



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 993 924 105  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: PORSGRUNN UTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Jernbanegata 15  
3916 PORSGRUNN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Skule Wærstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 03.08.2022



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK   | Note | 2020              | 2019              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |      |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>   |      |                   |                   |
| Salgsinntekt   | 2    | 2 274 228         | 26 857 486        |
| Annen driftsinntekt  | 2    | 640 583           | 3 714 818         |
| <b>Sum inntekter</b>   |      | <b>2 914 811</b>  | <b>30 572 304</b> |
| <b>Kostnader</b>   |      |                   |                   |
| Varekostnad  | 3    | 245 256           | 13 347 371        |
| Lønnskostnad   | 4    | 3 613 069         | 3 481 405         |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 5    | 72 097            | 472 177           |
| Annen driftskostnad  | 4    | 2 429 921         | 6 883 375         |
| <b>Sum kostnader</b>   |      | <b>6 360 343</b>  | <b>24 184 328</b> |
| <b>Driftsresultat</b>  |      | <b>-3 445 532</b> | <b>6 387 976</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |      |                   |                   |
| Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap | 6    | 7 164 646         | 0                 |
| Annen renteinntekt   |      | 463 739           | 115 167           |
| Annen finansinntekt  |      |                   | 1 308 189         |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |      | <b>7 628 385</b>  | <b>1 423 356</b>  |
| Annen rentekostnad   | 11   | 263 429           | 379 785           |
| Annen finanskostnad  |      |                   | 420 454           |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |      | <b>263 429</b>    | <b>800 239</b>    |
| <b>Netto finans</b>  |      | <b>7 364 956</b>  | <b>623 117</b>    |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                   |      | <b>3 919 424</b>  | <b>7 011 093</b>  |
| Skattekostnad på ordinært resultat                           | 9    | 209 257           | 1 346 024         |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                 |      | <b>3 710 167</b>  | <b>5 665 069</b>  |
| <b>Årsresultat</b>   |      | <b>3 710 167</b>  | <b>5 665 069</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |      |                   |                   |
| Ordinært utbytte   | 10   | 3 000 000         | 2 000 000         |
| Overføringer til/fra annen egenkapital                       | 10   | 710 167           | 3 665 069         |



## Resultatregnskap

| <b>Beløp i: NOK</b>               | <b>Note</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Sum overføringer og disponeringer |             | 3 710 167   | 5 665 069   |



## Balanse

| Beløp i: NOK  | Note | 2020              | 2019              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                                  |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>  |      |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                               |      |                   |                   |
| <b>Varige driftsmidler</b>                                  |      |                   |                   |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom                     | 5,11 | 0                 | 0                 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | 5,11 | 347 497           | 419 594           |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                              |      | <b>347 497</b>    | <b>419 594</b>    |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |      |                   |                   |
| Investering i datterselskap                                 | 6    | 23 049 780        | 23 332 794        |
| Lån til foretak i samme konsern                             | 6    | 4 477 187         | 4 568 343         |
| Investeringer i tilknyttet selskap                          | 6    | 7 199 146         | 7 199 146         |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | 6    | 2 291 861         | 1 866 244         |
| Investeringer i aksjer og andeler                           | 6    | 28 236 364        | 28 236 364        |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>                        |      | <b>65 254 338</b> | <b>65 202 891</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                                    |      | <b>65 601 835</b> | <b>65 622 485</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>   |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>  |      |                   |                   |
| Prosjekt under utvikling                                    | 11   | 57 522 433        | 56 845 006        |
| <b>Sum varer</b>  |      | <b>57 522 433</b> | <b>56 845 006</b> |
| <b>Fordringer</b>   |      |                   |                   |
| Kundefordringer   | 6    | 823 449           | 1 925 059         |
| Andre fordringer  | 14   | 10 716 472        | 18 749 791        |
| Konsernfordringer   | 6    | 11 173 930        |                   |
| <b>Sum fordringer</b>                                       |      | <b>22 713 851</b> | <b>20 674 850</b> |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                  |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                         | 7    | 7 021 645         | 13 611 882        |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>              |      | <b>7 021 645</b>  | <b>13 611 882</b> |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                                     |      | <b>87 257 929</b> | <b>91 131 738</b> |



## Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note | 2020               | 2019               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>SUM EIENDELER</b>                     |      | <b>152 859 764</b> | <b>156 754 223</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>    |      |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>                       |      |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |      |                    |                    |
| Selskapskapital                          | 8,10 | 7 756 000          | 7 756 000          |
| Overkurs                                 | 8,10 | 109 782 128        | 109 782 128        |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |      | <b>117 538 128</b> | <b>117 538 128</b> |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |      |                    |                    |
| Annen egenkapital                        | 10   | 15 408 066         | 14 697 900         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      | <b>15 408 066</b>  | <b>14 697 900</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |      | <b>132 946 194</b> | <b>132 236 028</b> |
| <b>Gjeld</b>                             |      |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |      |                    |                    |
| Utsatt skatt                             | 9    | 1 148 235          | 938 978            |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |      | <b>1 148 235</b>   | <b>938 978</b>     |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |      |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           | 11   | 9 300 000          | 9 700 000          |
| Øvrig langsiktig gjeld                   | 12   | 2 689 230          | 2 689 230          |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>11 989 230</b>  | <b>12 389 230</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>13 137 465</b>  | <b>13 328 208</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                    |                    |
| Leverandørgjeld                          | 6    | 724 320            | 824 012            |
| Betalbar skatt                           | 9    | 0                  | 1 586 917          |
| Skyldige offentlige avgifter             |      | 316 427            | 205 029            |
| Utbytte                                  | 10   | 3 000 000          | 2 000 000          |
| Kortsiktig konserngjeld                  | 6    |                    | 1 095 125          |
| Annen kortsiktig gjeld                   | 13   | 2 735 357          | 5 478 905          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>6 776 104</b>   | <b>11 189 988</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>19 913 569</b>  | <b>24 518 196</b>  |



## Balanse

| <b>Beløp i: NOK</b>             | <b>Note</b> | <b>2020</b>        | <b>2019</b>        |
|---------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |             | <b>152 859 763</b> | <b>156 754 224</b> |



## Konsernets resultatregnskap

| Beløp i: NOK   | Note | 2020              | 2019              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |      |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>   |      |                   |                   |
| Salgsinntekt   | 2    | 62 652 662        | 38 342 250        |
| Annen driftsinntekt  | 2    | 386 964           | 5 320 025         |
| <b>Sum inntekter</b>   |      | <b>63 039 626</b> | <b>43 662 275</b> |
| <b>Kostnader</b>   |      |                   |                   |
| Varekostnad  | 3    | 45 655 000        | 14 103 565        |
| Lønnskostnad   | 4    | 3 613 069         | 3 481 406         |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 5    | 4 574 840         | 5 286 728         |
| Annen driftskostnad  | 4    | 3 009 381         | 7 166 808         |
| <b>Sum kostnader</b>   |      | <b>56 852 290</b> | <b>30 038 507</b> |
| <b>Driftsresultat</b>  |      | <b>6 187 336</b>  | <b>13 623 768</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |      |                   |                   |
| Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap | 6    |                   |                   |
| Annen renteinntekt   |      | 425 251           | 109 329           |
| Annen finansinntekt  |      |                   | 414 220           |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |      | <b>425 251</b>    | <b>523 549</b>    |
| Annen rentekostnad   | 11   | 3 883 294         | 4 699 471         |
| Annen finanskostnad  |      |                   | 432 622           |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |      | <b>3 883 294</b>  | <b>5 132 093</b>  |
| <b>Netto finans</b>  |      | <b>-3 458 043</b> | <b>-4 608 544</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                   |      | <b>2 729 293</b>  | <b>9 015 224</b>  |
| Skattekostnad på ordinært resultat                           | 9    | 631 424           | 1 640 308         |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                 |      | <b>2 097 869</b>  | <b>7 374 916</b>  |
| <b>Årsresultat</b>   |      | <b>2 097 869</b>  | <b>7 374 916</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |      |                   |                   |
| Ordinært utbytte   | 10   | 3 000 000         | 2 000 000         |
| Overføringer til/fra annen egenkapital                       | 10   | -902 133          | 5 374 916         |



## Konsernets resultatregnskap

| <b>Beløp i: NOK</b>               | <b>Note</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Sum overføringer og disponeringer |             | 2 097 867   | 7 374 916   |



