



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Simon Szikszay Stordalen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	30.06.2023

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, 31.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad	2	859 406	206 761
Sum kostnader		859 406	206 761
Driftsresultat		-859 406	-206 761
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		40 806 278	48 153 013
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		7 960 893	1 526 134
Annen renteinntekt		4 915	
Annen finansinntekt		11 554 504	40 404 176
Sum finansinntekter		60 326 590	90 083 323
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 761 388	1 024 958
Annen rentekostnad		35 065 499	
Annen finanskostnad		182 205	24 436 352
Sum finanskostnader		37 009 092	25 461 310
Netto finans		23 317 497	64 622 013
Ordinært resultat før skattekostnad		22 458 091	64 415 252
Skattekostnad på resultat	3	2 399 441	6 181 604
Ordinært resultat etter skattekostnad		20 058 650	58 233 648
Årsresultat	4	20 058 650	58 233 648
Årsresultat etter minoritetsinteresser		20 058 650	58 233 647
Totalresultat		20 058 650	58 233 647
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	4	8 507 109	12 485 946
Avsatt til annen egenkapital	4	11 551 541	45 747 702
Sum overføringer og disponeringer		20 058 650	58 233 648



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	33 000	33 000
Sum immaterielle eiendeler		33 000	33 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	839 188 937	834 623 267
Investering i annet foretak i samme konsern	5		
Lån til foretak i samme konsern		206 965 479	141 684 913
Andre langsiktige fordringer	6		
Sum finansielle anleggsmidler		1 046 154 416	976 308 181
Sum anleggsmidler		1 046 187 416	976 341 181
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6		
Andre kortsiktige fordringer	6	40 806 278	48 717 807
Sum fordringer		40 806 278	48 717 807
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		7 900 789	6 172 665
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 900 789	6 172 665
Sum omløpsmidler		48 707 067	54 890 472
SUM EIENDELER		1 094 894 482	1 031 231 652

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Aksjekapital	4, 7	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	7		
Overkurs	4	76 306 966	76 306 966
Annen innskutt egenkapital	4	139 090	139 090
Sum innskutt egenkapital		76 546 056	76 546 056
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	61 674 076	50 122 535
Sum opptjent egenkapital		61 674 076	50 122 535
Sum egenkapital	4	138 220 132	126 668 591
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	8		
Obligasjonslån	8		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	884 350 000	840 833 332
Langsiktig konserngjeld	6, 8	67 200 341	16 007 623
Øvrig langsiktig gjeld		4 500 000	46 143 741
Sum annen langsiktig gjeld	8	956 050 341	902 984 696
Sum langsiktig gjeld		956 050 341	902 984 696
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6	169 160	14 438
Betalbar skatt	3		1 266 315
Annen kortsiktig gjeld	6	454 849	297 613
Sum kortsiktig gjeld		624 009	1 578 366
Sum gjeld		956 674 350	904 563 061
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 094 894 482	1 031 231 652



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 590588

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Simon Szikszay Stordalen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap 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, 19.07.2023



Organisasjonsnr: 914 603 188
BRATSBERG NÆRINGSEIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad	2	859 406	206 761
Sum kostnader		859 406	206 761
Driftsresultat		-859 406	-206 761
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		40 806 278	48 153 013
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		7 960 893	1 526 134
Annen renteinntekt		4 915	
Annen finansinntekt		11 554 504	40 404 176
Sum finansinntekter		60 326 590	90 083 323
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 761 388	1 024 958
Annen rentekostnad		35 065 499	
Annen finanskostnad		182 205	24 436 352
Sum finanskostnader		37 009 092	25 461 310
Netto finans		23 317 497	64 622 013
Ordinært resultat før skattekostnad		22 458 091	64 415 252
Skattekostnad på resultat	3	2 399 441	6 181 604
Ordinært resultat etter skattekostnad		20 058 650	58 233 648
Årsresultat	4	20 058 650	58 233 648
Årsresultat etter minoritetsinteresser		20 058 650	58 233 647
Totalresultat		20 058 650	58 233 647
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	4	8 507 109	12 485 946
Avsatt til annen egenkapital	4	11 551 541	45 747 702
Sum overføringer og disponeringer		20 058 650	58 233 648



Organisasjonsnr: 914 603 188
BRATSBERG NÆRINGSEIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	3	33 000	33 000
Sum immaterielle eiendeler		33 000	33 000

