



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 131 823
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PORSGRUNN BOLIG AS
Forretningsadresse: Vipevegen 43
3917 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Morten Borge
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2023

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, 22.06.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | 1 | 195 499 714 | 110 954 820 |
| Sum inntekter | | 195 499 714 | 110 954 820 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | 1 | 169 443 124 | 93 868 961 |
| Annen driftskostnad | 2, 3 | 151 462 | 116 245 |
| Sum kostnader | | 169 594 586 | 93 985 206 |
| Driftsresultat | | 25 905 129 | 16 969 614 |
| Netto finans | | | |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 25 905 129 | 16 969 614 |
| Skattekostnad på resultat | 4 | 3 167 741 | 3 733 315 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 22 737 388 | 13 236 299 |
| Årsresultat | 5 | 22 737 388 | 13 236 299 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 22 737 388 | 13 236 299 |
| Totalresultat | | 22 737 388 | 13 236 299 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Ordinært utbytte | 5 | 24 500 000 | 10 000 000 |
| Udekket tap | 5 | -1 762 613 | |
| Avsatt til annen egenkapital | | | 3 236 299 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 22 737 388 | 13 236 299 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 4 | | |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i annet foretak i samme konsern | | | 17 280 858 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | | 17 280 858 |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 17 280 858 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | 1, 6 | 54 513 512 | 39 051 812 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 1 | 312 166 341 | 116 666 627 |
| Konsernfordringer | | | 4 406 439 |
| Sum fordringer | | 312 166 341 | 121 073 066 |
| Investeringer | | | |
| Andre finansielle instrumenter | | 325 000 | 165 000 |
| Sum investeringer | | 325 000 | 165 000 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 305 694 | 10 222 459 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 305 694 | 10 222 459 |
| Sum omløpsmidler | | 367 310 547 | 170 512 337 |
| SUM EIENDELER | | 367 310 547 | 187 793 195 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 7 | 30 216 | 30 216 |
| Overkurs | | 653 033 | 653 033 |
| Sum innskutt egenkapital | | 683 249 | 683 249 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 2 715 977 | 4 478 590 |
| Sum opptjent egenkapital | | 2 715 977 | 4 478 590 |
| Sum egenkapital | 5 | 3 399 226 | 5 161 839 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 4 | 7 114 970 | 3 947 229 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 7 114 970 | 3 947 229 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Sum langsiktig gjeld | | 7 114 970 | 3 947 229 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Sertifikatlån | 6 | 300 183 782 | 140 390 090 |
| Leverandørgjeld | | 1 261 849 | 13 744 037 |
| Betalbar skatt | 4 | | |
| Utbytte | 6 | 24 500 000 | 10 000 000 |
| Annen kortsiktig gjeld | 6 | 30 850 719 | 14 550 000 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 356 796 350 | 178 684 127 |
| Sum gjeld | | 363 911 320 | 182 631 356 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 367 310 547 | 187 793 195 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 573698

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 131 823
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PORSGRUNN BOLIG AS
Forretningsadresse: Vipevegen 43
3917 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Morten Borge
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2023

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet: Ja

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, 12.07.2023



Organisasjonsnr: 996 131 823
PORSGRUNN BOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|-------------|--------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | 1 | 195 499 714 | 110 954 820 |
| Sum inntekter | | 195 499 714 | 110 954 820 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | 1 | 169 443 124 | 93 868 961 |
| Annen driftskostnad | 2, 3 | 151 462 | 116 245 |
| Sum kostnader | | 169 594 586 | 93 985 206 |
| Driftsresultat | | 25 905 129 | 16 969 614 |
| Netto finans | | | |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Skattekostnad på resultat | 4 | 3 167 741 | 3 733 315 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 22 737 388 | 13 236 299 |
| Årsresultat | 5 | 22 737 388 | 13 236 299 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 22 737 388 | 13 236 299 |
| Totalresultat | | 22 737 388 | 13 236 299 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Ordinært utbytte | 5 | 24 500 000 | 10 000 000 |
| Udekket tap | 5 | -1 762 613 | |
| Avsatt til annen egenkapital | | | 3 236 299 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 22 737 388 | 13 236 299 |



Organisasjonsnr: 996 131 823
PORSGRUNN BOLIG AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

| | | | |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 4 | | |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i annet foretak i samme konsern | | | 17 280 858 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | | 17 280 858 |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 17 280 858 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | 1, 6 | 54 513 512 | 39 051 812 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 1 | 312 166 341 | 116 666 627 |
| Konsernfordringer | | | 4 406 439 |
| Sum fordringer | | 312 166 341 | 121 073 066 |
| Investeringer | | | |
| Andre finansielle instrumenter | | 325 000 | 165 000 |
| Sum investeringer | | 325 000 | 165 000 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o. l. | | 305 694 | 10 222 459 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 305 694 | 10 222 459 |
| Sum omløpsmidler | | 367 310 547 | 170 512 337 |
| SUM EIENDELER | | 367 310 547 | 187 793 195 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

