



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 916 269 811  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BULK INDUSTRIAL REAL ESTATE AS  
Forretningsadresse: Karenslyst allé 53  
0279 OSLO

### 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: Inge Helander Bolstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2022

### 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, 20.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	29 472 146	12 935 414
Annen driftsinntekt		100 000	10 500
<b>Sum inntekter</b>		<b>29 572 146</b>	<b>12 945 914</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	13 816 003	11 033 687
Annen driftskostnad	1, 2	24 207 103	14 707 103
<b>Sum kostnader</b>		<b>38 023 106</b>	<b>25 740 790</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-8 450 960</b>	<b>-12 794 876</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3	7 278 220	464 748
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	33 287 774	12 860 218
Annen renteinntekt		239 759	4 315
Annen finansinntekt	3	24 576 152	59 559 124
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>65 381 905</b>	<b>72 888 405</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	3	9 493 256	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	20 212 286	18 901 389
Annen rentekostnad		1 253 301	1 667 139
Annen finanskostnad		18 025 697	3 268 493
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>48 984 541</b>	<b>23 837 021</b>
<b>Netto finans</b>		<b>16 397 364</b>	<b>49 051 384</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>7 946 404</b>	<b>36 256 507</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	224 633	-5 126 359
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>7 721 771</b>	<b>41 382 866</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>7 721 771</b>	<b>41 382 866</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>7 721 771</b>	<b>41 382 866</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>7 721 771</b>	<b>41 382 866</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	6, 6, 6		
Konsernbidrag	6, 6		
Udekket tap	6, 6		
Avsatt til annen egenkapital	6	7 721 771	41 382 866
Overført fra annen egenkapital	6		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>7 721 771</b>	<b>41 382 866</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	6 058 475	6 814 727
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>6 058 475</b>	<b>6 814 727</b>
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	8		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3	348 362 588	308 063 638
Investering i annet foretak i samme konsern	3		
Lån til foretak i samme konsern	4	931 585 836	515 170 305
Investeringer i tilknyttet selskap	3	70 527 507	108 506 215
Obligasjoner		7 200 000	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 357 675 930</b>	<b>931 740 159</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 363 734 405</b>	<b>938 554 886</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		128 750	
Andre kortsiktige fordringer		4 311 871	7 261 618
Konsernfordringer	4	15 439 902	3 269 332
<b>Sum fordringer</b>		<b>19 880 523</b>	<b>10 530 950</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		544 041	17 363 451
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>544 041</b>	<b>17 363 451</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>20 424 564</b>	<b>27 894 401</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 384 158 968</b>	<b>966 449 286</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	2 435 486	2 435 486
Overkurs	6	495 536 949	495 536 949
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>497 972 435</b>	<b>497 972 435</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	-27 046 284	-36 652 887
Udekket tap	6		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-27 046 284</b>	<b>-36 652 887</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>470 926 151</b>	<b>461 319 548</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		
Langsiktig konserngjeld	4	210 072 491	419 261 019
Øvrig langsiktig gjeld	4		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>210 072 491</b>	<b>419 261 019</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>210 072 491</b>	<b>419 261 019</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		48 500 000
Leverandørgjeld		7 197 651	5 709 850
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		2 013 437	1 233 540
Utbytte	6		
Kortsiktig konserngjeld	4	689 095 216	
Annen kortsiktig gjeld	3	4 854 023	30 425 329
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>703 160 326</b>	<b>85 868 719</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>913 232 817</b>	<b>505 129 738</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 384 158 968</b>	<b>966 449 286</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 353982

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 916 269 811  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BULK INDUSTRIAL REAL ESTATE AS  
Forretningsadresse: Karenslyst allé 53  
0279 OSLO

#### 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: Inge Helander Bolstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2022

