



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Mikael Henrik Eklund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	11.02.2022

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, 18.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		2 233 530	2 202 692
Gevinst avgang driftsmidler	4		
Sum inntekter		2 233 530	2 202 692
Kostnader			
Lønnskostnader	2		
Avskrivning varige driftsmidler	4	680 000	680 000
Annen driftskostnad		337 899	296 197
Sum kostnader		1 017 899	976 197
Driftsresultat		1 215 632	1 226 496
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		415	2 404
Sum finansinntekter		415	2 404
Annen rentekostnad		148 054	178 975
Sum finanskostnader		148 054	178 975
Netto finans		-147 639	-176 571
Ordinært resultat før skattekostnad		1 067 993	1 049 924
Skattekostnad på ordinært resultat	3	234 958	231 021
Ordinært resultat etter skattekostnad		833 035	818 903
Årsresultat	6	833 035	818 903
Årsresultat etter minoritetsinteresser		833 035	818 903
Totalresultat		833 035	818 903
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	6		
Overført fra fond for vurderingsforskjeller	6		



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Ordinært utbytte	6		
Konsernbidrag	6		
Udekket tap	6, 6		
Avsatt til annen egenkapital	6	833 035	818 903
Skatt konsernbidrag	6		
Overført til udekket tap	6		
Sum overføringer og disponeringer		833 035	818 903



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	4, 8	14 821 773	11 306 932
Asfaltering	4	291 000	328 000
Bygningsmessig anlegg under utførelse	4		
Inventar og utstyr	4		
Sum varige driftsmidler	4	15 112 773	11 634 932
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	1 106 241	1 106 241
Investering i annet foretak i samme konsern	9		
Investeringer i tilknyttet selskap	9		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	9		
Sum finansielle anleggsmidler		1 106 241	1 106 241
Sum anleggsmidler		16 219 014	12 741 173
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7		
Andre fordringer	7	336 127	66 299
Sum fordringer		336 127	66 299
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	9		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd og kontanter		2 047 390	2 462 212
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 047 390	2 462 212



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum omløpsmidler		2 383 517	2 528 511
SUM EIENDELER		18 602 531	15 269 683

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital, 100 aksjer à kr 1.000	5, 6	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	5, 6		
Overkurs	6		
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000

Opptjent egenkapital

Fond for vurderingsforskjeller	6		
Annen egenkapital	6	8 797 863	7 964 828
Sum opptjent egenkapital		8 797 863	7 964 828

Sum egenkapital

8 897 863 **8 064 828**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	3	700 322	777 968
Sum avsetninger for forpliktelser		700 322	777 968

Annen langsiktig gjeld

Konvertible lån	8		
Obligasjonslån	8		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	6 827 024	5 937 500
Øvrig langsiktig gjeld	7, 8		
Sum annen langsiktig gjeld		6 827 024	5 937 500

Sum langsiktig gjeld

7 527 346 **6 715 468**

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld	7	1 836 398	77 878
Betalbar skatt	3	312 604	302 294
Skyldige offentlige avgifter			82 380



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Annen kortsiktig gjeld	7	28 320	26 835
Sum kortsiktig gjeld		2 177 322	489 387
Sum gjeld		9 704 668	7 204 855
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 602 531	15 269 683



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 301736

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mikael Henrik Eklund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.02.2022

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, 01.06.2022



Organisasjonsnr: 953 887 975
BJØRN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		2 233 530	2 202 692
Gevinst avgang driftsmidler 4			
Sum inntekter		2 233 530	2 202 692
Kostnader			
Lønnskostnader	2		
Avskrivning varige driftsmidler	4	680 000	680 000
Annen driftskostnad		337 899	296 197
Sum kostnader		1 017 899	976 197
Driftsresultat		1 215 632	1 226 496
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		415	2 404
Sum finansinntekter		415	2 404
Annen rentekostnad		148 054	178 975
Sum finanskostnader		148 054	178 975
Netto finans		-147 639	-176 571
Ordinært resultat før skattekostnad			
skattekostnad		1 067 993	1 049 924
Skattekostnad på ordinært resultat	3	234 958	231 021
Ordinært resultat etter skattekostnad		833 035	818 903
Årsresultat	6	833 035	818 903
Årsresultat etter minoritetsinteresser		833 035	818 903
Totalresultat		833 035	818 903
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	6		
Overført fra fond for vurderingsforskjeller	6		
Ordinært utbytte	6		
Konsernbidrag	6		
Udekket tap	6, 6		
Avsatt til annen egenkapital	6	833 035	818 903



