



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: 07.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 21.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	4	206 761	2 206 604
<b>Sum kostnader</b>		<b>206 761</b>	<b>2 206 604</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-206 761</b>	<b>-2 206 604</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	2	49 153 013	34 796 727
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	1 526 134	1 326 575
Annen finansinntekt	2	39 404 176	313
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>90 083 323</b>	<b>36 123 615</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	1 024 958	724 901
Annen finanskostnad	2	24 436 352	28 237 591
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>25 461 310</b>	<b>28 962 492</b>
<b>Netto finans</b>		<b>64 622 013</b>	<b>7 161 123</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>64 415 252</b>	<b>4 954 519</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	6 181 604	1 089 994
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>58 233 648</b>	<b>3 864 525</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>58 233 648</b>	<b>3 864 525</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	9	12 485 946	
Overføringer annen egenkapital	9	45 747 702	3 864 525
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>58 233 648</b>	<b>3 864 525</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	33 000	1 426 612
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>33 000</b>	<b>1 426 612</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7, 11	834 623 267	919 247 773
Lån til foretak i samme konsern	7	141 684 913	23 127 892
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>976 308 180</b>	<b>942 375 665</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>976 341 180</b>	<b>943 802 277</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	7, 8	48 717 807	34 796 727
<b>Sum fordringer</b>		<b>48 717 807</b>	<b>34 796 727</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>6 172 665</b>	<b>578 251</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>54 890 472</b>	<b>35 374 978</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 031 231 652</b>	<b>979 177 255</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9, 10	100 000	100 000
Overkurs	9	76 306 966	76 306 966
Annen innskutt egenkapital	9	139 090	139 090
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>76 546 056</b>	<b>76 546 056</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	50 122 535	4 374 834
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>50 122 535</b>	<b>4 374 834</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>126 668 591</b>	<b>80 920 890</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	840 833 332	865 250 000
Øvrig langsiktig gjeld	7, 12	46 143 741	30 735 231
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>886 977 073</b>	<b>895 985 231</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>886 977 073</b>	<b>895 985 231</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		14 438	
Betalbar skatt	5	1 266 315	
Annen kortsiktig gjeld	7, 13	16 305 235	2 271 134
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>17 585 988</b>	<b>2 271 134</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>904 563 061</b>	<b>898 256 365</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 031 231 652</b>	<b>979 177 255</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Driftsinntekter	3	137 817 486	114 676 686
<b>Sum inntekter</b>	3	<b>137 817 486</b>	<b>114 676 686</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	6	28 760 252	28 852 545
Annen driftskostnad	4	22 781 951	28 093 246
<b>Sum kostnader</b>		<b>51 542 203</b>	<b>56 945 791</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>86 275 282</b>	<b>57 730 895</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	831 660	227 099
Annen finansinntekt	2	4 184 306	174 516
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 015 966</b>	<b>401 615</b>
Annen finanskostnad	2	32 101 384	36 659 181
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>32 101 384</b>	<b>36 659 181</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-27 085 417</b>	<b>-36 257 566</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>59 189 865</b>	<b>21 473 330</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	7 383 531	5 093 996
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>51 806 334</b>	<b>16 379 334</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>51 806 334</b>	<b>16 379 334</b>
Minoritetsinteresser	9	1 810 037	1 619 766



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker	6	422 000	527 500
Goodwill	6	37 119 501	38 787 759
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>37 541 501</b>	<b>39 315 259</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6, 11	1 242 690 743	1 321 434 447
Maskiner og anlegg	6, 11	9 618 700	10 165 700
Driftsløsøre, inventar ol	6, 11	7 168 567	15 193 276
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 259 478 010</b>	<b>1 346 793 423</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	7	112 990 725	13 659 066
Investeringer i aksjer		50 000	50 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>113 040 726</b>	<b>13 709 066</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 410 060 237</b>	<b>1 399 817 748</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	11	6 090 509	2 830 875
Andre fordringer	7, 8	3 804 666	4 293 189
<b>Sum fordringer</b>		<b>9 895 175</b>	<b>7 124 064</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>22 135 718</b>	<b>29 650 731</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>32 030 893</b>	<b>36 774 795</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 442 091 130</b>	<b>1 436 592 543</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9, 10	100 000	100 000
Overkurs	9	76 306 966	76 306 966
Annen innskutt egenkapital	9	139 090	139 090
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>76 546 056</b>	<b>76 546 056</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	164 336 551	126 826 202
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>164 336 551</b>	<b>126 826 202</b>
Minoritetsinteresser	9	13 853 006	13 042 973
<b>Sum egenkapital</b>		<b>254 735 613</b>	<b>216 415 231</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	114 604 042	115 529 663
Andre avsetninger for forpliktelser		148 676	221 518
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>114 752 718</b>	<b>115 751 181</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	1 032 132 616	1 063 606 385
Øvrig langsiktig gjeld	7, 12	6 176 757	7 459 047
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 038 309 373</b>	<b>1 071 065 432</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 153 062 091</b>	<b>1 186 816 613</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		6 231 488	6 120 098
Betalbar skatt	5	1 266 315	
Skyldige offentlige avgifter		1 131 310	1 231 630
Annen kortsiktig gjeld	7, 13	25 664 313	26 008 968
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>34 293 426</b>	<b>33 360 696</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 187 355 517</b>	<b>1 220 177 309</b>



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 442 091 130</b>	<b>1 436 592 540</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 704672