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	5	839 188 937	834 623 267
Investering i annet foretak i samme konsern	5		
Lån til foretak i samme konsern		206 965 479	141 684 913
Andre langsiktige fordringer	6		
Sum finansielle anleggsmidler		1 046 154 416	976 308 181
Sum anleggsmidler		1 046 187 416	976 341 181

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	6		
Andre kortsiktige fordringer	6	40 806 278	48 717 807
Sum fordringer		40 806 278	48 717 807

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		7 900 789	6 172 665
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 900 789	6 172 665

Sum omløpsmidler		48 707 067	54 890 472
-------------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EIENDELER		1 094 894 482	1 031 231 652
----------------------	--	----------------------	----------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	4, 7	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	7		
Overkurs	4	76 306 966	76 306 966
Annen innskutt egenkapital	4	139 090	139 090



Sum innskutt egenkapital		76 546 056	76 546 056
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	61 674 076	50 122 535
Sum opptjent egenkapital		61 674 076	50 122 535
Sum egenkapital	4	138 220 132	126 668 591
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	8		
Obligasjonslån	8		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	884 350 000	840 833 332
Langsiktig konserngjeld	6, 8	67 200 341	16 007 623
Øvrig langsiktig gjeld		4 500 000	46 143 741
Sum annen langsiktig gjeld	8	956 050 341	902 984 696
Sum langsiktig gjeld		956 050 341	902 984 696
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6	169 160	14 438
Betalbar skatt	3		1 266 315
Annen kortsiktig gjeld	6	454 849	297 613
Sum kortsiktig gjeld		624 009	1 578 366
Sum gjeld		956 674 350	904 563 061
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 094 894 482	1 031 231 652



Organisasjonsnr: 914 603 188
BRATSBERG NÆRINGSEIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap

2022

Bratsberg Næringseiendom AS

Org.nr.: 914 603 188

Pemso Dokumentnøkkel: FIBHF-31DHT-WWJWS-23AV3-NPE12-VH6CM



Bratsberg Næringseiendom AS – Styrets årsberetning 2022

STYRETS ÅRSBERETNING 2022

Bratsberg Næringseiendom AS eier og forvalter egne næringsbygg og utvikler nye næringsbygg og kombinasjonsprosjekter med bolig- og næring. Selskapets prosjekter utvikles for eget eierskap og forvaltning i egne datterselskap.

Bratsberg Næringseiendom AS er pr 31.12.22 aksjonær i følgende eiendomsselskaper:

Klosterøya Næringspark AS	Porsgrunn	100 %
Porselensfabrikken Næringspark AS	Porsgrunn	100 %
Bratsberg Næring AS	Porsgrunn	100 %
Kjørbekk Næringspark AS	Porsgrunn	100 %
Grenland Logistikkpark AS	Porsgrunn	100 %
Kjørbekkdalen 12 D AS	Porsgrunn	100 %
Klostergata 30 AS	Porsgrunn	50 %
Nenset Næringspark AS	Porsgrunn	100 %
Langmyra 11 AS	Porsgrunn	100 %
Sørlandsinvest I AS	Porsgrunn	100 %

REDEGJØRELSE FOR REGNSKAPET

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

Årsregnskapet for 2022 er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. I henhold til regnskapslovens krav bekrefter styret at denne forutsetningen er til stede.

SAMMENDRAG RESULTAT OG BALANSE

Selskapets driftsresultat er negativt med NOK 0,8 mill, mens resultat av finansposter er NOK 23,3 mill. Årsresultatet for 2022 ble NOK 20 mill. som disponeres med NOK 8,5 mill. til konsernbidrag og NOK 11,5 mill. til annen egenkapital. Bokført egenkapital utgjorde NOK 138,2 mill., gjeld til kredittinstitusjoner utgjorde 884,4 mill. av en bokført totalbalanse på NOK 1.094,9 mill. Selskapets likviditetsbeholdning ved årsskiftet var NOK 7,9 mill. Styret og administrasjonen har fokus på selskapets løpende likviditet for å sikre finansiell fleksibilitet og investeringsevne.

NÆRINGSEIENDOMSPORTEFØLJE

Ved årsskiftet har Bratsberg Næringseiendom AS sine datterselskap næringseiendom på over 110.000 m² for utleie. Selskapet har som ambisjon en fortsatt økning av engasjementet innenfor næringseiendom, både ved oppkjøp og egenutvikling. Utviklingsporteføljen utgjør ca 60.000 m², bolig er også inkludert i disse.

MILJØMESSIGE FORHOLD

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



Bratsberg Næringseiendom AS – Styrets årsberetning 2022

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 selskapet næringsparker som attraktive etableringssteder for nye virksomheter.

