



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 994 044 729  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: PORSELENSFABRIKKEN NÆRINGSPARK AS  
Forretningsadresse: Ferjegata 5  
3921 PORSGRUNN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Kenneth S. Antonsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 24.07.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	11	26 180 694	22 611 010
<b>Sum inntekter</b>		<b>26 180 694</b>	<b>22 611 010</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		55 674	7 148
Avskrivning	5	6 158 788	5 483 208
Annen driftskostnad	2	4 794 959	3 133 814
<b>Sum kostnader</b>	11	<b>11 009 421</b>	<b>8 624 170</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>15 171 273</b>	<b>13 986 840</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	223 676	228 919
Annen finansinntekt	3	35 572	347 857
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>259 248</b>	<b>576 776</b>
Annen finanskostnad	3	1 939 888	2 062 716
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 939 888</b>	<b>2 062 716</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 680 640</b>	<b>-1 485 940</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>13 490 633</b>	<b>12 500 900</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	2 967 939	2 749 019
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>10 522 694</b>	<b>9 751 881</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>10 522 694</b>	<b>9 751 881</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	10	6 683 329	8 500 141
Overføringer annen egenkapital	10	3 839 365	1 251 740
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>10 522 694</b>	<b>9 751 881</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5, 8	353 850 944	295 689 992
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5, 8	13 434 433	3 445 555
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>367 285 377</b>	<b>299 135 547</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6, 8	12 715 000	53 831 621
Lån til foretak i samme konsern	7	76 461	8 656 435
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>12 791 461</b>	<b>62 488 056</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>380 076 838</b>	<b>361 623 603</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7, 8	1 240 192	1 113 683
Andre fordringer		156 416	101 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 396 608</b>	<b>1 214 683</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 445 866</b>	<b>5 081 342</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 842 474</b>	<b>6 296 025</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>384 919 312</b>	<b>367 919 628</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Aksjekapital	9, 10	13 000 000	13 000 000
Overkurs	10	292 023 268	292 023 268
Annen innskutt egenkapital	10	21 048 001	21 048 001
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>326 071 269</b>	<b>326 071 269</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	21 383 798	9 777 453
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>21 383 798</b>	<b>9 777 453</b>
<b>Sum egenkapital</b>	10	<b>347 455 067</b>	<b>335 848 722</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	24 788 259	21 130 900
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>24 788 259</b>	<b>21 130 900</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>24 788 259</b>	<b>21 130 900</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 551 830	425 769
Skyldige offentlige avgifter		436 113	151 350
Annen kortsiktig gjeld	7	9 688 043	10 362 887
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>12 675 986</b>	<b>10 940 006</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>37 464 245</b>	<b>32 070 906</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>384 919 312</b>	<b>367 919 628</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 473445

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 994 044 729  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: PORSELENSFABRIKKEN NÆRINGSPARK AS  
Forretningsadresse: Ferjegata 5  
3921 PORSGRUNN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### 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: Kenneth S. Antonsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 12.07.2021



Organisasjonsnr: 994 044 729  
PORSELENSFABRIKKEN NÆRINGSPARK AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	11	26 180 694	22 611 010
<b>Sum inntekter</b>		<b>26 180 694</b>	<b>22 611 010</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		55 674	7 148
Avskrivning	5	6 158 788	5 483 208
Annen driftskostnad	2	4 794 959	3 133 814
<b>Sum kostnader</b>	<b>11</b>	<b>11 009 421</b>	<b>8 624 170</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>15 171 273</b>	<b>13 986 840</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	223 676	228 919
Annen finansinntekt	3	35 572	347 857
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>259 248</b>	<b>576 776</b>
Annen finanskostnad	3	1 939 888	2 062 716
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 939 888</b>	<b>2 062 716</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 680 640</b>	<b>-1 485 940</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Skattekostnad på ordinært resultat</b>	4	<b>2 967 939</b>	<b>2 749 019</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>10 522 694</b>	<b>9 751 881</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>10 522 694</b>	<b>9 751 881</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	10	6 683 329	8 500 141
Overføringer annen egenkapital	10	3 839 365	1 251 740
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>10 522 694</b>	<b>9 751 881</b>



