



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 196 874
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BULK PARK ENEBAKK AS
Forretningsadresse: Karenslyst allé 53
0279 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

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

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Varekostnad			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	9 103	6 069
Annen driftskostnad	2	414 131	723 812
Sum kostnader		423 234	729 881
Driftsresultat		-423 234	-729 881
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern		1 804 366	1 970 610
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3, 4	3 896 266	3 493 465
Annen renteinntekt		113 594	44 214
Sum finansinntekter		5 814 226	5 508 289
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	5	23 997 677	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3, 4	12 964	64 139
Annen rentekostnad		6 693 842	5 172 801
Annen finanskostnad			5 073 000
Sum finanskostnader		30 704 483	10 309 940
Netto finans		-24 890 257	-4 801 651
Ordinært resultat før skattekostnad		-25 313 491	-5 531 531
Skattekostnad på resultat	6	-289 479	-100 877
Ordinært resultat etter skattekostnad		-25 024 012	-5 430 654
Årsresultat	7	-25 024 012	-5 430 654
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-25 024 012	-5 430 654
Totalresultat		-25 024 012	-5 430 654
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-25 024 012	-5 430 654
Sum overføringer og disponeringer		-25 024 012	-5 430 654



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	390 356	100 877
Sum immaterielle eiendeler		390 356	100 877
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		1 386 998	497 879
Maskiner og anlegg		75 859	84 963
Sum varige driftsmidler	1	1 462 857	582 842
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3, 5, 8	166 309 102	190 306 779
Lån til foretak i samme konsern	3, 4	103 563 599	92 665 856
Sum finansielle anleggsmidler		269 872 701	282 972 635
Sum anleggsmidler		271 725 915	283 656 354
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer			15 470 781
Konsernfordringer	4	1 804 366	1 970 610
Sum fordringer		1 804 366	17 441 391
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		15 191 459	13 825 765
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		15 191 459	13 825 765
Sum omløpsmidler		16 995 825	31 267 156
SUM EIENDELER		288 721 739	314 923 510

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		292 830	292 830
Overkurs		161 360 524	161 360 524
Sum innskutt egenkapital		161 653 354	161 653 354
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-28 197 305	-3 173 293
Sum opptjent egenkapital		-28 197 305	-3 173 293
Sum egenkapital	7	133 456 049	158 480 061
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4, 8	154 148 630	154 148 630
Øvrig langsiktig gjeld	3, 4	224 110	351 382
Sum annen langsiktig gjeld		154 372 740	154 500 012
Sum langsiktig gjeld		154 372 740	154 500 012
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		37 786	138 033
Betalbar skatt	6		
Kortsiktig konserngjeld	4	16 875	1 318 222
Annen kortsiktig gjeld	4	838 289	487 183
Sum kortsiktig gjeld		892 950	1 943 437
Sum gjeld		155 265 690	156 443 449
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		288 721 739	314 923 510



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 587479

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 196 874
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BULK PARK ENEBAKK AS
Forretningsadresse: Karenslyst allé 53
0279 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

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

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 18.07.2023

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



Organisasjonsnr: 924 196 874
BULK PARK ENEBAKK AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Varekostnad			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	9 103	6 069
Annen driftskostnad	2	414 131	723 812
Sum kostnader		423 234	729 881
Driftsresultat		-423 234	-729 881
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern		1 804 366	1 970 610
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3, 4	3 896 266	3 493 465
Annen renteinntekt		113 594	44 214
Sum finansinntekter		5 814 226	5 508 289
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	5	23 997 677	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3, 4	12 964	64 139
Annen rentekostnad		6 693 842	5 172 801
Annen finanskostnad			5 073 000
Sum finanskostnader		30 704 483	10 309 940
Netto finans		-24 890 257	-4 801 651
Ordinært resultat før skattekostnad		-25 313 491	-5 531 531
Skattekostnad på resultat	6	-289 479	-100 877
Ordinært resultat etter skattekostnad		-25 024 012	-5 430 654
Årsresultat	7	-25 024 012	-5 430 654
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-25 024 012	-5 430 654
Totalresultat		-25 024 012	-5 430 654
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-25 024 012	-5 430 654
Sum overføringer og disponeringer		-25 024 012	-5 430 654





Organisasjonsnr: 924 196 874
BULK PARK ENEBAKK AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 6 390 356 100 877
Sum immaterielle eiendeler 390 356 100 877