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

ARBEIDSMILJØ OG LIKESTILLING

Bratsberg Næringseiendom AS har ingen ansatte og styret består av 1 mann som styreleder og 1 kvinne som styremedlem. Forvaltning av selskapet foretas av Bratsberg Eiendom Drift AS.

STYREANSVARSFORSIKRING

Selskapets styre og ledelse er dekket av eiernes styreansvarsforsikring.

ÅPENHETSLOVEN

Selskapet omfattes av reglene i Åpenhetsloven som tredde i kraft 1. juli 2022, som bla. stiller nye krav til dokumentert oppfølging av egne leverandører. Selskapet er i prosess med å sammenstille interne retningslinjer og aktsomhetsvurderinger av egen virksomhet, forretningspartnere og leverandørkjede.

Aktsomhetsvurdering vil bli tilgjengelig på selskapets hjemmeside innen 30. juni 2023, og vil deretter være gjenstand for årlig oppdatering.

FORETAKSSTYRING

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

RISIKOFORHOLD

Selskapet risiko er knyttet til tre hovedforhold

- Markedsmessig risiko
- Finansiell risiko
- Operasjonell risiko

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



Bratsberg Næringsseiendom AS – Styrets årsberetning 2022

Finansiell risiko

Den største finansielle risikoen for Bratsberg Næringsseiendom AS er knyttet til selskapets tilgang til og prisen på finansiering i bank- og kapitalmarkedet. Prisen på finansiering avhenger av markedsrentene og den kredittmarginen som selskapet må betale. Kredittmarginen er bestemt av selskapets kredittverdighet og det generelle tilbudet av og etterspørsel etter kreditt.

Selskapets finansielle risiko kan deles i:

- Likviditetsrisiko
- Renterisiko
- Kredittrisiko

Likviditetsrisiko knyttes til selskapets 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 selskapets kontantstrøm, resultat og egenkapital som følge av rentendringer i det kort- og langsiktige rentemarkedet. Gjennomsnittrenten for selskapets låneportefølje var ved årsskiftet 4,9 %.

Selskapets 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 leiekrev. Risikoen for at selskapet skal bli påført betydelige tap som følge av betalingsmislighold blant leietakerne, vurderes som moderat.

Operasjonell risiko

Selskapets 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.

STYRETS BEKREFTELSE

Styret bekrefter at selskapets årsregnskap for 2022 etter vår beste overbevisning er utarbeidet i samsvar med gjeldende lover og regler, og at opplysningene i regnskapet gir et rettvise bilde av selskapets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet.

Det har ikke inntrådt andre forhold etter årsskiftet som er av vesentlig betydning for å bedømme selskapets stilling, eller som vesentlig påvirker styrets vurdering av selskapets framtidsutsikter. Etter styrets oppfatning vil selskapets aktiviteter også i 2022 vise tilfredsstillende lønnsomhet.

Penneo Dokumentnøkkel: f1B4B-31DHT-WUJW5-234V3-NPFI2-VH6CM



Bratsberg Næringseiendom AS – Styrets årsberetning 2022

Styret foreslår at årets resultat disponeres som vist i resultatregnskapet.

Porsgrunn, den 30. juni 2023

Simon Venemyr Ottersland
Styreleder

Simon S. Stordalen
Daglig leder

Ann-Sofie Lindroth
Styremedlem

Pemso Dokumentnøkkel: FIBHB-31DHT-WUJW5-234V3-NPE12-VH6CM



Bratsberg Næringseiendom AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Annen driftskostnad	2	859 406	206 761
Sum driftskostnader		859 406	206 761
Driftsresultat		-859 406	-206 761
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		40 806 278	48 153 013
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		7 960 893	1 526 134
Annen renteinntekt		4 915	0
Annen finansinntekt		11 554 504	40 404 176
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 761 388	1 024 958
Annen rentekostnad		35 065 499	0
Annen finanskostnad		182 205	24 436 352
Resultat av finansposter		23 317 497	64 622 013
Resultat før skattekostnad		22 458 091	64 415 252
Skattekostnad på resultat	3	2 399 441	6 181 604
Resultat		20 058 650	58 233 648
Årsresultat	4	20 058 650	58 233 648
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag	4	8 507 109	12 485 946
Avsatt til annen egenkapital	4	11 551 541	45 747 702
Sum overføringer		20 058 650	58 233 648