Organisasjonsnr: 994 044 729  
PORSELENSFABRIKKEN NÆRINGSPARK AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5, 8	353 850 944	295 689 992
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5, 8	13 434 433	3 445 555
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>367 285 377</b>	<b>299 135 547</b>

#### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	6, 8	12 715 000	53 831 621
Lån til foretak i samme konsern	7	76 461	8 656 435
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>12 791 461</b>	<b>62 488 056</b>

**Sum anleggsmidler** 380 076 838 361 623 603

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer	7, 8	1 240 192	1 113 683
Andre fordringer		156 416	101 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 396 608</b>	<b>1 214 683</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 445 866</b>	<b>5 081 342</b>
--	--	------------------	------------------

**Sum omløpsmidler** 4 842 474 6 296 025

**SUM EIENDELER** 384 919 312 367 919 628

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	9, 10	13 000 000	13 000 000
Overkurs	10	292 023 268	292 023 268
Annen innskutt egenkapital	10	21 048 001	21 048 001
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>326 071 269</b>	<b>326 071 269</b>

#### Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	10	21 383 798	9 777 453
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>21 383 798</b>	<b>9 777 453</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10</b>	<b>347 455 067</b>	<b>335 848 722</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	24 788 259	21 130 900
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>24 788 259</b>	<b>21 130 900</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>24 788 259</b>	<b>21 130 900</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 551 830	425 769
Skyldige offentlige avgifter		436 113	151 350
Annen kortsiktig gjeld	7	9 688 043	10 362 887
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>12 675 986</b>	<b>10 940 006</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>37 464 245</b>	<b>32 070 906</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>384 919 312</b>	<b>367 919 628</b>



Organisasjonsnr: 994 044 729  
PORSELENSFABRIKKEN NÆRINGSPARK AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

**Note**

9

**Antall aksjer og aksjeeiere**

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	10000.00	1300.00	13000000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Bratsberg Næringseiendom AS	10000.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	10000.00	100.00%

**Note**

2

**Lønn og ytelser**

Det er ingen ansatte i selskapet.

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Det er ikke utbetalt honorar til styret i 2020. Det er ikke ytet lån eller stilt garantier til daglig leder, styreleder eller andre nærstående parter.

**Note**

**Ytelser til revisjon**

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
-----------------	--------------	------------------



	49200.00	54100.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	31200.00	57509.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	80400.00	111609.00

## Note

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

## Note

### Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

## Note

6

### Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

#### Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Porselensfabrikken Energi AS	100.00%	100.00%		

Konsernregnskapet inngår i konsolideringen til morselskap: Ja

<u>Navn</u>	<u>Forretningskontor</u>
Porselensfabrikken Næringspark AS	Ferjegata 5 3921 PORSGRUNN 0805 Porsgrunn

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dokkveien 11, NO-3920 Porsgrunn  
Postboks 64, NO-3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

Fax:  
www.ey.no  
Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Porselensfabrikken Næringspark AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Porselensfabrikken Næringspark AS som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

#### 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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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;



Building a better  
working world

2

- ▶ vurderer 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 betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Porsgrunn, 23. april 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Fredrik Nordgård  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: CD0VL-2T48W-0G6W1-TBWSN-Z4X5F-W3EH7



