



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 957 281 524  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: HORTEN INDUSTRIPARK AS  
Forretningsadresse: Nedre vei 8  
3183 HORTEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Odd Rune Nærnes  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 11.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt fast eiendom		108 630 124	97 553 677
Annen driftsinntekt		21 148 987	34 189
<b>Sum inntekter</b>		<b>129 779 111</b>	<b>97 587 866</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	27 841	65 579
Avskrivning	2	31 406 482	30 541 471
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	1	30 561 279	27 697 543
<b>Sum kostnader</b>		<b>61 995 602</b>	<b>58 304 593</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>67 783 509</b>	<b>39 283 273</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	314 063	288 234
Annen renteinntekt	3		
Annen finansinntekt	3		
Verdiendring av markedsbaserte finansielle omløpsmidler	3, 4	-898 219	1 017 686
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>-584 156</b>	<b>1 305 920</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	1 016 134	542 821
Annen rentekostnad	3	15 691 361	10 482 917
Valutatap (-) / Valutagevinst (+)	3	4 634 912	-4 450 766
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>21 342 407</b>	<b>6 574 972</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-21 926 563</b>	<b>-5 269 052</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>45 856 946</b>	<b>34 014 221</b>
Skattekostnad på resultat	5	10 251 915	7 268 008
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>35 605 031</b>	<b>26 746 213</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>35 605 031</b>	<b>26 746 213</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>35 605 031</b>	<b>26 746 213</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>35 605 031</b>	<b>26 746 213</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag			19 500 000
Avsatt til/fra annen egenkapital		35 605 031	7 246 213
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>6</b>	<b>35 605 031</b>	<b>26 746 213</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utvikling	2		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 7	514 167 386	545 173 333
Anlegg under utførelse	2, 7	24 109 475	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	2, 7	1 828 745	1 838 444
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>540 105 606</b>	<b>547 011 777</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	8	107 658 398	92 524 635
Investering i annet foretak i samme konsern	8		
Lån til foretak i samme konsern	9	11 352 907	13 071 852
Investeringer i tilknyttet selskap	8	3 600 000	3 600 000
Investeringer i aksjer og andeler	4		
Andre langsiktige fordringer	4		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>122 611 305</b>	<b>109 196 487</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>662 716 911</b>	<b>656 208 264</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7, 9	962 124	2 363 861
Andre kortsiktige fordringer		16 886 581	1 340 567
<b>Sum fordringer</b>		<b>17 848 705</b>	<b>3 704 428</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	8		
Markedsbaserte aksjer	4	7 647 844	8 546 063
<b>Sum investeringer</b>		<b>7 647 844</b>	<b>8 546 063</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	13 183 119	6 781 146
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>13 183 119</b>	<b>6 781 146</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>38 679 668</b>	<b>19 031 637</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>701 396 579</b>	<b>675 239 901</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital (2 500 aksjer á kr 10 000)	6, 11	25 000 000	25 000 000
Annen innskutt egenkapital	6	72 994 865	72 994 865
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>97 994 865</b>	<b>97 994 865</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	6	76 771 560	41 166 529
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>76 771 560</b>	<b>41 166 529</b>

##### Sum egenkapital

**174 766 425**      **139 161 394**

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	5	6 310 918	8 518 077
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>6 310 918</b>	<b>8 518 077</b>

##### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	7	464 072 733	471 578 918
Langsiktig konserngjeld	9	30 038 998	42 567 156
Øvrig langsiktig gjeld	7		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>494 111 731</b>	<b>514 146 074</b>

##### Sum langsiktig gjeld

**500 422 649**      **522 664 151**

##### Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld	9	9 259 989	7 239 773
Betalbar skatt	5	12 459 074	2 674 266
Skyldige offentlige avgifter			45 353



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Utbytte	6		
Annen kortsiktig gjeld	12	4 488 442	3 454 964
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>26 207 505</b>	<b>13 414 356</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>526 630 154</b>	<b>536 078 507</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>701 396 579</b>	<b>675 239 901</b>



# Årsregnskap 2022 Horten Industripark AS

**Styrets årsberetning**  
**Resultatregnskap**  
**Balanse**  
**Noter til regnskapet**  
**Kontantstrømoppstilling**  
**Revisors beretning**

