



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 603 188
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BRATSBERG NÆRINGSEIENDOM AS
Forretningsadresse: Ferjegata 5
3921 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet: 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, 27.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	4	2 207 000	251 000
Sum kostnader		2 207 000	251 000
Driftsresultat		-2 207 000	-251 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	2	34 797 000	28 652 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	1 327 000	2 605 000
Annen finansinntekt	2	0	5 000
Sum finansinntekter		36 124 000	31 262 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	725 000	533 000
Annen finanskostnad	2	28 238 000	24 260 000
Sum finanskostnader		28 963 000	24 793 000
Netto finans		7 161 000	6 469 000
Ordinært resultat før skattekostnad		4 955 000	6 218 000
Skattekostnad på ordinært resultat	5	1 090 000	1 148 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 865 000	5 070 000
Årsresultat		3 865 000	5 070 000
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	10		6 000 000
Overføringer annen egenkapital	10	3 865 000	-930 000
Sum overføringer og disponeringer		3 865 000	5 070 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	1 427 000	2 517 000
Sum immaterielle eiendeler		1 427 000	2 517 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	919 248 000	884 196 000
Lån til foretak i samme konsern	7	23 128 000	20 373 000
Andre fordringer	8		42 079 000
Sum finansielle anleggsmidler		942 376 000	946 648 000
Sum anleggsmidler		943 802 000	949 165 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	7, 9	34 797 000	29 036 000
Sum fordringer		34 797 000	29 036 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		578 000	832 000
Sum omløpsmidler		35 375 000	29 868 000
SUM EIENDELER		979 177 000	979 033 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10, 11	100 000	100 000
Overkurs	10	76 307 000	76 307 000
Annen innskutt egenkapital	10	139 000	139 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum innskutt egenkapital		76 546 000	76 546 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	4 375 000	510 000
Sum opptjent egenkapital		4 375 000	510 000
Sum egenkapital		80 921 000	77 056 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	865 250 000	871 500 000
Øvrig langsiktig gjeld	7, 13	30 735 000	23 740 000
Sum annen langsiktig gjeld		895 985 000	895 240 000
Sum langsiktig gjeld		895 985 000	895 240 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			3 000
Annen kortsiktig gjeld	7, 14	2 271 000	6 733 000
Sum kortsiktig gjeld		2 271 000	6 737 000
Sum gjeld		898 256 000	901 976 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		979 177 000	979 033 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Driftsinntekter	3	117 594 000	108 641 000
Sum inntekter	3	117 594 000	108 641 000
Kostnader			
Varekostnad		56 000	113 000
Avskrivning	6	28 853 000	24 249 000
Annen driftskostnad	4	30 955 000	29 613 000
Sum kostnader		59 863 000	53 975 000
Driftsresultat		57 731 000	54 666 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	227 000	-51 000
Annen finansinntekt	2	175 000	628 000
Sum finansinntekter		402 000	577 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2		-734 000
Annen finanskostnad	2	36 659 000	37 666 000
Sum finanskostnader		36 659 000	36 932 000
Netto finans		-36 258 000	-36 356 000
Ordinært resultat før skattekostnad		21 473 000	18 310 000
Skattekostnad på ordinært resultat	5	5 094 000	3 799 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		16 379 000	14 511 000
Årsresultat		16 379 000	14 511 000
Minoritetsinteresser	10	1 620 000	1 041 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker		528 000	
Goodwill	6	38 788 000	40 456 000
Sum immaterielle eiendeler		39 315 000	40 456 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6, 12	1 321 434 000	1 329 418 000
Maskiner og anlegg	6, 12	10 166 000	10 713 000
Driftsløsøre, inventar ol	6, 12	15 193 000	5 295 000
Sum varige driftsmidler		1 346 793 000	1 345 426 000
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7	13 659 000	1 976 000
Investeringer i aksjer		50 000	50 000
Andre fordringer	8		42 079 000
Sum finansielle anleggsmidler		13 709 000	44 105 000
Sum anleggsmidler		1 399 818 000	1 429 987 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	12	2 831 000	2 872 000
Andre fordringer	7, 9	4 293 000	3 377 000
Sum fordringer		7 124 000	6 249 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende		29 651 000	26 301 000
Sum omløpsmidler		36 775 000	32 550 000
SUM EIENDELER		1 436 593 000	1 462 538 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10, 11	100 000	100 000
Overkurs	10	76 307 000	76 307 000
Annen innskutt egenkapital	10	139 000	139 000
Sum innskutt egenkapital		76 546 000	76 546 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	126 826 000	129 067 000
Sum opptjent egenkapital		126 826 000	129 067 000
Minoritetsinteresser	10	13 043 000	11 423 000
Sum egenkapital		216 415 000	217 036 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	115 530 000	110 436 000
Andre avsetninger for forpliktelser		222 000	294 000
Sum avsetninger for forpliktelser		115 751 000	110 730 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	1 063 606 000	1 093 894 000
Øvrig langsiktig gjeld	7, 13	7 459 000	10 632 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 071 065 000	1 104 525 000
Sum langsiktig gjeld		1 186 817 000	1 215 256 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12		800 000
Leverandørgjeld		6 120 000	12 008 000
Skyldige offentlige avgifter		1 232 000	1 121 000
Annen kortsiktig gjeld	7, 14	26 009 000	16 317 000
Sum kortsiktig gjeld		33 361 000	30 246 000
Sum gjeld		1 220 177 000	1 245 502 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 436 593 000	1 462 538 000



Bratsberg Næringseiendom AS

Årsrapport for 2020

Årsberetning

Årsregnskap og konsernregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noter

Revisjonsberetning

Pennco Dokumentnøkkel: DOTL8-UCVC8-1F43P-B30K4-788VE-0202V



Bratsberg Næringseiendom AS konsern – Styrets årsberetning 2020

STYRETS ÅRSBERETNING 2020

Konsernet Bratsberg Næringseiendom AS eier og forvalter egne næringsbygg og utvikler nye næringsbygg og kombinasjonsprosjekter med bolig- og næring. Konsernets næringsprosjekter utvikles for eget eierskap og forvaltning.

Bratsberg Næringseiendom AS har hatt høy aktivitet i 2020. I de geografiske områder hvor Bratsberg Næringseiendom AS er engasjert ser vi gode muligheter for vekst i årene fremover. Konsernet har solid egenkapital og en god økonomisk plattform for videre ekspansjon. I løpet av 2020 ble det inngått flere nye lange kontrakter, bl.a. med Forbrukertilsynet og Kriminalomsorgen.

Utviklingen i 2020 har til dels vært preget av de tiltak som offentlige myndigheter og private aktører har gjennomført for å begrense utbredelsen av Covid-19 viruset og konsekvensen av disse. Styret har hatt fokus på at konsernet har kunnet håndtere eventuelle negative konsekvenser av virus-situasjonen på en økonomisk forsvarlig måte. Styret kan med tilfredshet konstatere at konsernet både økonomisk og utviklingsmessig gjennom året har lyktes i å motvirke negative konsekvenser av Covid-19 pandemien.