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap 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: 07.06.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 26.07.2022



Organisasjonsnr: 914 603 188  
BRATSBERG NÆRINGSEIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	4	206 761	2 206 604
<b>Sum kostnader</b>		<b>206 761</b>	<b>2 206 604</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-206 761</b>	<b>-2 206 604</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	2	49 153 013	34 796 727
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	1 526 134	1 326 575
Annen finansinntekt	2	39 404 176	313
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>90 083 323</b>	<b>36 123 615</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	1 024 958	724 901
Annen finanskostnad	2	24 436 352	28 237 591
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>25 461 310</b>	<b>28 962 492</b>
<b>Netto finans</b>		<b>64 622 013</b>	<b>7 161 123</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>64 415 252</b>	<b>4 954 519</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	6 181 604	1 089 994
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>58 233 648</b>	<b>3 864 525</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>58 233 648</b>	<b>3 864 525</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	9	12 485 946	
Overføringer annen egenkapital	9	45 747 702	3 864 525
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>58 233 648</b>	<b>3 864 525</b>



Organisasjonsnr: 914 603 188  
BRATSBERG NÆRINGSEIENDOM AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2021** **2020**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 5 33 000 1 426 612  
Sum immaterielle eiendeler 33 000 1 426 612

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 7, 11 834 623 267 919 247 773  
Lån til foretak i samme  
konsern 7 141 684 913 23 127 892  
Sum finansielle  
anleggsmidler 976 308 180 942 375 665

Sum anleggsmidler 976 341 180 943 802 277

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Andre fordringer 7, 8 48 717 807 34 796 727  
Sum fordringer 48 717 807 34 796 727

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 6 172 665 578 251

Sum omløpsmidler 54 890 472 35 374 978

**SUM EIENDELER 1 031 231 652 979 177 255**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 9, 10 100 000 100 000  
Overkurs 9 76 306 966 76 306 966  
Annen innskutt egenkapital 9 139 090 139 090  
Sum innskutt egenkapital 76 546 056 76 546 056

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 9 50 122 535 4 374 834  
Sum opptjent egenkapital 50 122 535 4 374 834

Sum egenkapital 126 668 591 80 920 890

#### Gjeld



<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	11	840 833 332	865 250 000
Øvrig langsiktig gjeld	7, 12	46 143 741	30 735 231
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>886 977 073</b>	<b>895 985 231</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>886 977 073</b>	<b>895 985 231</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		14 438	
Betalbar skatt	5	1 266 315	
Annen kortsiktig gjeld	7, 13	16 305 235	2 271 134
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>17 585 988</b>	<b>2 271 134</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>904 563 061</b>	<b>898 256 365</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 031 231 652</b>	<b>979 177 255</b>



Organisasjonsnr: 914 603 188  
BRATSBERG NÆRINGSEIENDOM AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Driftsinntekter	3	137 817 486	114 676 686
<b>Sum inntekter</b>	<b>3</b>	<b>137 817 486</b>	<b>114 676 686</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	6	28 760 252	28 852 545
Annen driftskostnad	4	22 781 951	28 093 246
<b>Sum kostnader</b>		<b>51 542 203</b>	<b>56 945 791</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>86 275 282</b>	<b>57 730 895</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	831 660	227 099
Annen finansinntekt	2	4 184 306	174 516
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 015 966</b>	<b>401 615</b>
Annen finanskostnad	2	32 101 384	36 659 181
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>32 101 384</b>	<b>36 659 181</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-27 085 417</b>	<b>-36 257 566</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	7 383 531	5 093 996
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>51 806 334</b>	<b>16 379 334</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>51 806 334</b>	<b>16 379 334</b>
Minoritetsinteresser	9	1 810 037	1 619 766



Organisasjonsnr: 914 603 188  
BRATSBERG NÆRINGSEIENDOM AS

## KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker	6	422 000	527 500
Goodwill	6	37 119 501	38 787 759
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>37 541 501</b>	<b>39 315 259</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6, 11	1 242 690 743	1 321 434 447
Maskiner og anlegg	6, 11	9 618 700	10 165 700
Driftsløsøre, inventar ol	6, 11	7 168 567	15 193 276
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 259 478 010</b>	<b>1 346 793 423</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	7	112 990 725	13 659 066
Investeringer i aksjer		50 000	50 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>113 040 726</b>	<b>13 709 066</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 410 060 237</b>	<b>1 399 817 748</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	11	6 090 509	2 830 875
Andre fordringer	7, 8	3 804 666	4 293 189
<b>Sum fordringer</b>		<b>9 895 175</b>	<b>7 124 064</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>22 135 718</b>	<b>29 650 731</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>32 030 893</b>	<b>36 774 795</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 442 091 130</b>	<b>1 436 592 543</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9, 10	100 000	100 000
Overkurs	9	76 306 966	76 306 966



Annen innskutt egenkapital	9	139 090	139 090
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>76 546 056</b>	<b>76 546 056</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	164 336 551	126 826 202
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>164 336 551</b>	<b>126 826 202</b>
Minoritetsinteresser	9	13 853 006	13 042 973
<b>Sum egenkapital</b>		<b>254 735 613</b>	<b>216 415 231</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	114 604 042	115 529 663
Andre avsetninger for forpliktelses		148 676	221 518
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>114 752 718</b>	<b>115 751 181</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	1 032 132 616	1 063 606 385
Øvrig langsiktig gjeld	7, 12	6 176 757	7 459 047
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 038 309 373</b>	<b>1 071 065 432</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 153 062 091</b>	<b>1 186 816 613</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		6 231 488	6 120 098
Betalbar skatt	5	1 266 315	
Skyldige offentlige avgifter		1 131 310	1 231 630
Annen kortsiktig gjeld	7, 13	25 664 313	26 008 968
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>34 293 426</b>	<b>33 360 696</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 187 355 517</b>	<b>1 220 177 309</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 442 091 130</b>	<b>1 436 592 540</b>



