



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 597 228
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KONGSBERG NÆRINGSPARKUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Kirkegårdsveien 45
3616 KONGSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: 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: Marit Haugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 06.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2, 13	273 850 000	255 226 000
Annen driftsinntekt		676 000	
Sum inntekter		274 525 000	255 226 000
Kostnader			
Avskrivning	7	3 620 000	2 749 000
Annen driftskostnad	3, 4, 13	274 224 000	252 501 000
Sum kostnader		277 844 000	255 250 000
Driftsresultat		-3 319 000	-23 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	5	175 000	447 000
Sum finansinntekter		175 000	447 000
Annen finanskostnad	5, 11, 12	1 640 000	916 000
Sum finanskostnader		1 640 000	916 000
Netto finans		-1 465 000	-470 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 784 000	-493 000
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-615 000	610 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 168 000	-1 103 000
Årsresultat		-4 168 000	-1 103 000
Overføringer og disponeringer			
Ekstraordinært utbytte	10	17 227 818	-18 636 810
Konsernbidrag	10	2 162 000	14 373 000
Overføringer annen egenkapital	10	-23 559 000	3 161 000
Sum overføringer og disponeringer		-4 168 000	-1 103 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	17 605 000	16 380 000
Sum immaterielle eiendeler		17 605 000	16 380 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger, anlegg og driftstilbehør	7	185 541 000	170 191 000
Sum varige driftsmidler		185 541 000	170 191 000
Sum anleggsmidler		203 146 000	186 571 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	13	2 021 000	2 673 000
Andre kortsiktige fordringer	13	5 653 000	27 398 000
Andre fordringer		50 471 000	84 795 000
Konsernfordringer	8, 13	44 818 000	57 397 000
Sum fordringer		52 492 000	87 469 000
Sum omløpsmidler		52 492 000	87 469 000
SUM EIENDELER		255 638 000	274 040 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	1 881 000	1 881 000
Sum innskutt egenkapital		1 881 000	1 881 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	78 900 000	102 458 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum opptjent egenkapital		78 900 000	102 458 000
Sum egenkapital		80 781 000	104 339 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser	11, 12	128 832 000	116 418 000
Sum avsetninger for forpliktelser		128 832 000	116 418 000
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		128 832 000	116 418 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	13	7 553 000	13 770 000
Skyldige offentlige avgifter		3 827 000	3 199 000
Annen kortsiktig gjeld	13	34 645 000	36 314 000
Sum kortsiktig gjeld		46 026 000	53 283 000
Sum gjeld		174 857 000	169 700 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		255 638 000	274 040 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 198907

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 597 228
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KONGSBERG NÆRINGS-PARKUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Kirkegårdsveien 45
3616 KONGSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: 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: Marit Haugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.05.2022



Organisasjonsnr: 988 597 228
KONGSBERG NÆRINGS-PARKUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2, 13	273 850 000	255 226 000
Annen driftsinntekt		676 000	
Sum inntekter		274 525 000	255 226 000
Kostnader			
Avskrivning	7	3 620 000	2 749 000
Annen driftskostnad	3, 4, 13	274 224 000	252 501 000
Sum kostnader		277 844 000	255 250 000
Driftsresultat		-3 319 000	-23 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	5	175 000	447 000
Sum finansinntekter		175 000	447 000
Annen finanskostnad	5, 11, 12	1 640 000	916 000
Sum finanskostnader		1 640 000	916 000
Netto finans		-1 465 000	-470 000
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-615 000	610 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 168 000	-1 103 000
Årsresultat		-4 168 000	-1 103 000
Overføringer og disponeringer			
Ekstraordinært utbytte	10	17 227 818	-18 636 810
Konsernbidrag	10	2 162 000	14 373 000
Overføringer annen egenkapital	10	-23 559 000	3 161 000
Sum overføringer og disponeringer		-4 168 000	-1 103 000



Organisasjonsnr: 988 597 228
KONGSBERG NÆRINGSPARKUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2021	2020
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	6	17 605 000	16 380 000
Sum immaterielle eiendeler		17 605 000	16 380 000

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger, anlegg og driftstilbehør	7	185 541 000	170 191 000
Sum varige driftsmidler		185 541 000	170 191 000