**Org.nr.: 957 281 524**



HORTEN INDUSTRIPARK AS  
957 281 524

## STYRETS ÅRSBERETNING 2022

### HORTEN INDUSTRIPARK AS

#### 1. VIRKSOMHETENS ART

Bedriftens virksomhet er forvaltning og utvikling av egen eiendom. Horten Industripark AS (HIP) er eier av Horten Verfts tidligere verftsområde som omfatter ca. 250 mål og 97.000 kvm lokaler. I tillegg eier og drifter HIP AS 60 mål og 22.500 kvm bygningsmasse ved Universitetet i Sørøst-Norge (USN) beliggende i Horten.

All utleie er til næringsformål/utdanning med langsiktige leieavtaler.

Selskapet har i løpet av 2022 kjøpt:  
Bygg 31 v/Henriksen Eiendom: Nå HIP Bygg 31 AS.

Selskapet ble etablert 1990, og er 100 % eid av Embro Eiendom AS, som igjen er 100 % eid av J.C. Broch AS.

**Horten Industripark AS** har følgende datterselskaper og eierinteresser:

Horten Skipsreparasjoner AS	100%
HIP Forvaltning AS	100%
Nordbyveien 41 AS	100%
Norrøna Marina AS	100%
HIP Bygg 15 AS	100%
HIP Bygg 31 AS	100%
Langgrunnveien AS	30%

#### 2. ARBEIDSMILJØ, PERSONALE OG LIKESTILLING

Selskapet hadde ingen ansatte ved årets utgang. Det er således ikke aktuelt med noen arbeidsmiljø- eller likestillingstiltak. Alle selskapene og eiendommene underlagt HIP har et felles webbaseret styringsverktøy for HMS/KS.



### 3. ÅPENHETSLOVEN

Bedriften har startet arbeidet med utførelse av aktsomhetsvurderinger, og er en del av selskapets kvalitetssikringssystem.

### 4. MILJØRAPPORTERING

Bedriftens aktivitet medfører ingen forurensning av det ytre miljø ut over det som er vanlig for denne type virksomhet.

### 5. RESULTAT, FINANSIERING, LIKVIDITET OG INVESTERINGER

Samlet driftsinntekt for morselskapet var i 2022 129,8 mill. kr.  
EBITDA for selskapet var 99,2 mill. kr.  
Driftsresultatet var 67,8 mill. kr.  
Årsresultatet før skatt var 45,9 mill. kr.  
Selskapet har hatt god og styrt likviditet gjennom året.

De samlede investeringene i varige driftsmidler var i 2022 24,8 mill. kr.  
Årets investeringer har hovedsakelig gått til forprosjektet for Kongsberg Gruppens etablering i industriparken (Kongsberg Næringsparkutvikling AS) – selve byggearbeidet er planlagt å starte i første halvår 2023.  
I tillegg ble det i 2022 investert i finansielle anleggsmidler for 15,1 mill, dette gjelder oppkjøp av 100% av aksjene i HIP Bygg 31 AS.

Likviditetsbeholdningen var per 31.12.2022 13,2 mill. kr. I tillegg kommer likvide verdipapirer med en verdi på 7,6 mill. kr.  
Selskapets evne til egenfinansiering av investeringer er god.

Egenkapitalandelen per 31.12.2022 var 24,9%.  
Totalkapitalen per 31.12.2022 var 701,4 mill. kr.

### 6. FINANSIELL RISIKO.

Andelen av kortsiktig gjeld mot samlet gjeld og egenkapital utgjorde 3,7% per 31.12.2022  
Selskapets låneportefølje er av mellom/langsiktig karakter. Deler av porteføljen er knyttet opp mot kursen på sveitser franc og konsernet er derfor utsatt for valutarisiko. Selskapet og konsernet har inngått rentebytteavtaler på deler av sin låneportefølje for å begrense sin risiko for endringer i rentenivået.

### 7. FORTSATT DRIFT

Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet en rettvise oversikt over utvikling og resultat av foretakets virksomhet og dets stilling pr. 31.12.2022. Styret bekrefter at forutsetning om fortsatt drift er til stede i samsvar med regnskapsloven § 3-3a og er lagt til grunn for utarbeidelse av regnskapet. Horten Industripark AS og konsernet er i sunn økonomisk og finansiell stilling.



Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning ved bedømmelse av selskapet.

#### 8. FREMTIDIG UTVIKLING

Selskapet forvalter en betydelig eiendomsmasse. Foreløpige planer tyder på en fortsatt positiv utvikling.

HIP har avsluttet i 2022 et stort prosjekt som vedrører rensing av egen grunn etter forurensing fra tidligere eier.

Tonsåsen vil i 2023 fortsette arbeidet med en reguleringsplan for et større boligområde.

HIP har som målsetning ila 2023 å starte et stort byggeprosjekt for Kongsberg Gruppen AS/Kongsberg Næringsparkutvikling AS. Byggene består av spesialtilpassede lokaler. 46.000 m2 (byggetrinn 1) skal stå ferdig i 2026. Byggeprosessen blir delt inn 3 faser. Byggestart våren 2023 for 1.bygetrinn.

HIP har i sine selskaper gjort tiltak for de ansatte for å opprettholde en sikker arbeidsdag og forsvarlig drift av selskapene.

#### 9. ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

Selskapets bokførte egenkapital per 31.12.2022 er 174,8 mill. kr.

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Horten Industripark AS:

Årsresultat etter skatt	kr 35 605 031
Avsatt til annen egenkapital	kr 35 605 031
Totalt disponert	kr 35 605 031

Horten, 29. Mars 2023

  
Jørgen C. Broch  
Styreformann

  
Anders C. Wilhelmsen  
Styremedlem

  
Bernhard Magnussen  
Styremedlem

  
Odd Rune Nærnes  
Daglig leder



## Horten Industripark AS

RESULTATREGNSKAP 01.01. - 31.12.

	Note	2022	2021
Leieinntekt fast eiendom		108 630 124	97 553 677
Annen driftsinntekt		21 148 987	34 189
<b>Sum driftsinntekt</b>		<b>129 779 111</b>	<b>97 587 866</b>
Lønnskostnad	1	27 841	65 579
Avskrivning	2	31 406 482	30 541 471
Annen driftskostnad	1	30 561 279	27 697 543
<b>Sum driftskostnad</b>		<b>61 995 602</b>	<b>58 304 593</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>67 783 509</b>	<b>39 283 273</b>
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	314 063	288 234
Verdiendring av markedsbaserte finansielle omløpsmidler	3, 4	-898 219	1 017 686
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	-1 016 134	-542 821
Annen rentekostnad	3	-15 691 361	-10 482 917
Valutatap (-) / Valutagevinst (+)	3	-4 634 912	4 450 766
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>45 856 946</b>	<b>34 014 221</b>
Skattekostnad på resultat	5	10 251 915	7 268 008
<b>Årsresultat</b>		<b>35 605 031</b>	<b>26 746 213</b>
Disponering av årsresultatet			
Avsatt konsernbidrag (etter skatt)		0	19 500 000
Avsatt til/fra annen egenkapital		35 605 031	7 246 213
<b>Sum disponert</b>	6	<b>35 605 031</b>	<b>26 746 213</b>



### Horten Industripark AS

BALANSE PR. 31.12.

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 7	514 167 386	545 173 333
Anlegg under utførelse	2, 7	24 109 475	0
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	2, 7	1 828 745	1 838 444
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>540 105 606</b>	<b>547 011 777</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	8	107 658 398	92 524 635
Lån til foretak i samme konsern	9	11 352 907	13 071 852
Investeringer i tilknyttet selskap	8	3 600 000	3 600 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>122 611 305</b>	<b>109 196 487</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>662 716 911</b>	<b>656 208 264</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7, 9	962 124	2 363 861
Andre kortsiktige fordringer		16 886 581	1 340 567
<b>Sum fordringer</b>		<b>17 848 705</b>	<b>3 704 428</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	4	7 647 844	8 546 063
<b>Sum investeringer</b>		<b>7 647 844</b>	<b>8 546 063</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	13 183 119	6 781 146
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>38 679 668</b>	<b>19 031 637</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>701 396 579</b>	<b>675 239 901</b>





## Horten Industripark AS


BALANSE PR. 31.12.

