



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 23.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 29.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad	2	455 585	859 406
Sum kostnader		455 585	859 406
Driftsresultat		-455 585	-859 406
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		54 870 781	40 806 278
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		13 784 897	7 960 893
Annen renteinntekt		30	4 915
Annen finansinntekt			11 554 504
Sum finansinntekter		68 655 707	60 326 590
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 589 722	1 761 388
Annen rentekostnad		53 021 673	35 065 499
Annen finanskostnad		180 100	182 205
Sum finanskostnader		56 791 495	37 009 092
Netto finans		11 864 212	23 317 497
Ordinært resultat før skattekostnad		11 408 627	22 458 091
Skattekostnad på resultat	3	2 509 898	2 399 441
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 898 729	20 058 650
Årsresultat	4	8 898 729	20 058 650
Årsresultat etter minoritetsinteresser		8 898 729	20 058 650
Totalresultat		8 898 729	20 058 650
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	4	5 950 153	8 507 109
Avsatt til annen egenkapital	4	2 948 576	11 551 541
Sum overføringer og disponeringer		8 898 729	20 058 650



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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	846 235 295	839 188 937
Investering i annet foretak i samme konsern	5		
Lån til foretak i samme konsern		232 992 943	206 965 479
Andre langsiktige fordringer	6		
Sum finansielle anleggsmidler		1 079 228 239	1 046 154 416
Sum anleggsmidler		1 079 261 239	1 046 187 416
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6		
Andre kortsiktige fordringer	6	55 498 129	40 806 278
Sum fordringer		55 498 129	40 806 278
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		712	7 900 789
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		712	7 900 789
Sum omløpsmidler		55 498 841	48 707 067
SUM EIENDELER		1 134 760 080	1 094 894 482

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Aksjekapital	4, 7	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	7		
Overkurs	4	76 306 966	76 306 966
Annen innskutt egenkapital	4	628 421	139 090
Sum innskutt egenkapital		77 035 387	76 546 056
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	64 622 652	61 674 076
Sum opptjent egenkapital		64 622 652	61 674 076
Sum egenkapital	4	141 658 039	138 220 132
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	8		
Obligasjonslån	8		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	872 325 000	884 350 000
Langsiktig konserngjeld	6, 8	46 032 933	67 200 341
Øvrig langsiktig gjeld	8	4 500 000	4 500 000
Sum annen langsiktig gjeld	8	922 857 933	956 050 341
Sum langsiktig gjeld		922 857 933	956 050 341
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6	1 160	169 160
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	6	60 105 795	
Annen kortsiktig gjeld	6	10 137 152	454 849
Sum kortsiktig gjeld		70 244 107	624 009
Sum gjeld		993 102 040	956 674 350
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 134 760 080	1 094 894 482



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 680958

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 23.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 29.07.2024



Organisasjonsnr: 914 603 188
BRATSBERG NÆRINGSEIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad	2	455 585	859 406
Sum kostnader		455 585	859 406
Driftsresultat		-455 585	-859 406
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		54 870 781	40 806 278
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		13 784 897	7 960 893
Annen renteinntekt		30	4 915
Annen finansinntekt			11 554 504
Sum finansinntekter		68 655 707	60 326 590
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 589 722	1 761 388
Annen rentekostnad		53 021 673	35 065 499
Annen finanskostnad		180 100	182 205
Sum finanskostnader		56 791 495	37 009 092
Netto finans		11 864 212	23 317 497
Ordinært resultat før skattekostnad		11 408 627	22 458 091
Skattekostnad på resultat	3	2 509 898	2 399 441
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 898 729	20 058 650
Årsresultat	4	8 898 729	20 058 650
Årsresultat etter minoritetsinteresser		8 898 729	20 058 650
Totalresultat		8 898 729	20 058 650
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	4	5 950 153	8 507 109
Avsatt til annen egenkapital	4	2 948 576	11 551 541
Sum overføringer og disponeringer		8 898 729	20 058 650



Organisasjonsnr: 914 603 188
BRATSBERG NÆRINGSEIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