For ytterligere informasjon om konsernets virksomhet henvises det til selskapets nettsider, www.bratsberggruppen.no.

REDEGJØRELSE FOR REGNSKAPET

Konsernets årsregnskap er utarbeidet i samsvar med regnskapsprinsipper benyttet konsistent over tid og i henhold til regnskapslovens krav. Det er styrets oppfatning at beretningen med det vedlagte konsernregnskapet gir et rettviseende bilde over utviklingen og resultatet av konsernets virksomhet og dets stilling.

Årsregnskapet og konsernregnskapet for 2020 er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. I henhold til regnskapslovens krav bekrefter styret at denne forutsetningen er til stede.

SAMMENDRAG RESULTAT OG BALANSE

I 2020 hadde konsernet en omsetning på NOK 117,6 mill. med et driftsresultat på NOK 57,7 mill. EBITDA utgjorde NOK 86,6 mill. og resultatet før skatt NOK 21,5 mill. Bokført egenkapital utgjorde NOK 216,4 mill. av en bokført totalbalanse på NOK 1.436,6 mill. Konsernets samlede, verdjusterte egenkapital er vurdert til mer enn NOK 640 mill. Konsernets likviditetsbeholdning ved årsskiftet var NOK 29,7 mill. Styret og administrasjonen har fokus på konsernets løpende likviditet for å sikre finansiell fleksibilitet og investeringsevne. Selskapet vil i de nærmeste årene fortsette sin satsing på næringseiendom samt større byutviklingsprosjekter, både gjennom foredling av nåværende eiendommer samt investering i nye eiendommer og prosjekter i konsernets markedsområder. Konsernet har som policy at nye prosjekter som det investeres i skal inneholde muligheter for videre utvikling og foredling.

NÆRINGSEIENDOMSPORTEFØLJEN

Ved årsskiftet har datterselskapet Bratsberg Næringseiendom AS Næringseiendom AS 110.000 m² i utleie. Brutto inngåtte leiekontrakter utgjør NOK 112,1 mill. Konsernet har som ambisjon en fortsatt økning av engasjementet innenfor næringseiendom, både ved oppkjøp og egenutvikling.



Bratsberg Næringseiendom AS konsern – Styrets årsberetning 2020

Ved årsskiftet var verdien av næringseiendomsporteføljen vurdert til NOK 1.696,8 mill. basert på et netto gjennomsnittlig avkastningskrav på i underkant av 6,5 % og driftskostnader lik 10 % av leieinntektene. Eiendommene bokføres til kostpris med fratrukk av avskrivninger.

Dersom salg av enkelte eiendommer bidrar til å foredle konsernets eiendomsmasse og gir rom for videre vekst, vurderes slike tiltak.

Klosterøya Næringspark og Porselensfabrikken Næringspark fremstår som attraktive og bærekraftige næringsparker, hvor sammensetningen av ulike bedrifter, bransjer og offentlige og private virksomheter danner kreative og vekstkraftige nærings- og utviklingsmiljøer. Alle rekkefølgekrav til infrastrukturinvesteringer på Klosterøya i Skien ble ferdigstilt ved utgangen av 2018, slik at forutsetningene for en videre utbygging av Klosterøya nå er imøtekommet. I henhold til godkjent reguleringsplan kan det bygges ut ytterligere ca. 30.000 m² BRA næring og bolig på øya. I 2020 er det utarbeidet en masterplan for videre utbygging av konsernets eiendommer på Klosterøya. Det er prosesser i gang med potensielle leietakere i flere nybygg. På Klosterøya er det inngått en 12 års leieavtale med Kriminalomsorgen og på Porselensfabrikken en 10 års leieavtale med Forbrukertilsynet.

I Grenland Logistikkpark har konsernet posisjonert seg i et attraktivt område knyttet opp til Herøya Industripark, Norges største prosessindustrielle område. Herøya Industripark er i vekst og Bratsberg Næringseiendom AS ser betydelige muligheter for videreutvikling av denne eiendommen. I løpet av 2020 er det bl.a. utarbeidet plan for rehabilitering og utvikling av ytterligere ca. 4.500 m² kontorlokaler i parken.

Basert på vedtatt Areal- og transportplan for Grenland ser konsernet et stort vekstpotensial i Kjørbekkområdet i Skien, Grenlands største storhandelsområde. Konsernets eiendommer i området er organisert i Kjørbekkdalen 12d AS, Kjørbekk Næringspark AS og Nenset Næringspark AS. Samlet utgjør disse 21.093 m².

Etter rehabiliteringen av Lietorvet kjøpesenter har senteret hatt en markant økning i omsetning. I 2020 styrket senteret sin posisjon som den største handelsaktøren i Skien sentrum og omsatte for NOK 500 mill., en økning på 13 % fra 2019. Lietorvet er et effektivt senter med en samlet salgsflate på 7.163 m², og er et av de kjøpesentrene som på landsbasis omsetter mest pr. kvadrater. Bratsberg Næringseiendom AS eier 50,1 % av Lietorvet. Som en del av utviklingen av eiendommen bygges det nå 45 leiligheter som vil bli ferdigstilt i løpet av september 2021. Ytterligere ca. 40 leiligheter kan bygges på samme tomteområde. Sammen med medeier i Lietorvet eier Bratsberg Næringseiendom AS 50 % av boligprosjektet.

Via datterselskapet Bratsberg Næring AS eier konsernet ytterligere 6.000 m² butikk-, kontor- og serveringsarealer på Bratsberg Brygge-området i Porsgrunn. Ledigheten i disse er liten.

Konsernet oppnår tilfredsstillende priser for sine lokaler.



Bratsberg Næringseiendom AS konsern – Styrets årsberetning 2020

UTVIKLINGEN I REGIONEN

Grenland representerer landets 5. største byregion med over 120.000 innbyggere. Meget god infrastruktur for industri- og næringsutbygging gir et godt grunnlag for økonomisk utvikling. Industrien i Grenland representerer Norges største prosessindustrielle næringsklynge. Det er 4.000 bedrifter med en årsomsetning over NOK 1 mill. i regionen. De siste årene har det vært foretatt betydelige industrielle investeringer i området. Porsgrunn kommune har beregnet et samlet investeringsvolum på ca. 30 milliarder NOK de nærmeste årene. Konsernet opplever en positiv utvikling i sine næringsparker og mener at konsernets eiendommer er strategisk riktig plassert i regionen. Google kjøpte i 2019 Site Telemark, et ferdig regulert område på ca. 2.000 dekar for hyperscale datasenter. En utbygging av dette området vil erfaringsmessig gi betydelige ringvirkninger i regionen og medføre en kraftig økning i etterspørsel etter både bolig- og næringseiendom. Bratsberg Næringseiendom AS er godt posisjonert til å møte slik etterspørsel med sine utbyggingseiendommer på Klosterøya.