# 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."

## Fredrik Weholt Nordgård

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5995-4-60050

IP: 46.212.xxx.xxx

2021-04-23 13:31:49Z



Penneo Dokumentnøkkel: CDOVL-2T48W-0G6W1-TBWSN-Z4X5F-W3EH7

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>



Porselensfabrikken Næringspark AS

---

## Årsrapport for 2020

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning

Pemso Dokumentnøkkel: E3SEK-8D12Q-4DB3J-UBQE1-UH8HT-17COU



## Porselensfabrikken Næringspark AS

### Resultatregnskap

	Note	2020	2019
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekt fast eiendom	11	<u>26 180 694</u>	<u>22 611 010</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		55 674	7 148
Avskrivning	5	6 158 788	5 483 208
Annen driftskostnad	2	<u>4 794 959</u>	<u>3 133 814</u>
Sum driftskostnader	11	<u>11 009 421</u>	<u>8 624 170</u>
Driftsresultat		<u>15 171 273</u>	<u>13 986 840</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	223 676	228 919
Annen finansinntekt	3	35 572	347 857
Annen finanskostnad	3	<u>1 939 888</u>	<u>2 062 716</u>
Netto finansposter		<u>-1 680 640</u>	<u>-1 485 940</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>13 490 633</u>	<u>12 500 900</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	<u>2 967 939</u>	<u>2 749 019</u>
<b>Årsresultat</b>		<u>10 522 694</u>	<u>9 751 881</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	10	6 683 329	8 500 141
Overføringer annen egenkapital	10	<u>3 839 365</u>	<u>1 251 740</u>
Sum disponert		<u>10 522 694</u>	<u>9 751 881</u>

Pemso Dokumentnøkkel: E3SEK-8D12Q-4DB3J-UBQE1-UH8HT-17COU



## Porselensfabrikken Næringspark AS

### Balanse

	Note	2020	2019
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5, 8	353 850 944	295 689 992
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5, 8	13 434 433	3 445 555
Sum varige driftsmidler		<u>367 285 377</u>	<u>299 135 547</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	6, 8	12 715 000	53 831 621
Lån til foretak i samme konsern	7	76 461	8 656 435
Sum finansielle anleggsmidler		<u>12 791 461</u>	<u>62 488 056</u>
Sum anleggsmidler		<u>380 076 838</u>	<u>361 623 603</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	7, 8	1 240 192	1 113 683
Andre fordringer		156 416	101 000
Sum fordringer		<u>1 396 608</u>	<u>1 214 683</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>3 445 866</u>	<u>5 081 342</u>
Sum omløpsmidler		<u>4 842 474</u>	<u>6 296 025</u>
Sum eiendeler		<u>384 919 312</u>	<u>367 919 628</u>

Penneo Dokumentnøkkel: E3SEK-8D12Q-4DB3J-UBQE1-UH8HT-17COU



## Porselensfabrikken Næringspark AS

### Balanse

	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	9, 10	13 000 000	13 000 000
Overkurs	10	292 023 268	292 023 268
Annen innskutt egenkapital	10	21 048 001	21 048 001
Sum innskutt egenkapital		<u>326 071 269</u>	<u>326 071 269</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	10	21 383 798	9 777 453
Sum opptjent egenkapital		<u>21 383 798</u>	<u>9 777 453</u>
Sum egenkapital	10	<u>347 455 067</u>	<u>335 848 722</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	24 788 259	21 130 900
Sum avsetning for forpliktelser		<u>24 788 259</u>	<u>21 130 900</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		2 551 830	425 769
Skyldige offentlige avgifter		436 113	151 350
Annen kortsiktig gjeld	7	9 688 043	10 362 887
Sum kortsiktig gjeld		<u>12 675 986</u>	<u>10 940 006</u>
Sum gjeld		<u>37 464 245</u>	<u>32 070 906</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>384 919 312</u>	<u>367 919 628</u>

31. desember 2020  
Porsgrunn, 20. april 2021

Kenneth Schybaj Antonsen  
Styremedlem

Simon Szikszay Stordalen  
Styremedlem

Petter Kristen S. Øygarden  
Styrets leder

Penneo Dokumentnøkkel: E3SEK-8D12Q-4DB3J-UBQE1-UH8HT-17COU



## Porselensfabrikken Næringspark AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *Fusjon og sammenlignbare tall*

Selskapet har i 2020 fusjonert med Vestregate 44 AS. Fusjonen er gjennomført med skatte- og regnskapsmessig kontinuitet med virkning fra 01.01.20. Sammenlignbare tall i resultat og balanse er ikke omarbeidet. For nærmere opplysninger om fusjonen og sammenlignbare tall vises til note 10 og 11.