Sum anleggsmidler		203 146 000	186 571 000
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	13	2 021 000	2 673 000
Andre kortsiktige fordringer	13	5 653 000	27 398 000
Andre fordringer		50 471 000	84 795 000
Konsernfordringer	8, 13	44 818 000	57 397 000
Sum fordringer		52 492 000	87 469 000

Sum omløpsmidler		52 492 000	87 469 000
-------------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EIENDELER		255 638 000	274 040 000
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	9, 10	1 881 000	1 881 000
Sum innskutt egenkapital		1 881 000	1 881 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	10	78 900 000	102 458 000
Sum opptjent egenkapital		78 900 000	102 458 000

Sum egenkapital		80 781 000	104 339 000
------------------------	--	-------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Andre avsetninger for forpliktelser	11, 12	128 832 000	116 418 000
Sum avsetninger for forpliktelser		128 832 000	116 418 000



Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld	128 832 000	116 418 000	
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	13	7 553 000	13 770 000
Skyldige offentlige avgifter		3 827 000	3 199 000
Annen kortsiktig gjeld	13	34 645 000	36 314 000
Sum kortsiktig gjeld		46 026 000	53 283 000
Sum gjeld		174 857 000	169 700 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		255 638 000	274 040 000



Organisasjonsnr: 988 597 228
KONGSBERG NÆRINGSPARKUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
9

Antall aksjer og aksjeeiere

Note
3

Lønn og ytelser

Selskapet har ingen ansatte og er sådan ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det er ingen ytelser til ledende personer eller styret.

Note

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	133795000.00	115124000.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	50468000.00	154398000.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	184263000.00	269522000.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring



Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Kongsberg Næringsparkutvikling AS ÅRSBERETNING 2021

Virksomhetens art og hvor den drives

Kongsberg Næringsparkutvikling AS (KNU) er et selskap 100% eid av Kongsberg Eiendom Holding AS, et selskap i Kongsberg Gruppen. Virksomhetens forretningside og strategi er å drive næringsutvikling av fast eiendom gjennom utleie og innleie. Eiendomsvirksomhetens utviklingspotensial som består av tomteareal og eldre bebyggelse, ligger i selskapet.

Totalt forvalter selskapet ca 237.500 kvm. Av dette eier selskapet 11%. Bygningsmassen er fordelt på ulike lokasjoner, da selskapet ivaretar inn- og fremleie for de fleste av Kongsberg Gruppens selskaper i Norge.

Rettsvisende oversikt over utvikling og resultat

Selskapets omsetning på kr 274,525 mill.
EBIT er minus kr 3,319 mill., EBITDA er kr 0,302 mill.
Selskapet har avsetninger for forpliktelser knyttet til solgte bygg som leies tilbake, vedlikeholdsforpliktelser vedrørende andre innleieforhold samt avtaler hvor forpliktet innleiebeløp overgår forventet fremleiebeløp. Disse avsetningene utgjør kr 120,705 mill (kr 116,418 mill pr. 31.12.20). Se for øvrig note 11 og 12 til regnskapet for mer utfyllende kommentarer. Selskapet har en egenkapital på kr 80,781 mill, tilsvarende 32%, og likviditeten er god. Utviklingen i omsetning, resultatgrad og egenkapitalandel er som forventet.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettsvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer

Selskapets risiko er bl.a. knyttet til ledige lokaler solgte bygg. Selskapet har en kontraktsfestet forpliktelse på innleiekostnad solgte bygg overfor gårdeier. Rehabilitering av eldre bygningsmasse har også en viss risiko. Endringer i eksterne rammebetingelser kan påføre selskapet kostnader, eller på annen måte påvirke selskapet konkurransekraft. Selskapets kunder representerer flere industrier, som maritime, olje og gass, samt forsvar. Dette gir en viss diversifisering mot konjunktursvingninger. Selskapet er allikevel eksponert for svingninger i kundenes markeder. Ved utløp av kontraktsperioden for solgte bygg skal disse tilbakeføres til eier. Det er forbundet med en viss risiko i forhold til evt. ulik vurdering av standard på bygningsmassen på tilbakeføringstidspunkt.

