gjeld** 21 703 962 22 497 748

#### Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld	4	128 610	115 436
Betalbar skatt	5		
Skyldige offentlige avgifter		130 112	118 395
Annen kortsiktig gjeld	4	279 949	289 385
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>538 671</b>	<b>523 216</b>

**Sum gjeld** 22 242 633 23 020 964

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD** 31 607 193 31 943 183



Organisasjonsnr: 953 887 975  
BJØRN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



# 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 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

## Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret 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 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

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

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: TENAE-3ID41-EP53V-9WWK6-YUABP-FASZ5



## Deloitte.

Uavhengig revisors beretning  
Bjørn Eiendom AS

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, 28. mars 2025  
Deloitte AS

**Jørund Hasle**  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: TENAE-3ID41-EP53V-9WWK6-YUABP-FAS25



# 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."

## Hasle, Jørund

Statsautorisert revisor

På vegne av: Deloitte AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-938497

IP: 163.116.xxx.xxx

2025-04-08 08:55:47 UTC



Penneo DokumentID: TENAE-3ID4T-EPSSV-9WWWK6-YUABP-FASJ5

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



# Årsregnskap 2024 Bjørn Eiendom AS

**Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet**

Penneo Dokumentnøkkel: GKYL0-2LQVK-FB998-DV055-HA210-HLZFW

**Org.nr.: 953 887 975**



## Bjørn Eiendom AS RESULTATREGNSKAP FOR 2024

	Note	2024	2023
<b>DRIFTSINTEKTER OG KOSTNADER</b>			
Andre driftsinntekter		0	39 936
Leieinntekter		3 191 835	3 073 232
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>3 191 835</b>	<b>3 113 168</b>
Avskrivning varige driftsmidler	2	1 404 000	1 402 000
Annen driftskostnad	3	292 476	536 986
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 696 476</b>	<b>1 938 986</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 495 359</b>	<b>1 174 181</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		67 045	32 068
Annen finansinntekt		4 750	0
Rentekostnad til konsernforetak	4	-131 450	-129 000
Annen rentekostnad		-868 599	-888 439
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-928 254</b>	<b>-985 371</b>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>567 105</b>	<b>188 811</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-124 764	-40 797
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>442 341</b>	<b>148 014</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>6</b>	<b>442 341</b>	<b>148 014</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til annen egenkapital	6	-442 341	-148 014
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>-442 341</b>	<b>-148 014</b>

Penneo DokumentID: GKYLO-2LQVK-FB998-DV055-HA210-HLZFW

Org.nr: 953 887 975



## Bjørn Eiendom AS BALANSE PR. 31. DESEMBER 2024

EIENDELER	Note	2024	2023
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter og bygninger	2, 7	26 514 313	27 778 313
Asfaltering	2	482 000	542 000
Inventar og utstyr	2	657 824	737 824
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>2</b>	<b>27 654 137</b>	<b>29 058 137</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	8	1 106 241	1 106 241
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 106 241</b>	<b>1 106 241</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>28 760 378</b>	<b>30 164 378</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	4	667 463	0
Andre fordringer	4	111 710	95 911
<b>Sum fordringer</b>		<b>779 173</b>	<b>95 911</b>
<b>Betalingsmidler</b>			
Bankinnskudd og kontanter		2 067 643	1 682 894
<b>Sum betalingsmidler</b>		<b>2 067 643</b>	<b>1 682 894</b>
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 846 815</b>	<b>1 778 805</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>31 607 193</b>	<b>31 943 183</b>

Penneo Dokumentnr: GKYL0-2LQVK-FB998-DV055-HA210-HLZFW

Org.nr: 953 887 975



## Bjørn Eiendom AS BALANSE PR. 31. DESEMBER 2024

	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital, 100 aksjer à kr 1.000	6, 9	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	9 264 560	8 822 219
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>9 264 560</b>	<b>8 822 219</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>9 364 560</b>	<b>8 922 219</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	5	831 012	706 248
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>831 012</b>	<b>706 248</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	18 112 500	19 162 500
Langsiktig gjeld konsern	4	2 760 450	2 629 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>20 872 950</b>	<b>21 791 500</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	4	128 610	115 436
Skyldige offentlige avgifter		130 112	118 395
Annen kortsiktig gjeld	4	279 949	289 385
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>538 671</b>	<b>523 216</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>22 242 633</b>	<b>23 020 964</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>31 607 193</b>	<b>31 943 183</b>

Raufoss, 28.03.2025  
Styret i Bjørn Eiendom AS

Trond Lundsten  
Styremedlem/ daglig leder

Christian Mats Håkan Sundqvist  
styreleder

Penneo Dokumentnøkkel: GKYL0-2LQVK-FB998-DV055-HA210-HLZFW

Org.nr: 953 887 975



## Bjørn Eiendom AS Noter til regnskapet 2024

### 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 skjønsmessige 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 korrigering 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. 01.01.24	40 173 208	918 916	826 943	41 919 067
= <b>Anskaffelseskost 31.12.24</b>	<b>40 173 208</b>	<b>918 916</b>	<b>826 943</b>	<b>41 919 067</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24	13 658 894	436 916	169 119	14 264 929
= <b>Bokført verdi 31.12.24</b>	<b>26 514 313</b>	<b>482 000</b>	<b>657 824</b>	<b>27 654 137</b>
Årets ordinære avskrivninger	1 264 000	60 000	80 000	1 404 000
Økonomisk levetid	20-33 år	15 år	5-15 år	



## Bjørn Eiendom AS

### Noter til regnskapet 2024

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

Selskapet har i 2024 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.