MILJØMESSIGE FORHOLD

Som en ledende eiendomsutvikler i regionen har Bratsberg Næringseiendom AS etablert en miljøstrategi som grunnlag for utvikling av sine prosjekter, bl.a. med fokus på klimatilpasning og reduksjon av klimagassutslipp fra bygg og begrensning i bruk av materialer som inneholder helse- og miljøfarlige stoffer i byggeprosjekter.

Miljøstrategien inneholder selskapets miljømål og hvordan disse oppnås innenfor satsningsområdene: 1. Bærekraftig eiendomsutvikling, 2. Transport, 3. Energibruk, 4. Materialbruk, 5. Forbruk og avfall og 6. Miljøtiltak internt i Bratsberg Næringseiendom AS. Bratsberg Næringseiendom AS er en Miljøfyrtårn-bedrift. Gjennom sin miljøstrategi ønsker Bratsberg Næringseiendom AS å bidra til en bærekraftig utvikling.

For våre kunder er fokus på arealeffektivitet grunnlaget for optimale leiekostnader. Ved utvikling av eiendommer som fremmer miljøvennlig transport, trafikkikkerhet, god folkehelse og god samfunnsøkonomi, bidrar vi til langsiktig bærekraft kombinert med attraktive bygg for våre leietakere. Gjennom samarbeid med andre private aktører og ulike offentlige forvaltningsnivåer ønsker vi å bidra til å styrke konsernets næringsparker som attraktive etableringssteder for nye virksomheter.

Det er ikke forhold ved virksomheten som kan medføre betydelig miljøpåvirkning. Virksomheten tilfredsstiller de krav som stilles med hensyn til å begrense forurensingen av det ytre miljøet.

ARBEIDSMILJØ

I konsernet arbeider 14 personer på full tid og to personer på deltid. Alle er ansatt i Bratsberg Eiendom Drift AS. Konsernet arbeider aktivt for å fremme likestilling og likeverd og tolererer ikke noen form for diskriminering. Alle medarbeidere har krav på lik og rettferdig behandling uavhengig av bakgrunn, hudfarge, etnisitet, politisk oppfatning og livssyn. Ved fremtidige ansettelser tar selskapet sikte på å rekruttere det underrepresenterte kjønn ved ellers like kvalifikasjoner.

Konsernet har fokus på å legge til rette for gode arbeidsmiljøer, og styret vurderer det generelle arbeidsmiljøet som godt.

Penneo Dokumentnøkkel: DOTL8-UCVC8-1F43P-B30K4-78BVE-0202V



Bratsberg Næringseiendom AS konsern – Styrets årsberetning 2020

FORETAKSSTYRING

Bratsberg Næringseiendom AS har som mål å opprettholde høy tillit blant eiere, långivere, leietakere og i de lokalsamfunn hvor vi er engasjert, og tilstreber derfor god eierstyring og selskapsledelse.

Norsk økonomi var i 2020 sterkt preget av konsekvensene av Covid-19 pandemien. Flere av konsernets leietakere innenfor tjenesteytende næringer ble hardt rammet av ulike offentlige tiltak og begrensninger. Konsernet har aktivt bistått leietakere med å veilede om kompensasjonsordninger fra staten, men også direkte med redusert husleie eller ulike former for betalingsutsettelse. Totalt er det funnet frem til løsninger for et 40-talls leietakere. Året 2020 har vært et positivt år for eiendomsbransjen samlet sett. Årsakene til dette var blant annet fortsatt god tilgang på fremmedkapital og betydelig nedgang i markedsrenter. Totalavkastningen i norsk næringseiendom var 9,9 % i 2020, noe som var 2,2 % høyere enn i 2019. Direkteavkastningen utgjorde 4,4 % mens fall i yield bidro til en verdivekst på 5,5 %. Utviklingen var mest positiv i segmentene kontor og industri, mens handel og hotell hadde svakest utvikling.

Styret og administrasjon har fokus på at konsernet skal være rustet til å håndtere svingninger i rentemarkedet og økt volatilitet generelt som følge av mer langsiktige konsekvenser av Covid-19 pandemien.

RISIKOFORHOLD

Konsernets risiko er knyttet til tre hovedforhold:

- Markedsmessig risiko
- Finansiell risiko
- Operasjonell risiko

Det samlede transaksjonsvolumet i det norske markedet for næringseiendom er fortsatt robust. Etterspørselen etter næringseiendom som investeringsobjekt har vært høy både blant norske og internasjonale investorer. Prisene har vist en økende tendens, og det har vært en verdiøkning på næringseiendom innenfor de fleste segmenter og geografiske områder. Den viktigste faktoren bak prisøkningen var et fallende avkastningskrav, primært som følge av fortsatt lave markedsrenter. Situasjonen rundt Covid-19 har ikke påvirket eiendomsmarkedet negativt i særlig grad i 2020.

Konsernets markedsrisiko

Ved årsskiftet kommer 24 % av konsernets leieinntekter fra utleie av kontorfasiliteter til private og offentlige virksomheter. Helse og trening utgjør 11 %, restaurant og servering 3 % og annen virksomhet 13 %.

19 % av leieinntektene kommer fra konsernets logistikkpark og produksjonseiendommer. Logistikkparken har en strategisk beliggenhet i umiddelbar nærhet av Herøya Industripark, Norges største industriområde. I tillegg til eksisterende leietakere har parken et betydelig vekstpotensial.

26 % av leieinntektene kommer fra Lietorvet kjøpesenter og andre handelseiendommer.

Leiekontraktene har en balansert forfallstruktur. Leiekontraktenes størrelse er også balansert mellom mindre og større leietakere. Ingen av kontraktene er av en størrelse som enkeltvis representerer betydelig risiko. Risikoen for vesentlig økt ledighet og store inntektsfall i porteføljen vurderes som begrenset.



Bratsberg Næringseiendom AS konsern – Styrets årsberetning 2020

Finansiell risiko

Den største finansielle risikoen for konsernet Bratsberg Næringseiendom AS er knyttet til konsernets tilgang til og prisen på finansiering i bank- og kapitalmarkedet. Prisen på finansiering avhenger av markedsrentene og den kredittmarginen som konsernet må betale. Kredittmarginen er bestemt av konsernets kredittverdighet og det generelle tilbudet av og etterspørsel etter kreditt. Konsernets rentenivå viste en nedadgående trend i 2020 knyttet til stabile marginkrav hos våre hovedbankforbindelser samt reduksjon i NIBOR.