Finansiell risiko

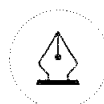
Selskapet har pt ingen låneforpliktelser.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har ikke hatt noen forsknings- eller utviklingsprosjekter i 2021.

Fortsatt drift

Årsregnskapet for 2021 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.



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

Document ID:
E4BE003DDB124609A3A59D1D64362940



Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte, men kjøper alle sine tjenester fra driftsselskapet Kongsberg Teknologipark AS (KTP). Daglig leder i KTP er også daglig leder i Kongsberg Næringsparkutvikling AS.

Forsikring

Kongsberg Gruppen ASA har en Styreansvarsforsikring gjeldende for konsernets styremedlem, CEO og ledende ansatte. Styreansvarsforsikringen dekker rettslige finansielle krav som rettes mot styret eller ledelse basert på handlinger i styreverv eller ledelse. Forsikringen er gjeldende for alle KONGSBERG sine datterselskap hvor KONGSBERG har eierandel mer enn 50%. Forsikringen er plassert hos vel ansette forsikringselskap med god rating.

Ytre miljø

Selskapets virksomhet er ikke regulert av konsesjoner eller pålegg. Bedriften forurenser ikke det ytre miljø.

Redegjørelse for årsregnskapet og resultatdisponering

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter uttrykk for virksomhetens resultat for 2021 og økonomiske stilling ved årsskiftet.

Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som er av betydning for bedømmelsen av regnskapet.

Virksomheten har for 2021 hatt et regnskapsmessig underskudd etter skatt på minus kr 4,168 mill. som foreslås anvendt ved:

Skyldig konsernbidrag med skatteeffekt	kr	2,162 mill
Skyldig konsernbidrag uten skatteeffekt	kr	17,228 mill
Overført annen egenkapital	kr	- 23,559 mill
Sum disponert	kr	- 4,168 mill

Kongsberg, 17/3-2022

Daliborka Pekic
Styrets leder - adm.dir

Trond Dybdahl
styremedlem

Bjarte Skedsmo Petersen
styremedlem



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

Document ID:
E4BE003DDB124609A3A59D1D64362940



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dyrmyrgata 35
3611 Kongsberg

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Kongsberg Næringsparkutvikling AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kongsberg Næringsparkutvikling AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjon

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

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og administrerende direktør (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Building a better
working world

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Kongsberg, 23. mars 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Terje Langedok
statsautorisert revisor



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."

Terje Langedok

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5999-4-1288975

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-03-23 14:56:43 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: S4KHV-YK1QJ-EWGH-E4FSNA-YV7T5-KWABK

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



Kongsberg Næringsparkutvikling AS

Noter til regnskapet for 2021

Beløp vises i tusen kr

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring av husleieinntekter skjer i takt med leieperioden.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Skatter

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort. Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til egenkapitaltransaksjoner.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode.



Kongsberg Næringsparkutvikling AS

Noter til regnskapet for 2021

Beløp vises i tusen kr

Note 2 - Salgsinntekter

	2021	2020
<i>Geografisk fordeling</i>		
Kongsberg	177 596	179 796
Oslo-området	59 664	55 978
Rygge	855	844
Sandefjord	5 187	5 145
Horten	11 485	7 553
Kristiansand	1 618	1 620
Stavanger	657	657
Bergens-området	6 766	569
Fosnavåg	148	97
Hagavik	1 390	412
Hjørungavåg	7 258	1 801
Ågotnes	1 224	753
	<u>273 850</u>	<u>255 226</u>
Salgsinntekter til konsernselskaper utgjør	214 976	190 356

Note 3 - Lønnskostnader og godtgjørelse til revisor

Ytelser til ledende personer

Selskapet har ingen ansatte og er sådan ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Det er ingen ytelser til ledende personer eller styret.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	2021
Lovpålagt revisjon	134
Skatterådgivning	38
Andre tjenester	13

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



Kongsberg Næringsparkutvikling AS

Noter til regnskapet for 2021

Beløp vises i tusen kr

Note 4 - Driftskostnader

	2021	2020
Leiekostnader	248 281	220 879
Kommunale avgifter	1 758	1 583
Vedlikehold	7 167	5 088
Andre driftsrelaterte tjenester	3 622	10 796
Innleide tjenester	494	1 672
Tap på krav	0	648
Konserninterne tjenester	12 901	11 835
Sum	<u>274 224</u>	<u>252 501</u>