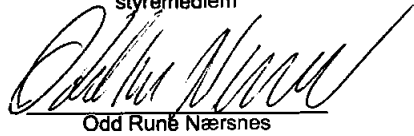
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (2 500 aksjer á kr 10 000)	6, 11	25 000 000	25 000 000
Annen innskutt egenkapital	6	72 994 865	72 994 865
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>97 994 865</b>	<b>97 994 865</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	76 771 560	41 166 529
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>76 771 560</b>	<b>41 166 529</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>174 766 425</b>	<b>139 161 394</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	5	6 310 918	8 518 077
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>6 310 918</b>	<b>8 518 077</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	464 072 733	471 578 918
Gjeld til foretak i samme konsern	9	30 038 998	42 567 156
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>494 111 731</b>	<b>514 146 074</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	9	9 259 989	7 239 773
Betalbar skatt	5	12 459 074	2 674 266
Skyldige offentlige avgifter		0	45 353
Annen kortsiktig gjeld	12	4 488 442	3 454 964
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>26 207 505</b>	<b>13 414 356</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>526 630 154</b>	<b>536 078 507</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>701 396 579</b>	<b>675 239 901</b>

Horten, 29.03.2023

  
Jørgen Cato Brech  
styreleder

  
Bernhard Magnussen  
styremedlem

  
Anders C. Wilhelmsen  
styremedlem

  
Odd Rune Nærnes  
daglig leder



## Regnskapsprinsipper

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

### Konsolidering

Horten Industripark AS eier de heleide datterselskap Nordbyveien 41 AS, HIP Forvaltning AS, Norrøna Marina AS, Horten Skipsreparasjoner AS, HIP Bygg 15 AS og HIP Bygg 31 AS. Datterselskap er ikke konsolidert i 2022, men inngår i konsernet Embro Eiendom AS.

### Bruk av estimater

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

### Salgsinntekter

Inntektsføring av leieinntekter skjer i henhold til disponering av lokalene. Tjenester inntektsføres i takt med levering.

### 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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

### Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer for øvrig klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales innen ett år. For gjeld legges analoge kriterier til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### Anskaffelseskost

Anskaffelseskost for eiendeler omfatter kjøpesummen, med fradrag for bonuser, rabatter og lignende, og med tillegg for kjøpsutgifter (frakt, toll, offentlige avgifter som ikke refunderes og andre direkte kjøpsutgifter). Ved kjøp i utenlandsk valuta balanseføres eiendelen til kursen på transaksjonstidspunktet. For varige driftsmidler og immaterielle eiendeler omfatter anskaffelseskost også direkte utgifter for å klargjøre eiendelen for bruk, for eksempel utgifter til testing av eiendelen.



## Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid dersom de har en kostpris som overstiger kr 15 000. Driftsmidlenes utnyttbare levetid, samt restverdi, vurderes på hver balansedag og endres hvis nødvendig. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende som driftskostnader. Påkostninger og forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand på anskaffelsestidspunktet. Leide (leasede) driftsmidler balanseføres som driftsmidler hvis leiekontrakten anses som finansiell.

## Forskning og utvikling

Utgifter til forskning og utvikling balanseføres i den grad man kan identifisere en fremtidig økonomisk fordel knyttet til utvikling av en identifiserbar immaterielle eiendel og hvor anskaffelseskostnaden kan måles pålitelig. I motsatt fall kostnadsføres slike utgifter løpende. Balanseført forskning og utvikling avskrives lineært over økonomisk levetid.

## Datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskap og tilknyttede selskaper 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 forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

## 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 av de enkelte fordringene. For øvrige kundefordringer utføres en uspesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.

## Investeringer i markedsbaserte verdipapirer

For kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) brukes markedsverdi prinsippet. Verdien i balansen tilsvarer markedsverdien av investeringene pr. 31.12. Mottatt utbytte, og realiserte og urealiserte gevinster/tap, resultatføres som finansposter.

## Valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs. Ikke-pengeposter som måles til historisk kurs uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til norske kroner ved å benytte valutakursen på transaksjonstidspunktet. Ikke-pengeposter som måles til virkelig verdi uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til valutakursen fastsatt på måletidspunktet. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden under andre finansposter.