Organisasjonsnr: 914 603 188  
BRATSBERG NÆRINGSEIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
10

#### Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Aksjer	48319216.00	1.00	48319216.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Øygarden Eiendom AS	24159608.00	50.00%	Aksjer
Conseptor Eiendomsutvikling AS	24159608.00	50.00%	Aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	48319216.00	100.00%	

Note  
4

#### 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>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Ledende ansatte har ikke avtale om bonus eller aksjebasert avlønning. Det er ikke ytet lån eller stilt garantier til daglig leder, styreleder eller andre nærstående parter. Ingen lån eller garantier utgjør mer enn 5 % av selskapets aksjekapital.

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

7

### 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>
Bratsberg Utvikling AS	100.00%	100.00%		
Bratsberg Næringseiendom AS	100.00%	100.00%		
Bratsberg Eiendom Drift AS	100.00%	100.00%		
Indre Havneby AS	57.00%	57.00%		

Det utarbeides ikke konsernregnskap da konsernet under ett tilfredsstiller kravene for små foretak. Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Ja

<u>Navn</u>	<u>Forretningskontor</u>
Bratsberg Næringseiendom AS	Ferjegata 5 3921 PORSGRUNN 0805 Porsgrunn

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf. undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



Organisasjonsnr: 914 603 188  
BRATSBERG NÆRINGSEIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

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

**Note**

**Ytelser til revisjon**

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		213400.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		83666.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		297066.00

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
<u>Kortsiktig gjeld</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>



Bratsberg Næringseiendom AS

---

## Årsrapport for 2021

Årsberetning

Årsregnskap og konsernregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noter

Revisjonsberetning

Penneo Dokumentnøkkel: 66Q81-MEVD8-KM4N0-JHZIP-Y2EE8-EXS81



## Bratsberg Næringseiendom AS

### Årsberetning 2021

#### Virksomhetens art og hvor den drives

Bratsberg Næringseiendom AS er etablert med det formål å drive med investeringer, utleie og utvikling innen fast eiendom, infrastruktur og tilsvarende eiendeler, investeringer i aksjer og andre eierandeler i andre selskaper, samt all annen virksomhet som hermed står i forbindelse.

Selskapets virksomhet foregår i Telemark og Vestfold, i Norge. Konsernet har lokalisert sine næringseiendommer i sentrale områder, fordelt på Porsgrunn, Skien og Horten. Hovedkontoret ligger i Fergegata 5, 3921 Porsgrunn.

Konsernet består i tillegg til Bratsberg Næringseiendom AS av flere datterselskaper, ref. note 7 for hvilke det er.

#### Viktige milepæler

Utviklingen i 2021 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 lykket i å motvirke negative konsekvenser av Covid-19 pandemien.

Bratsberg Næringseiendom AS har hatt høy aktivitet i 2021. 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 2021 hadde konsernet en omsetning på 137,8Mnok., hvor leieinntekten utgjorde 105,6Mnok og gevinst ved salg av Dir. Schmidts gate 6 og Forselensvegen 32 utgjorde 27,3Mnok og 4,8Mnok var andre salgsinntekter. Driftsresultatet ble 86,3Mnok og EBITDA ble 115,0Mnok. og resultatet før skatt ble 59,2Mnok. Andre driftskostnader er redusert med 5,3Mnok fra 28,1Mnok i 2020 til 22,8Mnok i 2021. Netto finansposter er redusert fra 36,3Mnok i 2020 til 27,1Mnok i 2021 som følge av lavere Nibor og innløsning av en rentebytteavtale.

Bokført egenkapital utgjorde 254,7Mnok. av en bokført totalbalanse på 1.442,1Mnok.

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av eiendeler, gjeld, finansiell stilling og resultat for selskapet.

#### 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. Forsgrunn 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.

#### Forskning & utvikling

Selskapet har ikke hatt spesifikke forsknings og utviklingsoppgaver, men heller fokusert på å optimalisere driften og kostnadsbesparelser.

#### Stilling og resultat

I konsernet arbeider 14 personer på fulltid og to personer på deltid. Fordelt på 10 menn og 4 kvinner. Alle er ansatt i Bratsberg Eiendom Drift AS.

#### 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 2021.

#### Konsernets markedsrisiko

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.

#### Finansiell risiko

Den største finansielle risikoen for konsernet Bratsberg 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 finansielle risiko kan deles i:

- Likviditetsrisiko
- Rentrisiko
- 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 2,8 %. Fra januar 2022 har ikke konsernet noen rentebytteavtaler da den ene bli innløst i desember 2021, en andre gikk ut i desember 2021 og den siste gikk ut i januar 2022.

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.

#### Fortsatt drift og risiko

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetningen. Gjennom regnskapsåret har koronavirusets spredning vært årsak til stor usikkerhet, som også har påvirket utleiemarkedet negativt. Bratsberg Næringseiendom AS kan ikke utelate at det får en påvirkning av virksomheten. Vi har forberedt oss nøye på forskjellige scenarier og har siden pandemiens begynnelse hatt tett kontakt med våre nøkkeltakere.