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

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 5 846 235 295 839 188 937
Investering i annet foretak i samme konsern 5
Lån til foretak i samme konsern 232 992 943 206 965 479
Andre langsiktige fordringer 6
Sum finansielle anleggsmidler 1 079 228 239 1 046 154 416
Sum anleggsmidler 1 079 261 239 1 046 187 416

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 6
Andre kortsiktige fordringer 6 55 498 129 40 806 278
Sum fordringer 55 498 129 40 806 278

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l. 712 7 900 789
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 712 7 900 789

Sum omløpsmidler 55 498 841 48 707 067

SUM EIENDELER 1 134 760 080 1 094 894 482

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 4 628 421 139 090



Sum innskutt egenkapital		77 035 387	76 546 056
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	64 622 652	61 674 076
Sum opptjent egenkapital		64 622 652	61 674 076
Sum egenkapital	4	141 658 039	138 220 132
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	8		
Obligasjonslån	8		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	872 325 000	884 350 000
Langsiktig konserngjeld	6, 8	46 032 933	67 200 341
Øvrig langsiktig gjeld	8	4 500 000	4 500 000
Sum annen langsiktig gjeld	8	922 857 933	956 050 341
Sum langsiktig gjeld		922 857 933	956 050 341
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6	1 160	169 160
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	6	60 105 795	
Annen kortsiktig gjeld	6	10 137 152	454 849
Sum kortsiktig gjeld		70 244 107	624 009
Sum gjeld		993 102 040	956 674 350
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 134 760 080	1 094 894 482



Organisasjonsnr: 914 603 188
BRATSBERG NÆRINGSEIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Årsregnskap

2023

Bratsberg Næringseiendom AS

Org.nr.: 914 603 188

Penneo Dokumentnøkkel: NNDLD-2GB2F-FLHWJ-DM877-BBDJH-L88G0



Bratsberg Næringseiendom AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Annen driftskostnad	2	455 585	859 406
Sum driftskostnader		455 585	859 406
Driftsresultat		-455 585	-859 406
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		54 870 781	40 806 278
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		13 784 897	7 960 893
Annen renteinntekt		30	4 915
Annen finansinntekt		0	11 554 504
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 589 722	1 761 388
Annen rentekostnad		53 021 673	35 065 499
Annen finanskostnad		180 100	182 205
Resultat av finansposter		11 864 212	23 317 497
Resultat før skattekostnad		11 408 627	22 458 091
Skattekostnad på resultat	3	2 509 898	2 399 441
Resultat		8 898 729	20 058 650
Årsresultat	4	8 898 729	20 058 650
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag	4	5 950 153	8 507 109
Avsatt til annen egenkapital	4	2 948 576	11 551 541
Sum overføringer		8 898 729	20 058 650

Penneo Dokumentnøkkel: NNDLD-2GB2F-FLHWJ-DM877-BBDJH-L88GO



Bratsberg Næringseiendom AS

Balanse

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	33 000	33 000
Sum immaterielle eiendeler		33 000	33 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	5	846 235 295	839 188 937
Lån til foretak i samme konsern		232 992 943	206 965 479
Sum finansielle anleggsmidler		1 079 228 239	1 046 154 416
Sum anleggsmidler		1 079 261 239	1 046 187 416
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	6	55 498 129	40 806 278
Sum fordringer		55 498 129	40 806 278
Bankinnskudd, kontanter o.l.		712	7 900 789
Sum omløpsmidler		55 498 841	48 707 067
Sum eiendeler		1 134 760 080	1 094 894 482

Penneo Dokumentnøkkel: NNDLD-2GB2F-FLHWJ-DM877-BBDJH-L88GO



Bratsberg Næringseiendom AS

Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 7	100 000	100 000
Overkurs	4	76 306 966	76 306 966
Annen innskutt egenkapital	4	628 421	139 090
Sum innskutt egenkapital		77 035 387	76 546 056
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	64 622 652	61 674 076
Sum opptjent egenkapital		64 622 652	61 674 076
Sum egenkapital	4	141 658 039	138 220 132
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	872 325 000	884 350 000
Langsiktig konserngjeld	6, 8	46 032 933	67 200 341
Øvrig langsiktig gjeld	8	4 500 000	4 500 000
Sum annen langsiktig gjeld	8	922 857 933	956 050 341
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6	1 160	169 160
Konserngjeld	6	12 663 323	0
Annen kortsiktig gjeld	6	57 579 624	454 849
Sum kortsiktig gjeld		70 244 107	624 009
Sum gjeld		993 102 040	956 674 350
Sum egenkapital og gjeld		1 134 760 080	1 094 894 482