| | | | |
|---------------------------------|---|----------------|----------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 7 | 30 216 | 30 216 |
| Overkurs | | 653 033 | 653 033 |
| Sum innskutt egenkapital | | 683 249 | 683 249 |
| Opptjent egenkapital | | | |



| | | | |
|--|----------|--------------------|--------------------|
| Annen egenkapital | | 2 715 977 | 4 478 590 |
| Sum opptjent egenkapital | | 2 715 977 | 4 478 590 |
| Sum egenkapital | 5 | 3 399 226 | 5 161 839 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 4 | 7 114 970 | 3 947 229 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 7 114 970 | 3 947 229 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Sum langsiktig gjeld | | 7 114 970 | 3 947 229 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Sertifikatlån | 6 | 300 183 782 | 140 390 090 |
| Leverandørgjeld | | 1 261 849 | 13 744 037 |
| Betalbar skatt | 4 | | |
| Utbytte | 6 | 24 500 000 | 10 000 000 |
| Annen kortsiktig gjeld | 6 | 30 850 719 | 14 550 000 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 356 796 350 | 178 684 127 |
| Sum gjeld | | 363 911 320 | 182 631 356 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 367 310 547 | 187 793 195 |



Organisasjonsnr: 996 131 823
PORSGRUNN BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

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

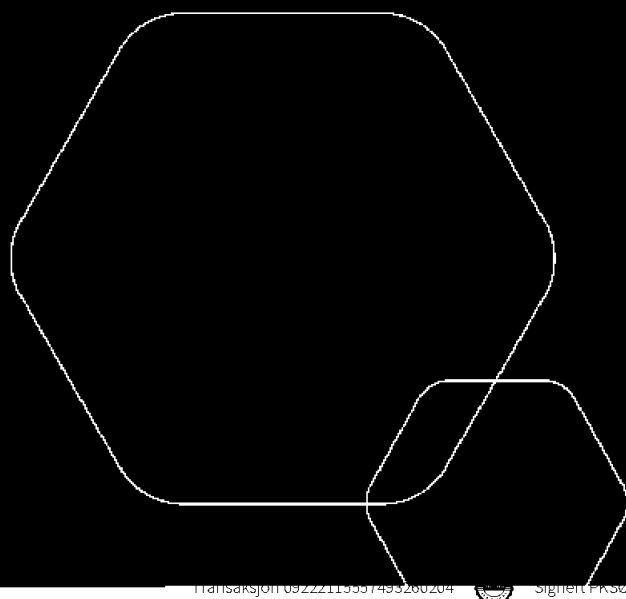
Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.




Årsregnskap 2022

Porsgrunn Bolig AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet



Org.nr.: 996 131 823

Transaksjon 09222115937493280204  Signert FRSØ, AH, JKS



STYRETS ÅRSBERETNING 2022

VIRKSOMHETENS ART OG HVOR DEN DRIVES

Porsgrunn Bolig AS har følgende virksomhet:

Bygge leilighetsbygg og selge bygg og tomt til borettslag.

Konsernets markedsområde er Bamble. Bedriftens forretningsadresse er Jernbanegata 25 i Porsgrunn.

MARKED OG VEKST

Selskapet har bygget ferdig og solgt det første borettslaget. Selskapet vil i 2023 selge neste borettslag.–

ARBEIDSMILJØ

Selskapet har ingen ansatte.

LIKESTILLINGSARBEID

Styret består av 3 menn. Porsgrunn Bolig AS har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn

MILJØ

Virksomheten slipper ikke ut stoffer og liknende som kan innebære miljøskader ut over det som er det naturlige og lovlige utslipp i forbindelse med selskapets drift.

ÅPENHETSLOVEN

Selskapet har utført aktsomhetsvurdering, og laget en redegjørelse for selskapets aktsomhetsvurdering innenfor området til åpenhetsloven. Redegjørelsen er å finne på selskapets hjemmeside <https://www.frednesbrygge.no/>.

FORSIKRING FOR STYRETS MEDLEMMER OG DAGLIG LEDER

Det er ikke tegnet forsikring for styrets medlemmer for deres mulige ansvar overfor foretak og tredjepersoner.

ØKONOMI - RESULTATREGNSKAP

Årsoverskuddet ble 22,7 mill. kroner etter skatt. Det er 9,5 mill. høyere enn resultatet i 2021. Sum driftsinntekter ble 195,5 mill. Det er 84,5 mill. større inntekt enn i 2021. Egenkapitalen er 3,4 mill. 31.12.22.

ØKONOMI - KONTANTSTRØMSANALYSE

Selskapet hadde en beholdning 31.12.22 av kontanter og kontantekvivalenter på kr 0,3 mill. Selskapet har en negativ kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på 170 mill. Dette finansieres langsiktig gjeld og inngående beholdning av kontanter. Resultat etter skatt er positivt, kr 22,7 mill. Den store forskjellen mellom resultatet og kontantstrøm fra operasjonelle operasjoner skyldes at det er periodisert inntekter i 2022. Den positive kontantstrømmen som følge av inntektene inntreffer først i 2023.

