



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 995 525 666
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DRAMMEN NÆRINGSPARKER AS
Forretningsadresse: Svelvikveien 61
3039 DRAMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: 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: Jan Erik Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2021

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, 22.03.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	4		
Leieinntekter		6 200 008	6 736 140
Annen driftsinntekt	4	2 624 193	5 143 315
Sum inntekter		8 824 200	11 879 455
Kostnader			
Varekostnad		1 659 494	1 886 568
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	1 332 750	1 265 447
Annen driftskostnad	4, 5	1 543 998	1 912 715
Sum kostnader		4 536 242	5 064 730
Driftsresultat		4 287 959	6 814 725
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	4	460 254	787 357
Sum finansinntekter		460 254	787 357
Annen rentekostnad	4	2 321 541	3 149 105
Sum finanskostnader		2 321 541	3 149 105
Netto finans		-1 861 287	-2 361 748
Ordinært resultat før skattekostnad		2 426 671	4 452 977
Skattekostnad på ordinært resultat	7	533 868	737 670
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 892 803	3 715 307
Årsresultat		1 892 803	3 715 307
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 892 803	3 715 307
Totalresultat		1 892 803	3 715 307
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap			1 127 379



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Avsatt til annen egenkapital		1 892 803	2 587 929
Sum overføringer og disponeringer		1 892 803	3 715 307



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		61 974 041	60 879 598
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr			14 044
Sum varige driftsmidler	1, 3	61 974 041	60 893 642
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	4	18 917 654	14 533 680
Sum finansielle anleggsmidler		18 917 654	14 533 680
Sum anleggsmidler		80 891 694	75 427 322
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		936 296	4 926 153
Andre kortsiktige fordringer		220 488	5 888
Sum fordringer		1 156 784	4 932 041
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		102 400	341 607
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		102 400	341 607
Sum omløpsmidler		1 259 184	5 273 648
SUM EIENDELER		82 150 878	80 700 970

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Aksjekapital	2	500 000	500 000
Overkurs		19 425 005	19 425 005
Sum innskutt egenkapital		19 925 005	19 925 005
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 480 732	2 587 929
Sum opptjent egenkapital		4 480 732	2 587 929
Sum egenkapital	6	24 405 737	22 512 934
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	1 271 538	737 670
Sum avsetninger for forpliktelser		1 271 538	737 670
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	40 275 000	41 750 000
Øvrig langsiktig gjeld	4	14 882 792	14 512 300
Sum annen langsiktig gjeld		55 157 792	56 262 300
Sum langsiktig gjeld		56 429 330	56 999 970
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 038 853	504 934
Betalbar skatt	7		
Skyldig offentlige avgifter		194 867	614 090
Annen kortsiktig gjeld	4	82 090	69 042
Sum kortsiktig gjeld		1 315 810	1 188 066
Sum gjeld		57 745 141	58 188 036
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		82 150 878	80 700 970



Bragernes Torg 2A
3017 Drammen
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Drammen Næringsparker AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Drammen Næringsparker AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og daglig leders 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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



Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig 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 bokføringsskikk i Norge.

Drammen, 29.03.2021
BDO AS

Frode Ludvigsen
statsautorisert revisor



Årsregnskap 2020

Drammen Næringsparker AS



Resultatregnskap Drammen Næringsparker AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Leieinntekter		6 200 008	6 736 140
Annen driftsinntekt	4	2 624 193	5 143 315
Sum driftsinntekter		8 824 200	11 879 455
Varekostnad		1 659 494	1 886 568
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	1 332 750	1 265 447
Annen driftskostnad	4, 5	1 543 998	1 912 715
Sum driftskostnader		4 536 242	5 064 730
Driftsresultat		4 287 959	6 814 725
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	4	460 254	787 357
Annen rentekostnad	4	2 321 541	3 149 105
Resultat av finansposter		-1 861 287	-2 361 748
Ordinært resultat før skattekostnad		2 426 671	4 452 977
Skattekostnad på ordinært resultat	7	533 868	737 670
Årsresultat		1 892 803	3 715 307
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		0	1 127 379
Avsatt til annen egenkapital		1 892 803	2 587 929
Sum overføringer		1 892 803	3 715 307