Skatt konsernbidrag	6		
Overført til udekket tap	6		
Sum overføringer og disponeringer		833 035	818 903



Organisasjonsnr: 953 887 975
BJØRN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	4, 8	14 821 773	11 306 932
Asfaltering	4	291 000	328 000
Bygningsmessig anlegg under utførelse	4		
Inventar og utstyr	4		
Sum varige driftsmidler	4	15 112 773	11 634 932
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	1 106 241	1 106 241
Investering i annet foretak i samme konsern	9		
Investeringer i tilknyttet selskap	9		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	9		
Sum finansielle anleggsmidler		1 106 241	1 106 241
Sum anleggsmidler		16 219 014	12 741 173
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7		
Andre fordringer	7	336 127	66 299
Sum fordringer		336 127	66 299
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	9		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd og kontanter		2 047 390	2 462 212
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 047 390	2 462 212
Sum omløpsmidler		2 383 517	2 528 511
SUM EIENDELER		18 602 531	15 269 683



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital, 100 aksjer à kr 1.000	5, 6	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer Overkurs	5, 6 6		
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000

Opptjent egenkapital

Fond for vurderingsforskjeller	6		
Annen egenkapital	6	8 797 863	7 964 828
Sum opptjent egenkapital		8 797 863	7 964 828

Sum egenkapital 8 897 863 8 064 828

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	3	700 322	777 968
Sum avsetninger for forpliktelser		700 322	777 968

Annen langsiktig gjeld

Konvertible lån	8		
Obligasjonslån	8		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	6 827 024	5 937 500
Øvrig langsiktig gjeld	7, 8		
Sum annen langsiktig gjeld		6 827 024	5 937 500

Sum langsiktig gjeld 7 527 346 6 715 468

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld	7	1 836 398	77 878
Betalbar skatt	3	312 604	302 294
Skyldige offentlige avgifter			82 380
Annen kortsiktig gjeld	7	28 320	26 835
Sum kortsiktig gjeld		2 177 322	489 387

Sum gjeld 9 704 668 7 204 855

SUM EGENKAPITAL OG GJELD 18 602 531 15 269 683



Organisasjonsnr: 953 887 975
BJØRN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

2

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



Årsregnskap 2021 Bjørn Eiendom AS

**Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet**

Penneo Dokumentnøkkel: UYJFO-ZY0V/I4KHE-MQ3YA-7MFQM-HX20S

Org.nr.: 953 887 975



Bjørn Eiendom AS RESULTATREGNSKAP FOR 2021

	Note	2021	2020
DRIFTSINTEKTER OG KOSTNADER			
Leieinntekter		2 233 530	2 202 692
Sum driftsinntekter		2 233 530	2 202 692
Avskrivning varige driftsmidler	4	680 000	680 000
Annen driftskostnad		337 899	296 197
Sum driftskostnader		1 017 899	976 197
DRIFTSRESULTAT		1 215 632	1 226 496
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		415	2 404
Annen rentekostnad		-148 054	-178 975
Resultat av finansposter		-147 639	-176 571
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		1 067 993	1 049 924
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-234 958	-231 021
ORDINÆRT RESULTAT		833 035	818 903
ÅRSRESULTAT	6	833 035	818 903
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital	6	-833 035	-818 903
SUM OVERFØRINGER		-833 035	-818 903

Penneo Dokumentnr: UYJFO-ZYOVH4KHE-MQ3YA-7MFQM-HX20S

Org.nr: 953 887 975



Bjørn Eiendom AS BALANSE PR. 31. DESEMBER 2021

EIENDELER	Note	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	4, 8	14 821 773	11 306 932
Asfaltering	4	291 000	328 000
Sum varige driftsmidler	4	15 112 773	11 634 932
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	9	1 106 241	1 106 241
Sum finansielle anleggsmidler		1 106 241	1 106 241
SUM ANLEGGSMIDLER		16 219 014	12 741 173
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Andre fordringer	7	336 127	66 299
Sum fordringer		336 127	66 299
Betalingsmidler			
Bankinnskudd og kontanter		2 047 390	2 462 212
Sum betalingsmidler		2 047 390	2 462 212
SUM OMLØPSMIDLER		2 383 517	2 528 511
SUM EIENDELER		18 602 531	15 269 683