FINANSIELL OG MARKEDSRISIKO

Selskapet benytter fulltegningsforsikring. Det gjør at finansiell- og markedsrisiko er liten.

FORETAKETS UTSIKTER

Selskapet avvikler driften når byggingen som pågår er ferdig og bygg og tomt er solgt.

FORTSATT DRIFT

Årsberetning og regnskap er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

KRIGEN I UKRAINA

Russland invaderte Ukraina 24.februar 2022. Selskapet har ikke handel i annen valuta enn norske kroner, ingen eierinteresser i selskaper utenfor Norge, ingen gjeldsopptak i utlandet og ingen direkte import/eksport. Det gjør at selskapet ikke direkte påvirkes av sanksjoner knyttet til Russland og





Hviterussland. Det er generelt økt risiko for cyberangrep. Selskapet benytter banktjenester. Dersom det skulle bli stans i betalingstjenester, vil det i en periode vanskeliggjøre normal drift, men nødvendigvis ikke gi økonomisk tap. Krigen kan se ut til å bidra til økt inflasjon og dermed sannsynlig økte renter.

Krigen har ført til økt pris på byggematerialer, men kontraktene om pågående bygging ble inngått før krigen startet, slik at påvirkningen er begrenset. Nye kontrakter vil bli påvirket av økte priser.

Andvendelse av årets resultat

Årets resultat ble kr 22 737 388,-. Av dette føres kr 1 762 613,- mot egenkapitalen slik at den reduseres tilsvarende. 24 500 000,- er avsatt til utbytte.

Porsgrunn, den 31.12.2022
Styret for Porsgrunn Bolig AS

Anders Hoel
Styreleder

Petter Kristen Skjelsøy Øygarden

styremedlem

Jan Kjetil Skau

styremedlem

Styrets Årsberetning signeres elektronisk







RESULTATREGNSKAP

PORSGRUNN BOLIG AS

| DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Salgsinntekt | 1 | 195 499 714 | 110 954 820 |
| Sum driftsinntekter | | 195 499 714 | 110 954 820 |
| Varekostnad | 1 | 169 443 124 | 93 868 961 |
| Annen driftskostnad | 2, 3 | 151 462 | 116 245 |
| Sum driftskostnader | | 169 594 586 | 93 985 206 |
| Driftsresultat | | 25 905 129 | 16 969 614 |
| FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER | | | |
| Resultat før skattekostnad | | 25 905 129 | 16 969 614 |
| Skattekostnad på resultat | 4 | 3 167 741 | 3 733 315 |
| Resultat | | 22 737 388 | 13 236 299 |
| EKSTRAORDINÆRE INNEKTER OG KOSTNADER | | | |
| Årsresultat | 5 | 22 737 388 | 13 236 299 |
| OVERFØRINGER | | | |
| Avsatt til utbytte | 5 | 24 500 000 | 10 000 000 |
| Avsatt til annen egenkapital | | 0 | 3 236 299 |
| Overført til udekket tap | 5 | 1 762 613 | 0 |
| Sum overføringer | | 22 737 388 | 13 236 299 |





BALANSE

PORSGRUNN BOLIG AS

| EIENDELER | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER | | | |
| Investeringer i annet foretak i samme konsern | | 0 | 17 280 858 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 17 280 858 |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 17 280 858 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Lager av varer og annen beholdning | 1, 6 | 54 513 512 | 39 051 812 |
| FORDRINGER | | | |
| Kundefordringer | 1 | 312 166 341 | 116 666 627 |
| Konsernfordringer | | 0 | 4 406 439 |
| Sum fordringer | | 312 166 341 | 121 073 066 |
| INVESTERINGER | | | |
| Andre finansielle instrumenter | | 325 000 | 165 000 |
| Sum investeringer | | 325 000 | 165 000 |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 305 694 | 10 222 459 |
| Sum omløpsmidler | | 367 310 547 | 170 512 337 |
| Sum eiendeler | | 367 310 547 | 187 793 195 |

PORSGRUNN BOLIG AS

SIDE 6





BALANSE

PORSGRUNN BOLIG AS

| EGENKAPITAL OG GJELD | Note | 2022 | 2021 |
|--|--------------------|------------------------------|------------------------------|
| EGENKAPITAL | | | |
| INNSKUTT EGENKAPITAL | | | |
| Aksjekapital | 7 | 30 216 | 30 216 |
| Overkurs | | 653 033 | 653 033 |
| Sum innskutt egenkapital | | 683 249 | 683 249 |
| OPPTJENT EGENKAPITAL | | | |
| Annen egenkapital | | 2 715 977 | 4 478 590 |
| Sum opptjent egenkapital | | 2 715 977 | 4 478 590 |
| Sum egenkapital | 5 | 3 399 226 | 5 161 839 |
| GJELD | | | |
| AVSETNING FOR FORPLIKTELSER | | | |
| Utsatt skatt | 4 | 7 114 970 | 3 947 229 |
| Sum avsetning for forpliktelser | | 7 114 970 | 3 947 229 |
| ANNEN LANGSIKTIG GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Byggelån | 6 | 300 183 782 | 140 390 090 |
| Leverandørgjeld | | 1 261 849 | 13 744 037 |
| Utbytte | 6 | 24 500 000 | 10 000 000 |
| Annen kortsiktig gjeld | 6 | 30 850 719 | 14 550 000 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 356 796 350 | 178 684 127 |
| Sum gjeld | | 363 911 320 | 182 631 356 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 367 310 547 | 187 793 195 |