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Til grunn for antagelsen ligger resultatprognoser for 2022 og konsernets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover. Konsernet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

#### Styrets besetning/likestilling

Ved inngangen av året besto styret av fem menn. Etter salget av Bratsberg består nå styret av en mann, men ved neste generalforsamling skal det også velges inn en kvinne slik at styret blir bestående av en mann og en kvinne.

Det er tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige erstatningsansvar overfor foretaket og tredjepersoner. Forsikringen dekker det rettslige erstatningsansvar styret eller styremedlemmet kan pådra seg under utøvelsen av styreverv, samt ansvaret som daglig leder kan pådra seg i rollen som daglig leder. Forsikringssummen er på 25M nok.

#### Likestilling og diskriminering

Bratsberg Næringseiendom AS diskriminerer ikke på grunnlag av kjønn, graviditet, permisjon ved fødsel eller adopsjon, omsorgsoppgaver, etnisitet, religion, funksjonsnedsettelse, seksuell orientering, kjønnsidentitet, kjønnsuttrykk og alder. 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.

#### Arbeidsmiljø

Bratsberg Næringseiendom AS anser arbeidsmiljøet til å være tilfredsstillende. Konsernet har fokus på å legge til rette for gode arbeidsmiljøer, og styret vurderer det generelle arbeidsmiljøet som godt. Konsernet har ikke hatt fraværsskader i 2021. I 2021 opplevde konsernet et sykefravær på 1,6 %

#### Ytre miljø

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, trafiksikkerhet, 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.

For grunn, den 7. juni 2022

\_\_\_\_\_  
Simon Venemyr Ottersland  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Simon S. Stordalen  
Daglig leder

Bratsberg Næringseiendom AS Org nr: 914 603 188



## Bratsberg Næringseiendom AS

### Resultatregnskap

Morselskap		Beløp vises i tusen kr		Konsern	
2021	2020		Note	2021	2020
0	0	Driftsinntekter	3	137 817	114 677
		Driftskostnader			
0	0	Avskrivning	6	28 760	28 853
207	2 207	Annen driftskostnad	4	22 782	28 093
<u>207</u>	<u>2 207</u>	Sum driftskostnader		<u>51 542</u>	<u>56 946</u>
<u>-207</u>	<u>-2 207</u>	Driftsresultat		<u>86 275</u>	<u>57 731</u>
		Finansinntekter og finanskostnader			
90 083	36 124	Finansinntekter	2	5 016	402
25 461	28 963	Finanskostnader	2	32 101	36 659
<u>64 622</u>	<u>7 161</u>	Netto finansposter		<u>-27 085</u>	<u>-36 258</u>
<u>64 415</u>	<u>4 955</u>	Ordinært resultat før skattekostnad		<u>59 190</u>	<u>21 473</u>
<u>6 182</u>	<u>1 090</u>	Skattekostnad på ordinært resultat	5	<u>7 384</u>	<u>5 094</u>
<u>58 234</u>	<u>3 865</u>	Årsresultat		<u>51 806</u>	<u>16 379</u>
		Fordeling			
		Majoritetsinteresser	9	49 996	14 760
		Minoritetsinteresser	9	1 810	1 620
		Overføringer og disponeringer			
12 486	0	Konsernbidrag	9		
<u>45 748</u>	<u>3 865</u>	Overføringer annen egenkapital	9		
<u>58 234</u>	<u>3 865</u>	Sum disponert			

Perneo Dokumentnr: G6Q81-MEVD8-KM4NO-JHZIP-YZEES-EXS81



## Bratsberg Næringseiendom AS

### Balanse pr. 31. desember

Morselskap		Beløp vises i tusen kr		Note	Konsern	
2021	2020				2021	2020
Anleggsmidler						
Immaterielle eiendeler						
		Konsesjoner, patenter, lisenser, varemærker		6	422	528
0	0					
33	1 427	Utsatt skattefordel		5	0	0
0	0	Goodwill		6	37 120	38 788
<u>33</u>	<u>1 427</u>	Sum immaterielle eiendeler			<u>37 542</u>	<u>39 315</u>
Varige driftsmidler						
Tomter, bygninger og annen fast eiendom						
0	0			6, 11	1 242 691	1 321 434
0	0	Maskiner og anlegg		6, 11	9 619	10 166
0	0	Driftsløsøre, inventar ol		6, 11	7 169	15 193
<u>0</u>	<u>0</u>	Sum varige driftsmidler			<u>1 259 478</u>	<u>1 346 793</u>
Finansielle anleggsmidler						
834 623	919 248	Investeringer i datterselskap		7, 11	0	0
141 685	23 128	Lån til foretak i samme konsern		7	112 991	13 659
0	0	Investeringer i aksjer			50	50
<u>976 308</u>	<u>942 376</u>	Sum finansielle anleggsmidler			<u>113 041</u>	<u>13 709</u>
<u>976 341</u>	<u>943 802</u>	Sum anleggsmidler			<u>1 410 060</u>	<u>1 399 818</u>
Omløpsmidler						
Fordringer						
0	0	Kundefordringer		11	6 091	2 831
48 718	34 797	Andre fordringer		7, 8	3 805	4 293
<u>48 718</u>	<u>34 797</u>	Sum fordringer			<u>9 895</u>	<u>7 124</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende						
6 173	578				22 136	29 651
<u>54 890</u>	<u>35 375</u>	Sum omløpsmidler			<u>32 031</u>	<u>36 775</u>
<u>1 031 232</u>	<u>979 177</u>	Sum eiendeler			<u>1 442 091</u>	<u>1 436 593</u>