Penneo Dokumentnr: UYJFO-ZYOVH4KHE-MQ3YA-7MFQM-HX205

Org.nr: 953 887 975



Bjørn Eiendom AS BALANSE PR. 31. DESEMBER 2021

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital, 100 aksjer à kr 1.000	5, 6	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	8 797 863	7 964 828
Sum opptjent egenkapital		8 797 863	7 964 828
SUM EGENKAPITAL		8 897 863	8 064 828
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	700 322	777 968
Sum avsetning for forpliktelser		700 322	777 968
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	6 827 024	5 937 500
Sum annen langsiktig gjeld		6 827 024	5 937 500
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	1 836 398	77 878
Betalbar skatt	3	312 604	302 294
Skyldige offentlige avgifter		0	82 380
Annen kortsiktig gjeld	7	28 320	26 835
Sum kortsiktig gjeld		2 177 322	489 387
SUM GJELD		9 704 668	7 204 855
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 602 531	15 269 683

Raufoss, 17.02.2022
Styret i Bjørn Eiendom AS

Trond Lundsten
Styremedlem/ daglig leder

Mikael Henrik Eklund
styreleder

Penneo Dokumentnøkkel: UYJFO-ZYOVH4KKE-MQ3YA-7MFQM-HX20S

Org.nr: 953 887 975



Bjørn Eiendom AS

Noter til regnskapet 2021

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk for små foretak i Norge.

Inntekter

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent, altså når både risiko og kontroll i hovedsak er overført til kunden. Dette vil normalt være tilfellet når varen er levert til kunden. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og virkning av prinsippendring og korrigerende av feil i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Aksjer og andeler i datterselskap

Investeringer i datterselskaper vurderes etter kostmetoden. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Mottatt utbytte og konsernbidrag fra datterselskapene er inntektsført som annen finansinntekt.

Fordringer

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

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har i 2021 ingen ansatte og har ikke utbetalt lønn eller andre ytelser til selskapets styre.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Honorar til revisor eks. mva utgjør:	2021	2020
Lovpålagt revisjon	19 108	16 752
Regnskapsteknisk bistand	4 375	7 000
Annen bistand	4 460	0
Skatterådgivning- teknisk oppsett av ligningspapirer	5 245	8 280
Sum	33 188	32 032



Bjørn Eiendom AS Noter til regnskapet 2021

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	312 604	302 294
Endring i utsatt skatt	-77 646	-71 273
Skattekostnad ordinært resultat	234 958	231 021
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	1 067 993	1 049 924
Permanente forskjeller	0	169
Endring i midlertidige forskjeller	352 935	323 969
Skattepliktig inntekt	1 420 928	1 374 063
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	312 604	302 294
Sum betalbar skatt i balansen	312 604	302 294

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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	3 097 328	3 428 774	331 446
Gevinst – og tapskonto	85 955	107 444	21 489
Sum	3 183 283	3 536 218	352 935
Grunnlag for utsatt skatt	3 183 283	3 536 218	352 935
Utsatt skatt (22 %)	700 322	777 968	77 646

Note 4 Anleggsmidler

	Tomter og bygninger	Asfaltering	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.21	21 082 602	567 799	21 650 401
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	4 157 841		4 157 841
= Anskaffelseskost 31.12.21	25 240 442	567 799	25 808 241
Akkumulerte avskrivninger 31.12.21	10 418 669	276 799	10 695 468
= Bokført verdi 31.12.21	14 821 774	291 000	15 112 774
Årets ordinære avskrivninger	643 000	37 000	680 000
Økonomisk levetid	20-33 år	15 år	



Bjørn Eiendom AS Noter til regnskapet 2021

Note 5 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Bjørn Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	1 000,0	100 000
Sum	100		100 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
AB EKERI OY	100	100,0	100,0

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2020	100 000	7 964 828	8 064 828
Pr 01.01.2021	100 000	7 964 828	8 064 828
Årets resultat		833 035	833 035
Pr 31.12.2021	100 000	8 797 863	8 897 863

Penneo Dokumentnøkkel: UYJFO-ZY0V/I4KHE-MQ3YA-7MFQM-HX20S



Bjørn Eiendom AS

Noter til regnskapet 2021

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern mv.