Porsgrunn, 31.12.2022
Styret i Porsgrunn Bolig AS

Petter Kristen Skjelsøy Øygarden
styremedlem

Anders Hoel
styreleder

Jan Kjetil Skaug
styremedlem

PORSGRUNN BOLIG AS

SIDE 7





INDIREKTE KONTANTSTRØM

PORSGRUNN BOLIG AS

| | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|---------------------|---------------------|
| KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER | | | |
| Resultat før skattekostnad | | 25 905 129 | 16 969 614 |
| Periodens betalte skatt | | 0 | 495 207 |
| Endring i varelager | | -15 461 700 | -28 700 950 |
| Endring i kundefordringer | | -195 499 714 | -110 904 819 |
| Endring i leverandørgjeld | | -12 482 188 | 10 107 390 |
| Endring andre tidsavgrensninger | | 0 | -165 000 |
| Endring i andre tidsavgrensningposter (gjeld) | | 27 828 016 | 10 500 000 |
| Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | | -169 710 458 | -102 688 972 |
| KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER | | | |
| Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld | | 159 793 693 | 112 226 597 |
| Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld | | 0 | 530 387 |
| Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | | 159 793 693 | 111 696 210 |
| Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter | | -9 916 765 | 9 007 238 |
| Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel | | 10 222 459 | 1 215 221 |
| Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt | | 305 694 | 10 222 459 |





Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser for øvrige foretak 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.

INNETEKTER

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.

VARER

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi. Netto salgsverdi er estimert salgspris ved ordinær drift etter fradrag for beregnede nødvendige utgifter for gjennomføring av salget. Anskaffelseskost inkluderer utgifter påløpt ved anskaffelse av varene og kostnader for å bringe varene til nåværende plassering og tilordnes ved bruk av FIFO - prinsippet.

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.





Note 1 Varebeholdning utbyggingsprosjekter

Varebeholdning

| | 2022 | 2021 |
|----------------------------|------------|------------|
| Prosjekter under utførelse | 51 206 578 | 39 051 812 |
| Parkeringsrettigheter | 3 306 934 | |
| Sum | 54 513 512 | |

Prosjekter i arbeid består av:

| | 2022 | 2021 |
|--|-------------|-------------|
| Opptjente inntekter på ikke ferdigstilte prosjekter pr 31.12 | 312 166 341 | 116 666 627 |
| - Påløpte kostnader | 268 295 385 | 98 852 261 |
| Fortjeneste på igangværende prosjekter | 43 870 956 | 17 814 366 |

Av kundefordringer utgjør 312 166 341 opptjent, ikke fakturerte inntekter på prosjekter i arbeid. Salgsinntekter er knyttet til Boligprosjekter som befinner seg i Grenland. Selskapet har ikke tapsprosjekter.

Note 2 Lønn

Det er ingen ansatte i selskapet og det betales ikke lønn eller honorarer.

Note 3 Godtgjørelse til revisor

| | 2022 | 2021 |
|---------------|--------|--------|
| Revisjon | 43 750 | 26 250 |
| Annen bistand | 44 116 | 37 419 |
| Sum | 87 866 | 63 669 |





Note 4 Skatt

| Årets skattekostnad | 2022 | 2021 |
|--|--------------------|-------------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: | | |
| Betalbar skatt | 0 | 0 |
| Endring i utsatt skatt | 3 167 741 | 3 733 315 |
| Skattekostnad ordinært resultat | 3 167 741 | 3 733 315 |
| Skattepliktig inntekt: | | |
| Resultat før skatt | 25 905 129 | 16 969 614 |
| Permanente forskjeller | -11 506 303 | 0 |
| Endring i midlertidige forskjeller | -25 184 470 | -20 517 366 |
| Skattepliktig inntekt | -10 785 644 | -3 547 752 |
| Betalbar skatt i balansen: | | |
| Betalbar skatt på årets resultat | 0 | 0 |
| Sum betalbar skatt i balansen | 0 | 0 |
| Beregning av effektiv skattesats | | |
| Resultat før skatt | 25 905 129 | 16 969 614 |
| Beregnet skatt av resultat før skatt | 5 699 128 | 3 733 315 |
| Skatteeffekt av permanente forskjeller | -2 531 387 | 0 |
| Sum | 3 167 742 | 3 733 315 |
| Effektiv skattesats | 12,2 % | 22,0 % |