Pemso Dokumentnøkkel: FIBHB-31DHT-WVJWS-23AV3-NPET12-VH6CM



Bratsberg Næringseiendom AS

Balanse

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	33 000	33 000
Sum immaterielle eiendeler		33 000	33 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	5	839 188 937	834 623 267
Lån til foretak i samme konsern		206 965 479	141 684 913
Sum finansielle anleggsmidler		1 046 154 416	976 308 181
Sum anleggsmidler		1 046 187 416	976 341 181
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	6	40 806 278	48 717 807
Sum fordringer		40 806 278	48 717 807
Bankinnskudd, kontanter o.l.		7 900 789	6 172 665
Sum omløpsmidler		48 707 067	54 890 472
Sum eiendeler		1 094 894 482	1 031 231 652

Pemco Dokumentnøkkel: FIBHB-31DHT-WVJWS-23AV3-NPE12-VH6CM



Bratsberg Næringseiendom AS

Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 7	100 000	100 000
Overkurs	4	76 306 966	76 306 966
Annen innskutt egenkapital	4	139 090	139 090
Sum innskutt egenkapital		76 546 056	76 546 056
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	61 674 076	50 122 535
Sum opptjent egenkapital		61 674 076	50 122 535
Sum egenkapital	4	138 220 132	126 668 591
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	884 350 000	840 833 332
Langsiktig konserngjeld	6, 8	67 200 341	16 007 623
Øvrig langsiktig gjeld		4 500 000	46 143 741
Sum annen langsiktig gjeld	8	956 050 341	902 984 696
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6	169 160	14 438
Betalbar skatt	3	0	1 266 315
Annen kortsiktig gjeld	6	454 849	297 613
Sum kortsiktig gjeld		624 009	1 578 366
Sum gjeld		956 674 350	904 563 061
Sum egenkapital og gjeld		1 094 894 482	1 031 231 652

Pemco Dokumentnøkkel: FIBHB-31DHT-WWJWS-234V3-NPET12-VH6CM



Bratsberg Næringseiendom AS

Balanse

Porsgrunn, 30.06.2023

Styret i Bratsberg Næringseiendom AS

Simon Venemyr Ottersland
Styreleder

Märtha Ann Sofie Lindroth
Styremedlem

Simon Szikszay Stordalen
Daglig leder

Pemso Dokumentnøkkel: FIBHF-31DHT-WWJWS-23AV3-NPE12-VH6CM



Indirekte kontantstrøm

Bratsberg Næringseiendom AS

	Note	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		22 458 091	64 415 252
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler		15 030	0
Endring i leverandørgjeld		154 723	14 438
Gevinst ved salg av aksjer		-11 554 504	-35 347 055
Inntektsført utbytte / konsernbidrag		-40 806 278	-49 153 013
Endring i andre tidsavgrensningposter		515 527	-2 538 316
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-29 232 442	-22 608 695
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Endring langsiktige fordringer		-57 412 632	-118 557 021
Mottatt utbytte / konsernbidrag		40 806 278	35 796 727
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foret		16 499 031	119 971 561
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foret		-9 590 699	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-9 698 022	37 211 267
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Endring langsiktig gjeld		40 658 586	-9 008 128
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		40 658 586	-9 008 128
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		1 728 122	5 594 444
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		6 172 665	578 251
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		7 900 787	6 172 695

Pemco Dokumentnøkkel: FIBHE-31DHT-WWJWS-23AV3-NPE12-VH6CM



Regnskapsprinsipper

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

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.

Inntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Inntekter fra salg av tjenester og langsiktige tilvirkingsprosjekter (anleggskontrakter) resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

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 og vurdering av omløpsmidler

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

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.

Kontantstrømoppstilling

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

Konsernregnskap

Selskapsregnskapet er avlagt etter regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Selskapet inngår i konsolidert regnskap med Bratsberg AS som morselskap. Konsernregnskapet utleveres ved å kontakte Bratsberg AS, Ferjegata 5, 3921 Porsgrunn.



Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har ingen ansatte i 2022.