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.
fast eiendom 1 386 998 497 879
Maskiner og anlegg 75 859 84 963
Sum varige driftsmidler 1 1 462 857 582 842

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 3, 5, 8 166 309 102 190 306 779
Lån til foretak i samme
konsern 3, 4 103 563 599 92 665 856
Sum finansielle
anleggsmidler 269 872 701 282 972 635

Sum anleggsmidler 271 725 915 283 656 354

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige
fordringer 15 470 781
Konsernfordringer 4 1 804 366 1 970 610
Sum fordringer 1 804 366 17 441 391

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l. 15 191 459 13 825 765
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 15 191 459 13 825 765

Sum omløpsmidler 16 995 825 31 267 156

SUM EIENDELER 288 721 739 314 923 510

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 292 830 292 830
Overkurs 161 360 524 161 360 524



Sum innskutt egenkapital		161 653 354	161 653 354
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-28 197 305	-3 173 293
Sum opptjent egenkapital		-28 197 305	-3 173 293
Sum egenkapital	7	133 456 049	158 480 061
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4, 8	154 148 630	154 148 630
Øvrig langsiktig gjeld	3, 4	224 110	351 382
Sum annen langsiktig gjeld		154 372 740	154 500 012
Sum langsiktig gjeld		154 372 740	154 500 012
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		37 786	138 033
Betalbar skatt	6		
Kortsiktig konserngjeld	4	16 875	1 318 222
Annen kortsiktig gjeld	4	838 289	487 183
Sum kortsiktig gjeld		892 950	1 943 437
Sum gjeld		155 265 690	156 443 449
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		288 721 739	314 923 510



Organisasjonsnr: 924 196 874
BULK PARK ENEBAKK AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2022

Bulk Park Enebakk AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 924 196 874



Resultatregnskap

Bulk Park Enebakk AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	9 103	6 069
Annen driftskostnad	2	414 131	723 812
Sum driftskostnader		423 234	729 881
Driftsresultat		-423 234	-729 881
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern		1 804 366	1 970 610
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3, 4	3 896 266	3 493 465
Annen renteinntekt		113 594	44 214
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	5	23 997 677	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3, 4	12 964	64 139
Annen rentekostnad		6 693 842	5 172 801
Annen finanskostnad		0	5 073 000
Resultat av finansposter		-24 890 257	-4 801 651
Resultat før skattekostnad		-25 313 491	-5 531 531
Skattekostnad på resultat	6	-289 479	-100 877
Årsresultat	7	-25 024 012	-5 430 654
Overføringer			
Overført til udekket tap		25 024 012	5 430 654
Sum overføringer		-25 024 012	-5 430 654



Balanse

Bulk Park Enebakk AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	6	390 356	100 877
Sum immaterielle eiendeler		390 356	100 877
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		1 386 998	497 879
Maskiner og anlegg		75 859	84 963
Sum varige driftsmidler	1	1 462 857	582 842
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	3, 5, 8	166 309 102	190 306 779
Lån til foretak i samme konsern	3, 4	103 563 599	92 665 856
Sum finansielle anleggsmidler		269 872 701	282 972 635
Sum anleggsmidler		271 725 915	283 656 354
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		0	15 470 781
Konsernfordringer	4	1 804 366	1 970 610
Sum fordringer		1 804 366	17 441 391
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		15 191 459	13 825 765
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		15 191 459	13 825 765
Sum omløpsmidler		16 995 825	31 267 156
Sum eiendeler		288 721 739	314 923 510



Balanse

Bulk Park Enebakk AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital		292 830	292 830
Overkurs		161 360 524	161 360 524
Sum innskutt egenkapital		161 653 354	161 653 354
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital		-28 197 305	-3 173 293
Sum opptjent egenkapital		-28 197 305	-3 173 293
Sum egenkapital	7	133 456 049	158 480 061
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4, 8	154 148 630	154 148 630
Øvrig langsiktig gjeld	3, 4	224 110	351 382
Sum annen langsiktig gjeld		154 372 740	154 500 012
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		37 786	138 033
Kortsiktig konserngjeld	4	16 875	1 318 222
Annen kortsiktig gjeld	4	838 289	487 183
Sum kortsiktig gjeld		892 950	1 943 437
Sum gjeld		155 265 690	156 443 449
Sum egenkapital og gjeld		288 721 739	314 923 510

Oslo, 08.05.2023
Styret i Bulk Park Enebakk AS

Daniel Leslie Walter
styremedlem

Lasse Ivar Jørgensen
styremedlem

Nina Cathrin Hage
styreleder

Matz Christian Ruud
styremedlem



Noter til regnskapet 2022

Regnskapsprinsipper

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

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.