Note 5 - Finansposter

	2021	2020
<i>Finansinntekter</i>		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	0	23
Renteinntekter	<u>175</u>	<u>424</u>
Sum annen finansinntekter	<u>175</u>	<u>447</u>
<i>Finanskostnader</i>		
Rentekostnader	1	0
Annen finanskostnad	<u>1 639</u>	<u>916</u>
Sum annen finanskostnad	<u>1 640</u>	<u>916</u>



Kongsberg Næringsparkutvikling AS

Noter til regnskapet for 2021

Beløp vises i tusen kr

Note 6 - Skatt

Beløp vises i tusen kr

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2021	2020
Endring utsatt skatt/skattefordel	-1 225	-3 654
Skatteeffekt av konsernbidrag	610	4 264
Årets totale skattekostnad	<u>-615</u>	<u>610</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	-4 784	-493
Permanente forskjeller	1 987	2 523
Endring i midlertidige forskjeller	5 569	11 157
Alminnelig inntekt	2 772	13 187
Ytet konsernbidrag	-2 772	-13 187
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2021	2020
Driftsmidler inkl goodwill	-17 934	-15 492
Utestående fordringer	-500	-500
Gevinst- og tapskonto	3 838	4 122
Regnskapsmessige avsetninger, fremtidig vedlikehold mv	-58 926	-55 859
Finders fee	-6 502	-6 726
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-80 024</u>	<u>-74 455</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-17 605	-16 380

Note 7 - Varige driftsmidler

Beløp vises i tusen kr

	Bygninger, anlegg og driftstilbehør	Tomter	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	122 591	133 540	14 287	270 418
Tilgang kjøpte driftsmidler	16 978	354	2 063	19 395
Avgang driftsmidler	0	-425	0	-425
Anskaffelseskost 31.12.	<u>139 569</u>	<u>133 469</u>	<u>16 350</u>	<u>289 389</u>
Akk.avskrivning 31.12.	-103 847	0	0	-103 847
Balansført pr. 31.12.	<u>35 722</u>	<u>133 469</u>	<u>16 350</u>	<u>185 541</u>
Årets avskrivninger	3 620	0	0	3 620
Økonomisk levetid	4-33 år			
Avskrivningssats	3-25%			



Kongsberg Næringsparkutvikling AS

Noter til regnskapet for 2021

Beløp vises i tusen kr

Note 8 - Konsernkontoordning

Kongsberg Gruppen ASA har etablert konsernkontosystem hvor Kongsberg Gruppen ASA iht. avtalen er innehaver mens øvrige konsernselskaper er underkontoinnehaver eller deltaker. Banken kan avregne ethvert trekk og innstående mot hverandre slik at netto posisjoner representerer mellomværende mellom Danske Bank og Kongsberg Gruppen ASA.

Selskapets innskudd på deltakerkonto i konsernkontosystemet utgjør kr 44 817 538 pr. 31.12.21. Dette representerer et mellomværende med Kongsberg Gruppen ASA.

Note 9 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapets aksjekapital utgjør kr 1 881 000 som eies fullt ut av Kongsberg Eiendom Holding AS. Aksjenes pålydende er kr 1 100.

Kongsberg Næringsparkutvikling AS er et datterdatterselskap i konsernet Kongsberg Gruppen. Konsernregnskap kan man få utlevert ved henvendelse til Kongsberg Gruppen ASA, postboks 1000, 3601 Kongsberg. Alternativt på hjemmesiden www.kongsberg.com.

Note 10 - Egenkapital

Beløp vises i tusen kr

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	1 881	102 458	104 339
Årsresultat	0	-4 168	-4 168
Avgitt konsernbidrag m/skatteeffekt	0	-2 162	-2 162
Avgitt konserbidrag u/skatteeffekt	0	-17 228	-17 228
Egenkapital 31.12.	1 881	78 900	80 781



Kongsberg Næringsparkutvikling AS

Noter til regnskapet for 2021

Beløp vises i tusen kr

Note 11 - Salg av eiendom

Deler av eiendomsmassen til Kongsberg Næringsparkutvikling AS er tidligere solgt. Eiendommene er leiet tilbake på langsiktige kontrakter som løper til frem til 2031. Tilbakeleien er ansett som operasjonelle leieavtaler.