#### 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, 09.06.2022



Organisasjonsnr: 916 269 811  
BULK INDUSTRIAL REAL ESTATE AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	29 472 146	12 935 414
Annen driftsinntekt		100 000	10 500
<b>Sum inntekter</b>		<b>29 572 146</b>	<b>12 945 914</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	13 816 003	11 033 687
Annen driftskostnad	1, 2	24 207 103	14 707 103
<b>Sum kostnader</b>		<b>38 023 106</b>	<b>25 740 790</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-8 450 960</b>	<b>-12 794 876</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3	7 278 220	464 748
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	33 287 774	12 860 218
Annen renteinntekt		239 759	4 315
Annen finansinntekt	3	24 576 152	59 559 124
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>65 381 905</b>	<b>72 888 405</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	3	9 493 256	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	20 212 286	18 901 389
Annen rentekostnad		1 253 301	1 667 139
Annen finanskostnad		18 025 697	3 268 493
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>48 984 541</b>	<b>23 837 021</b>
<b>Netto finans</b>		<b>16 397 364</b>	<b>49 051 384</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>7 946 404</b>	<b>36 256 507</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	224 633	-5 126 359
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>7 721 771</b>	<b>41 382 866</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>7 721 771</b>	<b>41 382 866</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>7 721 771</b>	<b>41 382 866</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>7 721 771</b>	<b>41 382 866</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



Ordinært utbytte	6, 6, 6		
Konsernbidrag	6, 6		
Udekket tap	6, 6		
Avsatt til annen egenkapital		7 721 771	41 382 866
Overført fra annen egenkapital	6		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>7 721 771</b>	<b>41 382 866</b>



Organisasjonsnr: 916 269 811  
BULK INDUSTRIAL REAL ESTATE AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	5	6 058 475	6 814 727
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>6 058 475</b>	<b>6 814 727</b>

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom 8

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	3	348 362 588	308 063 638
-----------------------------	---	-------------	-------------

Investering i annet

foretak i samme konsern 3

Lån til foretak i samme

konsern 4

Investeringer i		931 585 836	515 170 305
-----------------	--	-------------	-------------

tilknyttet selskap 3

Obligasjoner		70 527 507	108 506 215
--------------	--	------------	-------------

Sum finansielle		7 200 000	
-----------------	--	-----------	--

<b>anleggsmidler</b>		<b>1 357 675 930</b>	<b>931 740 159</b>
----------------------	--	----------------------	--------------------

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 363 734 405</b>	<b>938 554 886</b>
--------------------------	--	----------------------	--------------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer		128 750	
-----------------	--	---------	--

Andre kortsiktige

fordringer		4 311 871	7 261 618
------------	--	-----------	-----------

Konsernfordringer	4	15 439 902	3 269 332
-------------------	---	------------	-----------

<b>Sum fordringer</b>		<b>19 880 523</b>	<b>10 530 950</b>
-----------------------	--	-------------------	-------------------

##### Bankinnskudd, kontanter

##### og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.			
----------------------------	--	--	--

l.		544 041	17 363 451
----	--	---------	------------

<b>Sum bankinnskudd,</b>		<b>544 041</b>	<b>17 363 451</b>
--------------------------	--	----------------	-------------------

<b>kontanter og lignende</b>			
------------------------------	--	--	--

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>20 424 564</b>	<b>27 894 401</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 384 158 968</b>	<b>966 449 286</b>
----------------------	--	----------------------	--------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG

### GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital



Aksjekapital	6, 7	2 435 486	2 435 486
Overkurs	6	495 536 949	495 536 949
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>497 972 435</b>	<b>497 972 435</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	-27 046 284	-36 652 887
Udekket tap	6		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-27 046 284</b>	<b>-36 652 887</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>470 926 151</b>	<b>461 319 548</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8		
Langsiktig konserngjeld	4	210 072 491	419 261 019
Øvrig langsiktig gjeld	4		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>210 072 491</b>	<b>419 261 019</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>210 072 491</b>	<b>419 261 019</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8		48 500 000
Leverandørgjeld		7 197 651	5 709 850
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		2 013 437	1 233 540
Utbytte	6		
Kortsiktig konserngjeld	4	689 095 216	
Annen kortsiktig gjeld	3	4 854 023	30 425 329
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>703 160 326</b>	<b>85 868 719</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>913 232 817</b>	<b>505 129 738</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 384 158 968</b>	<b>966 449 286</b>