Omløpsmidler/kortsiktig gjeld

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

Anleggsmidler/ langsiktig gjeld

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

Aksjer i datterselskap

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

Fordringer

Fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. Det er ikke foretatt tapsavsetning i 2022.

Skatt

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

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

Endring av regnskapsprinsipp

Det har ikke vært noen endringer i regnskapsprinsipp i 2022.

Note 1 Anleggsmidler

	Bygg og anlegg	Maskiner og anlegg	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	497 879	91 031	588 910
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	889 119		889 119
= Anskaffelseskost 31.12.22	1 386 998	91 031	1 478 029
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22		15 172	15 172
= Bokført verdi 31.12.22	1 386 998	75 859	1 462 857

Bulk Park Enebakke AS

Side 5



Noter til regnskapet 2022

Årets ordinære avskrivninger	9 103	9 103
Økonomisk levetid	10 år	

Bygg og anlegg er under utførelse og avskrives ikke.

Note 2 Lønnskostnader

Bulk Park Enebakk AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2022 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Note 3 Transaksjoner med nærstående parter

Nærstående part	Tilknytning	Eierandel
Enebakk Næringspark AS	Datterselskap	100 %
N4 Invest AS	Datterselskap	100 %
N5 Invest AS	Datterselskap	100 %
Bulk Enebakk I AS	Datterselskap	100 %
Bulk Enebakk II AS	Datterselskap	100 %

Følgende interne transaksjoner har funnet sted i 2022:

	Beløp	Interngjevinst
Rentekostnad til datterselskap	-12 964	0
Renteinntekt fra datterselskap	3 896 266	0

Balansen inkluderer følgende beløp som følge av transaksjoner med tilknyttede selskap:

	2022	2021
Lån til foretak i samme konsern	103 563 599	92 665 856
Øvrig langsiktig gjeld	-224 110	-351 382
Sum	103 339 489	92 314 474

Note 4 Fordringer og gjeld

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år

Selskapet har kr 154 372 740 gjeld som forfaller senere enn fem år.

Korstiklige fordringer med forfall senere enn 1 år

Selskapet har kr 0 fordringer som forfaller senere enn ett år.

Langsiktige fordringer med forfall senere enn 5 år

Selskapet har kr 103 563 599 fordringer som forfaller senere enn fem år.



Noter til regnskapet 2022

Spesifikasjon av mellomværende konsern

	2022	2021
Langsiktige fordringer konsernselskap	103 563 599	92 665 856
Kortsiktige fordringer konsernselskap	1 804 366	1 970 610
Langsiktig gjeld konsernselskap	224 110	351 382
Kortsiktig gjeld konsernregnskap	16 875	1 318 222

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

Note 5 Aksjer datterselskap

Selskapets navn	Eierandel	Bokført verdi	Resultat	Sum egenkapital
		31.12.2022	31.12.2022	31.12.2022
Enebakk Næringspark AS	100 %	328 499	-53 542	351 965
N4 Invest AS	100 %	152 846 990	1 407 406	15 066 924
N5 Invest AS	100 %	1	-409 347	-178 409
Bulk Enebakk I AS	100 %	3 359 664	-3 106 067	-5 897 800
Bulk Enebakk II AS	100 %	9 773 948	-194 372	558 739
Sum		166 309 102	-2 355 922	9 901 419



Noter til regnskapet 2022

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-289 479	-100 877
Skattekostnad ordinært resultat	-289 479	-100 877
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-25 313 491	-5 531 531
Permanente forskjeller	23 997 677	5 073 000
Endring i midlertidige forskjeller	-5 462	-12 138
Skattepliktig inntekt	-1 321 276	-470 669
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-396 961	-433 534
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	396 961	433 534
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	17 600	12 138	-5 462
Sum	17 600	12 138	-5 462
Akkumulert fremførbart underskudd	-1 791 945	-470 669	1 321 276
Grunnlag for utsatt skattefordel	-1 774 345	-458 531	1 315 814
Utsatt skattefordel (22 %)	-390 356	-100 877	289 479