Penneo Dokumentnøkkel: G6Q8I-MEVD8-KM4N0-JHZIP-YZEE8-EX5B1



## Bratsberg Næringseiendom AS

### Balanse pr. 31. desember

Morselskap		Beløp vises i tusen kr		Note	Konsern	
2021	2020				2021	2020
<b>Egenkapital</b>						
Innskutt egenkapital						
100	100	Aksjekapital		9, 10	100	100
76 307	76 307	Overkurs		9	76 307	76 307
139	139	Annenn innskutt egenkapital		9	139	139
<u>76 546</u>	<u>76 546</u>	Sum innskutt egenkapital			<u>76 546</u>	<u>76 546</u>
Opptjent egenkapital						
50 123	4 375	Annenn egenkapital		9	164 337	126 826
<u>50 123</u>	<u>4 375</u>	Sum opptjent egenkapital			<u>164 337</u>	<u>126 826</u>
0	0	Minoritetsinteresser		9	13 853	13 043
<u>126 669</u>	<u>80 921</u>	Sum egenkapital			<u>254 736</u>	<u>216 415</u>
<b>Gjeld</b>						
Avsetninger for forpliktelseser						
0	0	Utsatt skatt		5	114 604	115 530
0	0	Andre avsetninger for forpliktelseser			149	222
<u>0</u>	<u>0</u>	Sum avsetning for forpliktelseser			<u>114 753</u>	<u>115 751</u>
Annenn langsiktig gjeld						
840 833	865 250	Gjeld til kredittinstitusjoner		11	1 032 133	1 063 606
46 144	30 735	Øvrig langsiktig gjeld		7, 12	6 177	7 459
<u>886 977</u>	<u>895 985</u>	Sum annenn langsiktig gjeld			<u>1 038 309</u>	<u>1 071 065</u>
Kortsiktig gjeld						
14	0	Leverandørgjeld			6 231	6 120
1 266	0	Betalbar skatt		5	1 266	0
0	0	Skyldige offentlige avgifter			1 131	1 232
16 305	2 271	Annenn kortsiktig gjeld		7, 13	25 664	26 009
<u>17 586</u>	<u>2 271</u>	Sum kortsiktig gjeld			<u>34 293</u>	<u>33 361</u>
<u>904 563</u>	<u>898 256</u>	Sum gjeld			<u>1 187 356</u>	<u>1 220 177</u>
<u>1 031 232</u>	<u>979 177</u>	Sum egenkapital og gjeld			<u>1 442 091</u>	<u>1 436 593</u>

31. desember 2021  
Porsgrunn, 7. juni 2022

Simon Szikszay Stordalen  
daglig leder

Simon Venemyr Ottersland  
styreleder

Penneo Dokumentnøkkel: GCQ81-MEVD8-KM4NO-JHZIP-YZEE8-EX581



## Bratsberg Næringseiendom AS

(beløp vises i tusen kr)

Morselskap		Kontantstrømoppstilling		Konsern	
2021	2020			2021	2020
<b>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>					
64 415	4 955	Årsresultat før skatt		59 190	21 473
-	-	Ordinære avskrivninger		28 760	28 853
-	-	Netto gevinst/tap ved salg av driftsmidler		-27 327	-2 192
-35 347	-	Gevinst ved salg av aksjer		-	-
-49 153	-34 797	Inntektsført utbytte/konsernbidrag		-	-
-	-	Endring i kundefordringer		-3 260	41
14	-3	Endring i leverandørgjeld		111	-5 888
-2 538	1 922	Endring i andre tidsavgrensingsposter		-1 668	2 815
<b>-22 609</b>	<b>-27 923</b>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>55 807</b>	<b>45 102</b>
<b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>					
-118 557	4 272	Endring langsiktige fordringer		-99 332	30 396
-	-	Innbetalinger ved salg av eiendom		109 782	1 800
-	-	Utbetalinger ved investeringer i varige driftsmidler		-23 017	-30 687
35 797	34 797	Mottatt utbytte/konsernbidrag		-	-
119 972	-	Innbetaling ved salg av aksjer		-	-
<b>37 211</b>	<b>39 069</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-12 566</b>	<b>1 509</b>
<b>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>					
-	-6 000	Utbetalt utbytte/konsernbidrag		-18 000	-9 000
-9 008	745	Endring langsiktig gjeld		-32 756	-34 261
<b>-9 008</b>	<b>-5 255</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>-50 756</b>	<b>-43 261</b>
5 594	-254	Netto endring i likvider i perioden		-7 515	3 350
578	832	Beholdning av likvider 01.01		29 651	26 301
<b>6 173</b>	<b>578</b>	<b>Beholdning av likvider 31.12</b>		<b>22 136</b>	<b>29 651</b>