<b>Honorar til revisor eks. mva utgjør:</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Lovpålagt revisjon	45 760	56 812
Regnskapsteknisk bistand	7 280	25 795
Annen bistand	2 496	1 998
Skatterådgivning- teknisk oppsett av ligningspapirer	6 240	5 642
<b>Sum</b>	<b>61 776</b>	<b>90 247</b>

#### Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern mv.

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern	667 463	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>667 463</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	Leverandørgjeld/annen kortsiktig gjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern	0	0	2 760 450	2 629 000
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 760 450</b>	<b>2 629 000</b>

Selskapet har et lån til Ekeri på kr 2 500 000. Renter på lånet er kostnadsført med en rente på 5% fra og med 2023. Dette gir kr 131 450 i rentekostnad i 2024. Saldo på lånet etter renter er kr 2 760 450.

<b>Transaksjoner med selskap i samme konsern:</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Leieinntekt fra Ekeri Norge AS	3 191 835	3 073 231
Administrasjonskostnad Ekeri Norge AS	52 726	75 550

#### Note 5 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	124 764	40 797
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>124 764</b>	<b>40 797</b>

Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	567 105	188 811
Permanente forskjeller	0	-3 369
Endring i midlertidige forskjeller	52 695	-65 107
Anvendelse av fremførbart underskudd	-619 801	-120 335
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Bjørn Eiendom AS

### Noter til regnskapet 2024

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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	3 971 015	4 012 708	41 693
Gevinst – og tapskonto	44 009	55 011	11 002
<b>Sum</b>	<b>4 015 024</b>	<b>4 067 720</b>	<b>52 695</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-237 699	-857 500	-619 801
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>3 777 325</b>	<b>3 210 220</b>	<b>-567 105</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>831 012</b>	<b>706 248</b>	<b>-124 763</b>

#### Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	100 000	8 822 219	8 922 219
<b>Pr 01.01.2024</b>	<b>100 000</b>	<b>8 822 219</b>	<b>8 922 219</b>
Årets resultat		442 341	442 341
<b>Pr 31.12.2024</b>	<b>100 000</b>	<b>9 264 560</b>	<b>9 364 560</b>

#### 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	2024	2023
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner som er sikret ved pant o.l.	18 112 500	19 162 500
<b>Sum</b>	<b>18 112 500</b>	<b>19 162 500</b>

#### Bokført verdi av pantsikrede eiendeler

Faste eiendommer	26 514 313	27 778 313
<b>Sum</b>	<b>26 514 313</b>	<b>27 778 313</b>

Penneo Dokumentnøkkel: GKYL0-2LQVK-FB998-DV055-HA210-HLZFW



## Bjørn Eiendom AS

### Noter til regnskapet 2024

#### Note 8 Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

Selskapet inngår i konsern med Ekeri Rent 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, Hunnsvellvegen 10, 2830 Raufoss.

Investeringene er regnskapsført etter kostmetoden. Aksjene i Ekeri Rent 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>
Ekeri Rent AS	24.11.1999	Raufoss	100%	100%

  

<u>Firma</u>	<u>Egenkapital i følge siste årsregnskap</u>	<u>Årsresultat i følge siste årsregnskap</u>
Ekeri Rent AS	5 740 405	505 832

#### 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
<b>Sum</b>	<b>100</b>		<b>100 000</b>

#### 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 DokumentID: GKYLO-2LQVK-FB998-DV055-HAZIO-HLZFW



# 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."

## Christian Mats Håkan Sundqvist

Styrets leder

På vegne av: Bjørn Eiendom AS

Serienummer: fi\_tupas:opbankaKiHFSSdhk825.jiH9B2NZ-

XrYJjzBuBwzF9WZC\_e8I=

IP: 62.72.xxx.xxx

2025-03-31 07:14:18 UTC



## Lundsten, Trond

Daglig leder

På vegne av: Bjørn Eiendom AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1718396

IP: 4.219.xxx.xxx

2025-03-31 07:20:00 UTC



## Lundsten, Trond

Styremedlem

På vegne av: Bjørn Eiendom AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1718396

IP: 4.219.xxx.xxx

2025-03-31 07:20:00 UTC



Penneo DokumentID: GKYLO-2LQVK-FB998-DV055-HA2IO-HLZFW

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.