I tillegg til leiebeløpene er Kongsberg Næringsparkutvikling AS ansvarlig for visse kostnader knyttet til avgifter og vedlikehold av eiendommene. Utleiekontraktene har en gjenværende løpetid på inntil 9,7 år.

Gevinst bokført ved transaksjonene fremkom etter at ble foretatt avsetning for forpliktelser som Kongsberg Næringsparkutvikling AS har vedrørende tilbakeleie, avgifter og vedlikehold ut over det som forventes dekket av fremleiebeløp som mottas fra leietakerene. De beregnede forpliktelsene utgjør 32,4 mill. pr. 31.12.21.

Kongsberg Næringsparkutvikling AS har kostnadsført 0,24 mill. under finanskostnader som følge av at man er ett år nærmere avslutningen av forpliktelsen.

Kongsberg Gruppen ASA har garantert for Kongsberg Næringsparkutvikling AS sin betaling knyttet til tilbakeleie av solgte eiendommer. Leiebeløpet for 2022 antas å utgjøre 14,2 mill. Leiebeløpene er gjenstand for årlig regulering og leieavtalene har en gjenværende løpetid på inntil 9,7 år.

Avsetningene beregnes på bakgrunn av estimater for bla. fremtidige kontantstrømmer og diskonteringsrente. I disse beregningene er det benyttet en diskonteringsrente som er lik renten nullkupongsrenten på 10 år pr. 31.12.21. Prisvekst er satt til 2% pr. år.



Kongsberg Næringsparkutvikling AS

Noter til regnskapet for 2021

Beløp vises i tusen kr

Note 12 - Kontraktsforpliktelser

I 2015 overtok selskapet visse kontraktsforpliktelser som Kongsberg Gruppen ASA har pådratt seg i forbindelse med salg av eiendomsselskaper i 2007 og 2014. På overdragelsestidspunktet utgjorde de samlede forpliktelsene 84,1 mill. målt til antatt virkelig verdi. Kongsberg Næringsparkutvikling AS mottok samtidig et tilsvarende vederlag for å overta forpliktelsene.

Forpliktelsene er knyttet til at man skal refundere visse utgifter som kjøperne av eiendomsselskapene pådrar seg i kontraktsperioden. Dette omfatter nærmere definerte vedlikeholdsutgifter og offentligrettslige pålegg. Forpliktelsene omfatter også kompensasjon knyttet til en antatt tapskontrakt som ble inngått i forbindelse med salgene i 2014. For selskapene som ble solgt i 2007 løper kontraktsperioden ut 2024, mens for salgene i 2014 går den til 2029-2031.

For flere av eiendommene som omfattes av disse transaksjonene er det inngått avtaler om tilbakeleie. Leieperioden er i disse tilfellene sammenfallende med kontraktsperioden som er nevnt ovenfor.

Pr. 31.12.2021 er forpliktelsene estimert til å utgjøre 74,8 mill. Det er også avsatt 13,5 mill. knyttet til en antatt tapskontrakt som kommer i tillegg til forpliktelsene som man mottok et kontantvederlag for å dekke.

Avsetningene beregnes på bakgrunn av estimater for bla. fremtidige kontantstrømmer og diskonteringsrente. I disse beregningene er det benyttet en diskonteringsrente som er lik nullkupongrente fra 3-10 år pr. 31.12.21. Prisvekst er satt til 2% pr. år.

Kongsberg Næringsparkutvikling AS har kostnadsført 1,341 mill. under finanskostnader som følge av at man er ett år nærmere termineringen av forpliktelsene.

Kongsberg Gruppen ASA står som selvskyldnerkausjonist ovenfor kjøperne av de aktuelle selskapene, som sikkerhet for at kontraktsforpliktelsene blir oppfylt.