Penneo Dokumentnøkkel: G6Q8I-MEVD8-KM4N0-JHZIP-YZEES-EX5B1



## Bratsberg Næringseiendom AS

### Noter til regnskapet for 2021

#### 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 investeringsens verdi 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	
	2021	2020	2021	2020
<b>Finansinntekter består av:</b>				
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	49 153	34 797	-	-
Renteinntekt	-	-	127	175
Renteinntekt fra selskap i samme konsern	1 526	1 327	832	227
Gevinst ved salg av aksjer	35 347	-	-	-
Gevinst ved realisasjon av renteswap	4 057	-	4 057	-
Sum finansinntekter	90 083	36 124	5 016	402

	Morselskapet		Konsernet	
	2021	2020	2021	2020
<b>Finanskostnader består av:</b>				
Rentekostnad	20 312	25 727	24 921	31 345
Rentekostnad konsern	1 025	725	-	-
Netto rentekostnad renteswapper	4 124	2 511	7 180	5 314
Sum finanskostnader	25 461	28 963	32 101	36 659

**Note 3 Fordeling av driftsinntekter på virksomhetsområde og geografisk marked**

	Morselskapet		Konsernet	
	2021	2020	2021	2020
<b>Fordeling på virksomhetsområde</b>				
Leieinntekter	-	-	105 643	108 400
Salgsinntekter	-	-	4 846	6 278
Gevinst salg Dir. Schmidts Gate 6 og Porselensvegen 32	-	-	27 327	-
Sum driftsinntekter	-	-	137 817	114 677

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

**Note 4 Lønnskostnader, godtgjørelser mm mer**

Daglig leder er ansatt og lønnet i søsterselskapet Bratsberg Eiendom Drift AS. Det er ingen ansatte i morselskapet eller konsernet.

Det er ikke utbetalt honorar til styret i 2021. Tidligere styreleder var gjennom 2021 ansatt og lønnet i søsterselskapet Bratsberg Eiendom Drift AS. Nåværende styreleder tiltrådte i januar 2022.

	Morselskapet		Konsernet	
	2021	2020	2021	2020
<b>Kostnadsførte honorarer til revisor:</b>				
Revisjonstjenester inkl. teknisk bistand årsoppgjør	127	109	513	659
Skatte- og avgiftstjenester	3	2	89	147
Andre tjenester	29	-	291	18
Sum	159	111	893	824



Note 5 Skatter og skattekostnad

Grunnlag for beregning av utsatt skatt / utsatt skattefordel	Morselskapet		Konsernet	
	2021	2020	2021	2020
Omløpsmidler	-	-	-1 064	-640
Anleggsmidler	-	-	551 918	561 809
Regnskaps-/ skattemessige avsetninger	-150	-150	-1 677	-2 000
Gevinst- og tapskonto	-	-	13 228	16 535
Fremførbart underskudd	-	-6 336	-41 477	-50 569
<b>Netto midlertidige forskjeller</b>	<b>-150</b>	<b>-6 486</b>	<b>520 928</b>	<b>525 135</b>
Netto 22% utsatt skatt	-33	-1 427	114 604	115 530
<b>Balansført utsatt skatt / utsatt skattefordel</b>	<b>-33</b>	<b>-1 427</b>	<b>114 604</b>	<b>115 530</b>

Spesifikasjon av skattemessig resultat, betalbar skatt og årets skattekostnad	Morselskapet	
	Grunnlag	Skatte-kostnad 22%
Ordinært resultat før skatt	64 415	14 171
Inntektsført utbytte/konsernbidrag	-49 153	-10 814
Mottatt konsernbidrag med skatteeffekt	48 153	10 594
Gevinst ved salg av aksjer	-35 347	-7 776
Andre permanente forskjeller	30	7
Endring midlertidige forskjeller	-	-
Anvendelse av fremførbart underskudd	-6 335	-1 394
<b>Alminnelig inntekt / Betalbar skatt</b>	<b>21 760</b>	<b>4 788</b>
Endring utsatt skatt		1 394
<b>Resultatført skattekostnad</b>		<b>6 182</b>

Skattekostnad i konsernet:	Konsernet	
	2021	2020
Betalbar skatt	4 788	-
Endring utsatt skatt	2 596	5 094
Resultatført skattekostnad	7 384	5 094

Betalbar skatt i balansen	Morselskapet		Konsernet	
	2021	2020	2021	2020
Betalbar skatt	4 788	-	4 788	-
Avgitt konsernbidrag med skatteeffekt	-3 522	-	-3 522	-
Betalbar skatt i balansen	1 266	-	1 266	-

Forklaring av effektiv skattesats:	Morselskapet		Konsernet	
	2021	2020	2021	2020
22% skatt av resultat før skatt	14 171	1 090	13 022	4 724
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-7 990	-	-7 770	-
Effekt av konsernposter	-	-	2 131	369
<b>Resultatført skattekostnad</b>	<b>6 182</b>	<b>1 090</b>	<b>7 384</b>	<b>5 094</b>
Effektiv skattesats	10 %	22 %	12 %	24 %

Penneo Dokumentnr: G6Q8I-MEVD8-KM4N0-JHZIP-YZEES-EX5B1



**Note 6 Immaterielle eiendeler og varige driftsmidler**

<b>Immaterielle eiendeler</b>	<b>Tegninger</b>	<b>Goodwill</b>	<b>Sum</b>
Anskaffelseskost pr. 01.01	528	46 229	46 756
Tilgang i året	-	-	-
Avgang i året	-	-	-
Anskaffelseskost pr. 31.12	528	46 229	46 756
Akkumulerte av- og nedskrivninger pr. 31.12	-106	-9 109	-7 441
<b>Balanseført verdi 31.12</b>	<b>422</b>	<b>37 120</b>	<b>39 315</b>
Avskrivninger i året	106	1 668	1 774
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.