Konsernets finansielle risiko kan deles i:

- Likviditetsrisiko
- Renterisiko
- Kredittrisiko

Likviditetsrisiko knyttes til konsernets evne til å betjene betalings- og øvrige gjeldsforpliktelser etter hvert som de forfaller. Styret har fokus på å dempe risikoen gjennom god likviditetstilgang, løpende nedbetaling av gjeld for å redusere belåningsgraden samt å inngå langsiktige låneavtaler med anerkjente finansinstitusjoner.

Med renterisikoen menes endringer i konsernets kontantstrøm, resultat og egenkapital som følge av renteendringer i det kort- og langsiktige rentemarkedet. Gjennomsnittrenten for konsernets låneportefølje var ved årsskiftet 2,52 %. I 2020 inngikk konsernet en 5-årig renteswapavtale på NOK 500 mill. Dette har gitt en reduksjon i kredittmarginen og en større fleksibilitet i konsernets låneportefølje. I tillegg har konsernet ved årsskiftet rentebytteavtaler for NOK 98 mill. Disse utløper i 2021

Konsernets kredittrisiko knytter seg primært til risikoen for å bli påført tap som følge av at leietakerne ikke betaler den avtalte leie. Det er etablert gode rutiner i forbindelse med inngåelse og oppfølging av leieavtaler. Eiendommene er utleid til et stort antall leietakere fra ulike bransjer, og det har i de senere år vært relativt lave tap på leiekra. Risikoen for at konsernet skal bli påført betydelige tap som følge av betalingsmislighold blant leietakerne, vurderes som moderat.

Operasjonell risiko

Konsernets operasjonelle risiko er primært knyttet til at medarbeidere og systemer for forvaltning av virksomheten ikke skulle fungere som forutsatt. Det er fokus på å organisere forvaltning og drift slik at risikoen knyttet til enkeltpersoners aktiviteter og fravær er relativt lav. Konsernet bruker Fenistra som styringssystem for alle sine eiendommer.

STYRETS BEKREFTELSE

Styret bekrefter at konsernets og datterselskapers årsregnskap for 2020 etter vår beste overbevisning er utarbeidet i samsvar med gjeldende lover og regler, og at opplysningene i regnskapet gir et rettvise bilde av konsernet eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet.

Det har ikke intrådt andre forhold etter årsskiftet som er av vesentlig betydning for å bedømme konsernets stilling, eller som vesentlig påvirker styrets vurdering av konsernets framtidssikter. Etter styrets oppfatning vil konsernets aktiviteter også i 2021 vise tilfredsstillende lønnsomhet.

Styret foreslår at årets resultat disponeres som vist i resultatregnskapet.



Bratsberg Næringsseiendom AS konsern – Styrets årsberetning 2020

Porsgrunn, den 20. april 2021

Petter Øygarden
Styreleder

Vidar Lyhus
Styremedlem

Thomas Zandjani
Styremedlem

Pål Øygarden
Styremedlem

Ronnie Egeland
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: D0T18-UCVC8-1F43P-B30K4-78BVE-0202V



Bratsberg Næringseiendom AS

Resultatregnskap

Morselskap				Konsern	
2020	2019	Beløp vises i tusen kr	Note	2020	2019
0	0	Driftsinntekter	3	117 594	108 641
Driftskostnader					
0	0	Varekostnad		56	113
0	0	Avskrivning	6	28 853	24 249
2 207	251	Annen driftskostnad	4	30 955	29 613
<u>2 207</u>	<u>251</u>	Sum driftskostnader		<u>59 863</u>	<u>53 975</u>
<u>-2 207</u>	<u>-251</u>	Driftsresultat		<u>57 731</u>	<u>54 666</u>
Finansinntekter og finanskostnader					
36 124	31 262	Finansinntekt	2	401	577
28 963	24 793	Finanskostnad	2	36 659	36 932
<u>7 161</u>	<u>6 469</u>	Netto finansposter		<u>-36 258</u>	<u>-36 356</u>
<u>4 955</u>	<u>6 218</u>	Ordinært resultat før skattekostnad		<u>21 473</u>	<u>18 310</u>
<u>1 090</u>	<u>1 148</u>	Skattekostnad på ordinært resultat	5	<u>5 094</u>	<u>3 799</u>
<u>3 865</u>	<u>5 070</u>	Årsresultat		<u>16 379</u>	<u>14 511</u>
Fordeling					
		Majoritetsinteresser	10	14 760	13 469
		Minoritetsinteresser	10	1 620	1 041
Overføringer og disponeringer					
0	6 000	Konsernbidrag	10		
3 865	-930	Overføringer annen egenkapital	10		
<u>3 865</u>	<u>5 070</u>	Sum disponert			

Penneo Dokumentnøkkel: D07L8-UCVC8-1F43P-B30K4-788VE-0202V



Bratsberg Næringseiendom AS

Balanse pr. 31. desember

Morselskap		Beløp vises i tusen kr		Note	Konsern	
2020	2019				2020	2019
Anleggsmidler						
<i>Immaterielle eiendeler</i>						
Konsesjoner, patenter, lisenser,						
0	0	varemerker		6	528	0
1 427	2 517	Utsatt skattefordel		5	0	0
0	0	Goodwill		6	38 788	40 456
<u>1 427</u>	<u>2 517</u>	Sum immaterielle eiendeler			<u>39 315</u>	<u>40 456</u>
<i>Varige driftsmidler</i>						
Tomter, bygninger og annen fast						
0	0	eiendom		6, 12	1 321 434	1 329 418
0	0	Maskiner og anlegg		6, 12	10 166	10 713
0	0	Driftsløsøre, inventar ol		6, 12	15 193	5 295
<u>0</u>	<u>0</u>	Sum varige driftsmidler			<u>1 346 793</u>	<u>1 345 426</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>						
919 248	884 196	Investeringer i datterselskap		7	0	0
23 128	20 373	Lån til foretak i samme konsern		7	13 659	1 976
0	0	Investeringer i aksjer			50	50
0	42 079	Andre fordringer		8	0	42 079
<u>942 376</u>	<u>946 648</u>	Sum finansielle anleggsmidler			<u>13 709</u>	<u>44 105</u>
<u>943 802</u>	<u>949 165</u>	Sum anleggsmidler			<u>1 399 818</u>	<u>1 429 987</u>
Omløpsmidler						
<i>Fordringer</i>						
0	0	Kundefordringer		12	2 831	2 872
34 797	29 036	Andre fordringer		7, 9	4 293	3 377
<u>34 797</u>	<u>29 036</u>	Sum fordringer			<u>7 124</u>	<u>6 249</u>
Bankinnskudd, kontanter og						
578	832	lignende			29 651	26 301
<u>35 375</u>	<u>29 868</u>	Sum omløpsmidler			<u>36 775</u>	<u>32 550</u>
<u>979 177</u>	<u>979 033</u>	Sum eiendeler			<u>1 436 593</u>	<u>1 462 538</u>