## Konsernets balanse

| Beløp i: NOK  | Note | 2020               | 2019               |
|---|------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                                  |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>  |      |                    |                    |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                               |      |                    |                    |
| <b>Varige driftsmidler</b>                                  |      |                    |                    |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom                     | 5,11 | 146 766 778        | 146 288 103        |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | 5,11 | 1 097 497          | 1 290 230          |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                              |      | <b>147 864 275</b> | <b>147 578 333</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |      |                    |                    |
| Investeringer i tilknyttet selskap                          | 6    | 7 199 146          | 7 199 146          |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | 6    | 2 291 861          | 1 866 244          |
| Investeringer i aksjer og andeler                           | 6    | 28 251 364         | 28 311 364         |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>                        |      | <b>37 742 371</b>  | <b>37 376 754</b>  |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                                    |      | <b>185 606 646</b> | <b>184 955 087</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>   |      |                    |                    |
| <b>Varer</b>  |      |                    |                    |
| Prosjekt under utvikling                                    | 11   | 75 233 073         | 103 695 392        |
| <b>Sum varer</b>  |      | <b>75 233 073</b>  | <b>103 695 392</b> |
| <b>Fordringer</b>   |      |                    |                    |
| Kundefordringer   | 6    | 5 003 435          | 5 072 092          |
| Andre fordringer  | 14   | 10 733 583         | 18 794 758         |
| <b>Sum fordringer</b>                                       |      | <b>15 737 018</b>  | <b>23 866 850</b>  |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                  |      |                    |                    |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                         | 7    | 31 248 917         | 26 123 492         |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>              |      | <b>31 248 917</b>  | <b>26 123 492</b>  |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                                     |      | <b>122 219 008</b> | <b>153 685 734</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>  |      | <b>307 825 654</b> | <b>338 640 821</b> |



## Konsernets balanse

| Beløp i: NOK                             | Note | 2020               | 2019               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>    |      |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>                       |      |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |      |                    |                    |
| Selskapskapital                          | 8,10 | 7 756 000          | 7 756 000          |
| Overkurs                                 | 8,10 | 109 782 128        | 109 782 128        |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |      | <b>117 538 128</b> | <b>117 538 128</b> |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |      |                    |                    |
| Annen egenkapital                        | 10   | 15 946 387         | 16 848 521         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      | <b>15 946 387</b>  | <b>16 848 521</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |      | <b>133 484 515</b> | <b>134 386 649</b> |
| <b>Gjeld</b>                             |      |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |      |                    |                    |
| Utsatt skatt                             | 9    | 3 899 198          | 2 636 710          |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |      | <b>3 899 198</b>   | <b>2 636 710</b>   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |      |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           | 11   | 150 957 000        | 144 257 000        |
| Øvrig langsiktig gjeld                   | 12   | 2 689 230          | 2 689 230          |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>153 646 230</b> | <b>146 946 230</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>157 545 428</b> | <b>149 582 940</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           | 11   |                    | 31 549 637         |
| Leverandørgjeld                          | 6    | 1 015 917          | 4 440 219          |
| Betalbar skatt                           | 9    | 377 090            | 1 676 523          |
| Skyldige offentlige avgifter             |      | 440 941            | 328 012            |
| Utbytte                                  | 10   | 3 000 000          | 2 000 000          |
| Annen kortsiktig gjeld                   | 13   | 11 961 762         | 14 676 841         |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>16 795 710</b>  | <b>54 671 232</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>174 341 138</b> | <b>204 254 172</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      | <b>307 825 653</b> | <b>338 640 821</b> |



# REVISJONSSELSKAPET AS

Medlem av Den norske revisorforening

Til generalforsamlingen i  
Porsgrunn Utvikling AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Porsgrunn Utvikling AS' årsregnskap som viser et overskudd for selskapsregnskapet på kr 3 710 167 og et overskudd for konsernregnskapet på kr 2 097 867, og etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Porsgrunn Utvikling AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Porsgrunn Utvikling AS per 31. desember 2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for det avsluttede regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og

Post- og kontoradresse  
Lyngbakkvegen 5  
3736 Skien

www.revisjonsselskapet.no  
AVD BØ  
Bøgata 52  
3800 Bø i Telemark

FORETAKSREGISTERET:  
NO 974 481 596 MVA  
E-post: firmapost@revisjonsselskapet.no



## REVISJONSSELSKAPET AS

Medlem av Den norske revisorforening

årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

### Uttalelse om øvrige lovmessige krav

#### Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

#### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Skien, den 29. april 2021

REVISJONSSELSKAPET AS

Sondre Dukefoss

Statsautorisert revisor



## Årsberetning 2020 - Porsgrunn Utvikling AS

### Virksomhetens art og tilholdssted

Porsgrunn Utvikling AS sitt formål er å erverve, opparbeide og utvikle eiendommer til bo- og næringsformål og næringsrettet infrastruktur under hensyn til by- og næringsutvikling i kommunen.

