



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 928 884 791  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BJØRN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Stakkevollvegen 51  
9010 TROMSØ

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Eric Lawrence Wiik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 08.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		4 756 574	4 570 814
Leieinntekter		27 995 804	25 511 819
<b>Sum inntekter</b>		<b>32 752 378</b>	<b>30 082 633</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		2 567 705	2 228 273
Lønnskostnad	1	5 819 202	5 083 028
Avskrivning av driftsmidler	2	2 684 600	2 704 935
Annen driftskostnad	1	24 675 962	14 680 269
<b>Sum kostnader</b>		<b>35 747 469</b>	<b>24 696 505</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 995 091</b>	<b>5 386 128</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		839 570	201 514
Annen finansinntekt		3 226	3 052
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>842 796</b>	<b>204 566</b>
Annen rentekostnad		2 802 249	1 427 269
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 802 249</b>	<b>1 427 269</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 959 453</b>	<b>-1 222 703</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 954 544</b>	<b>4 163 426</b>
Skattekostnad på resultat	3	-1 088 684	915 302
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-3 865 860</b>	<b>3 248 124</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 865 860</b>	<b>3 248 124</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-3 865 860</b>	<b>3 248 124</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 865 860</b>	<b>3 248 124</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ordinært utbytte		6 000 000	
Udekket tap		-1 267 464	
Overføringer annen egenkapital		-8 598 396	3 248 124
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 865 860</b>	<b>3 248 124</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 4	46 877 322	36 895 636
Maskiner og anlegg	2, 4		
Skip og flytende installasjoner	2, 4		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2, 4	1 647 985	1 044 167
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>2</b>	<b>48 525 307</b>	<b>37 939 803</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	5	8 074 959	
Investeringer i aksjer og andeler		18 000	18 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>8 092 959</b>	<b>18 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>56 618 266</b>	<b>37 957 803</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Lager av varer og annen beholdning	4		
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	4	1 015 466	178 751
Andre kortsiktige fordringer	5	544 869	4 644
Konsernfordringer	5	2 298 349	5 778 705
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 858 684</b>	<b>5 962 100</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	21 568 763	43 956 734
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>21 568 763</b>	<b>43 956 734</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>25 427 447</b>	<b>49 918 834</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>82 045 713</b>	<b>87 876 636</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	10 000 000	10 000 000
Beholdning av egne aksjer	7		
Overkurs		740 000	740 000
Annen innskutt egenkapital		11 634 629	11 109 381
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>22 374 629</b>	<b>21 849 381</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			8 598 396
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			<b>8 598 396</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>22 374 629</b>	<b>30 447 777</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	993 045	1 576 092
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>993 045</b>	<b>1 576 092</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	46 500 000	49 750 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>46 500 000</b>	<b>49 750 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>47 493 045</b>	<b>51 326 092</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4		
Leverandørgjeld		3 397 006	460 279
Betalbar skatt	3		547 684
Skyldig offentlige avgifter		385 825	317 516
Utbytte		6 000 000	
Kortsiktig konserngjeld	5	60 000	2 907 968
Annen kortsiktig gjeld		2 335 206	1 869 320
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>12 178 038</b>	<b>6 102 767</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Sum gjeld		59 671 083	57 428 859
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>82 045 712</b>	<b>87 876 636</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 609590

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 928 884 791  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BJØRN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Stakkevollvegen 51  
9010 TROMSØ

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Eric Lawrence Wiik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 10.07.2024



Organisasjonsnr: 928 884 791  
BJØRN EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		4 756 574	4 570 814
Leieinntekter		27 995 804	25 511 819
<b>Sum inntekter</b>		<b>32 752 378</b>	<b>30 082 633</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		2 567 705	2 228 273
Lønnskostnad	1	5 819 202	5 083 028
Avskrivning av driftsmidler	2	2 684 600	2 704 935
Annen driftskostnad	1	24 675 962	14 680 269
<b>Sum kostnader</b>		<b>35 747 469</b>	<b>24 696 505</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 995 091</b>	<b>5 386 128</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		839 570	201 514
Annen finansinntekt		3 226	3 052
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>842 796</b>	<b>204 566</b>
Annen rentekostnad		2 802 249	1 427 269
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 802 249</b>	<b>1 427 269</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 959 453</b>	<b>-1 222 703</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	3	-1 088 684	915 302
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-3 865 860</b>	<b>3 248 124</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 865 860</b>	<b>3 248 124</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-3 865 860</b>	<b>3 248 124</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 865 860</b>	<b>3 248 124</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		6 000 000	
Udekket tap		-1 267 464	
Overføringer annen egenkapital		-8 598 396	3 248 124
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 865 860</b>	<b>3 248 124</b>