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

| | 2022 | 2021 | Endring |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| Tilvirkningskontrakter | 32 364 653 | 17 814 366 | -14 550 287 |
| Varebeholdning | 14 309 518 | 3 675 335 | -10 634 183 |
| Sum | 46 674 171 | 21 489 701 | -25 184 470 |
| Akkumulert fremførbart underskudd | -14 333 396 | -3 547 752 | 10 785 644 |
| Grunnlag for utsatt skatt | 32 340 774 | 17 941 949 | -14 398 826 |
| Utsatt skatt (22 %) | 7 114 970 | 3 947 229 | -3 167 742 |

Note 5 Egenkapital

| | Aksjekapital | Overkurs | Annen egenkapital | Sum egenkapital |
|----------------------|---------------------|-----------------|--------------------------|------------------------|
| Pr. 31.12.2021 | 30 216 | 653 033 | 4 478 590 | 5 161 839 |
| Årets resultat | | | 22 737 388 | 22 737 388 |
| Utbytte | | | -24 500 000 | -24 500 000 |
| Pr 31.12.2022 | 30 216 | 653 033 | 2 715 977 | 3 399 226 |





Note 6 Byggelån og annen kortsiktig gjeld

| | 2022 | 2021 |
|----------------|-------------|-------------|
| Byggelån 1 DNB | 0 | 0 |
| Byggelån 2 DNB | 300 183 782 | 140 390 090 |

Byggelån trinn 1, ble avsluttet i 2020. Byggelån trinn 2, ble opprettet i 2020.

Kausjon kr 10 000 000,- fra Heimgard Bolig AS

Kausjon kr 10 000 000,- fra PBBL Prosjekt AS

Det er tatt pant i varebeholdningen som er pålydende 54 513 512 pr 31.12.2022, se note 1.

Som følge av overgang til løpende avregning er varelageret redusert. Kundefordringene

kr. 312 166 341,- må betraktes som et tillegg til varelageret for å fastslå pantsatt verdi.

Annen kortsiktig gjeld:

Forskudd fra kunder:

| | 2022 | 2021 |
|-------------------------------|------------|------------|
| Forskudd innbetalt fra kunder | 16 800 000 | 10 500 000 |

Gjeld til aksjonærer:

| | 2022 | 2021 |
|--|------------|------------|
| Avsatt utbytte | 24 500 000 | 10 000 000 |
| Kortsiktig gjeld til PBBL Prosjekt AS | 7 011 050 | 2 020 980 |
| Kortsiktig gjeld til Heimgard bolig AS | 7 038 950 | 2 029 020 |
| Sum | 38 550 000 | 14 050 000 |

| | | |
|----------------------|------------|------------|
| Sum kortsiktig gjeld | 55 350 000 | 24 550 000 |
|----------------------|------------|------------|

Kortsiktig gjeld til aksjonærer gjelder: avsatt ikke utbetalt utbytte 2020 og 2021.

Note 7 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I PORSGRUNN BOLIG AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

| | Antall | Pålydende | Bokført |
|-----------------|---------------|-----------|---------------|
| Ordinære aksjer | 15 108 | 2,0 | 30 216 |
| Sum | 15 108 | | 30 216 |

EIERSTRUKTUR

Aksjonærer i % pr. 31.12:

| | Ordinære | Eierandel | Stemmeandel |
|-------------------|----------|-----------|-------------|
| Heimgard Bolig AS | 15 108 | 100,0 | 100,0 |





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557493260204

Dokument

985-Porsgrunn Bolig AS Offentlig regnskap 2023-03-09
08-41
Hoveddokument
12 sider
Initiert på 2023-05-23 13:20:25 CEST (+0200) av Randi
Torjussen (RT)
Ferdigstilt den 2023-05-23 15:31:29 CEST (+0200)

Initiativtaker

Randi Torjussen (RT)
Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag
Organisasjonsnr. 947173219
randi.torjussen@pbbi.no
+4797999253

Signerende parter

Petter Kristen Skjelsøy Øygarden (PKSØ)
petter.oygarden@bratsberg.as
Signert 2023-05-23 15:31:29 CEST (+0200)

Anders Hoel (AH)
ah@heimgardbolig.no
Signert 2023-05-23 14:02:10 CEST (+0200)

Jan Kjetil Skau (JKS)
jankjetil@heimgardbolig.no
Signert 2023-05-23 14:43:07 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Porsgrunn Bolig AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Porsgrunn Bolig 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 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 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 (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 avvikle 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 risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets 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. 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.

Porsgrunn, 8. juni 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Porsgrunn Bolig AS 2022

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo document key: AMCGY-8AFA-GOMEZ-G23ZO-KGIZW-62DT5



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."

Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 217.111.xxx.xxx

2023-06-08 13:12:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: AMCGY-8AITA-GOMEZ-G23ZO-KGIZW-62DT5

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>



Årsregnskap 2022

Porsgrunn Bolig AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet



Org.nr.: 996 131 823



STYRETS ÅRSBERETNING 2022

VIRKSOMHETENS ART OG HVOR DEN DRIVES

Porsgrunn Bolig AS har følgende virksomhet:

Bygge leilighetsbygg og selge bygg og tomt til borettslag.

Konsernets markedsområde er Bamble. Bedriftens forretningsadresse er Jernbanegata 25 i Porsgrunn.