Organisasjonsnr: 916 269 811  
BULK INDUSTRIAL REAL ESTATE AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
10.00

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



# Årsregnskap 2021

## Bulk Industrial Real Estate AS

Pemneo Dokumentnøkkel: GN12HE70B3-KCFPX-4KT5M-MZY8S-Z26HM

---

Organisasjonsnr: 916 269 811



## Resultatregnskap Bulk Industrial Real Estate AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Salgsinntekt	1	29 472 146	12 935 414
Annen driftsinntekt		100 000	10 500
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>29 572 146</b>	<b>12 945 914</b>
Lønnskostnad	2	13 816 003	11 033 687
Annen driftskostnad	1, 2	24 207 103	14 707 103
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>38 023 106</b>	<b>25 740 790</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-8 450 960</b>	<b>-12 794 876</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3	7 278 220	464 748
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	33 287 774	12 860 218
Annen renteinntekt		239 759	4 315
Annen finansinntekt	3	24 576 152	59 559 124
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	3	9 493 256	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	20 212 286	18 901 389
Annen rentekostnad		1 253 301	1 667 139
Annen finanskostnad		18 025 697	3 268 493
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>16 397 364</b>	<b>49 051 384</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>7 946 404</b>	<b>36 256 507</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	224 633	-5 126 359
<b>Årsresultat</b>		<b>7 721 771</b>	<b>41 382 866</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	6	7 721 771	41 382 866
<b>Sum overføringer</b>		<b>7 721 771</b>	<b>41 382 866</b>

Penneo Dokumentnøkkel: GNT2HE7OB3-KCFPX-4KT5M-MZY8S-Z26HM



## Balanse

### Bulk Industrial Real Estate AS

Eiendeler	Note	2021	2020
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	5	6 058 475	6 814 727
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>6 058 475</b>	<b>6 814 727</b>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	3	348 362 588	308 063 638
Lån til foretak i samme konsern	4	931 585 836	515 170 305
Investeringer i tilknyttet selskap	3	70 527 507	108 506 215
Obligasjoner		7 200 000	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 357 675 930</b>	<b>931 740 159</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 363 734 405</b>	<b>938 554 886</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		128 750	0
Andre kortsiktige fordringer		4 311 871	7 261 618
Konsernfordringer	4	15 439 902	3 269 332
<b>Sum fordringer</b>		<b>19 880 523</b>	<b>10 530 950</b>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		544 041	17 363 451
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l</b>		<b>544 041</b>	<b>17 363 451</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>20 424 564</b>	<b>27 894 401</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 384 158 968</b>	<b>966 449 286</b>

Pemneo Dokumentnøkkel: GNT2HE7OB3-KCFPX-4KT5M-MZV8S-Z26HM

**Balanse****Bulk Industrial Real Estate AS**

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<i><b>Innskutt egenkapital</b></i>			
Aksjekapital	6, 7	2 435 486	2 435 486
Overkurs	6	495 536 949	495 536 949
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>497 972 435</b>	<b>497 972 435</b>
<i><b>Opptjent egenkapital</b></i>			
Annen egenkapital	6	-27 046 284	-36 652 887
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-27 046 284</b>	<b>-36 652 887</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>470 926 151</b>	<b>461 319 548</b>
<b>Gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	4	210 072 491	419 261 019
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>210 072 491</b>	<b>419 261 019</b>
<i><b>Kortsiktig gjeld</b></i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	0	48 500 000
Leverandørgjeld		272 949	288 603
Leverandørgjeld til selskap i samme konsern		6 924 702	5 421 247
Skyldig offentlige avgifter		2 013 437	1 233 540
Kortsiktig konserngjeld	4	689 095 216	0
Annen kortsiktig gjeld	3	4 854 023	30 425 329
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>703 160 326</b>	<b>85 868 719</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>913 232 817</b>	<b>505 129 738</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>1 384 158 968</b>	<b>966 449 286</b>