Selskapet kan inngå samarbeid med aktører innen eiendomsutvikling og eiendomsdrift, herunder ved å delta i andre selskaper. Selskapet skal drives på forretningsmessig basis med en avkastning som er vanlig i bransjen. Selskapets virksomhet foregår i Porsgrunn kommune.

Konsernet består i tillegg til Porsgrunn Utvikling AS av følgende datterselskap:

Pans Veg Tomt AS  
Kjølnesbygg AS  
Jernbanegata 15 AS  
Huken 5 AS

### Utvikling i resultat og stilling

Styret mener regnskapet gir et rettvise bilde av selskapets virksomhet og stilling. Selskapet har tilfredsstillende likviditet og en sunn finansiering.

Hovedpunkter i selskapets drift for 2020 er som følger:

- Gjennomført overtagelsesforretning med entreprenør av leilighetsprosjektet Skolebakken
- Gjennomført overlevering av leilighetene i Skolebakken videre til respektive kjøpere
- Deltatt i gjennomføring av mulighetsstudie og reguleringsendring for Pans Veg Utbygging AS
- Igangsatt forprosjekt for bygg B1 i selskapet Pans Veg Utbygging AS
- Gjennomført kjøp av selskapet Huken 5 AS
- Klargjøring for salg av Jernbanegata 15 AS
- Gjennomført arbeid med ny strategi for Porsgrunn Utvikling konsern.
- Utarbeidet handlingsplaner som følger opp vedtatt ny strategi.
- Deltatt i utviklingen av nytt leilighetsprosjekt i Brevik for BOS Utvikling AS.
- Gjennomført tilbudsprosess og framforhandlet leieavtale med Byggmax på vegne av C. E. Berg-Hanssens gate 11 AS
- Forvaltning og oppfølging av Vallermyrene Leir.
- Kartlagt forhold rundt ny prosess for regulering av Moheimområdet.
- Jobbet med utvikling og regulering av Solbakkmoen boligfelt i Bergsbygda.

### Fortsatt drift

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.



## **Redegjørelse for årsregnskapet**

Omsetningen i konsernet økte fra NOK 43 662 275 i 2019 til NOK 63 039 626 i 2020. Årsresultatet ble i 2020 NOK 2 097 867 mot NOK 7 374 916 i 2019.

## **Fremtidig utvikling**

Konsernet har mange spennende prosjekter for fremtiden og eiendomsporteføljen anses som stor. Salget av Jernbanegata 15 AS i starten av 2021 sikrer konsernet midler til investering i nye prosjekter.

## **Finansiell risiko**

### *Overordnet om målsetting og strategi*

Konsernet har som strategi å tilegne seg eiendommer med utviklingspotensial. Ved oppnådd utviklingspotensial ønsker konsernet og avhende eiendommen for å investere i nye prosjekter.

### *Markedsrisiko*

Konsernet er ikke spesielt eksponert mot svingninger i valutakursen da markedet er begrenset til Porsgrunn kommune.

Konsernet er eksponert for endringer i rentenivået, da konsernets gjeld har flytende rente.

Videre kan endringer i rentenivået påvirke bolig- og transaksjonsmarkedet.

### *Kredittrisiko*

Risikoen for tap på fordringer er vurdert som lav, men Covid 19 pandemien gjør at enkelte leietagere har problemer med å betale husleie.

### *Likviditetsrisiko*

Konsernet vurderer likviditeten i selskapet som god. Løpende oppdatert risikomatrix gir konsernet oversikt over ulike risikoelementer.

## **Arbeidsmiljø**

Selskapet har tre ansatte. Det er styrets oppfatning at arbeidsmiljøet og den generelle trivsel på arbeidsplassen er god.

## **Likestilling**

Selskapet er opptatt av likestilling mellom kjønnene i virksomheten og at det ikke foretas forskjellsbehandling i strid med regelverket. Styret består i dag av to kvinner og tre menn. Styret mener at vi tilfredsstiller kravene og har derfor ikke iverksatt spesielle tiltak i 2020.