MARKED OG VEKST

Selskapet har bygget ferdig og solgt det første borettslaget. Selskapet vil i 2023 selge neste borettslag.–

ARBEIDSMILJØ

Selskapet har ingen ansatte.

LIKESTILLINGSARBEID

Styret består av 3 menn. Porsgrunn Bolig AS har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn

MILJØ

Virksomheten slipper ikke ut stoffer og liknende som kan innebære miljøskader ut over det som er det naturlige og lovlige utslipp i forbindelse med selskapets drift.

ÅPENHETSLOVEN

Selskapet har utført aktsomhetsvurdering, og laget en redegjørelse for selskapets aktsomhetsvurdering innenfor området til åpenhetsloven. Redegjørelsen er å finne på selskapets hjemmeside <https://www.frednesbrygge.no/>.

FORSIKRING FOR STYRETS MEDLEMMER OG DAGLIG LEDER

Det er ikke tegnet forsikring for styrets medlemmer for deres mulige ansvar overfor foretak og tredjepersoner.

ØKONOMI - RESULTATREGNSKAP

Årsoverskuddet ble 22,7 mill. kroner etter skatt. Det er 9,5 mill. høyere enn resultatet i 2021. Sum driftsinntekter ble 195,5 mill. Det er 84,5 mill. større inntekt enn i 2021. Egenkapitalen er 3,4 mill. 31.12.22.

ØKONOMI - KONTANTSTRØMSANALYSE

Selskapet hadde en beholdning 31.12.22 av kontanter og kontantekvivalenter på kr 0,3 mill. Selskapet har en negativ kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på 170 mill. Dette finansieres langsiktig gjeld og inngående beholdning av kontanter. Resultat etter skatt er positivt, kr 22,7 mill. Den store forskjellen mellom resultatet og kontantstrøm fra operasjonelle operasjoner skyldes at det er periodisert inntekter i 2022. Den positive kontantstrømmen som følge av inntektene inntreffer først i 2023.

FINANSIELL OG MARKEDSRISIKO

Selskapet benytter fulltegningsforsikring. Det gjør at finansiell- og markedsrisiko er liten.

FORETAKETS UTSIKTER

Selskapet avvikler driften når byggingen som pågår er ferdig og bygg og tomt er solgt.

FORTSATT DRIFT

Årsberetning og regnskap er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

KRIGEN I UKRAINA

Russland invaderte Ukraina 24.februar 2022. Selskapet har ikke handel i annen valuta enn norske kroner, ingen eierinteresser i selskaper utenfor Norge, ingen gjeldsopptak i utlandet og ingen direkte import/eksport. Det gjør at selskapet ikke direkte påvirkes av sanksjoner knyttet til Russland og



Hviterussland. Det er generelt økt risiko for cyberangrep. Selskapet benytter banktjenester. Dersom det skulle bli stans i betalingstjenester, vil det i en periode vanskeliggjøre normal drift, men nødvendigvis ikke gi økonomisk tap. Krigen kan se ut til å bidra til økt inflasjon og dermed sannsynlig økte renter.

Krigen har ført til økt pris på byggematerialer, men kontraktene om pågående bygging ble inngått før krigen startet, slik at påvirkningen er begrenset. Nye kontrakter vil bli påvirket av økte priser.

Andvendelse av årets resultat

Årets resultat ble kr 22 737 388,-. Av dette føres kr 1 762 613,- mot egenkapitalen slik at den reduseres tilsvarende. 24 500 000,- er avsatt til utbytte.

Porsgrunn, den 31.12.2022
Styret for Porsgrunn Bolig AS

Anders Hoel
Styreleder

Petter Kristen Skjelsøy Øygarden

styremedlem

Jan Kjetil Skau

styremedlem

Styrets Årsberetning signeres elektronisk





RESULTATREGNSKAP

PORSGRUNN BOLIG AS

| DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Salgsinntekt | 1 | 195 499 714 | 110 954 820 |
| Sum driftsinntekter | | 195 499 714 | 110 954 820 |
| Varekostnad | 1 | 169 443 124 | 93 868 961 |
| Annen driftskostnad | 2, 3 | 151 462 | 116 245 |
| Sum driftskostnader | | 169 594 586 | 93 985 206 |
| Driftsresultat | | 25 905 129 | 16 969 614 |
| FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER | | | |
| Resultat før skattekostnad | | 25 905 129 | 16 969 614 |
| Skattekostnad på resultat | 4 | 3 167 741 | 3 733 315 |
| Resultat | | 22 737 388 | 13 236 299 |
| EKSTRAORDINÆRE INNEKTER OG KOSTNADER | | | |
| Årsresultat | 5 | 22 737 388 | 13 236 299 |
| OVERFØRINGER | | | |
| Avsatt til utbytte | 5 | 24 500 000 | 10 000 000 |
| Avsatt til annen egenkapital | | 0 | 3 236 299 |
| Overført til udekket tap | 5 | 1 762 613 | 0 |
| Sum overføringer | | 22 737 388 | 13 236 299 |