Oslo

Styret i Bulk Industrial Real Estate AS

---

Inge Helander Bolstad  
styremedlem

---

Nina Bull  
styreleder

Penneo Dokumentnøkkel: GNT1E70B3-KCFPX-4KT5M-MZY8S-Z26HM



## Noter til regnskapet 2021

### Regnskapsprinsipper

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

#### 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 og tilknyttede selskap

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

Egenkapitalmetoden er brukt som prinsipp for investering i tilknyttede selskaper. Bruk av metoden medfører at regnskapsført verdi i balansen tilsvarer andelen av egenkapitalen i det tilknyttede selskapet, korrigert for eventuelle gjenværende merverdier fra kjøpet og urealiserte internergevinster. Resultatandelen i resultatregnskapet baseres på andelen av resultatet etter skatt i det tilknyttede selskapet, og korrigeres for eventuelle avskrivninger på merverdier og urealiserte gevinster.

Konsernet kommer inn under reglene for små foretak. Det er derfor unnlatt å utarbeide konsernregnskap.

Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt, mens utdelinger opptjent før eiertid behandles som reduksjon av anskaffelseskostnad

#### 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 2021.

#### 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.

#### Valuta

Fordringer og gjeld i utenlandsk valuta vurderes etter kursen ved regnskapsårets slutt.

#### Endring av regnskapsprinsipp

Det har ikke vært noen endringer i regnskapsprinsipp i 2021.

#### Konsernregnskap

Bulk Industrial Real Estate AS inngår i konsernregnskapet til Bulk Infrastructure Group AS, Bulk Infrastructure Holding AS, Bulk Industrier AS og Green Keeper AS. Konsernregnskapene er tilgjengelig på [www.bulkinfrastructure.com](http://www.bulkinfrastructure.com) og [www.bulkindustrier.no](http://www.bulkindustrier.no).



## Noter til regnskapet 2021

### Note 1 Nærstående parter

Bulk Infrastructure Group AS er selskapets forretningsfører og morselskap, og leverer tjenester innenfor forretningsførsel og forvaltning basert på markedsmessige vilkår. For 2021 er det kostnadsført kr 14 182 842 for forretningsførsel og forvaltningshonorar.

Bulk Industrial Real Estate AS har levert tjenester som omfatter blant annet service, forvaltning og drift til datterselskap og tilknyttet selskap. I 2021 er det inntektsført kr 30 620 066 for slike tjenester.

### Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser mm

#### Spesifikasjon av lønnskostnad

<b>Lønnskostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Lønninger	10 462 051	5 345 498
Arbeidsgiveravgift	1 528 522	698 479
Pensjonskostnader	321 296	126 082
Andre ytelser	1 504 134	4 863 628
<b>Sum</b>	<b>13 816 003</b>	<b>11 033 687</b>

Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret 10 8

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

#### Spesifikasjon av lønn og godtgjørelse til ledende personer

Det er ikke utbetalt styrehonorar eller andre ytelser til ledende personer i 2021.

#### Spesifikasjon av honorar til revisor

Det er i 2021 kostnadsført honorar til revisor med kr 148 190 (inkl.inngående mva.), hvorav;

Lovpålagt revisjon	78 700
Andre tjenester	56 490
Skatterådgivning	13 000
<b>Sum honorar til revisor</b>	<b>148 190</b>

Pemneo Dokumentnøkkel: GNT2HE7OB3-KCFPX-4KT5M-MZY8S-Z26HM



## Noter til regnskapet 2021

## Note 3 Investering i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Investeringene i datterselskap regnskapsføres etter kostmetoden.