<b>Goodwill spesifisert pr kjøp:</b>	<b>Goodwill</b>
Porselensfabrikken Næringspark AS	3 214
Kjørbekk Næringspark AS	6 325
Grenland Logistikkpark AS	3 674
Nenset Næringspark AS	4 453
Lietorvet Eiendom AS	3 898
Kjørbekkdalen 12D AS	6 305
Skomværkvarialet Utbygging AS	-215
Langmyra 11 AS	9 466
<b>Sum balanseført goodwill pr 31.12</b>	<b>37 120</b>

<b>Varige driftsmidler</b>	<b>Konsernet</b>				
	<b>Bygg</b>	<b>Tomt</b>	<b>Maskiner</b>	<b>Driftsløsøre</b>	<b>Sum</b>
Anskaffelseskost pr. 01.01	1 425 535	97 511	13 676	20 425	1 557 147
Tilgang i året	20 135	596	-	2 286	23 017
Avgang/korrekasjoner i året	-77 563	-	-	-9 220	-86 783
Anskaffelseskost pr. 31.12	1 368 106	98 108	13 676	13 491	1 493 381
Akkumulerte av- og nedskrivninger	-223 507	-17	-4 057	-6 322	-233 903
<b>Balanseført verdi 31.12</b>	<b>1 144 600</b>	<b>98 091</b>	<b>9 619</b>	<b>7 169</b>	<b>1 259 478</b>
Avskrivninger i året	25 269	-	547	1 171	26 986
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 237 388.

Årets avskrivninger av merverdier utgjør tnoek 5 051.

Penneo Dokumenttnoek: G6Q81-MEVD8-KM4N0-JHZIP-YZEES-EX5B1



**Note 7 Aksjer i datterselskaper og tilknyttede selskaper**

<b>Datterselskaper:</b>	<b>Forretnings- kontor</b>	<b>Eierandel/ st.andel</b>	<b>Kostpris</b>
Klosterøya Næringspark AS	Porsgrunn	100 %	141 757
Porselensfabrikken Næringspark AS	Porsgrunn	100 %	241 043
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			834 623
Nedskrivning datterselskaper			-
Balanseført verdi av datterselskaper			834 623

<b>I tillegg inngår følgende selskaper i konsernet:</b>	<b>Eierandel/st.andel</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Porselensfabrikken Energi AS	100 %	100 %
Lietorvet Eiendom AS	50,1 %	50,1 %
Lietorvet Drift AS	50,1 %	50,1 %
Skomværkvartalet Utbygging AS	100 %	100 %

I Klosterøya Næringspark AS har det vært gjennomført fisjon av bygg til selskapet Dir. Schmidts Gate 6 AS og i Porselensparken Næringspark AS har det vært gjennomført fisjon av bygg til Porselensvegen 32 AS. Disse har blitt solgt i 2021 og det fremkommer en gevinst i konsernet på hhv tnok 15 749 og tnok 11 578, totalt tnok 27 327.

**Mellomværende med selskap i samme konsern:**

	<b>Morselskapet</b>		<b>Konsernet</b>	
	<b>Langsiktige fordringer</b>		<b>Langsiktige fordringer</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Selskap i samme konsern	141 685	23 128	112 991	13 659

	<b>Morselskapet</b>		<b>Konsernet</b>	
	<b>Andre fordringer</b>		<b>Andre fordringer</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Selskap i samme konsern	48 153	34 797	879	2 781

	<b>Morselskapet</b>		<b>Konsernet</b>	
	<b>Langsiktig gjeld</b>		<b>Langsiktig gjeld</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Selskap i samme konsern	41 644	26 235	-	-

	<b>Morselskapet</b>		<b>Konsernet</b>	
	<b>Kortsiktig gjeld</b>		<b>Kortsiktig gjeld</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Selskap i samme konsern	16 008	2 000	16 007	19 000

Bratsberg Næringseiendom AS har ikke hatt vesentlige transaksjoner med andre selskaper i konsernet i 2021.

**Note 8 Andre kortsiktige fordringer**

Andre kortsiktige fordringer består av:	Morselskapet		Konsernet	
	2021	2020	2021	2020
Forskuddsbetalte kostnader	-	-	839	856
Andre kortsiktige fordringer	565	-	625	108
Til gode MVA	-	-	1 461	548
Fordringer på konsern inklusive konsernbidrag/utbytte	48 153	34 797	879	2 781
<b>Sum andre kortsiktige fordringer</b>	<b>48 718</b>	<b>34 797</b>	<b>3 805</b>	<b>4 293</b>

**Note 9 Egenkapital**

	Morselskapet				
	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen EK	Sum
Egenkapital pr. 31.12.20	100	76 307	139	4 375	80 921
Årets resultat	-	-	-	58 234	58 234
Avsatt utbytte/konsernbidrag	-	-	-	-12 486	-12 486
<b>Egenkapital pr. 31.12.21</b>	<b>100</b>	<b>76 307</b>	<b>139</b>	<b>50 123</b>	<b>126 669</b>