Penneo Dokumentnøkkel: NNDLD-2G62F-FLHWJ-DM877-BBDJH-L88GO



Bratsberg Næringseiendom AS

Balanse
Porsgrunn,
Styret i Bratsberg Næringseiendom AS

Simon Venemyr Ottersland
Styreleder

Linn Therese Louise Ejderhamn
Styremedlem

Simon Szikszay Stordalen
Daglig leder

Penneo Dokumentnøkkel: NNDLD-2G82F-FLHWJ-DM877-BBDJH-L88G0



Indirekte kontantstrøm

Bratsberg Næringseiendom AS

	Note	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		11 408 627	22 458 091
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler		0	15 030
Endring i leverandørgjeld		-168 000	154 723
Gevinst ved salg av aksjer		0	-11 554 504
Inntektsført utbytte / konsernbidrag		-54 870 781	-40 806 278
Endring i andre tidsavgrensningposter		-9 805 057	515 527
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-53 435 211	-29 232 442
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Endring langsiktige fordringer		-38 942 443	-57 412 632
Mottatt utbytte / konsernbidrag		49 060 106	40 806 278
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foret		0	16 499 031
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foret		0	-9 590 699
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		10 117 663	-9 698 022
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Endring langsiktig gjeld		-12 025 000	40 658 586
Endring i konsernkontoordning		47 442 472	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		35 417 472	40 658 586
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-7 900 076	1 728 122
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		7 900 789	6 172 665
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		713	7 900 787

Penneo Dokumentnøkkel: NNDLD-2GB2F-FLHWJ-DM877-BBDJH-L88GO



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 Samfosa AS som morselskap. Konsernregnskapet utleveres ved å kontakte Samfosa AS, Holmenkollveien 109A, 0784 Oslo.



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

Selskapet har ingen ansatte i 2023.

Kostnadsførte honorar til revisjon	2023
Revisjonstjenester inkl. teknisk bistand årsoppgjør	147 500
Andre tjenester	6 550
Sum	154 050

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	2 509 898	2 399 441
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	2 509 898	2 399 441

Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	11 408 627	22 458 091
Permanente forskjeller	0	-11 551 541
Mottatt konsernbidrag	627 348	0
Avgitt konsernbidrag	-12 035 975	-10 906 550
Skattepliktig inntekt	0	0

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-9 561 674	-6 577 940
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-2 647 915	-2 399 441
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	12 209 588	8 977 381
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2023	2022	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. 31.12.2022	100 000	76 306 966	139 090	61 674 076	138 220 132
Årets resultat				8 898 729	8 898 729
Konsernbidrag mottatt			489 331		489 331
Konsernbidrag avgitt				-5 950 153	-5 950 153
Pr 31.12.2023	100 000	76 306 966	628 421	64 622 652	141 658 039

Penneo Dokumentnøkkel: NNDLD-2G82F-FLHWJ-DM877-B8D.JH.L88G0



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
Langmyra 11 AS	Porsgrunn	100 %	100 123 229
Sørlandsinvest AS	Porsgrunn	100 %	16 637 058
			846 235 295

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

Fordringer	2023	2022
Lån til foretak i samme konsern	232 992 943	206 965 479
Andre kortsiktige fordringer (KB)	54 870 781	40 806 278
Sum fordringer	287 863 724	247 771 757

Gjeld	2023	2022
Langsiktig konserngjeld	46 032 933	0
Annen kortsiktig gjeld	12 663 323	10 906 550
Sum	58 696 256	10 906 550

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

	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	872 325 000	884 350 000
Øvrig langsiktig gjeld	50 532 933	71 700 341
Sum	922 857 933	956 050 341

Annen langsiktig gjeld

	2023	2022
Annen langsiktig gjeld	4 500 000	4 500 000
Sum annen langsiktig gjeld	4 500 000	4 500 000

Pantsatte verdier ført i balansen

	2023	2022
Aksjer i datterselskaper	846 235 295	839 188 937

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."