## Usikre forpliktelser

Dersom det er sannsynlighetsovervekt for at en usikker forpliktelse vil komme til oppgjør, og dersom verdien av oppjøret kan estimeres pålitelig, skal forpliktelsen regnskapsføres. Beste estimat av verdien av oppjøret skal føres som avsetning for forpliktelser i balansen.

## Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

## Garantiansvar

Forventede utgifter til fremtidige garantiarbeider knyttet til salg/avsluttede prosjekter er kostnadsført, og ført som avsetning i balansen. Avsetningen baseres på historiske erfaringstall for garantier.



Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Lønnskostnader	2022	2021
Lønninger	4 404	0
Arbeidsgiveravgift	0	0
Andre ytelser	23 437	65 579
<b>Sum</b>	<b>27 841</b>	<b>65 579</b>

Sysselsatte årsverk 0 0

#### Ytelser til ledende personer

Daglig leder får sin lønn utbetalt fra datterselskapet Horten Skipsreparasjoner AS.

Horten Industripark AS er belastet med kr 303 840.

Det er ikke utbetalt honorar til styremedlemmer i 2022.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2022	2021
Lovpålagt revisjon	396 281	169 300
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	56 000	41 530
Annen bistand (teknisk bistand med årsregnskap)	101 000	87 499
<b>Sum</b>	<b>553 281</b>	<b>298 329</b>

Note 2 Varige driftsmidler

	Oppskrivning bygninger	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Maskiner og inventar	Prosjekter under utførelse	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01	27 300 000	846 628 317	13 828 193	0	887 756 510
Tilgang	0	0	752 073	24 109 475	24 861 548
Avgang	0	0	-628 875	0	-628 875
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>27 300 000</b>	<b>846 628 317</b>	<b>13 951 391</b>	<b>24 109 475</b>	<b>911 989 183</b>
Akkumulerte avskrivninger	5 526 042	354 234 889	12 122 646	0	371 883 577
<b>Bokført verdi per 31.12</b>	<b>21 773 958</b>	<b>492 393 428</b>	<b>1 828 745</b>	<b>24 109 475</b>	<b>540 105 606</b>

Årets avskrivninger 270 042 30 982 446 153 994 0 31 406 482

Forventet økonomisk levetid 15 år - uendelig 15 år - uendelig 3 - 10 år

Avskrivningsplan Lineær Lineær Lineær

#### Årlig leie av ikke balanseførte driftsmidler

Driftsmiddel	Årlig leie (NOK)
Maskiner	2 388 532



## Note 3 Finansinntekter og finanskostnader

<b>Finansinntekter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	314 063	288 234
Valutagevinst (agio)	0	4 450 766
Verdiendring markedsbaserte aksjer	0	1 017 686
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>314 063</b>	<b>5 756 686</b>

<b>Finanskostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	1 016 134	542 821
Annen rentekostnad	15 691 361	10 482 917
Valutatap (disagio)	4 634 912	0
Verdiendring markedsbaserte aksjer	898 219	0
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>22 240 626</b>	<b>11 025 738</b>

Selskapet har gjeld i valuta (CHF), og er følgelig eksponert ift kursutviklingen CHF vs NOK. Gjelden er omregnet til NOK etter kursen på balansedagen. Resultateffekten er ført under finanskostnader.

## Note 4 Investeringer i markedsbaserte aksjer

	<b>Anskaffelses- kost</b>	<b>Tidligere verdiendring</b>	<b>Periodens verdiendring</b>	<b>Balanseført verdi</b>
QECorporation	15 870	0	0	15 870
DNB Aksjefond	3 405 949	3 102 772	-513 053	5 995 668
Aksjefond Storebrand Vekst	1 380 455	641 017	-385 166	1 636 306
<b>Sum</b>	<b>4 802 274</b>	<b>3 743 789</b>	<b>-898 219</b>	<b>7 647 844</b>



## Note 5 Skatt

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	28 887 199	38 912 539	10 025 340
Fordringer	-230 000	-230 000	0
Gevinst – og tapskonto	28 793	35 992	7 199
<b>Sum</b>	<b>28 685 992</b>	<b>38 718 531</b>	<b>10 032 539</b>
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>28 685 992</b>	<b>38 718 531</b>	<b>10 032 539</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>6 310 918</b>	<b>8 518 077</b>	<b>2 207 159</b>