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	292 830	161 360 524	-3 173 293	158 480 061
Årets resultat			-25 024 012	-25 024 012
Pr 31.12.2022	292 830	161 360 524	-28 197 305	133 456 049

Note 8 Pant og sikkerhetsstillelse

Gjeld som er sikret ved pant o.l	2022	2021
Gjeld til kreditinstitusjoner	154 148 630	154 148 630
Sum	154 148 630	154 148 630
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler:		
Aksjer i datterselskap	166 309 102	190 306 779
Sum	166 309 102	190 306 779



Noter til regnskapet 2022

Selskapets aksjer er pantsatt til fordel for ekstern gjeld. I tillegg er gjelden sikret med pant i eiendommene i datterselskapene Bulk Enebakk I AS, Bulk Enebakk II AS, N4 Invest AS og N5 Invest AS, samt selvskyldnerkausjon i Bulk Industrial Real Estate AS og Mr. Pukk AS.



Deloitte.

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

Tel: +47 23 27 90 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Bulk Park Enebakk AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bulk Park Enebakk AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter

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

© Deloitte AS

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

Penneo Dokumentnøkkel: JGLOZ-PBXT2-SUJKS-45O3C-4YQZ1-H7ASY



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Bulk Park Enebakk AS

revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

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

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

Oslo, 15. juni 2023
Deloitte AS

Joachim Eriksen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnr: JGLOZ-PBXT7-SJJKS-45O3C-4YQZ1-H7ASY



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Joachim Eriksen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5995-4-174171

IP: 217.173.xxx.xxx

2023-06-19 15:53:22 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: JGLOZ-PBXTJ-SUJKS-45O3C-4YQZ1-H7ASY

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Årsregnskap 2022 Bulk Park Enebakk AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 924 196 874



Resultatregnskap

Bulk Park Enebakk AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	9 103	6 069
Annen driftskostnad	2	414 131	723 812
Sum driftskostnader		423 234	729 881
Driftsresultat		-423 234	-729 881
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern		1 804 366	1 970 610
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3, 4	3 896 266	3 493 465
Annen renteinntekt		113 594	44 214
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	5	23 997 677	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3, 4	12 964	64 139
Annen rentekostnad		6 693 842	5 172 801
Annen finanskostnad		0	5 073 000
Resultat av finansposter		-24 890 257	-4 801 651
Resultat før skattekostnad		-25 313 491	-5 531 531
Skattekostnad på resultat	6	-289 479	-100 877
Årsresultat	7	-25 024 012	-5 430 654
Overføringer			
Overført til udekket tap		25 024 012	5 430 654
Sum overføringer		-25 024 012	-5 430 654



Balanse

Bulk Park Enebakk AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	6	390 356	100 877
Sum immaterielle eiendeler		390 356	100 877
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		1 386 998	497 879
Maskiner og anlegg		75 859	84 963
Sum varige driftsmidler	1	1 462 857	582 842
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	3, 5, 8	166 309 102	190 306 779
Lån til foretak i samme konsern	3, 4	103 563 599	92 665 856
Sum finansielle anleggsmidler		269 872 701	282 972 635
Sum anleggsmidler		271 725 915	283 656 354
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		0	15 470 781
Konsernfordringer	4	1 804 366	1 970 610
Sum fordringer		1 804 366	17 441 391
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		15 191 459	13 825 765
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		15 191 459	13 825 765
Sum omløpsmidler		16 995 825	31 267 156
Sum eiendeler		288 721 739	314 923 510



Balanse

Bulk Park Enebakk AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital		292 830	292 830
Overkurs		161 360 524	161 360 524
Sum innskutt egenkapital		161 653 354	161 653 354
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital		-28 197 305	-3 173 293
Sum opptjent egenkapital		-28 197 305	-3 173 293
Sum egenkapital	7	133 456 049	158 480 061
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4, 8	154 148 630	154 148 630
Øvrig langsiktig gjeld	3, 4	224 110	351 382
Sum annen langsiktig gjeld		154 372 740	154 500 012
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		37 786	138 033
Kortsiktig konserngjeld	4	16 875	1 318 222
Annen kortsiktig gjeld	4	838 289	487 183
Sum kortsiktig gjeld		892 950	1 943 437
Sum gjeld		155 265 690	156 443 449
Sum egenkapital og gjeld		288 721 739	314 923 510

Oslo, 08.05.2023
Styret i Bulk Park Enebakk AS

Daniel Walter

Daniel Leslie Walter
styremedlem

Lasse Jørgensen

Lasse Ivar Jørgensen
styremedlem

Nina Hage

Nina Cathrin Hage
styreleder

Matz C. Ruud

Matz Christian Ruud
styremedlem



Noter til regnskapet 2022

Regnskapsprinsipper

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

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.

