



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Arne Gunnar Reitan Skarpnes  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 05.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		16 608 268	16 342 299
Annen driftsinntekt		109 874	3 067 643
<b>Sum inntekter</b>		<b>16 718 142</b>	<b>19 409 943</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	720 000	703 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	1	1 750 788	1 828 981
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 470 788</b>	<b>2 531 981</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>14 247 353</b>	<b>16 877 962</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	5		312
Annen finansinntekt		904 935	480
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>904 935</b>	<b>792</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	706 220	966 916
Annen rentekostnad		6 207	18 981
Annen finanskostnad		782 427	161 948
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 494 853</b>	<b>1 147 845</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-589 918</b>	<b>-1 147 053</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>13 657 435</b>	<b>15 730 909</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	3 004 637	3 460 825
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>10 652 798</b>	<b>12 270 084</b>
<b>Årsresultat</b>	6	<b>10 652 798</b>	<b>12 270 084</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>10 652 798</b>	<b>12 270 084</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>10 652 798</b>	<b>12 270 084</b>



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		9 462 529	11 699 752
Avsatt til annen egenkapital		1 190 269	570 332
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>10 652 798</b>	<b>12 270 084</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		65 964 294	63 826 166
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>2</b>	<b>65 964 294</b>	<b>63 826 166</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	8		
Investering i annet foretak i samme konsern	8		
Lån til foretak i samme konsern	5, 8		
Investeringer i tilknyttet selskap	8		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>65 964 294</b>	<b>63 826 166</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8	-1 359	
Andre kortsiktige fordringer		401 403	31 738
Konsernfordringer	5	17 822 360	5 478 546
<b>Sum fordringer</b>	<b>5</b>	<b>18 222 404</b>	<b>5 510 284</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	5 829 930	1 108 761
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>5 829 930</b>	<b>1 108 761</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>24 052 334</b>	<b>6 619 044</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>90 016 628</b>	<b>70 445 211</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	300 000	300 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>300 000</b>	<b>300 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		5 802 292	4 612 023
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 802 292</b>	<b>4 612 023</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>6 102 292</b>	<b>4 912 023</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	4 584 689	4 248 971
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>4 584 689</b>	<b>4 248 971</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		
Langsiktig konserngjeld	5	51 489 314	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>51 489 314</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>56 074 003</b>	<b>4 248 971</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	5, 8		213 193
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	5	27 408 295	60 836 547
Annen kortsiktig gjeld	5	432 037	234 476
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	5	<b>27 840 332</b>	<b>61 284 216</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>83 914 335</b>	<b>65 533 187</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>90 016 628</b>	<b>70 445 211</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 652839

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Arne Gunnar Reitan Skarpnes  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 16.07.2022



Organisasjonsnr: 978 643 116  
BJORN NORWAY PROPCO 2 AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		16 608 268	16 342 299
Annen driftsinntekt		109 874	3 067 643
<b>Sum inntekter</b>		<b>16 718 142</b>	<b>19 409 943</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	720 000	703 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	1	1 750 788	1 828 981
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 470 788</b>	<b>2 531 981</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>14 247 353</b>	<b>16 877 962</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	5		312
Annen finansinntekt		904 935	480
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>904 935</b>	<b>792</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	706 220	966 916
Annen rentekostnad		6 207	18 981
Annen finanskostnad		782 427	161 948
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 494 853</b>	<b>1 147 845</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-589 918</b>	<b>-1 147 053</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	3	3 004 637	3 460 825
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>10 652 798</b>	<b>12 270 084</b>
<b>Årsresultat</b>	6	<b>10 652 798</b>	<b>12 270 084</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>10 652 798</b>	<b>12 270 084</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>10 652 798</b>	<b>12 270 084</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



Konsernbidrag	9 462 529	11 699 752
Avsatt til annen egenkapital	1 190 269	570 332
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>10 652 798</b>	<b>12 270 084</b>