	Konsernet				
	Aksjekapital	Overkurs/ annen innskutt EK	Annen EK	Minoritets-interesser	Sum
Egenkapital pr. 31.12.20	100	76 446	126 828	13 043	216 415
Tilleggsutbytte	-	-	-	-1 000	-1 000
Årets resultat	-	-	49 996	1 810	51 806
Avsatt konsernbidrag	-	-	-12 486	-	-12 486
<b>Egenkapital pr. 31.12.21</b>	<b>100</b>	<b>76 446</b>	<b>164 337</b>	<b>13 853</b>	<b>254 736</b>

**Note 10 Antall aksjer, aksjeeiere m.v**

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

Selskapets aksjonær pr. 31.12.21:	Antall aksjer	Eierandel	Stemme andel
Bratsberg AS	100	100 %	100 %

**Note 11 Langsiktig gjeld, trekkrettigheter, pantstillelser og garantier**

	Morselskapet		Konsernet	
	2021	2020	2021	2020
<b>Gjeld som forfaller mer enn fem år etter</b>				
Gjeld til kredittinstitusjoner	671 918	695 598	812 351	845 799

Morselskapet har i januar 2022 refinansiert hele gjelden til kredittinstitusjoner.

	Morselskapet		Konsernet	
	2021	2020	2021	2020
<b>Gjeld som er sikret ved pant</b>				
Gjeld til kredittinstitusjoner pålydende	840 833	865 250	1 032 133	1 063 606

	Morselskapet		Konsernet	
	2021	2020	2021	2020
<b>Pantsatte verdier ført i balansen</b>				
Aksjer i datterselskaper	834 623	909 280	-	-
Tomter, bygninger	-	-	1 242 690	1 321 434
Maskiner og anlegg	-	-	9 619	10 166
Driftsløsøre, inventar ol	-	-	7 168	15 193
Kundefordringer	-	-	5 389	2 207
<b>Sum bokført verdi av pantstilte eiendeler</b>	<b>834 623</b>	<b>909 280</b>	<b>1 264 866</b>	<b>1 349 000</b>

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 12 Øvrig langsiktig gjeld**

	Morselskapet		Konsernet	
	2021	2020	2021	2020
<b>Øvrig langsiktig gjeld består av:</b>				
Selgerkreditt ved kjøp av eiendom	4 500	4 500	4 500	4 500
Gjeld til foretak i samme konsern	41 644	26 235	-	-
Lån fra minoritetsinteresser	-	-	1 677	1 109
Øvrig langsiktig gjeld	-	-	-	1 850
<b>Sum øvrig langsiktig gjeld</b>	<b>46 144</b>	<b>30 735</b>	<b>6 177</b>	<b>7 459</b>

**Note 13 Annen kortsiktig gjeld**

	Morselskapet		Konsernet	
	2021	2020	2021	2020
<b>Annen kortsiktig gjeld består av:</b>				
Påløpne rentekostnader	148	121	669	741
Avsetninger til påløpte kostnader	150	-	4 004	2 716
Forskudd fra kunder	-	-	1 350	2 330
Gjeld til konsernselskaper	16 008	2 000	16 008	19 000
Annen kortsiktig gjeld	-	150	3 634	1 222
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>16 305</b>	<b>2 271</b>	<b>25 664</b>	<b>26 009</b>



## Note 14 Hendelser etter balansedagen

Bratsberg Næringsseiendom har i 2022 solgt underkonsernet Lietorvet Holding, der selskapene Lietorvet Eiendom AS og Lietorvet Drift AS inngår, med regnskapsmessig gevinst. Bokført verdi av eiendommen inkludert merverdier og goodwill utgjorde MNOK 198 pr 31.12.21.

Konsernet er ikke direkte eksponert via kunder eller leverandører til Ukraina eller Russland, men er indirekte påvirket av krigen som følge av risiko for økte energipriser og økte finansieringskostnader. Enkelte av konsernets leietakere kan få redusert etterspørsel etter sine varer og tjenester og/eller utfordringer med å gjennomføre leveranser som planlagt. Dette vil kunne påvirke leietakernes økonomiske situasjon. Konsernet er ikke kjent med noen konkrete betydelige enkelthendelser. Dersom situasjonen viser seg å bli langvarig vil det kunne få betydning for konsernet økonomiske utvikling. Konsernet er imidlertid langsiktig finansiert og likviditeten er tilfredsstillende. Konsernet har videre løpende dialog med sin bankforbindelse for å sikre likviditet. Etter styrets vurdering er det derfor på nåværende tidspunkt ingen nevneverdig usikkerhet omkring fortsatt drift.



## 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 Venemyr Ottersland

Styreleder

Serienummer: 9578-5997-4-739850

IP: 193.90.xxx.xxx

2022-06-07 10:20:35 UTC



### Simon Szikszay Stordalen

Daglig leder

Serienummer: 9578-5997-4-717617

IP: 193.214.xxx.xxx

2022-06-07 10:44:56 UTC



Penneo Dokument nøkkel: 66Q081-MEYD8-KM4N0-JHZIP-Y2EE8-EX5B1

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>



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn  
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Bratsberg Næringseiendom AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bratsberg Næringseiendom AS som består av selskapsregnskapet og konsernregnskapet. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon 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 om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og 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 eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal



Building a better  
working world

legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet, konsernet eller 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 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 ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, 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 og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene 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 og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 9. juni 2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Fredrik Nordgård  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Bratsberg Næringseiendom AS 2021

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: 3X5US-P2Y1H-4BL02-PBKYG-ADMFTA-SNXGU



# 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

2022-06-09 17:23:34 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 3X5US-P2V1H-4BL02-PBKYG-ADMFTA-SNXGU

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>