## **Ytre miljø**

Porsgrunn Utvikling AS forvalter en betydelig eiendomsportefølje og er derved med på å prege lokalmiljøet der eiendommene ligger. Viktige bidrag i utviklingen er rehabilitering, vedlikehold og nybygging. Selskapets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø.

Virksomheten tilfredsstiller de krav som stilles med hensyn til å begrense forurensningen av det ytre miljø.



Porsgrunn, den 29. April 2020

I styret for  
**Porsgrunn Utvikling AS**

\_\_\_\_\_  
Jan Løkling  
Styrets leder

\_\_\_\_\_  
Stian Lande Iversen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Morten Riis-Gjertsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Gro Aakre  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Signe Prøis Tynning  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Skule Wærstad  
Daglig leder



## 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."

### Skule Wærstad

Daglig leder

Serienummer: 9578-5997-4-418128

IP: 193.214.xxx.xxx

2021-05-03 12:23:16Z



### Signe Prøis Tynning

Styremedlem

Serienummer: 9578-5998-4-1016025

IP: 212.37.xxx.xxx

2021-05-03 12:34:09Z



### Morten Riis-Gjertsen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5997-4-221805

IP: 80.213.xxx.xxx

2021-05-03 12:35:09Z



### Gro Aakre

Styremedlem

Serienummer: 9578-5997-4-2284920

IP: 51.174.xxx.xxx

2021-05-03 12:45:45Z



### Jan Løking

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-1352725

IP: 82.164.xxx.xxx

2021-05-03 12:59:35Z



### Stian Lande Iversen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5997-4-676962

IP: 84.202.xxx.xxx

2021-05-04 20:48:11Z



Penneo Dokumentnøkkel: V5AMIZ-75YEA-23AEV-QV4KD-56A7A-ZINTA7

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>



**Årsregnskap for**  
**Porsgrunn Utvikling AS**  
**2020**

**Porsgrunn Utvikling AS**  
**Resultatregnskap**

| Morselskap                            |                   | Note |  | Konsern           |                   |
|---------------------------------------|-------------------|------|--|-------------------|-------------------|
| 2019                                  | 2020              |      |  | 2020              | 2019              |
| <b>Driftsinntekter:</b>               |                   |      |  |                   |                   |
| 26 857 486                            | 2 274 228         | 2    | Salgsinntekter                         | 62 652 662        | 38 342 250        |
| 3 714 818                             | 640 583           | 2    | Annen driftsinntekt                    | 386 964           | 5 320 025         |
| <b>30 572 304</b>                     | <b>2 914 811</b>  |      | <b>Sum driftsinntekter</b>             | <b>63 039 626</b> | <b>43 662 275</b> |
| <b>Driftskostnader:</b>               |                   |      |  |                   |                   |
| 13 347 371                            | 245 256           | 3    | Varekostnad                            | 45 655 000        | 14 103 565        |
| 3 481 406                             | 3 613 069         | 4    | Lønnskostnad                           | 3 613 069         | 3 481 406         |
| 472 177                               | 72 097            | 5    | Avskrivninger                          | 4 574 840         | 5 286 728         |
| 6 883 375                             | 2 429 921         | 4    | Annen driftskostnad                    | 3 009 381         | 7 166 808         |
| <b>24 184 328</b>                     | <b>6 360 343</b>  |      | <b>Sum driftskostnader</b>             | <b>56 852 290</b> | <b>30 038 507</b> |
| <b>6 387 976</b>                      | <b>-3 445 532</b> |      | <b>Driftsresultat</b>                  | <b>6 187 336</b>  | <b>13 623 768</b> |
| <b>Finansinntekter og -kostnader:</b> |                   |      |  |                   |                   |
| -                                     | 7 164 646         | 6    | Inntekt på investering i datterselskap | -                 | -                 |
| 115 167                               | 463 739           |      | Annen renteinntekt                     | 425 251           | 109 329           |
| 1 308 189                             | -                 |      | Annen finansinntekt                    | -                 | 414 220           |
| 379 785                               | 263 429           | 11   | Annen rentekostnad                     | 3 883 294         | 4 699 471         |
| 420 454                               | -                 |      | Annen finanskostnad                    | -                 | 432 622           |
| <b>623 117</b>                        | <b>7 364 956</b>  |      | <b>Netto finansresultat</b>            | <b>-3 458 043</b> | <b>-4 608 544</b> |
| <b>7 011 093</b>                      | <b>3 919 424</b>  |      | <b>Resultat før skattekostnad</b>      | <b>2 729 293</b>  | <b>9 015 224</b>  |
| 1 346 024                             | 209 257           | 9    | Skattekostnad                          | 631 424           | 1 640 308         |
| <b>5 665 069</b>                      | <b>3 710 167</b>  |      | <b>ÅRSRESULTAT</b>                     | <b>2 097 867</b>  | <b>7 374 916</b>  |
| <b>OVERFØRINGER</b>                   |                   |      |  |                   |                   |
| 2 000 000                             | 3 000 000         | 10   | Foreslått utbytte                      | 3 000 000         | 2 000 000         |
| 3 665 069                             | 710 167           | 10   | Overført til/fra annen egenkapital     | -902 133          | 5 374 916         |
| <b>5 665 069</b>                      | <b>3 710 167</b>  |      | <b>Sum overføringer</b>                | <b>2 097 867</b>  | <b>7 374 916</b>  |