<b>Årets skattekostnad</b>	2022	2021
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	45 856 946	34 014 221
Permanente forskjeller	742 669	-977 820
Endring i midlertidige forskjeller	10 032 539	4 119 353
Avgitt konsernbidrag	0	-25 000 000
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>56 632 153</b>	<b>12 155 754</b>

Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	12 459 074	8 174 266
Endring i utsatt skatt	-2 207 159	-906 258
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>10 251 915</b>	<b>7 268 008</b>

Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	45 856 946	34 014 221
Beregnet skatt av resultat før skatt	10 088 528	7 483 129
Skatteeffekt av permanente forskjeller	163 387	-215 120
<b>Sum</b>	<b>10 251 915</b>	<b>7 268 009</b>

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	12 459 074	8 174 266
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-5 500 000
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>12 459 074</b>	<b>2 674 266</b>



## Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2022	25 000 000	72 994 865	41 166 529	139 161 394
Årets resultat	0	0	35 605 031	35 605 031
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>25 000 000</b>	<b>72 994 865</b>	<b>76 771 560</b>	<b>174 766 425</b>

## Note 7 Fordringer og gjeld

Kundefordringer	2022	2021
Kundefordringer til pålydende	1 192 124	2 593 861
Avsetning til tap på kundefordringer	-230 000	-230 000
<b>Kundefordringer i balansen</b>	<b>962 124</b>	<b>2 363 861</b>

Fordringer med forfall senere enn ett år	2022	2021
Andre langsiktige fordringer (lån til foretak i samme konsern)	11 352 907	13 071 852
<b>Sum</b>	<b>11 352 907</b>	<b>13 071 852</b>

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	158 025 000	173 375 000
<b>Sum</b>	<b>158 025 000</b>	<b>173 375 000</b>

Gjeld sikret ved pant	2022	2021
	<b>464 072 733</b>	<b>471 578 918</b>

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2022	2021
Bygninger, tomter og eiendomsprosjekter under utførelse	538 276 861	545 173 333
Driftsmidler	1 828 745	1 838 444
Aksjer i datterselskap	44 041 930	28 908 167
Kundefordringer	962 124	2 363 861
<b>Sum</b>	<b>585 109 660</b>	<b>578 283 805</b>

Horten Industripark AS har stilt sine varige driftsmidler til sikkerhet for lån i J. C. Broch AS begrenset oppad til kr 100 000 000. I tillegg er det stilt kausjon for lån på kr 28 200 000 i J. C. Broch AS og kr 50 196 000 i Embro Eiendom AS.

Horten Industripark AS har tinglyst panterettigheter/stilt realkausjon til sin bankforbindelse hvor selskapets eiendommer utgjør selskapets sikkerhet. Selskapet har i tillegg stilt sikkerhet for gjeld i morselskapet Embro Eiendom AS. Gjelden pr. 31.12.2022 var pålydende kr 349 362 157.



## Note 8 Datterselskap og tilknyttet selskap

Investeringene i datterselskap og tilknyttet selskap regnskapsføres etter kostmetoden.

	Forretnings- - kontor	Eier-/ stemme andel	Egenkapital siste år (100%)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
<b>Datterselskap</b>					
Nordbyveien 41 AS	Horten	100%	6 807 943	341 227	8 009 468
HIP Forvaltning AS	Horten	100%	5 763 132	1 653 258	2 000 000
Norrøna Marina AS	Horten	100%	5 212 534	-437 818	33 145 000
Horten Skipsreparasjoner AS	Horten	100%	14 261 491	2 440 090	20 462 000
HIP Bygg 15 AS	Horten	100%	-2 772 660	949 602	28 908 167
HIP Bygg 31 AS	Horten	100%	4 981 383	146 112	15 133 763
<b>Balanseført verdi 31.12.2022</b>			<b>34 253 823</b>	<b>5 092 471</b>	<b>107 658 398</b>
<b>Tilknyttet selskap</b>					
Langgrunnveien AS	Horten	30%	2 752 350	-916 151	3 600 000
<b>Balanseført verdi 31.12.2022</b>					<b>3 600 000</b>

Tallene for Langgrunnveien AS er pr. 31.12.2021 som er sist tilgjengelig informasjon.