Kostnadsførte honorar til revisjon	2022
Revisjonstjenester inkl. teknisk bistand årsoppgjør	116 715
Andre tjenester	44 421
Sum	161 136

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	2 399 441	4 787 992
Endring i utsatt skattefordel	0	1 393 612
Skattekostnad ordinært resultat	2 399 441	6 181 604

Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	22 458 091	64 415 252
Permanente forskjeller	-11 551 541	-36 317 055
Avgitt konsernbidrag	-10 906 550	-16 007 623
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-6 334 598
Skattepliktig inntekt	0	5 755 975

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-6 577 940	-5 805 671
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-2 399 441	-3 521 677
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	8 977 381	10 593 663
Sum betalbar skatt i balansen	0	1 266 315

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

	2022	2021	Endring
Avsetninger mv	-150 000	-150 000	0
Sum	-150 000	-150 000	0

Grunnlag for utsatt skattefordel	-150 000	-150 000	0
---	-----------------	-----------------	----------

Utsatt skattefordel (22 %)	-33 000	-33 000	0
-----------------------------------	----------------	----------------	----------

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	100 000	76 306 966	139 090	50 122 535	126 668 591
Årets resultat				20 058 650	20 058 650
Konsernbidrag avgitt				-8 507 109	-8 507 109
Pr 31.12.2022	100 000	76 306 966	139 090	61 674 076	138 220 132

Pemso Dokumentnøkkel: FBHB-31DHT-WVJWS-234V3-NPE12-VH6CM



Note 5 Datterselskap

Datterselskap	Forretningskontor	Eierandel / st. andel	Kostpris
Klosterøya Næringspark AS	Porsgrunn	100 %	141 756 968
Porselensfabrikken Næringspark AS	Porsgrunn	100 %	241 043 495
Bratsberg Næring AS	Porsgrunn	100 %	85 423 298
Kjørbekk Næringspark AS	Porsgrunn	100 %	55 524 780
Grenland Logistikkpark AS	Porsgrunn	100 %	76 281 865
Kjørbekkdalen 12 D AS	Porsgrunn	100 %	71 313 660
Klostergata 30 AS	Porsgrunn	50 %	4 942 279
Nenset Næringspark AS	Porsgrunn	100 %	53 188 663
Lietorvet Holding AS	Porsgrunn	50 %	0
Langmyra 11 AS	Porsgrunn	100 %	100 123 229
Sørlandsinvest AS	Porsgrunn	100 %	9 590 699
			839 188 937

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Fordringer	2022	2021
Lån til foretak i samme konsern	206 965 479	141 684 913
Andre kortsiktige fordringer (KB)	40 806 278	48 153 013
Sum fordringer	247 771 757	189 837 926

Gjeld	2022	2021
Langsiktig konserngjeld	10 906 550	41 643 741
Annen kortsiktig gjeld	0	16 007 623
Sum	10 906 550	57 651 364

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Bratsberg Næringseiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	1 000,0	100 000
Sum	100		100 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Bratsberg AS	100	100,0	100,0



Note 8 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	884 350 000	840 833 332
Øvrig langsiktig gjeld	71 700 341	62 151 364
Sum	956 050 341	902 984 696

Annen langsiktig gjeld

	2022	2021
Annen langsiktig gjeld	4 500 000	4 500 000
Sum annen langsiktig gjeld	4 500 000	4 500 000

Pantsatte verdier ført i balansen

	2022	2021
Aksjer i datterselskaper	839 188 937	834 623 267

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.



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Simon Szikszay Stordalen

Daglig leder

Serienummer: 9578-5997-4-717617

IP: 193.214.xxx.xxx

2023-06-30 09:44:43 UTC



Simon Venemyr Ottersland

Styreleder

Serienummer: 9578-5997-4-739850

IP: 84.208.xxx.xxx

2023-06-30 09:58:09 UTC



Märtha Ann Sofie Lindroth

Styremedlem

Serienummer: 19760322xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2023-06-30 17:56:07 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: F1BHB-31DHT-WUJWS-234V3-NPET2-VH6CM

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/validator>



KPMG AS
Nordre Fokserød 14
P.O. Box 150
N-3201 Sandefjord

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Bratsberg Næringsseidendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bratsberg Næringsseidendom 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

Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bode	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Penneo Dokumentno.kkei: N6.66B-2IMW2X-KA5P6-NL6VM-J5ZHD-1ZGOC



regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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.

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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- 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 tvil av betydning om selskapets 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. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet 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 rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Sandefjord, 1. juli 2023
KPMG AS

Penneo Dokumentnøkkel: N6.66B-2MW2X-KA5P6-NL6VM-J5ZHD-1ZGOC



Lars Egill Olavesen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: N6.66B-2MW2X-KA5P6-NL6VM-J5ZHD-1ZGOC



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."

Lars Egill Olavesen

Statsautorisert revisor

Serienummer: UN:NO-9578-5992-4-2658469

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-07-01 13:31:43 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: N6.66B-2MW2X-KA5P6-NL6VM-J5ZHD-1ZGQC

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/validator>