Omløpsmidler/kortsiktig gjeld

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

Anleggsmidler/ langsiktig gjeld

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

Aksjer i datterselskap

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

Fordringer

Fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. Det er ikke foretatt tapsavsetning i 2022.

Skatt

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

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

Endring av regnskapsprinsipp

Det har ikke vært noen endringer i regnskapsprinsipp i 2022.

Note 1 Anleggsmidler

	Bygg og anlegg	Maskiner og anlegg	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	497 879	91 031	588 910
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	889 119		889 119
= Anskaffelseskost 31.12.22	1 386 998	91 031	1 478 029
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22		15 172	15 172
= Bokført verdi 31.12.22	1 386 998	75 859	1 462 857

Bulk Park Enebakke AS

Side 5



Noter til regnskapet 2022

Årets ordinære avskrivninger	9 103	9 103
Økonomisk levetid	10 år	

Bygg og anlegg er under utførelse og avskrives ikke.

Note 2 Lønnskostnader

Bulk Park Enebakk AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2022 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Note 3 Transaksjoner med nærstående parter

Nærstående part	Tilknytning	Eierandel
Enebakk Næringspark AS	Datterselskap	100 %
N4 Invest AS	Datterselskap	100 %
N5 Invest AS	Datterselskap	100 %
Bulk Enebakk I AS	Datterselskap	100 %
Bulk Enebakk II AS	Datterselskap	100 %

Følgende interne transaksjoner har funnet sted i 2022:

	Beløp	Interntgevinst
Rentekostnad til datterselskap	-12 964	0
Renteinntekt fra datterselskap	3 896 266	0

Balansen inkluderer følgende beløp som følge av transaksjoner med tilknyttede selskap:

	2022	2021
Lån til foretak i samme konsern	103 563 599	92 665 856
Øvrig langsiktig gjeld	-224 110	-351 382
Sum	103 339 489	92 314 474

Note 4 Fordringer og gjeld

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år

Selskapet har kr 154 372 740 gjeld som forfaller senere enn fem år.

Korstiklige fordringer med forfall senere enn 1 år

Selskapet har kr 0 fordringer som forfaller senere enn ett år.

Langsiktige fordringer med forfall senere enn 5 år

Selskapet har kr 103 563 599 fordringer som forfaller senere enn fem år.



Noter til regnskapet 2022

Spesifikasjon av mellomværende konsern

	2022	2021
Langsiktige fordringer konsernselskap	103 563 599	92 665 856
Kortsiktige fordringer konsernselskap	1 804 366	1 970 610
Langsiktig gjeld konsernselskap	224 110	351 382
Kortsiktig gjeld konsernregnskap	16 875	1 318 222

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

Note 5 Aksjer datterselskap

Selskapets navn	Eierandel	Bokført verdi	Resultat	Sum egenkapital
		31.12.2022	31.12.2022	31.12.2022
Enebakk Næringspark AS	100 %	328 499	-53 542	351 965
N4 Invest AS	100 %	152 846 990	1 407 406	15 066 924
N5 Invest AS	100 %	1	-409 347	-178 409
Bulk Enebakk I AS	100 %	3 359 664	-3 106 067	-5 897 800
Bulk Enebakk II AS	100 %	9 773 948	-194 372	558 739
Sum		166 309 102	-2 355 922	9 901 419



Noter til regnskapet 2022

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-289 479	-100 877
Skattekostnad ordinært resultat	-289 479	-100 877
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-25 313 491	-5 531 531
Permanente forskjeller	23 997 677	5 073 000
Endring i midlertidige forskjeller	-5 462	-12 138
Skattepliktig inntekt	-1 321 276	-470 669
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-396 961	-433 534
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	396 961	433 534
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	17 600	12 138	-5 462
Sum	17 600	12 138	-5 462
Akkumulert fremførbart underskudd	-1 791 945	-470 669	1 321 276
Grunnlag for utsatt skattefordel	-1 774 345	-458 531	1 315 814
Utsatt skattefordel (22 %)	-390 356	-100 877	289 479