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	0	0	0	0
Sum	0	0	0	0

	Leverandørgjeld/annen kortsiktig gjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	0	0	0	0
Sum	0	0	0	0

Transaksjoner med selskap i samme konsern:	2021	2020
Leieinntekt fra Ekeri Norge AS	2 233 530	2 202 692
Administrasjonskostnad Ekeri Norge AS	67 420	66 480

Note 8 Pantstillelser og garantier

Tomter og bygninger samt kundefordringer er stilt som sikkerhet for eventuell gjeld til Nordea i øvrige konsernselskaper og de andre selskapenes driftsmidler, kundefordringer og varelager (Ekeri Norge AS) er stilt som sikkerhet for gjelden i Bjørn Eiendom AS.

Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier	2021	2020
Langsiktig gjeld til kreditinstitusjoner som er sikret ved pant o.l.	6 827 024	5 937 500
Sum	6 827 024	5 937 500

Bokført verdi av pantsikrede eiendeler	2021	2020
Faste eiendommer	14 821 773	11 306 932
Sum	14 821 773	11 306 932

Penneo Dokumentnøkkel: UYJFO-ZY0V/I4KHE-MQ3YA-7MFQM-HX20S



Bjørn Eiendom AS

Noter til regnskapet 2021

Note 9 Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

Selskapet inngår i konsern med Flexirent Norge AS, Ekeri Norge AS og Ab Ekeri Oy. Det utarbeides konsernregnskap for konsernet i Finland.

Investeringene er regnskapsført etter kostmetoden. Aksjene i Flexirent Norge AS har en balanseført verdi på kr 1 106 241. Opprinnelig kostpris kr 151 915. Øvrig økning av kostpris gjelder konsernbidrag 2012 på kr 403 903 etter skatt, konsernbidrag 2013 på kr 198 000, konsernbidrag 2014 kr 352 422.

Firma	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Eierandel	Stemme- andel
Flexirent Norge AS	24.11.1999	Raufoss	100%	100%

Firma	Egenkapital i følge siste årsregnskap	Årsresultat i følge siste årsregnskap
Flexirent Norge AS	4 063 270	1 043 710

Penneo Dokumentnr: UYJFO-ZY0VH4KHE-MQ3YA-7MFQM-HX20S



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."

Mikael Henrik Eklund

Styrets leder

På vegne av: Ekeri Norge AS/Flexirent Norge AS/Bjørn...

Serienummer: mikael.eklund@ekeri.fi

IP: 85.134.xxx.xxx

2022-02-22 12:05:15 UTC

Trond Lundsten

Daglig leder/styremedlem

På vegne av: Ekeri Norge AS/Flexirent Norge AS/Bjørn...

Serienummer: 9578-5999-4-1718396

IP: 109.235.xxx.xxx

2022-02-22 13:25:32 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: UYJFO-ZY0VH-4AKHE-MQ3YA-7MFQM-HX20S

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>



Deloitte.

Deloitte AS
Trondhjemsvegen 3
NO-2821 Gjøvik
Norway

Tel: +47 400 34 100
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Bjørn Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Bjørn Eiendom 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 rettviseende 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 regnskapsskikk 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 og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

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: XFO3A-10WJZ-A4SD6-XEMNF-IGEEC-6KPS6



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Bjørn Eiendom AS

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 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 regnskapsestimaterne 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 modifiserer 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 rettviseende 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.

Gjøvik, 17. februar 2022
Deloitte AS

Jørund Hasle
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnr: XFO3A-10WJZ-A4SD6-XEMNF-IGEEFC-6KPS6



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."

Jørund Hasle

Statsautorisert revisor

På vegne av: Deloitte AS

Serienummer: 9578-5999-4-938497

IP: 109.247.xxx.xxx

2022-02-26 15:36:09 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: XFO3A-TOWJZ-A4SD6-XEMNF-IGEFF-6KPS6

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>