Kongsberg Næringsparkutvikling AS

Noter til regnskapet for 2021

Beløp vises i tusen kr

Note 13 - Transaksjoner med nærstående parter

Selskapet har hatt transaksjoner med følgende konsernselskaper

Kongsberg Gruppen ASA
Kongsberg Maritime AS
Kongsberg Defence & Aerospace AS
Kongsberg Digital AS
Kongsberg Norcontrol AS
Kongsberg Oil & Gas Technologies AS
Kongsberg Teknologipark AS
Kongsberg Næringsseiendom AS
Kongsberg Næringsbygg 5 AS
Kongsberg Næringsbygg 11 AS
Kongsberg Næringsbygg 15 AS

Alle de nevnte selskapene er selskaper i konsernet Kongsberg Gruppen ASA.

Selskapets transaksjoner med andre konsernselskaper er foretatt som en del av den ordinære virksomheten og til armlengdespriser. Nedenfor følger en samlet oversikt over de vesentligste transaksjonene vist pr. art.

	2021	2020
Salgsinntekter	215 652	190 356
Kjøp av varer og tjenester	18 672	22 741

Balansen inkluderer følgende beløp som knytter seg til transaksjoner med andre konsernselskaper:

Kundefordringer	1 563	605
Fordring på konsernselskap (konsernkonto)	44 818	57 397
Andre fordringer	0	18 637
Leverandørgjeld	2 117	2 434
Annen kortsiktig gjeld	20 000	18 637



Kongsberg Næringsparkutvikling AS

Noter til regnskapet for 2021

Beløp vises i tusen kr

Note 14 - Covid-19

Kongsberg Næringsparkutvikling AS har etter smitteutbruddet av covid-19 i mars 2020 og ut året, vært skånet for større negative effekter både økonomisk og driftsmessig.

Selskapets leietakere har hatt minimalt med smitteutbrudd. Dette gjør at vi ser optimistisk på utviklingen også for det året vi går inn i.

Selskapets virksomhet er i tillegg til utleie av areal, rehabilitering og øvrig vedlikehold av bygg og byggetekniske anlegg.

Omsetningen er i alt vesentlig knyttet til langsiktige kontrakter, noe som gjør at covid-19 på kort sikt ikke har hatt vesentlig effekt på selskapets virksomhet.

Mulige effekter for selskapet fremover kan bl.a. være:

- Bruk av hjemmekontor hos leietakerne kan på sikt medføre ønske om redusert areal gjennom en kombinasjon av hjemmekontor og fysisk tilstedeværelse i leide areal. Denne utfordringen vil vi kunne møte ved reforhandling av kontraktene
- Enkelte av leietakere har kommet i den situasjon at de har måttet permittere/si opp ansatte. Dette gjelder i første rekke virksomheter tilknyttet fly- og oljeproduksjon, samt deler av maritim virksomhet. Dette vil medføre ledig areal.
- Andre selskaper innenfor teknologiparken har til dels kraftig vekst, da spesielt forsvarsvirksomheten, slik at total aktivitet innenfor parken er på tilsvarende nivå som tidligere år.
- Ved oppføring av nybygg/større rehabiliteringer vil vi kunne møte utfordringer knyttet til vareleveranser. Dette vanskeliggjør vår mulighet til å levere innenfor avtalt tid. I år 2020 har ikke dette vært en aktuell problemstilling
- Risiko for ledig areal i bygg som er solgt og tilbakeleid ligger i selskapet
- Det er vanskelig å se for seg den langsiktige effekten av covid-19, da det avhenger av smitteutviklingen framover



Kongsberg Næringsparkutvikling AS

Kontantstrømoppstilling

Beløp vises i tusen kr	Note	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		-4 784	-493
Gevinst ved salg av anleggsmidler		-676	0
Ordinære avskrivninger		3 620	2 749
Endring i kundefordringer og leverandørgjeld		-5 565	6 478
Endring i andre tidsavgrensningsposter		13 119	-10 369
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>5 716</u>	<u>-1 635</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		1 100	0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-19 395	-12 172
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>-18 295</u>	<u>-12 172</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Endring fordring på konsernselskap (konsernkonto)		12 579	14 921
Utbetalt konsernbidrag		0	-1 115
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>12 579</u>	<u>13 806</u>
Netto endring i likvider i året		0	0
Kontanter og bankinnskudd per 01.01		0	0
Kontanter og bankinnskudd per. 31.12		<u>0</u>	<u>0</u>