Organisasjonsnr: 928 884 791  
BJØRN EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	2, 4	46 877 322	36 895 636
Maskiner og anlegg	2, 4		
Skip og flytende			
installasjoner	2, 4		
Driftsløsøre, inventar o.			
a. utstyr	2, 4	1 647 985	1 044 167
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>2</b>	<b>48 525 307</b>	<b>37 939 803</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme			
konsern	5	8 074 959	
Investeringer i aksjer og			
andeler		18 000	18 000
<b>Sum finansielle</b>		<b>8 092 959</b>	<b>18 000</b>
<b>anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>56 618 266</b>	<b>37 957 803</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Lager av varer og annen			
beholdning	4		
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	4	1 015 466	178 751
Andre kortsiktige			
fordringer	5	544 869	4 644
Konsernfordringer	5	2 298 349	5 778 705
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 858 684</b>	<b>5 962 100</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter</b>			
<b>og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.			
l.	6	21 568 763	43 956 734
<b>Sum bankinnskudd,</b>		<b>21 568 763</b>	<b>43 956 734</b>
<b>kontanter og lignende</b>			
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>25 427 447</b>	<b>49 918 834</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>82 045 713</b>	<b>87 876 636</b>



## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7	10 000 000	10 000 000
Beholdning av egne aksjer	7		
Overkurs		740 000	740 000
Annen innskutt egenkapital		11 634 629	11 109 381
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>22 374 629</b>	<b>21 849 381</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital			8 598 396
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			<b>8 598 396</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>22 374 629</b>	<b>30 447 777</b>
------------------------	--	-------------------	-------------------

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	3	993 045	1 576 092
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>993 045</b>	<b>1 576 092</b>

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	4	46 500 000	49 750 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>46 500 000</b>	<b>49 750 000</b>

<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>47 493 045</b>	<b>51 326 092</b>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	4		
Leverandørgjeld		3 397 006	460 279
Betalbar skatt	3		547 684
Skyldig offentlige avgifter		385 825	317 516
Utbytte		6 000 000	
Kortsiktig konserngjeld	5	60 000	2 907 968
Annen kortsiktig gjeld		2 335 206	1 869 320
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>12 178 038</b>	<b>6 102 767</b>

<b>Sum gjeld</b>		<b>59 671 083</b>	<b>57 428 859</b>
------------------	--	-------------------	-------------------

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>82 045 712</b>	<b>87 876 636</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------



Organisasjonsnr: 928 884 791  
BJØRN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
4.00

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.



Stakkevollvegen 39  
Postboks 290  
9253 Tromsø  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Bjørn Eiendom AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bjørn Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Penneo Dokumentnøkkel: PFMVH-PF53J-V43IH-VW0PT-ZWCEW-6DMZM



BDO AS

Erik Pedersen  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PFMVH-PF53J-V43IH-WW0PT-ZWCEW-6DMZV



## 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."

### Pedersen, Erik

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-559470

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-06-25 18:38:25 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: PFMVH-PF53J-V43IH-WW0PT-ZWCEW-6DMZV

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>



Admincontrol

## List of Signatures Page 1/1

### Bjørn Eiendom AS Årsregnskap.pdf

Name	Method	Signed at
Borch, Fredrik Johannes	BANKID	2024-06-23 21:38 GMT+02
Wiik, Eric Lawrence	BANKID	2024-06-23 19:00 GMT+02
Sørensen, Martin Bogstrand	BANKID	2024-06-23 17:27 GMT+02
Wiik, Tomm	BANKID	2024-06-23 17:07 GMT+02



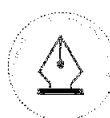
This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.  
External reference: 9CF7220E6DD54A1AA0D6BE98D62362B5



## Årsregnskap 2023 Bjørn Eiendom AS

---

Organisasjonsnr: 928 884 791



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
9CF7220E6DD54A1AA0D6BE98D62362B5