Penneo Dokumentnøkkel: D07L8-UCVC8-1F43P-B30K4-788VE-0202V



Bratsberg Næringseiendom AS

Balanse pr. 31. desember

Morselskap		Beløp vises i tusen kr		Note	Konsern	
2020	2019				2020	2019
Egenkapital						
<i>Innskutt egenkapital</i>						
100	100	Aksjekapital		10, 11	100	100
76 307	76 307	Overkurs		10	76 307	76 307
139	139	Annen innskutt egenkapital		10	139	139
<u>76 546</u>	<u>76 546</u>	Sum innskutt egenkapital			<u>76 546</u>	<u>76 546</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>						
4 375	510	Annen egenkapital		10	126 826	129 067
<u>4 375</u>	<u>510</u>	Sum opptjent egenkapital			<u>126 826</u>	<u>129 067</u>
0	0	Minoritetsinteresser		10	13 043	11 423
<u>80 921</u>	<u>77 056</u>	Sum egenkapital			<u>216 415</u>	<u>217 036</u>
Gjeld						
<i>Avsetninger for forpliktelse</i>						
0	0	Utsatt skatt		5	115 530	110 436
0	0	Andre avsetninger for forpliktelse			222	294
<u>0</u>	<u>0</u>	Sum avsetning for forpliktelse			<u>115 751</u>	<u>110 730</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>						
865 250	871 500	Gjeld til kredittinstitusjoner		12	1 063 606	1 093 894
30 735	23 740	Øvrig langsiktig gjeld		7, 13	7 459	10 632
<u>895 985</u>	<u>895 240</u>	Sum annen langsiktig gjeld			<u>1 071 065</u>	<u>1 104 525</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>						
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner		12	0	800
0	3	Leverandørgjeld			6 120	12 008
0	0	Skyldige offentlige avgifter			1 232	1 121
2 271	6 733	Annen kortsiktig gjeld		7, 14	26 009	16 317
<u>2 271</u>	<u>6 737</u>	Sum kortsiktig gjeld			<u>33 361</u>	<u>30 246</u>
<u>898 256</u>	<u>901 976</u>	Sum gjeld			<u>1 220 177</u>	<u>1 245 502</u>
<u>979 177</u>	<u>979 033</u>	Sum egenkapital og gjeld			<u>1 436 593</u>	<u>1 462 538</u>

31. desember 2020
Porsgrunn, 20. april 2021Ronnie Byhre Egeland
StyremedlemVidar Lyhus
StyremedlemPål Asbjørn Øygarden
StyremedlemThomas Kittilsen Zandjani
StyremedlemPetter Kristen S Øygarden
Styreleder

Penneo Dokumentnøkkel: DOTL8-UCVC8-1F43P-B30K4-788VE-0202V

**Bratsberg Næringseiendom AS**

(beløp vises i tusen kr)

Morselskap		Kontantstrømoppstilling	Konsern	
2019	2020		2020	2019
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter				
6 218	4 955	Årsresultat før skatt	21 473	18 310
-	-	Ordinære avskrivninger	28 853	24 249
-	-	Netto gevinst/tap ved salg av driftsmidler	-2 192	-
-28 652	-34 797	Inntektsført utbytte/konsernbidrag	-	-
-	-	Endring i kundefordringer	41	8 053
3	-3	Endring i leverandørgjeld	-5 888	-5 663
-10 020	1 922	Endring i andre tidsavgrensingsposter	2 815	-13 301
-32 451	-27 923	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	45 102	31 649
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter				
-41 880	4 272	Endring langsiktige fordringer	30 396	-43 728
-	-	Innbetalinger ved salg av eiendom	1 800	-
-	-	Utbetalinger ved investeringer i varige driftsmidler	-30 687	-87 119
10 000	28 652	Mottatt utbytte/konsernbidrag	-	-
-408 310	-	Utbetaling ved kjøp av aksjer	-	-
-440 190	32 924	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	1 509	-130 847
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter				
-	-6 000	Utbetalt utbytte/konsernbidrag	-9 000	-5 195
451 577	745	Endring langsiktig gjeld	-34 261	94 959
451 577	-5 255	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-43 261	89 764
-21 064	-254	Netto endring i likvider i perioden	3 350	-9 434
21 896	832	Beholdning av likvider 01.01	26 301	35 736
832	578	Beholdning av likvider 31.12	29 651	26 301

Penneo Dokumentnøkkel: DOT18-UCVC8-1F43P-B30K4-788VE-0202V



Bratsberg Næringseiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 1 Rapporteringsenhet og regnskapsprinsipper

Rapporteringsenhet

Basis for konsolidering

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for øvrige foretak.

Konsernregnskapet omfatter Bratsberg Næringseiendom AS og datterselskapene. For nærmere informasjon om hvilke selskaper som inngår i konsernregnskapet vises det til note 7.

Regnskapsprinsipper

1.1 Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet inkluderer Bratsberg Næringseiendom AS og selskaper som Bratsberg Næringseiendom AS har bestemmende innflytelse over. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50 % av aksjene i selskapet, og konsernet er i stand til å utøve faktisk kontroll over selskapet. Eventuelle minoritetsinteresser inngår i konsernets egenkapital. Minoritetsinteressene inkluderer minoritetens andel av balanseført verdi av datterselskapet.

Oppkjøpsmetoden benyttes ved regnskapsføring av kjøp av datterselskaper. Utsatt skatt er beregnet til nåverdi i oppkjøpsanalysene, men presentert til nominell skattesats. Goodwill består i sin helhet av differansen mellom nominell utsatt skatt og nåverdien av utsatt skatt. Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året inkluderes i konsernregnskapet fra det tidspunktet kontroll oppnås og inntil kontroll opphører. Ved salg av datterselskaper blir konsernets gevinst ved salget klassifisert som annen driftsinntekt. Ved eventuelt tap inngår dette i annen driftskostnad.

Konserninterne transaksjoner og konsernmellomværende, inkludert internfortjeneste og urealiserte gevinster og tap er eliminert.

1.2 Datterselskap

Datterselskapet vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

1.3 Tilknyttet selskap

I konsernregnskapet vurderes tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet etter egenkapitalmetoden. Andelen av resultatet er basert på resultatet etter skatt i de underliggende selskap med fradrag for interne gevinster og eventuelle avskrivninger på merverdi som skyldes at kostpris på aksjene var høyere enn den ervervede andelen av balanseført egenkapital. I resultatregnskapet er resultatandelen vist under finansposter.

1.4 Prinsipper for inntektsføring

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes. Forskjellen mellom refunderte felleskostnader og kostnadsførte felleskostnader er nettoført som annen driftskostnad.



Utbytte fra andre selskaper inntektsføres når aksjonærenes rettighet til å motta utbytte er fastsatt av generalforsamlingen. Utbytte og konsernbidrag fra datterselskaper er i selskapsregnskapet inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utdelingene andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital. Den overskytende del er fratrukket investeringsverdi i balansen.