Balanse Drammen Næringsparker AS

Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		61 974 041	60 879 598
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		0	14 044
Sum varige driftsmidler	1, 3	61 974 041	60 893 642
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	4	18 917 654	14 533 680
Sum finansielle anleggsmidler		18 917 654	14 533 680
Sum anleggsmidler		80 891 694	75 427 322
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		936 296	4 926 153
Andre kortsiktige fordringer		220 488	5 888
Sum fordringer		1 156 784	4 932 041
Bankinnskudd, kontanter o.l			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		102 400	341 607
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		102 400	341 607
Sum omløpsmidler		1 259 184	5 273 648
Sum eiendeler		82 150 878	80 700 970



Balanse

Drammen Næringsparker AS

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2	500 000	500 000
Overkurs		19 425 005	19 425 005
Sum innskutt egenkapital		19 925 005	19 925 005
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 480 732	2 587 929
Sum opptjent egenkapital		4 480 732	2 587 929
Sum egenkapital	6	24 405 737	22 512 934
Gjeld			
Avsetning for forpliktelse			
Utsatt skatt	7	1 271 538	737 670
Sum avsetning for forpliktelse		1 271 538	737 670
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	40 275 000	41 750 000
Øvrig langsiktig gjeld	4	14 882 792	14 512 300
Sum annen langsiktig gjeld		55 157 792	56 262 300
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 038 853	504 934
Skyldig offentlige avgifter		194 867	614 090
Annen kortsiktig gjeld	4	82 090	69 042
Sum kortsiktig gjeld		1 315 810	1 188 066
Sum gjeld		57 745 141	58 188 036
Sum egenkapital og gjeld		82 150 878	80 700 970

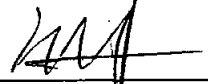


Balanse

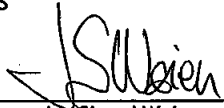
Drammen Næringsparker AS
Drammen, 26.03.2021
Styret i Drammen Næringsparker AS



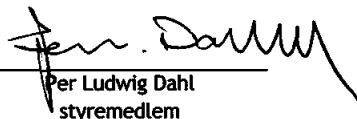
Per Rosevinge
styreleder/daglig leder



Jan Erik Hansen
styremedlem



Jan Sigurd Wøien
styremedlem



Per Ludwig Dahl
styremedlem



Noter til regnskapet 2020

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter

Inntektsføring (leieinntekter investeringseiendom)

Inntekter inkluderer leieinntekter, servicehonorar og forvaltningshonorar fra eiendommene. Leieinntekter fra investeringseiendommer inntektsføres i takt med utleieperioden. Inntekter som oppstår ved viderefakturering av kostnader til leietakere inntektsføres i den perioden de kontraktmessig innvinnes.

Tjenester

Driftsinntekter fra levering av tjenester inntektsføres etter hvert som de er levert.

Skatt

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. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivninger reverseres når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

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

Fordringer

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



Noter til regnskapet 2020

Note 1 Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomter	Verktøy	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	60 562 231	5 931 449	74 518	66 568 198
Tilgang	2 969 400			2 969 400
Avgang	- 541 234			-541 234
Anskaffelseskost 31.12	62 990 397	5 931 449	74 518	68 996 364
Akk. av-/nedskrivninger	- 6 918 820	-28 985	- 74 518	-7 022 323
Balansført verdi 31.12	56 071 577	5 902 464	0	61 974 041
Årets avskrivninger	1 318 706	0	14 044	1 332 750
Avskrivningssats	2 %	-	20%	
Avskrivningsplan	Lineær	-	Lineær	
Økonomisk levetid	50 år	-	5 år	
Endring i avskrivningsplan	Nei	-	Nei	

Note 2 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	12 000	41,67	500 000
Aksjekapitalen eies av følgende aksjonærer:			
Aksjonærer:	Antall aksjer	Eierandel i prosent	
Nøsted AS	12 000	100 %	

Selskapet har en aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.