BALANSE

PORSGRUNN BOLIG AS

| EIENDELER | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER | | | |
| Investeringer i annet foretak i samme konsern | | 0 | 17 280 858 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 17 280 858 |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 17 280 858 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Lager av varer og annen beholdning | 1, 6 | 54 513 512 | 39 051 812 |
| FORDRINGER | | | |
| Kundefordringer | 1 | 312 166 341 | 116 666 627 |
| Konsernfordringer | | 0 | 4 406 439 |
| Sum fordringer | | 312 166 341 | 121 073 066 |
| INVESTERINGER | | | |
| Andre finansielle instrumenter | | 325 000 | 165 000 |
| Sum investeringer | | 325 000 | 165 000 |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 305 694 | 10 222 459 |
| Sum omløpsmidler | | 367 310 547 | 170 512 337 |
| Sum eiendeler | | 367 310 547 | 187 793 195 |



BALANSE

PORSGRUNN BOLIG AS

| EGENKAPITAL OG GJELD | Note | 2022 | 2021 |
|--|--------------------|------------------------------|------------------------------|
| EGENKAPITAL | | | |
| INNSKUTT EGENKAPITAL | | | |
| Aksjekapital | 7 | 30 216 | 30 216 |
| Overkurs | | 653 033 | 653 033 |
| Sum innskutt egenkapital | | 683 249 | 683 249 |
| OPPTJENT EGENKAPITAL | | | |
| Annen egenkapital | | 2 715 977 | 4 478 590 |
| Sum opptjent egenkapital | | 2 715 977 | 4 478 590 |
| Sum egenkapital | 5 | 3 399 226 | 5 161 839 |
| GJELD | | | |
| AVSETNING FOR FORPLIKTELSER | | | |
| Utsatt skatt | 4 | 7 114 970 | 3 947 229 |
| Sum avsetning for forpliktelser | | 7 114 970 | 3 947 229 |
| ANNEN LANGSIKTIG GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Byggelån | 6 | 300 183 782 | 140 390 090 |
| Leverandørgjeld | | 1 261 849 | 13 744 037 |
| Utbytte | 6 | 24 500 000 | 10 000 000 |
| Annen kortsiktig gjeld | 6 | 30 850 719 | 14 550 000 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 356 796 350 | 178 684 127 |
| Sum gjeld | | 363 911 320 | 182 631 356 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 367 310 547 | 187 793 195 |

Porsgrunn, 31.12.2022
Styret i Porsgrunn Bolig AS

Petter Kristen Skjelsøy Øygarden
styremedlem

Anders Hoel
styreleder

Jan Kjetil Skaug
styremedlem



INDIREKTE KONTANTSTRØM

PORSGRUNN BOLIG AS

| | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|---------------------|---------------------|
| KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER | | | |
| Resultat før skattekostnad | | 25 905 129 | 16 969 614 |
| Periodens betalte skatt | | 0 | 495 207 |
| Endring i varelager | | -15 461 700 | -28 700 950 |
| Endring i kundefordringer | | -195 499 714 | -110 904 819 |
| Endring i leverandørgjeld | | -12 482 188 | 10 107 390 |
| Endring andre tidsavgrensninger | | 0 | -165 000 |
| Endring i andre tidsavgrensningposter (gjeld) | | 27 828 016 | 10 500 000 |
| Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | | -169 710 458 | -102 688 972 |
| KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER | | | |
| Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld | | 159 793 693 | 112 226 597 |
| Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld | | 0 | 530 387 |
| Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | | 159 793 693 | 111 696 210 |
| Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter | | -9 916 765 | 9 007 238 |
| Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel | | 10 222 459 | 1 215 221 |
| Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt | | 305 694 | 10 222 459 |



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser for øvrige foretak 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.

INNETEKTER

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.

VARER

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi. Netto salgsverdi er estimert salgspris ved ordinær drift etter fradrag for beregnede nødvendige utgifter for gjennomføring av salget. Anskaffelseskost inkluderer utgifter påløpt ved anskaffelse av varene og kostnader for å bringe varene til nåværende plassering og tilordnes ved bruk av FIFO - prinsippet.

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.



Note 1 Varebeholdning utbyggingsprosjekter

Varebeholdning

| | 2022 | 2021 |
|----------------------------|------------|------------|
| Prosjekter under utførelse | 51 206 578 | 39 051 812 |
| Parkeringsrettigheter | 3 306 934 | |
| Sum | 54 513 512 | |

Prosjekter i arbeid består av:

| | 2022 | 2021 |
|--|-------------|-------------|
| Opptjente inntekter på ikke ferdigstilte prosjekter pr 31.12 | 312 166 341 | 116 666 627 |
| - Påløpte kostnader | 268 295 385 | 98 852 261 |
| Fortjeneste på igangværende prosjekter | 43 870 956 | 17 814 366 |

Av kundefordringer utgjør 312 166 341 opptjent, ikke fakturerte inntekter på prosjekter i arbeid. Salgsinntekter er knyttet til Boligprosjekter som befinner seg i Grenland. Selskapet har ikke tapsprosjekter.