1.5 Skatter

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld.

Utsatt skattefordel er regnskapsført for samtlige selskaper når det er sannsynlig at konsernet som helhet vil ha tilstrekkelige skattemessige overskudd i senere perioder til å nyttiggjøre skattefordelene.

Ved beregning av utsatt skatt og utsatt skattefordel på midlertidige forskjeller er det benyttet fremtidig skattesats. Utsatt skattefordel og utsatt skatt føres opp til nominelle verdier og er klassifisert som henholdsvis finansielt anleggsmiddel og langsiktig forpliktelse i balansen.

1.6 Varige driftsmidler

Varige driftsmidler måles til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Når eiendeler selges eller avhendes, blir balanseført verdi fraregnet og eventuelt tap eller gevinst resultatført.

Anskaffelseskost for varige driftsmidler er kjøpsprisen, inkludert eventuelle avgifter/skatter og kostnader direkte knyttet til å sette anleggsmiddelet i stand for bruk. Utgifter påløpt etter at driftsmidlet er tatt i bruk, slik som løpende vedlikehold, resultatføres, mens øvrige utgifter som forventes å gi fremtidige økonomiske fordeler blir balanseført.

Ved anskaffelse av sammensatte driftsmidler med betydelige komponenter med vesentlig forskjellig brukstid, dekomponeres anskaffelsen og komponentene henføres til relevant avskrivningsgruppe. Avskrivning er beregnet ved bruk av lineær metode over forventet brukstid. Ved beregning av årlige avskrivninger tas det hensyn til fremtidig utraneringsverdi på bygningsmassen.

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.

Anlegg under utførelse er klassifisert som anleggsmidler og er oppført til kost inntil tilvirkning eller utvikling er ferdigstilt. Anlegg under utførelse blir ikke avskrevet før anleggsmiddelet blir tatt i bruk.

1.7 Goodwill

Goodwill tilsvarer differansen mellom utsatt skatt målt til nominell verdi og nåverdi på oppkjøpstidspunktet. Goodwill føres i balansen til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte avskrivninger.

1.8 Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, 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 opptakstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, fratrukket av- og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

1.9 Prosjekter under utvikling

Prosjekter under utvikling regnskapsføres til akkumulert anskaffelseskost med mindre nedskrivning har vært påkrevd.



1.10 Kundefordringer

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

1.11 Avsetninger

En avsetning regnskapsføres når konsernet har en forpliktelse (rettslig eller selvpålagt) som en følge av en tidligere hendelse, og det er sannsynlig (mer trolig enn det motsatte) at det vil skje et økonomisk oppgjør som følge av denne forpliktelsen og beløpets størrelse kan måles pålitelig. Avsetninger vurderes ved hver balansedato og justeres for å reflektere oppdatert beste estimat.

1.12 Betingede forpliktelser og eiendeler

Betingede forpliktelser er ikke regnskapsført i årsregnskapet. Det er derimot avsatt for forpliktelser hvor det er sannsynlig (mer sannsynlig enn ikke) at det vil skje et økonomisk oppgjør som følge av forpliktelsen. Det er i note opplyst om vesentlige betingede forpliktelser med unntak for betingede forpliktelser hvor sannsynligheten for oppgjør av forpliktelsen er svært lav.

En betinget eiendel er ikke regnskapsført i årsregnskapet, men opplyst om dersom det foreligger en viss sannsynlighet for at en fordel vil tilflyte konsernet.

1.13 Hendelser etter balansedagen

Ny informasjon etter balansedagen om selskapets finansielle stilling på balansedagen er hensyntatt i årsregnskapet. Hendelser etter balansedagen som ikke påvirker selskapets finansielle stilling på balansedagen, men som vil påvirke selskapets finansielle stilling i fremtiden opplyses i note dersom dette er vesentlig.

1.14 Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet med basis i den indirekte metode. Dette innebærer at man rapporter kontantstrømmer fra operasjonelle, investerings og finansieringsaktiviteter.

Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.



Note 2 Sammenslåtte poster i resultatregnskapet

	Morselskapet		Konsernet	
	2020	2019	2020	2019
Finansinntekter består av:				
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	34 797	28 652	-	-
Renteinntekt	-	5	401	577
Renteinntekt fra selskap i samme konsern	1 327	2 605	-	-
Sum finansinntekter	36 124	31 262	401	577

	Morselskapet		Konsernet	
	2020	2019	2020	2019
Finanskostnader består av:				
Rentekostnad	25 727	24 260	31 345	34 298
Rentekostnad konsern	725	533	-	145
Netto rentekostnad renteswapper	2 511	-	5 314	2 490
Sum finanskostnader	28 963	24 793	36 659	36 932

Det er i konsernet tidligere inngått rentesikringer til fast rente til gjenværende pålydende på totalt Mnok 98 som utløper ved årsskiftet 2021/2022.

Det er i morselskapet inngått ny rentesikringsavtale i 2020 pålydende Mnok 500 som utløper i 2025.

Note 3 Fordeling av driftsinntekter på virksomhetsområde og geografisk marked

	Morselskapet		Konsernet	
	2020	2019	2020	2019
Fordeling på virksomhetsområde				
Leieinntekter	-	-	109 723	99 573
Salgsinntekter	-	-	7 870	8 166
Prosjektinntekter	-	-	-	-
Andre driftsinntekter	-	-	-	902
Sum driftsinntekter	-	-	117 594	108 641

Konsernet har ikke inntekter som stammer fra andre land enn Norge.

Note 4 Lønnskostnader, godtgjørelser mm mer

Det er ingen ansatte i morselskap eller konsern.

Det er ikke utbetalt honorar til styret i 2020. Styrets leder er ansatt og lønnet i søsterselskapet Bratsberg Eiendom Drift AS.