Note 3 Gjeld, pantstillelser og garantier m.v.

	2020	2019
Gjeld som forfaller til betaling senere enn fem år	34 250 000	37 250 000
Gjeld som er sikret ved pant o.l.:		
Gjeld til kredittinstitusjoner	40 275 000	41 750 000
Sum	40 275 000	41 750 000
Balansført verdi av eiendeler som er stillet som sikkerhet for denne gjeld:		
Tomt, bygninger og annen fast eiendom	61 974 041	60 893 642
Sum	61 974 041	60 893 642

Selskapet har stilt sikkerhet ovenfor Pareto Bank ASA for lånebeløp kr 120 000 000, tatt opp av søsterselskapet Nøsted Brygge Bolig AS.



Noter til regnskapet 2020

Note 4 Mellomværende og transaksjoner med nærstående selskaper

Mellomværende eller fordring/gjeld med nærstående selskaper:

	2020	2019
Fordring (+) Gjeld (-)		
Mellomværende Nøsted Self Storage AS	2 136 739	1 693 498
Mellomværende Nøsted Marina AS	15 396 104	14 862 234
Mellomregning ifm fusjon	0	0
Mellomregning Nøsted Brygge Bolig AS	1 384 810	-2 022 052
Mellomværende Nøsted AS	-14 814 042	-14 443 550

Samtlige fordringer forfaller til betaling senere enn ett år etter regnskapsårets slutt.

Det er inngått rammelånavtaler mellom selskaper innen konsernet og renteberegning er foretatt med totalt kr 553 513 i renteinntekter og kr 397 719 i rentekostnader.

Transaksjoner med nærstående parter

Selskapet er nærstående part med Hobro Bygg AS som leverer administrasjons- og ledelsestjenester til selskapet. Transaksjoner mellom nærstående parter skjer kun på forretningsmessig grunnlag og Drammen Næringsparker AS betaler markedspris for tjenestene. Administrasjonskostnad for 2020 utgjør kr 592 476, og for 2019 kr 596 022.

Drammen Næringsparker AS leier ut lager- og kontorlokaler til nærstående Hobro Bygg AS. Årslie utgjør kr 501 720 eks. MVA og er fastsatt etter markedsmessige vilkår.

Note 5 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Lønnskostnader

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til daglig leder eller medlemmer av styret.

OTP

Da selskapet ikke har ansatte, har det heller ikke vært nødvendig å tegne lovpålagt tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2020 utgjør kr 86 214,- ekskl.mva.

Revisjon	50 000
Teknisk regnskapsbistand	13 214
Andre tjenester	23 000
Sum	<u>86 214</u>

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen egenkapital/udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2020	500 000	19 425 005	2 587 929	22 512 934
Årets resultat			1 892 803	1 892 803
Pr 31.12.2020	500 000	19 425 005	4 480 732	24 405 737



Noter til regnskapet 2020

Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	533 868	737 670
Skattekostnad ordinært resultat	533 868	737 670
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	2 426 671	4 452 977
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	981 964	-3 913 905
Anvendelse av fremførbart underskudd	-3 408 635	-539 072
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	6 699 430	6 521 325	-178 105
Fordringer	-25 949	160 742	186 691
Gevinst - og tapskonto	7 644 723	8 618 100	973 378
Sum	14 318 203	15 300 167	981 964
Akkumulert fremførbart underskudd	-8 538 487	-11 947 122	-3 408 635
Grunnlag for utsatt skatt	5 779 716	3 353 045	-2 426 671
Utsatt skatt (22 %)	1 271 538	737 670	-533 868