## Resultatregnskap

### Bjørn Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekt		4 756 574	4 570 814
Leieinntekter		27 995 804	25 511 819
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>32 752 378</b>	<b>30 082 633</b>
Varekostnad		2 567 705	2 228 273
Lønnskostnad	1	5 819 202	5 083 028
Avskrivning av driftsmidler	2	2 684 600	2 704 935
Annen driftskostnad	1	24 675 962	14 680 269
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>35 747 469</b>	<b>24 696 505</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 995 091</b>	<b>5 386 128</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		839 570	201 514
Annen finansinntekt		3 226	3 052
Annen rentekostnad		2 802 249	1 427 269
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-1 959 453</b>	<b>-1 222 703</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 954 544</b>	<b>4 163 426</b>
Skattekostnad på resultat	3	-1 088 684	915 302
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 865 860</b>	<b>3 248 124</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til utbytte		6 000 000	0
Overført til udekket tap		1 267 464	0
Overføringer annen egenkapital		8 598 396	-3 248 124
<b>Sum overføringer</b>		<b>-3 865 860</b>	<b>3 248 124</b>



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
9CF7220E6DD54A1AA0D6BE98D62362B5



### Balanse Bjørn Eiendom AS

Eiendeler	Note	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 4	46 877 322	36 895 636
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2, 4	1 647 985	1 044 167
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>2</b>	<b>48 525 307</b>	<b>37 939 803</b>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Lån til foretak i samme konsern	5	8 074 959	0
Investeringer i aksjer og andeler		18 000	18 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>8 092 959</b>	<b>18 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>56 618 266</b>	<b>37 957 803</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	4	1 015 466	178 751
Andre kortsiktige fordringer	5	544 869	4 644
Konsernfordringer	5	2 298 349	5 778 705
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 858 684</b>	<b>5 962 100</b>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	21 568 763	43 956 734
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l</b>		<b>21 568 763</b>	<b>43 956 734</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>25 427 447</b>	<b>49 918 834</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>82 045 713</b>	<b>87 876 636</b>



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
9CF7220E6DD54A1AA0D6BE98D62362B5



## Balanse Bjørn Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<i><b>Innskutt egenkapital</b></i>			
Aksjekapital	7	10 000 000	10 000 000
Overkurs		740 000	740 000
Annen innskutt egenkapital		11 634 629	11 109 381
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<u>22 374 629</u>	<u>21 849 381</u>
<i><b>Opptjent egenkapital</b></i>			
Annen egenkapital		0	8 598 396
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<u>0</u>	<u>8 598 396</u>
<b>Sum egenkapital</b>		<u>22 374 629</u>	<u>30 447 777</u>



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
9CF7220E6DD54A1AA0D6BE98D62362B5



## Balanse

### Bjørn Eiendom AS

	Note	2023	2022
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	3	993 045	1 576 092
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>993 045</b>	<b>1 576 092</b>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	46 500 000	49 750 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>46 500 000</b>	<b>49 750 000</b>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		3 397 006	460 279
Betalbar skatt	3	0	547 684
Skyldig offentlige avgifter		385 825	317 516
Utbytte		6 000 000	0
Kortsiktig konserngjeld	5	60 000	2 907 968
Annen kortsiktig gjeld		2 335 206	1 869 320
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>12 178 038</b>	<b>6 102 767</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>59 671 083</b>	<b>57 428 859</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>82 045 712</b>	<b>87 876 636</b>

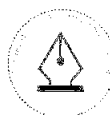
Tromsø, \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 2024  
Styret i Bjørn Eiendom AS

\_\_\_\_\_  
Tomm Wiik  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Eric Lawrence Wiik  
Styremedlem/daglig leder

\_\_\_\_\_  
Martin Bogstrand Sørensen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Fredrik Johannes Borch  
Styremedlem



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
9CF7220E6DD54A1AA0D6BE98D62362B5

## Noter til regnskapet 2023

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

### Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn.

### Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag.

Salg av varer inntektsføres når risiko og kontroll i all hovedsak er overført kjøperen. Med risiko menes eiendelens gevinst og tapspotensiale mens kontroll defineres som beslutnings og råderett. Erfaringstall anvendes for å estimere og regnskapsføre avsetninger for kvantumsrabatter og retur på salgstidspunktet.

Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. 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 antatt virkelig verdi.

Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Tomter avskrives ikke.

### Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp, foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi. Bruksverdi er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen.

Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

### Investeringer i andre selskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre selskaper. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
9CF7220E6DD54A1AA0D6BE98D62362B5



## Noter til regnskapet 2023

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

### Skatt

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



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
9CF7220E6DD54A1AA0D6BE98D62362B5



## Noter til regnskapet 2023

Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	4 824 535	4 290 459
Arbeidsgiveravgift	523 286	398 958
Pensjonskostnader	349 007	272 785
Andre ytelser	122 374	120 826
<b>Sum</b>	<b>5 819 202</b>	<b>5 083 028</b>

Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret 5 4

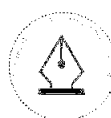
Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

### OTP

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

Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Maskiner og anlegg	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	86 103 145		4 809 626	90 912 771
+ Oppskrivning pr. 01.01.23	22 800 000			22 800 000
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	10 386 271	2 883 833		13 270 104
<b>= Anskaffelseskost 31.12.23</b>	<b>119 289 416</b>	<b>2 883 833</b>	<b>4 809 626</b>	<b>126 982 875</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	73 921 109	234 200	4 302 259	78 457 568
<b>= Bokført verdi 31.12.23</b>	<b>45 368 307</b>	<b>2 649 633</b>	<b>507 366</b>	<b>48 525 307</b>
Årets ordinære avskrivninger	1 913 600	234 200	536 800	2 684 600
Økonomisk levetid	0-50 år	5 år	0-7 år	



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
9CF7220E6DD54A1AA0D6BE98D62362B5



## Noter til regnskapet 2023

### Note 3 Skatt

<u>Årets skattekostnad</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	1 174 237
Endring i utsatt skatt	-1 088 684	-258 935
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-1 088 684</b>	<b>915 302</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-4 954 544	4 163 426
Permanente forskjeller	10 625	-2 960
Endring i midlertidige forskjeller	1 109 744	1 176 977
Mottatt konsernbidrag	2 298 349	0
Avgitt konsernbidrag	0	-2 847 968
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-1 535 826</b>	<b>2 489 475</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-505 637	1 174 237
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-626 553
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	505 637	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>547 684</b>

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>Endring</u>
Varige driftsmidler	6 509 770	7 167 527	657 757
Fordringer	-497 325	-54 644	442 681
Gevinst- og tapskonto	37 222	46 528	9 306
<b>Sum</b>	<b>6 049 668</b>	<b>7 159 411</b>	<b>1 109 744</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-1 535 826	0	1 535 826
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>4 513 842</b>	<b>7 159 411</b>	<b>2 645 570</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>993 045</b>	<b>1 575 071</b>	<b>582 025</b>



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
9CF7220E6DD54A1AA0D6BE98D62362B5



## Noter til regnskapet 2023

### Note 4 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	-46 500 000	-49 750 000
<b>Sum</b>	<b>-46 500 000</b>	<b>-49 750 000</b>

Balansført verdi av pantsatte eiendeler	2023	2022
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	46 877 322	36 895 636
Driftsløsøre, inventar og utstyr	1 647 985	1 044 167
Kundefordringer	1 015 466	178 751
<b>Sum</b>	<b>49 540 773</b>	<b>38 118 553</b>

### Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	Forhold til motparten	2023	2022
Langsiktig fordring til Bjørn-Gruppen AS	Morselskap	8 074 959	0
Kortsiktig fordring til Tind Holding Tromsø AS	Mormorselskap	129 288	0
Konsernbidrag fra Jessheim Vest Bolig og Næring AS	Søsterselskap	2 298 349	5 778 705
Konsernbidrag fra Alkevegen 9 B-E AS	Søsterselskap	0	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>10 502 596</b>	<b>5 778 705</b>

Gjeld	Forhold til motparten	2023	2022
Konsernbidrag til Jessheim Vest Bolig og Næring AS	Søsterselskap	0	-2 847 968
<b>Sum gjeld</b>		<b>0</b>	<b>-2 847 968</b>

Låneavtale med Bjørn-Gruppen AS ble inngått i juli 2023 og gjelder for 5 år fra avtaleinngåelse.

### Note 6 Bankinnskudd

	2023	2022
Bundne skattetrekksmidler	269 653	248 715



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
9CF7220E6DD54A1AA0D6BE98D62362B5



## Noter til regnskapet 2023

### Note 7 Aksjonærer

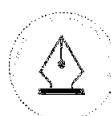
Aksjekapitalen i Bjørn Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	2 000	5 000	10 000 000
Sum	2 000		10 000 000

### Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel
Bjørn-Gruppen AS	2 000	100



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
9CF7220E6DD54A1AA0D6BE98D62362B5