	Morselskapet		Konsernet	
	2020	2019	2020	2019
Kostnadsførte honorarer til revisor:				
Revisjonstjenester inkl. teknisk bistand årsoppgjør	109	98	659	577
Skatte- og avgiftstjenester	2	2	147	246
Andre tjenester	-	30	18	155
Sum	111	130	824	978



Note 5 Skatter og skattekostnad

Grunnlag for beregning av utsatt skatt / utsatt skattefordel	Morselskapet		Konsernet	
	2020	2019	2020	2019
Omløpsmidler	-	-	-640	-627
Anleggsmidler	-	-	561 809	550 253
Regnskaps-/ skattemessige avsetninger	-150	-512	-2 000	-2 534
Gevinst- og tapskonto	-	-	16 535	18 337
Fremførbart underskudd	-6 336	-10 927	-50 569	-63 450
Netto midlertidige forskjeller	-6 486	-11 439	525 135	501 980
Netto 22% utsatt skatt	-1 427	-2 517	115 530	110 436
Balanseført utsatt skatt / utsatt skattefordel	-1 427	-2 517	115 530	110 436

Spesifikasjon av skattemessig resultat, betalbar skatt og årets skattekostnad	Morselskapet		
	Grunnlag	Skatte- kostnad 22%	Betalbar skatt i balansen
Ordinært resultat før skatt	4 955	1 090	
Inntektsført utbytte/konsernbidrag	34 797	7 655	
Mottatt konsernbidrag med skatteeffekt	-34 797	-7 655	
Endring midlertidige forskjeller	-	-	
Anvendelse av fremførbart underskudd	-4 955	-1 090	
Alminnelig inntekt / Betalbar skatt	-	-	-
Endring utsatt skatt			1 090
Resultatført skattekostnad			1 090

Forklaring av effektiv skattesats:	Morselskapet		Konsernet	
	2020	2019	2020	2019
22% skatt av resultat før skatt	1 090	1 368	4 724	4 028
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-	-220	-	-2
Effekt av konsernposter	-	-	369	78
Skatteeffekt av ikke balanseført skattefordel	-	-	-	-306
Resultatført skattekostnad	1 090	1 148	5 094	3 799
Effektiv skattesats	22 %	18 %	24 %	21 %



Note 6 Immaterielle eiendeler og varige driftsmidler

Immaterielle eiendeler	Tegninger	Goodwill	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01	-	46 229	46 229
Tilgang i året	528	-	528
Avgang i året	-	-	-
Anskaffelseskost pr. 31.12	528	46 229	46 756
Akkumulerte av- og nedskrivninger pr. 31.12	-	-7 441	-7 441
Balanseført verdi 31.12	528	38 788	39 315
Avskrivninger i året	-	1 668	1 668
Nedskrivninger i året	-	-	-
Avskrivningstider	5 år	25 år	

Goodwill er med unntak av for Skomværkvarialet Utbygging knyttet til differansen mellom nåverdi på utsatt skatt og nominell skattesats ved historiske oppkjøp. Reversering av den utsatte skatten har en lang tidshorisont og det er derfor benyttet en avskrivningstid på goodwill på 25 år.

Negativ goodwill knyttet til kjøpet av Skomværkvarialet Utbygging AS blir reversert over 4 år.

Goodwill spesifisert pr kjøp:	Goodwill
Porselensfabrikken Næringspark AS	3 429
Kjørbekk Næringspark AS	6 667
Grenland Logistikkpark AS	3 870
Nenset Næringspark AS	4 681
Lietorvet Eiendom AS	4 088
Kjørbekkdalen 12D AS	6 605
Skomværkvarialet Utbygging AS	-431
Langmyra 11 AS	9 878
Sum balanseført goodwill pr 31.12.20	38 788

Varige driftsmidler	Konsernet				
	Bygg	Tomt	Maskiner	Driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01	1 402 807	102 960	13 676	9 294	1 528 737
Tilgang i året	19 660	-	-	10 621	30 281
Avgang/korrekksjoner i året	-767	-962	-	-	-1 729
Anskaffelseskost pr. 31.12	1 421 699	101 998	13 676	19 915	1 557 289
Akkumulerte av- og nedskrivninger	-202 059	-	-3 510	-4 722	-210 291
Balanseført verdi 31.12	1 219 641	101 794	10 166	15 193	1 346 793
Avskrivninger i året	25 617	-	547	1 021	27 184
Avskrivningssatser	0-100 år	-	25 år	3-10 år	

Bygg inkluderer teknisk anlegg og avskrives over 0-100 år. Utrangeringsverdien på byggene forventes å minst tilsvare opprinnelig kostpris slik at det vesentligste av bygningsmassen ikke avskrives. Maskiner gjelder energisentral som avskrives over forventet levetid på 25 år.

Merverdier på bygg og tomt fra historiske oppkjøp inngår med en balanseført verdi på tnoek 242 439.

Årets avskrivninger av merverdier utgjør tnoek 5 051.

Penneo Dokumentnøkkel: DOTL8-UCVC8-1F43P-B30K4-78BVE-0202V



Note 7 Aksjer i datterselskaper og tilknyttede selskaper

Datterselskaper:	Forretnings- kontor	Eierandel/ st.andel	Kostpris
Klosterøya Næringspark AS	Porsgrunn	100 %	173 935
Porselensfabrikken Næringspark AS	Porsgrunn	100 %	293 490
Bratsberg Næring AS	Porsgrunn	100 %	85 423
Kjørbekk Næringspark AS	Porsgrunn	100 %	55 525
Grenland Logistikkpark AS	Porsgrunn	100 %	76 282
Nenset Næringspark AS	Porsgrunn	100 %	53 189
Lietorvet Holding AS	Porsgrunn	50,1 %	5 025
Kjørbekkdalen 12D AS	Porsgrunn	100 %	71 314
Klostergata 30 AS	Porsgrunn	50 %	4 942
Langmyra 11 AS	Porsgrunn	100 %	100 123
Sum kostpris datterselskaper			919 248
Nedskrivning datterselskaper			-
Balanseført verdi av datterselskaper			919 248

I tillegg inngår følgende selskaper i konsernet:	Eierandel/st.andel	
	2020	2019
Porselensfabrikken Energi AS	100 %	100 %
Vestregate 44 AS*	0 %	100 %
Lietorvet Eiendom AS	50,1 %	50,1 %
Lietorvet Drift AS	50,1 %	50,1 %
Klosterøya Parkering AS*	0 %	100 %
Skomværkvartalet Utbygging AS	100 %	100 %

Konsolideringstidspunkt for oppkjøpte selskaper siste 2 år	Dato
Langmyra 11 AS	31.12.2019

*Vestregate 44 AS og Klosterøya Parkering AS er fusjonert med henholdsvis Porselensfabrikken Næringspark AS og Klosterøya Næringspark AS i 2020.

Mellomværende med selskap i samme konsern:

	Morselskapet		Konsernet	
	Langsiktige fordringer		Langsiktige fordringer	
	2020	2019	2020	2019
Selskap i samme konsern	23 128	20 373	13 659	1 976

	Morselskapet		Konsernet	
	Andre fordringer		Andre fordringer	
	2020	2019	2020	2019
Selskap i samme konsern	34 797	28 652	2 781	844

	Morselskapet		Konsernet	
	Langsiktig gjeld		Langsiktig gjeld	
	2020	2019	2020	2019
Selskap i samme konsern	26 235	19 240	-	-

	Morselskapet		Konsernet	
	Kortsiktig gjeld		Kortsiktig gjeld	
	2020	2019	2020	2019
Selskap i samme konsern	2 000	6 000	19 000	9 000

Bratsberg Næringseiendom AS har ikke hatt vesentlige transaksjoner utover gjeldskonverteringer med andre selskaper i konsernet i 2020.