##### *Datterselskap/tilknyttet selskap*

Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. I de tilfeller der den virkelige verdien er lavere enn kostprisen og dette ikke er forbigående, er det foretatt nedskrivning.

##### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

##### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

##### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende. Andre fordringer med forfall lenger enn et år er vist som anleggsmidler.

##### *Skatter*

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

##### *Driftsinntekter og kostnader*

Leieinntekter inntektsføres etterhvert som de opptjenes. Utfakturerte felleskostnader inngår til reduksjon i annen driftskostnad.

Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.



## Porselensfabrikken Næringspark AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Det er ingen ansatte i selskapet.

#### *Ytelser til ledende personer*

Det er ikke utbetalt honorar til styret i 2020.

Det er ikke ytet lån eller stilt garantier til daglig leder, styreleder eller andre nærstående parter.

*Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:*

	<b>2020</b>
Lovpålagt revisjon, inkludert utarbeidelse av årsregnskap og noter	49 200
Annen bistand	31 200
Sum	<u>80 400</u>

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

#### Note 3 - Finansposter

<i>Finansinntekter</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Annen renteinntekt	35 572	347 857
Renteinntekt på selskap i samme konsern	<u>223 676</u>	<u>228 919</u>
Sum finansinntekter	<u>259 248</u>	<u>576 776</u>
<i>Finanskostnader</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Annen rentekostnad	7 608	325 400
Renteswap	<u>1 932 280</u>	<u>1 737 317</u>
Sum finanskostnader	<u>1 939 888</u>	<u>2 062 717</u>

Selskapet har en renteswap avtale med DNB på kroner 69 000 000 av den langsiktige gjelden i morselskapet som er sikret med fast rente til 03.01.2022.



## Porselensfabrikken Næringspark AS

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Endring i utsatt skatt	1 082 898	1 479 749
Endring som følge av avgitt konsernbidrag	<u>1 907 041</u>	<u>1 269 270</u>
Årets totale skattekostnad	<u>2 989 939</u>	<u>2 749 019</u>
<i>Grunnlag for betalbar skatt</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Resultat før skattekostnad	13 490 633	12 500 900
Permanente forskjeller	0	-5 358
Endring i midlertidige forskjeller	<u>-4 922 263</u>	<u>-860 049</u>
Skattepliktig inntekt før fremførbart underskudd og konsernbidrag	8 568 370	11 635 493
Fremførbart underskudd	0	-5 866 082
Ytet konsernbidrag	<u>-8 568 370</u>	<u>-5 769 411</u>
Grunnlag for betalbar skatt (i skattekostnaden)	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Midlertidige forskjeller</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Anleggsmidler	111 452 572	95 721 218
Saldo gevinst- og tapskonto	1 035 078	111 538
Uopptjent inntekt	-824 562	-1 030 702
Regnskapsmessige avsetninger, fremtidig vedlikehold mv	-355 944	-255 944
Mva-kompensasjon	<u>1 366 763</u>	<u>1 503 440</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12.	<u>112 673 907</u>	<u>96 049 550</u>
Utsatt skatt (22 %)	24 788 260	21 130 901
Netto utsatt skatt overført ved fusjon utgjør kr 2 574 461.		



## Porselensfabrikken Næringspark AS

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 5 - Varige driftsmidler

	Bygninger inkl. tomt	Fast teknisk installasjon	Leietaker tilpasning	Driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	235 229 392	97 595 675	2 850 685	1 632 244	337 307 996
Anskaffelseskost pr 01.01. VG 44 AS	43 237 278	16 070 008	0	0	59 307 286
Tilgang kjøpte driftsmidler	278 466 670	113 665 683	2 850 685	1 632 244	396 615 282
Anskaffelseskost 31.12.	4 852 221	2 416 960	10 620 854	0	17 890 035
Anskaffelseskost 31.12.	283 318 891	116 082 643	13 471 539	1 632 244	414 505 317
Akk.avskrivning 31.12.	-6 697 517	-38 853 076	-1 081 184	-588 163	-47 219 940
Balanseført pr. 31.12.	276 621 374	77 229 567	12 390 355	1 044 081	367 285 377
Årets avskrivninger	0	5 526 812	566 975	65 000	6 158 787
Bygninger og annen fast eiendom	0 %				
Faste tekniske installasjoner	3 %				
Driftsløsøre	10 %				
Tomter	Avskrives ikke				
Leietakertilpasninger	20%				