Note 2 Lønn

Det er ingen ansatte i selskapet og det betales ikke lønn eller honorarer.

Note 3 Godtgjørelse til revisor

| | 2022 | 2021 |
|---------------|--------|--------|
| Revisjon | 43 750 | 26 250 |
| Annen bistand | 44 116 | 37 419 |
| Sum | 87 866 | 63 669 |



Note 4 Skatt

| Årets skattekostnad | 2022 | 2021 |
|--|--------------------|-------------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: | | |
| Betalbar skatt | 0 | 0 |
| Endring i utsatt skatt | 3 167 741 | 3 733 315 |
| Skattekostnad ordinært resultat | 3 167 741 | 3 733 315 |
| Skattepliktig inntekt: | | |
| Resultat før skatt | 25 905 129 | 16 969 614 |
| Permanente forskjeller | -11 506 303 | 0 |
| Endring i midlertidige forskjeller | -25 184 470 | -20 517 366 |
| Skattepliktig inntekt | -10 785 644 | -3 547 752 |
| Betalbar skatt i balansen: | | |
| Betalbar skatt på årets resultat | 0 | 0 |
| Sum betalbar skatt i balansen | 0 | 0 |
| Beregning av effektiv skattesats | | |
| Resultat før skatt | 25 905 129 | 16 969 614 |
| Beregnet skatt av resultat før skatt | 5 699 128 | 3 733 315 |
| Skatteeffekt av permanente forskjeller | -2 531 387 | 0 |
| Sum | 3 167 742 | 3 733 315 |
| Effektiv skattesats | 12,2 % | 22,0 % |

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

| | 2022 | 2021 | Endring |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| Tilvirkningskontrakter | 32 364 653 | 17 814 366 | -14 550 287 |
| Varebeholdning | 14 309 518 | 3 675 335 | -10 634 183 |
| Sum | 46 674 171 | 21 489 701 | -25 184 470 |
| Akkumulert fremførbart underskudd | -14 333 396 | -3 547 752 | 10 785 644 |
| Grunnlag for utsatt skatt | 32 340 774 | 17 941 949 | -14 398 826 |
| Utsatt skatt (22 %) | 7 114 970 | 3 947 229 | -3 167 742 |

Note 5 Egenkapital

| | Aksjekapital | Overkurs | Annen egenkapital | Sum egenkapital |
|----------------------|---------------------|-----------------|--------------------------|------------------------|
| Pr. 31.12.2021 | 30 216 | 653 033 | 4 478 590 | 5 161 839 |
| Årets resultat | | | 22 737 388 | 22 737 388 |
| Utbytte | | | -24 500 000 | -24 500 000 |
| Pr 31.12.2022 | 30 216 | 653 033 | 2 715 977 | 3 399 226 |



Note 6 Byggelån og annen kortsiktig gjeld

| | 2022 | 2021 |
|----------------|-------------|-------------|
| Byggelån 1 DNB | 0 | 0 |
| Byggelån 2 DNB | 300 183 782 | 140 390 090 |

Byggelån trinn 1, ble avsluttet i 2020. Byggelån trinn 2, ble opprettet i 2020.

Kausjon kr 10 000 000,- fra Heimgard Bolig AS

Kausjon kr 10 000 000,- fra PBBL Prosjekt AS

Det er tatt pant i varebeholdningen som er pålydende 54 513 512 pr 31.12.2022, se note 1.

Som følge av overgang til løpende avregning er varelageret redusert. Kundefordringene

kr. 312 166 341,- må betraktes som et tillegg til varelageret for å fastslå pantsatt verdi.

Annen kortsiktig gjeld:

Forskudd fra kunder:

| | 2022 | 2021 |
|-------------------------------|------------|------------|
| Forskudd innbetalt fra kunder | 16 800 000 | 10 500 000 |

Gjeld til aksjonærer:

| | 2022 | 2021 |
|--|------------|------------|
| Avsatt utbytte | 24 500 000 | 10 000 000 |
| Kortsiktig gjeld til PBBL Prosjekt AS | 7 011 050 | 2 020 980 |
| Kortsiktig gjeld til Heimgard bolig AS | 7 038 950 | 2 029 020 |
| Sum | 38 550 000 | 14 050 000 |

| | | |
|----------------------|------------|------------|
| Sum kortsiktig gjeld | 55 350 000 | 24 550 000 |
|----------------------|------------|------------|

Kortsiktig gjeld til aksjonærer gjelder: avsatt ikke utbetalt utbytte 2020 og 2021.

Note 7 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I PORSGRUNN BOLIG AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

| | Antall | Pålydende | Bokført |
|-----------------|---------------|-----------|---------------|
| Ordinære aksjer | 15 108 | 2,0 | 30 216 |
| Sum | 15 108 | | 30 216 |

EIERSTRUKTUR

Aksjonærer i % pr. 31.12:

| | Ordinære | Eierandel | Stemmeandel |
|-------------------|----------|-----------|-------------|
| Heimgard Bolig AS | 15 108 | 100,0 | 100,0 |