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	292 830	161 360 524	-3 173 293	158 480 061
Årets resultat			-25 024 012	-25 024 012
Pr 31.12.2022	292 830	161 360 524	-28 197 305	133 456 049

Note 8 Pant og sikkerhetsstillelse

Gjeld som er sikret ved pant o.l	2022	2021
Gjeld til kreditinstitusjoner	154 148 630	154 148 630
Sum	154 148 630	154 148 630
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler:		
Aksjer i datterselskap	166 309 102	190 306 779
Sum	166 309 102	190 306 779



Noter til regnskapet 2022

Selskapets aksjer er pantsatt til fordel for ekstern gjeld. I tillegg er gjelden sikret med pant i eiendommene i datterselskapene Bulk Enebakk I AS, Bulk Enebakk II AS, N4 Invest AS og N5 Invest AS, samt selvskyldnerkausjon i Bulk Industrial Real Estate AS og Mr. Pukk AS.



Bulk Park Enebakk AS - Årsregnskap 2022

Final Audit Report

2023-05-15

Created:	2023-05-10
By:	Gro Hesstvedt (gro.hesstvedt@bulk.no)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAyftU_vUNRbmwFdNJRa9ASDhSmatmndPY


"Bulk Park Enebakk AS - Årsregnskap 2022" History


-  Document created by Gro Hesstvedt (gro.hesstvedt@bulk.no)
2023-05-10 - 11:56:06 AM GMT- IP address: 185.17.93.83
-  Document emailed to nina.hage@bulk.no for signature
2023-05-10 - 11:56:43 AM GMT
-  Document emailed to matz.ruud@bulk.no for signature
2023-05-10 - 11:56:43 AM GMT
-  Document emailed to lasse@mrpukk.no for signature
2023-05-10 - 11:56:43 AM GMT
-  Document emailed to Daniel Walter (daniel@walter.no) for signature
2023-05-10 - 11:56:44 AM GMT
-  Email viewed by nina.hage@bulk.no
2023-05-10 - 12:00:51 PM GMT- IP address: 185.17.93.83
-  Signer nina.hage@bulk.no entered name at signing as Nina Hage
2023-05-10 - 3:32:09 PM GMT- IP address: 185.17.93.83
-  Document e-signed by Nina Hage (nina.hage@bulk.no)
Signature Date: 2023-05-10 - 3:32:11 PM GMT - Time Source: server- IP address: 185.17.93.83
-  Email viewed by matz.ruud@bulk.no
2023-05-11 - 6:57:09 AM GMT- IP address: 185.17.93.83
-  Signer matz.ruud@bulk.no entered name at signing as Matz C. Ruud
2023-05-11 - 7:05:22 AM GMT- IP address: 185.17.93.83
-  Document e-signed by Matz C. Ruud (matz.ruud@bulk.no)
Signature Date: 2023-05-11 - 7:05:24 AM GMT - Time Source: server- IP address: 185.17.93.83





Adobe Acrobat Sign





-  Email viewed by Daniel Walter (daniel@walter.no)
2023-05-11 - 9:10:58 AM GMT- IP address: 172.225.71.174


-  Email viewed by Daniel Walter (daniel@walter.no)
2023-05-13 - 9:57:50 AM GMT- IP address: 104.28.31.34


-  Email viewed by lasse@mrpukk.no
2023-05-13 - 7:05:39 PM GMT- IP address: 172.225.194.245

-  Signer lasse@mrpukk.no entered name at signing as LasseJørgensen
2023-05-13 - 7:12:21 PM GMT- IP address: 77.17.162.40

-  Document e-signed by LasseJørgensen (lasse@mrpukk.no)
Signature Date: 2023-05-13 - 7:12:23 PM GMT - Time Source: server- IP address: 77.17.162.40

-  Email viewed by Daniel Walter (daniel@walter.no)
2023-05-15 - 0:17:07 AM GMT- IP address: 172.225.71.162

-  Document e-signed by Daniel Walter (daniel@walter.no)
Signature Date: 2023-05-15 - 11:42:19 AM GMT - Time Source: server- IP address: 85.166.62.189

-  Agreement completed.
2023-05-15 - 11:42:19 AM GMT