Selskap	Kostpris	Eier- /stemmeandel	Årets resultat	EK 31.12.21
Bulk Eiendom Farex AS	1 510 000	100 %	1 980 770	64 387 993
Bulk Eiendom Vestby AS	25 435 850	100 %	81 596 636	128 265 443
Bulk Eiendom Solgaard Skog AS	24 190 408	100 %	737 815	33 479 259
Bulk Berger IV AS	4 400 950	100 %	257 050	8 054 229
Bulk Vinterbro II AS	23 058 793	100 %	-725 340	1 231 740
STC Logistics Denmark AS	51 801 602	100 %	-1 406 093	8 189 792
Bulk Ormlia AS	1	100 %	-1 714 591	-4 105 083
Logibulk I AS	53 381 500	100 %	3 362 521	57 576 168
Hofstad Næring 5 AS	7 922 528	100 %	708 803	772 553
Bulk Lindeberg II AS	2 782 854	100 %	-174 500	4 595 982
Bulk Lindeberg V AS	6 183 700	100 %	462 754	3 775 265
Bulk Lindeberg VI AS	3 000 317	100 %	-344 652	-583 830
Bulk Forus AS	37 598 336	100 %	479 722	7 541 597
Bulk Vestby Nord AS	45 208 813	100 %	-1 281 299	-1 527 037
Hofstad Næring 10 AS	257 055	100 %	-541 481	-272 567
Bulk Lindeberg VII AS	3 313 842	100 %	-174 500	4 595 982
Bulk Industrial Real Estate Danmark APS	57 708	100 %	DKK 0	DKK 0
Bulk Park Enebakk AS	70 527 507	50 %	-6 967 730	156 942 985
Bulk Park Enebakk II AS	35 453 655	51 %	-375	51 438 080
Bulk Danebuåsen AS	708 381	100 %	-8 823	21 177
Bulk Lindeberg IX AS	6 552 472	100 %	-1 104 602	12 812 319
Bulk Langhus AS	510 823	100 %	-5 188 234	-5 158 234
Bulk Enebakk AS	33 000	100	1 884 832	24 430
<b>Sum</b>	<b>403 890 094</b>			

Bulk Industrial Real Estate AS

Side 7

Penneo Dokumentnøkkel: GN12HE7OB3-KCFPX-4KT5M-MZV8S-Z26HM



## Noter til regnskapet 2021

### Note 3 Investering i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet (fortsettelse)

Selskapet har i 2021 nedskrevet verdier i STC Logistics Denmark AS med kr. 5 899 591 og i Bulk Ormlia AS med kr. 59 999.

Selskapet har i 2021 gjennomført salg av Bulk Lindeberg VIII AS.

Bulk Lindeberg II AS har gjennomført en fisjon (overdragende selskap) som har resultert i ett nytt datterselskap, Bulk Lindeberg IX AS (overtakende selskap).

Bulk Park Enebakk AS har gjennomført en fisjon (overdragende selskap) som har resultert i ett nytt datterselskap, Bulk Park Enebakk II AS (overtakende selskap).

Bulk Danebuåsen AS, Bulk Langhus AS og Bulk Enebakk AS er nystiftede datterselskap i 2021.

Selskapet har mottatt konsernbidrag fra datterselskap på kr 9 694 671 i 2021.

Selskapene har forretnings- og kontoradresse i Oslo og Herlev (DK)

### Note 4 Fordringer og gjeld

Langsiktige fordringer med forfall senere enn 1 år

Selskapet har kr 682 963 621 i fordringer som forfaller senere enn ett år.

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år

Selskapet har kr 210 072 491 i gjeld som forfaller senere enn 5 år.