## Note 9 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2022	2021	2022	2021
Nordbyveien 41 AS	0	0	618 000	2 263 335
Norrøna Marina AS	0	0	10 164 855	9 686 186
Horten Skipsreparasjoner AS	540 997	287 489	0	0
Norautron AS	103 320	21 571	0	0
HIP Bygg 15 AS	0	0	0	1 122 331
HIP Bygg 31 AS	0	0	570 052	0
<b>Sum</b>	<b>644 317</b>	<b>309 060</b>	<b>11 352 907</b>	<b>13 071 852</b>

	Leverandørgjeld		Øvrig gjeld	
	2022	2021	2022	2021
Embro Eiendom AS	0	0	26 038 998	42 567 156
HIP Forvaltning AS	2 053 653	3 197 731	0	437 155
Horten Skipsreparasjoner AS	569 556	267 830	4 000 000	129 334
<b>Sum</b>	<b>2 623 209</b>	<b>3 465 561</b>	<b>30 038 998</b>	<b>43 133 645</b>

## Note 10 Bundne bankinnskudd, trekkrettigheter

	2022	2021
<b>Bundne bankinnskudd</b>		
Skattetrekkkonto	0	0



## Note 11 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 25 000 000 består av 2 500 aksjer á kr. 10 000. Alle aksjer har like rettigheter. Samtlige aksjer eies av Embro Eiendom AS med forretningsadresse Nedre vei 8, 3183 Horten. Der kan konsernregnskapet som inkluderer Horten Industripark AS fås utlevert.

## Note 12 Usikre forpliktelser

Horten Industripark AS hadde som følge av den ordinære virksomheten mottatt et pålegg fra Fylkesmannen om å bidra til opprydding av Indre Havn området. Krav ble vurdert i samsvar med norsk regnskapsstandard om usikre forpliktelser. Det ble følgelig foretatt en særskilt avsetning for dette forholdet i regnskapet for 2020. I 2021 ble forpliktelsen utbetalt. Ingen tilsvarende i 2022.

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Inngående balanse	0	3 500 000
Periodens tillegg i avsetning	0	0
Periodens ny avsetning	0	0
Oppgjør som er motregnet mot avsetning i perioden	0	-3 500 000
Utgående balanse	0	0



## Kontantstrøm

### Horten Industripark AS

	2022	2021
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	45 856 946	34 014 221
Periodens betalte skatt	-2 674 266	-3 166 096
Tap/ gevinst ved salg av eiendeler	-267 638	0
Avskrivninger	31 406 482	30 541 471
Endring i kundefordringer	-11 931 597	-1 220 264
Endring i leverandørgjeld	2 020 217	751 665
Endring i andre tidsavgrensningsposter	-2 497 408	-5 365 345
Poster klassifisert som investerings- eller finansieringsaktiviteter	898 219	-1 017 686
Effekt av valutakursendringer	4 634 912	-5 337 136
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>67 445 866</b>	<b>49 200 830</b>
<b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	628 875	0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-22 886 624	-9 001 045
Utbetalinger ved kjøp av aksjer	-15 133 763	-28 908 167
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-37 391 512</b>	<b>-37 909 212</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Utbetalinger / Innbetalinger konsernselskaper	-11 511 284	-15 416 967
Innbetalinger ved opptak av annen gjeld (korts./langs.)	29 787 000	30 000 111
Utbetalinger ved nedbetaling av annen gjeld (korts./langs.)	-41 928 097	-26 272 181
<b>Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-23 652 381</b>	<b>-11 689 037</b>
<b>Netto kontantstrøm for perioden</b>	<b>6 401 973</b>	<b>-397 419</b>
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	0	0
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	6 781 146	7 178 656
<b>Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</b>	<b>13 183 119</b>	<b>6 781 237</b>
Denne består av:		
Bankinnskudd m.v.	13 183 119	6 781 146
Ubenyttet driftskreditt utgjør i tillegg	0	0



Til generalforsamlingen i Horten Industripark AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Horten Industripark AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets 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 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 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

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi 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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 avviklet.

#### **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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.

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

Vestfold, 29. mars 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Morten Ness  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning - Horten Industripark AS

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Ness, Morten Bast	BANKID	2023-04-28 10:38

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.