Organisasjonsnr: 978 643 116  
BJORN NORWAY PROPCO 2 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		65 964 294	63 826 166
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2		
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>2</b>	<b>65 964 294</b>	<b>63 826 166</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	8		
Investering i annet foretak i samme konsern	8		
Lån til foretak i samme konsern	5, 8		
Investeringer i tilknyttet selskap	8		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>65 964 294</b>	<b>63 826 166</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8	-1 359	
Andre kortsiktige fordringer		401 403	31 738
Konsernfordringer	5	17 822 360	5 478 546
<b>Sum fordringer</b>	<b>5</b>	<b>18 222 404</b>	<b>5 510 284</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	4	5 829 930	1 108 761
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>5 829 930</b>	<b>1 108 761</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>24 052 334</b>	<b>6 619 044</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>90 016 628</b>	<b>70 445 211</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	300 000	300 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>300 000</b>	<b>300 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		5 802 292	4 612 023
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 802 292</b>	<b>4 612 023</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>6 102 292</b>	<b>4 912 023</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	4 584 689	4 248 971
<b>Sum avsetninger for forpliktelse</b>		<b>4 584 689</b>	<b>4 248 971</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		
Langsiktig konserngjeld	5	51 489 314	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>51 489 314</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>56 074 003</b>	<b>4 248 971</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	5, 8		213 193
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	5	27 408 295	60 836 547
Annen kortsiktig gjeld	5	432 037	234 476
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>5</b>	<b>27 840 332</b>	<b>61 284 216</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>83 914 335</b>	<b>65 533 187</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>90 016 628</b>	<b>70 445 211</b>



Organisasjonsnr: 978 643 116  
BJORN NORWAY PROPCO 2 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



DocuSign Envelope ID: EE4F70DA-BDA2-4B81-B979-171EDBDE71D6

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

## PROTOKOLL FRA GENERALFORSAMLING I BJORN NORWAY PROPCO 2 AS

Den 30 juni 2022 ble det avholdt ordinær generalforsamling i Bjorn Norway Propco 2 AS, org.nr. 978 643 116 ved sirkulasjon av dokumenter, jf. aksjeloven § 5-6.

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

Samtlige aksjeeiere var således representert.

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

Generalforsamlingen utpekte Jean-François Bossy til å signere protokollen.

Følgende saker ble behandlet:

### 1 Godkjenning av innkalling og dagsorden

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

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

I samsvar med styrets forslag fattet generalforsamlingen følgende vedtak:

*«Årsregnskapet og årsberetningen for 2021 godkjennes. Årsresultatet er NOK 10 652 798.*

*Selskapet skal utdele et konsernbidrag med skattemessig virkning på NOK 9 462 529 (etter skatt) til Bjorn Norway Bidco AS. Resterende overskudd skal overføres til annen egen kapital.*

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

On 30 June 2022 the ordinary general meeting was held in Bjorn Norway Propco 2 AS, org.nr. 978 643 116 by circulation of documents, cf. Section 5-6 of the Private Limited Liability Companies Act (the "Companies Act").

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

Thus, all shares were represented.

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

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

The following matters were dealt with:

### 1 Approval of notice and agenda

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

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

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

*"The annual accounts and directors' report for year 2021 are approved. The annual result is NOK 10 652 798.*

*The company shall distribute a group contribution with tax-related effect of NOK 9 462 529 (after tax) to Bjorn Norway Bidco AS. The rest of the annual result will be allocated to equity.*

#10540556/1



DocuSign Envelope ID: EE4F70DA-BDA2-4B81-B979-171EDBDE71D6

*Selskapet har en tilfredsstillende økonomi og utvikling og vil etter styrets oppfatning også etter utdelingen ha en egenkapital og likviditet som er forsvarlig ut fra risikoen ved og omfanget av virksomheten i selskapet.»*

\*\*\*

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

\*\*\*

[Signaturside følger]

*The company has a satisfactory economy and development and, in the opinion of the Board, will also have equity and liquidity that is justifiable based on the risk and extent of the company's operations.”*

\*\*\*

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


\*\*\*

[Signature page to follow]

\*\*\*



DocuSign Envelope ID: EE4F70DA-BDA2-4B81-B979-171EDBDE71D6

DocuSigned by:  