Spesifikasjon av mellomværende konsern

	2021	2020
Langsiktige fordringer konsernselskap	931 585 836	515 170 305
Kortsiktige fordringer konsernselskap	15 439 902	3 269 332
Langsiktig gjeld konsernselskap	-210 072 491	-419 261 019
Kortsiktig gjeld konsernregnskap	-696 019 918	0

Gjeld til konsernselskap har prioritet etter annen gjeld som selskapet har. Mellomværende med selskap i samme konsern er renteberegnet med rentesats 3mnd NOWA + 4 %

Selskapet inngår i en konsernkontoordning administrert av Bulk Infrastructure Group AS. Av selskapets kortsiktige konserngjeld er kr 689 095 216 gjeld i konsernkontoordning.



## Noter til regnskapet 2021

## Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	224 633	-5 126 359
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>224 633</b>	<b>-5 126 359</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	7 946 404	36 256 507
Permanente forskjeller	-6 925 343	-59 558 139
Endring i midlertidige forskjeller	11 588 603	0
Mottatt konsernbidrag	2 416 451	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-15 026 115	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>-23 301 632</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-2 132 828	-102 245
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	2 132 828	102 245
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</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

	2021	2020	Endring
Langs. fordr. og gjeld i ut. valuta	-11 588 603	0	11 588 603
<b>Sum</b>	<b>-11 588 603</b>	<b>0</b>	<b>11 588 603</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-15 949 919	-30 976 034	-15 026 115
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-27 538 522</b>	<b>-30 976 034</b>	<b>-3 437 512</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-6 058 475</b>	<b>-6 814 727</b>	<b>-756 253</b>

## Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01	2 435 486	495 536 949	-36 652 887	461 319 548
Mottatt konsernbidrag			1 884 832	1 884 832
Årets resultat			7 721 771	7 721 771
<b>Egenkapital pr 31.12</b>	<b>2 435 486</b>	<b>495 536 949</b>	<b>-27 046 284</b>	<b>470 926 151</b>



## Noter til regnskapet 2021

### Note 7 Aksjer og aksjonærer mv

Selskapets aksjekapital består av 2 435 486 aksjer pålydende kr 2 pr aksje, totalt kr 2 435 486. Alle aksjer gir samme rett i selskapet. Selskapet har følgende aksjonærer pr 31.12.2021

Aksjonær	Antall	Eierandel
Bulk Infrastructure Group AS	2 435 486	100 %

Følgende medlemmer av styret eier indirekte ca.0,02281 % av Bulk Industrial Real Estate AS:

- Styrets leder, Nina Bull, eier indirekte 0,00101 % av selskapet
- Styremedlem, Inge Helander Bolstad, eier indirekte 0,0218 % av selskapet.

### Note 8 Pant og sikkerhetsstillelse

Selskapet har ikke ekstern pantegjeld til kredittinstitusjoner, ei heller pantesikrede eiendeler.

### Note 9 Fortsatt drift

Koronapandemien har ikke hatt vesentlig betydning i regnskapsåret.

Koronapandemien anses etter dette ikke å ha skapt vesentlig usikkerhet om foretakets evne til fortsatt drift. Årsregnskapet er derfor avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Pemneo Dokumentnøkkel: GN12HE7OB3-KCFPX-4KT5M-MZY8S-Z26HM



## 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."

### Inge Helander Bolstad

Styremedlem

Serienummer: 9578-5994-4-496347

IP: 51.175.xxx.xxx

2022-03-31 17:41:25 UTC



### Nina Bull

Styreleder

Serienummer: 9578-5997-4-672677

IP: 185.17.xxx.xxx

2022-04-01 07:14:09 UTC



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>

Penneo Dokumentnøkkel: GNT2HE7OB3-KCFPX-4KT5M-MZV8S-Z26HM



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i Bulk Industrial Real Estate AS

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bulk Industrial Real Estate AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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.

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



BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: KL01E-6LQPQ-UGETD-TDEWE-VKPBS-D2LN6



## 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."

### Johan Henrik L Orange

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-04 15:40:29 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: KLOE-6LQPO-UGETD-TDEWE-VKPBS-D2LN6

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>