LINN EJDERHAMN

Styremedlem

Serienummer: 34275b05bc96e5[...]70a0fb0fb29ea

IP: 90.225.xxx.xxx

2024-06-21 21:54:05 UTC



Stordalen, Simon Szikszay

Daglig leder

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-717617

IP: 158.248.xxx.xxx

2024-06-22 18:52:50 UTC



Ottersland, Simon Venemyr

Styreleder

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-739850

IP: 84.208.xxx.xxx

2024-06-23 12:54:10 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NNDLD-2GB2F-FLHWJ-DM877-BBDJH-188GO

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>



Bratsberg Næringseiendom AS – Styrets årsberetning 2023

STYRETS ÅRSBERETNING 2023

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 31.12.23 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 2023 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 0,5 mill, mens resultat av finansposter er NOK 11,8 mill. Årsresultatet for 2023 ble NOK 9 mill. som disponeres med NOK 5,9 mill. til konsernbidrag og NOK 2,9 mill. til annen egenkapital. Bokført egenkapital utgjorde NOK 141,7 mill., gjeld til kredittinstitusjoner utgjorde 872,3 mill. av en bokført totalbalanse på NOK 1.134,8 mill.

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 begrensning i bruk av materialer som inneholder helse- og miljøfarlige stoffer i byggeprosjekter.



Bratsberg Næringseiendom AS – Styrets årsberetning 2023

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 ble gjort tilgjengelig på selskapets hjemmeside 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 Næringseiendom AS – Styrets årsberetning 2023

Finansiell risiko

Den største finansielle risikoen for Bratsberg Næringseiendom 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 6,7 %.

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 leiekra. 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 2023 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 2024 vise tilfredsstillende lønnsomhet.

Penneo Dokumentnøkket: 3f5FT-QJQ6L-5K7CO-3VFEJ-7Y6E1-GJ70Q



Bratsberg Næringseiendom AS – Styrets årsberetning 2023

Styret foreslår at årets resultat disponeres som vist i resultatregnskapet.

Porsgrunn,

Simon Venemyr Ottersland
Styreleder

Simon S. Stordalen
Daglig leder

Linn Therese Louise Ejderhamn
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: 315FT-QJQ6L-5K7CO-3VFEJ-7Y6E1-G270Q



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."

LINN EJDERHAMN

Styremedlem

Serienummer: 34275b05bc96e5[...]70a0fb0fb29ea

IP: 90.225.xxx.xxx

2024-06-21 21:54:05 UTC



Stordalen, Simon Szikszay

Daglig leder

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-717617

IP: 158.248.xxx.xxx

2024-06-22 18:52:50 UTC



Ottersland, Simon Venemyr

Styreleder

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-739850

IP: 84.208.xxx.xxx

2024-06-23 12:54:10 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 315FT-QJQ6L-5K7CO-3VFEI-7Y6E1-G270Q

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 Næringseiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bratsberg Næringseiendom AS som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 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.

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	Alesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Penneo Dokumentnøkkel: 603E27N6GEYS-U4QMGV480THRQ-00X8E8E844RYCZ



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 risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes 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 regnskapsestimatene 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 modifiserer 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

KPMG AS

Lars Egill Olavesen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 603E27N6EFT3-U4QMGV4E00THRQ-0B0XEBE8A4AYDZY



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."

Olavesen, Lars Egill

Partner

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-2658469

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-06-24 06:48:16 UTC



Olavesen, Lars Egill

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-2658469

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-06-24 06:48:16 UTC



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>

Penneo Dokumentnøkkel: OGILZ-66FTS-U4M4V-K0FPQ-PJOGM-AYICZ