Utrangeringsverdi forventes å minst tilsvare opprinnelig kostpris på selskapets bygninger slik at årets avskrivninger på bygninger er 0.

#### Note 6 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskap	Ervervet	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel
Porselensfabrikken Energi AS	01-01-2011	Porsgrunn	100 %	100 %

#### Investering i datterselskap, tilknyttet selskap

Selskapets navn	Aksjekapital	Antall aksjer	Balanseført verdi	Egenkapital	Resultat
Porselensfabrikken Energi AS	200 000	200	12 715 000	16 692 279	709 682

Porselensfabrikken Næringspark AS inngår i konsernregnskapene til Bratsberg Næringseiendom AS og Bratsberg AS.



## Porselensfabrikken Næringspark AS

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern

<i>Fordringer</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Lån til foretak i samme konsern	76 461	8 656 435

Lån til foretak i samme konsern er renteberegnet.

Selskapets eiendommer og fordringer er pantsatt som sikkerhet for morselskapets gjeld.

<i>Gjeld</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Annen kortsiktig gjeld	8 568 370	9 769 411

Annen kortsiktig gjeld til konsern gjelder i hovedsak siste års avgitte konsernbidrag.

#### Note 8 - Fordringer og gjeld

<i>Pantsatte eiendeler</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Bygninger med tomt	353 850 944	295 689 992
Fordringer	1 240 192	313 683
Sum	<u>355 091 136</u>	<u>296 003 675</u>

Selskapets eiendommer er stilt som tilleggssikkerhet for andre selskaper i konsernet.

#### Note 9 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Balanseført</b>
Ordinære aksjer	10 000	1 300	13 000 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12.

	<b>Ordinære aksjer</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Stemmeandel</b>
Bratsberg Næringseiendom AS	10 000	100 %	100 %



## Porselensfabrikken Næringspark AS

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 10 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	13 000 000	292 023 268	21 048 001	9 777 453	335 848 722
Fusjon med Vestregate 44 AS	0	0	0	7 766 980	7 766 980
Årsresultat	0	0	0	10 522 694	10 522 694
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-6 683 329	-6 683 329
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>13 000 000</b>	<b>292 023 268</b>	<b>21 048 001</b>	<b>21 383 798</b>	<b>347 455 067</b>

Selskapet har i 2020 fusjonert med datterselskapet Vestregate 44 AS. Fusjonen er vedtatt med virkning regnskapsmessig og skattemessig virkning fra 1. januar 2020 med Porselensfabrikken Næringspark AS som overtakende selskap.

#### Note 11 - Pro forma sammenlignbare tall

Det innfusjonerte selskapet Vestregate 44 AS hadde leieinntekter på kr 4 340 697 og driftskostnader på kr 3 979 070 i 2019.



# 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."

## Simon Szikszay Stordalen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5997-4-717617

IP: 193.214.xxx.xxx

2021-04-20 08:16:45Z



## Simon Szikszay Stordalen

Daglig leder

Serienummer: 9578-5997-4-717617

IP: 193.214.xxx.xxx

2021-04-20 08:16:45Z



## Kenneth Schybjaj Antonsen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5994-4-2273197

IP: 193.214.xxx.xxx

2021-04-20 08:52:53Z



## Petter Kristen S Øygarden

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-1175507

IP: 193.214.xxx.xxx

2021-04-20 09:46:56Z



Penneo Dokumentnøkkel: E3SEK-8D12Q-4DB3J-UBQE1-UH8HT-17CQU

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>