B01B903DE1834B6

---

Jean-François Bossy



DocuSign Envelope ID: EE4F70DA-BDA2-4B81-B979-171EDBDE71D6

## RESULTATREGNSKAP

### BJORN NORWAY PROPCO 2 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Leieinntekt		16 608 268	16 342 299
Annen driftsinntekt		109 874	3 067 643
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>16 718 142</b>	<b>19 409 943</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	720 000	703 000
Annen driftskostnad	1	1 750 788	1 828 981
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 470 788</b>	<b>2 531 981</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>14 247 353</b>	<b>16 877 962</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		0	312
Annen finansinntekt		904 935	480
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	706 220	966 916
Annen rentekostnad		6 207	18 981
Annen finanskostnad		782 427	161 948
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-589 918</b>	<b>-1 147 053</b>
Ordinært resultat før skattekostnad		13 657 435	15 730 909
Skattekostnad på ordinært resultat	3	3 004 637	3 460 825
<b>Årsresultat</b>	<b>6</b>	<b>10 652 798</b>	<b>12 270 084</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag		9 462 529	11 699 752
Avsatt til annen egenkapital		1 190 269	570 332
<b>Sum overføringer</b>		<b>10 652 798</b>	<b>12 270 084</b>

BJORN NORWAY PROPCO 2 AS

SIDE 1



DocuSign Envelope ID: EE4F70DA-BDA2-4B81-B979-171EDBDE71D6

<b>BALANSE</b>			
<b>BJORN NORWAY PROPCO 2 AS</b>			
<b>EIENDELER</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		65 964 294	63 826 166
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>2</b>	<b>65 964 294</b>	<b>63 826 166</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>65 964 294</b>	<b>63 826 166</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer	8	-1 359	0
Andre kortsiktige fordringer		401 403	31 738
Konsernfordringer	5	17 822 360	5 478 546
<b>Sum fordringer</b>	<b>5</b>	<b>18 222 404</b>	<b>5 510 284</b>
<b>INVESTERINGER</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	5 829 930	1 108 761
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>24 052 334</b>	<b>6 619 044</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>90 016 628</b>	<b>70 445 211</b>

BJORN NORWAY PROPCO 2 AS

SIDE 2



DocuSign Envelope ID: EE4F70DA-BDA2-4B81-B979-171EDBDE71D6

## BALANSE

### BJORN NORWAY PROPCO 2 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	7	300 000	300 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>300 000</b>	<b>300 000</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital		5 802 292	4 612 023
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 802 292</b>	<b>4 612 023</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>6 102 292</b>	<b>4 912 023</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b>			
Utsatt skatt	3	4 584 689	4 248 971
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Langsiktig konserngjeld	5	51 489 314	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>51 489 314</b>	<b>0</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld	5, 8	0	213 193
Konserngjeld	5	27 408 295	60 836 547
Annen kortsiktig gjeld	5	432 037	234 476
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>5</b>	<b>27 840 332</b>	<b>61 284 216</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>83 914 335</b>	<b>65 533 187</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>90 016 628</b>	<b>70 445 211</b>

Luxemburg, 30.06.2022

Styret i Bjorn Norway Propco 2 AS

DocuSigned by:

B016902DE4824D6

Jean-Francois Pascal Emmanuel Bossy  
styreleder

DocuSigned by:

C2674798C613427

Andrea Giagnoni  
styremedlem

DocuSigned by:

CAC1E3CBBECC9E

Donatella Fanti  
styremedlem



DocuSign Envelope ID: EE4F70DA-BDA2-4B81-B979-171EDBDE71D6

## Regnskapsprinsipper

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

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

## Driftsinntekter

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

## Skatt

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

## Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

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

## Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

## Fordringer og gjeld

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

Gjeld oppføres til pålydende og gjeld i utenlandsk valuta er verdsatt ved kurs på balansedagen. Kortsiktige gjeld gjøres opp innen 2021 med fusjoner eller kontant oppgjør. Langsiktig gjeld renteberegnes.



DocuSign Envelope ID: EE4F70DA-BDA2-4B81-B979-171EDBDE71D6

## Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

### Lønnskostnader

Selskapet har i 2021 sysselsatt 0 årsverk.

### Pensjonsforpliktelser

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

### Ytelser til ledende personer

Det er ikke gitt ytelser til ledende personer i 2021.

### Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr 206 418 eks. mva. Gjelder honorar til Deloitte.

## Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger	Teknisk anlegg	Anlegg under utførelse	Tomt	Sum varige driftsmidler
<b>Anskaffelseskost 01.01.2021</b>	68 995 425	0	785 193	5 692 283	75 472 901
Tilgang/avgang driftsmidler	1 179 211	171 865	2 911 954	0	4 263 029
<b>Anskaffelseskost 31.12.2021</b>	70 174 636	171 865	3 697 147	5 692 283	79 735 930
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2021	13 747 836	23 800	0	0	13 771 636
<b>Bokført verdi per 31.12.2021</b>	56 426 800	148 065	3 697 147	5 692 283	65 964 294
Årets avskrivninger	703 200	16 800	0	0	720 000
Lineær avskrivning, antall år	100	10			



DocuSign Envelope ID: EE4F70DA-BDA2-4B81-B979-171EDBDE71D6

## Note 3 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	2 668 919	3 299 930
Endring i utsatt skatt	335 718	160 895
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>3 004 637</b>	<b>3 460 825</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	13 657 435	15 730 909
Permanente forskjeller	0	115
Endring i midlertidige forskjeller	-1 525 987	-731 342
Avgitt konsernbidrag	-12 131 448	-14 999 682
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	2 668 919	0
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-2 668 919	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	13 657 435	15 730 909
Beregnet skatt av resultat før skatt	3 004 636	3 460 800
Skatteeffekt av permanente forskjeller	0	25
<b>Sum</b>	<b>3 004 636</b>	<b>3 460 825</b>
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	19 934 559	19 313 506	-621 052
Langs. fordr. og gjeld i ut. valuta	904 935	0	-904 935
Sum	20 839 493	19 313 506	-1 525 987
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>20 839 493</b>	<b>19 313 506</b>	<b>-1 525 987</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>4 584 689</b>	<b>4 248 971</b>	<b>-335 717</b>

## Note 4 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler per 31.12.2021.



DocuSign Envelope ID: EE4F70DA-BDA2-4B81-B979-171EDBDE71D6

## Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2021	2020
<b>Fordringer</b>		
Andre kortsiktige fordringer konsern	17 822 360	5 478 546
<b>Sum</b>	<b>17 822 360</b>	<b>5 478 546</b>
<b>Gjeld</b>		
Lån fra foretak i samme konsern	51 489 314	0
Annen kortsiktig gjeld konsern	27 408 295	60 836 547
<b>Sum</b>	<b>78 897 609</b>	<b>60 836 547</b>

Det er avgitt konsernbidrag med skattemessig virkning til Bjorn Norway BidCo AS på kr 12 131 448.

Selskapet har et rentefritt lån på Euro 1 777 542 til Bjorn Norway BidCo AS. Lånet forventes innfridd i sin helhet i løpet av 2022.

Selskapet har et langsiktig lån på EURO 5 135 370 fra Bjorn Norway BidCo AS. Renten er på 3,035%.

Mellomværende langsiktig gjeld renteberegnes. Det er ikke avtalt tidspunkt for oppgjør av mellomværende. Poster i utenlandsk valuta er justert pr. 31.12.2021.

## Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2020	300 000	0	0	4 612 023	4 912 023
Årets resultat				10 652 798	10 652 798
Konsernbidrag avgitt				-9 462 529	-9 462 529
<b>Pr 31.12.2021</b>	<b>300 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 802 292</b>	<b>6 102 292</b>

## Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Bjorn Norway Propco 2 AS pr. 31.12.2021 består av:

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

## Eierstruktur

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



DocuSign Envelope ID: EE4F70DA-BDA2-4B81-B979-171EDBDE71D6

## **Note 8 Transaksjoner med nærstående**

Det har ikke vært andre transaksjoner med nærstående i 2021 sett bort fra mellomværende og renteberegning av mellomværende som vist i note 5.

## **Note 9 Hendelser etter balansedagen**

Selskapet har i løpet av regnskapsåret 2021 ikke blitt påvirket av den urolige markedssituasjonen som følge av den pågående pandemien.



# 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 Bjorn Norway Propco 2 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Konklusjon

Vi har revidert Bjorn Norway Propco 2 AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 rettsvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

## Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants utstedt av the 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 rettsvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTL (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. DTL and each DTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTL 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 Dokumentnøkkel: D6ASC-YEGHN-FSESE-HF50G-4G5IK-PGIXO



## Deloitte.

side 2  
Uavhengig revisors beretning -  
Bjorn Norway Propco 2 AS

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 den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter 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 rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 30.06.2022  
Deloitte AS

Henrik Woxholt  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: D6ASC-YEGHN-FSESE-HF50G-4GSIK-PGIXO



# 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."

## Henrik Johannes Woxholt

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1368035

IP: 77.16.xxx.xxx

2022-06-30 09:03:07 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: D6ASC-YEGHIN-FESE-HFSOG-4G5IK-PGIXO

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/validate>