Penneo Dokumentnøkkel: DOTL8-UCVC8-1F43P-B30K4-78BVE-0202V



Note 8 Andre langsiktige fordringer

	Morselskapet		Konsernet	
	2020	2019	2020	2019
Andre fordringer består av:				
Fordring Sparebank 1 Eiendomsmegl.	-	42 079	-	42 079
Sum andre fordringer	-	42 079	-	42 079

Note 9 Andre kortsiktige fordringer

	Morselskapet		Konsernet	
	2020	2019	2020	2019
Andre kortsiktige fordringer består av:				
Forskuddsbetalte kostnader	-	-	856	805
Andre kortsiktige fordringer	-	384	108	396
Til gode MVA	-	-	548	1 332
Fordringer på konsern inklusive konsernbidrag/utbytte	34 797	28 652	2 781	844
Sum andre kortsiktige fordringer	34 797	29 036	4 293	3 377

Note 10 Egenkapital

	Morselskapet				
	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen EK	Sum
Egenkapital pr. 31.12.19	100	76 307	139	510	77 056
Årets resultat	-	-	-	3 865	3 865
Avsatt utbytte/konsernbidrag	-	-	-	-	-
Egenkapital pr. 31.12.20	100	76 307	139	4 375	80 921

	Konsernet				
	Aksjekapital	Overkurs/ annen innskutt EK	Annen EK	Minoritets interesser	Sum
Egenkapital pr. 31.12.19	100	76 446	129 067	11 423	217 036
Tilgang minoritetsinteresser	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	14 760	1 620	16 379
Avsatt konsernbidrag	-	-	-17 000	-	-17 000
Egenkapital pr. 31.12.20	100	76 446	126 828	13 043	216 415

Note 11 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

Morselskapets aksjekapital er tnok 100 fordelt på 1 000 aksjer à kr 100.

Selskapets aksjonær pr. 31.12.20:	Antall aksjer	Eierandel	Stemme andel
Bratsberg AS	1 000	100 %	100 %

Penneo Dokumentnøkkel: DOTL8-UCVC8-1F43P-B30K4-78BVE-0202V



Note 12 Langsiktig gjeld, trekkrettigheter, pantstillelser og garantier

	Morselskapet		Konsernet	
	2020	2019	2020	2019
Gjeld som forfaller mer enn fem år etter				
Gjeld til kredittinstitusjoner	695 598	706 265	845 799	857 906

	Morselskapet		Konsernet	
	2020	2019	2020	2019
Gjeld som er sikret ved pant				
Gjeld til kredittinstitusjoner pålydende	865 250	871 500	1 063 606	1 093 894

	Morselskapet		Konsernet	
	2020	2019	2020	2019
Pantsatte verdier ført i balansen				
Aksjer i datterselskaper	909 280	874 229	-	-
Tomter, bygninger	-	-	1 321 434	1 329 418
Maskiner og anlegg	-	-	10 166	10 713
Driftsløsøre, inventar ol	-	-	15 193	5 295
Kundefordringer	-	-	2 207	2 295
Sum bokført verdi av pantstilte eiendeler	909 280	874 229	1 349 000	1 347 721

For morselskapets gjeld til kredittinstitusjon er aksjene i følgende selskaper stilt som sikkerhet:

Selskap	Tilknytning
Klosterøya Næringspark AS	Datterselskap
Porselensfabr. Næringspark AS	Datterselskap
Bratsberg Næring AS	Datterselskap
Kjørbekk Næringspark AS	Datterselskap
Grenland Logistikkpark AS	Datterselskap
Nenset Næringspark AS	Datterselskap
Kjørbekkdalen 12D AS	Datterselskap
Langmyra 11 AS	Datterselskap
Porselensfabrikken Energi AS	Datterdatter

I tillegg er de underliggende eiendommer og kundefordringer i de samme selskapene stilt som sikkerhet. Det er stilt selvskyldnerkausjoner fra aksjonærene i konsernspiss Bratsberg AS. Det er også stilt selvskyldnerkausjon fra eierne i Lietorvet Holding AS for gjelden i Lietorvet Holding AS.

Note 13 Øvrig langsiktig gjeld

	Morselskapet		Konsernet	
	2020	2019	2020	2019
Øvrig langsiktig gjeld består av:				
Selgerkreditt ved kjøp av eiendom	4 500	4 500	4 500	4 500
Gjeld til foretak i samme konsern	26 235	19 240	-	-
Lån fra minoritetsinteresser	-	-	1 109	553
Øvrig langsiktig gjeld	-	-	1 850	5 579
Sum øvrig langsiktig gjeld	30 735	23 740	7 459	10 632

Note 14 Annen kortsiktig gjeld

	Morselskapet		Konsernet	
	2020	2019	2020	2019
Annen kortsiktig gjeld består av:				
Påløpne rentekostnader	121	221	741	572
Avsetninger til påløpte kostnader	-	-	2 716	2 954
Forskudd fra kunder	-	-	2 330	2 156
Gjeld til konsernselskaper	2 000	6 000	19 000	9 000
Annen kortsiktig gjeld	150	512	1 222	1 635
Sum annen kortsiktig gjeld	2 271	6 733	26 009	16 317



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."

Petter Kristen S Øygarden

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-1175507

IP: 193.214.xxx.xxx

2021-04-20 09:48:28Z



Pål Asbjørn Øygarden

Styremedlem

Serienummer: 9578-5994-4-1446191

IP: 89.8.xxx.xxx

2021-04-20 11:20:26Z



Vidar Lyhus

Styremedlem

Serienummer: 9578-5994-4-486168

IP: 77.16.xxx.xxx

2021-04-20 11:34:58Z



Ronnie Byhre Egeland

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1484012

IP: 84.213.xxx.xxx

2021-04-20 12:43:07Z



Thomas Kittilsen Zandjani

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1302661

IP: 77.16.xxx.xxx

2021-04-20 15:22:22Z



Penneo Dokumentnøkkel: DOTL8-UCVC8-1F43P-B30K4-788VE-0202V

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>



Building a better
working world

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 Bratsberg Næringseiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bratsberg Næringseiendom AS som består av selskapsregnskap og konsernregnskap. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 og konsernets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av deres resultater og kontantstrømmer 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 og konsernet 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.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Building a better
working world

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;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater 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;
- ▶ innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller foretreatningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å fastsette strategien for, samt å følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen, og vi har et udelt ansvar for konklusjonen på revisjonen av konsernregnskapet.

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 årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til disponering av resultatet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

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



Building a better
working world

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: 7LX67-4E5CS-1SFIA-ZA5ML-WECL7-02UK8

Uavhengig revisors beretning - Bratsberg Næringseiendom AS

A member firm of Ernst & Young Global Limited



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: 7LX67-4ESC5-1SF1A-ZA5ML-WECL7-02UK8

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>