**Porsgrunn Utvikling AS**  
**Balanse**

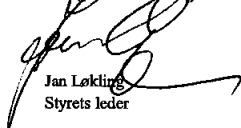
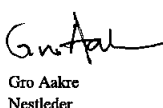

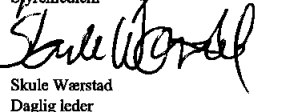
| Morselskap                 |                    | Note  | Konsern   |                    |                    |
|----------------------------|--------------------|-------|---|--------------------|--------------------|
| 2019                       | 2020               |       | 2020  | 2019               |                    |
| <b>EIENDELER</b>           |                    |       |   |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>       |                    |       |   |                    |                    |
| <b>Varige driftsmidler</b> |                    |       |   |                    |                    |
| -                          | -                  | 5, 11 | Tomter, bygninger og annen fast eiendom         | 146 766 778        | 146 288 103        |
| 419 594                    | 347 497            | 5, 11 | Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner | 1 097 497          | 1 290 230          |
| <b>419 594</b>             | <b>347 497</b>     |       | <b>Sum varige driftsmidler</b>                  | <b>147 864 275</b> | <b>147 578 333</b> |
| 23 332 794                 | 23 049 780         | 6     | Investering i datterselskap                     | -                  | -                  |
| 7 199 146                  | 7 199 146          | 6     | Investering i fkv og tilknyttet virksomhet      | 7 199 146          | 7 199 146          |
| 28 236 364                 | 28 236 364         | 6     | Investering i aksjer og andeler                 | 28 251 364         | 28 311 364         |
| 4 568 343                  | 4 477 187          | 6     | Lån til datterselskap                           | -                  | -                  |
| 1 866 244                  | 2 291 861          | 6     | Lån til felleskontrollert virksomhet            | 2 291 861          | 1 866 244          |
| <b>65 202 891</b>          | <b>65 254 338</b>  |       | <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>            | <b>37 742 371</b>  | <b>37 376 754</b>  |
| <b>65 622 485</b>          | <b>65 601 835</b>  |       | <b>Sum anleggsmidler</b>                        | <b>185 606 646</b> | <b>184 955 087</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>        |                    |       |   |                    |                    |
| 56 845 006                 | 57 522 433         | 11    | Prosjekter under utvikling                      | 75 233 073         | 103 695 392        |
| <b>Fordringer</b>          |                    |       |   |                    |                    |
| 1 925 059                  | 823 449            | 6     | Kundefordringer                                 | 5 003 435          | 5 072 092          |
| -                          | 11 173 930         | 6     | Konsernfordringer                               | -                  | -                  |
| 18 749 791                 | 10 716 472         | 14    | Andre fordringer                                | 10 733 583         | 18 794 758         |
| <b>20 674 850</b>          | <b>22 713 851</b>  |       | <b>Sum fordringer</b>                           | <b>15 737 018</b>  | <b>23 866 850</b>  |
| <b>13 611 882</b>          | <b>7 021 645</b>   | 7     | <b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>             | <b>31 248 917</b>  | <b>26 123 492</b>  |
| <b>91 131 738</b>          | <b>87 257 928</b>  |       | <b>Sum omløpsmidler</b>                         | <b>122 219 008</b> | <b>153 685 734</b> |
| <b>156 754 223</b>         | <b>152 859 764</b> |       | <b>SUM EIENDELER</b>                            | <b>307 825 654</b> | <b>338 640 821</b> |



## Porsgrunn Utvikling AS

## Balanse

| Morselskap                           |                    | Note  | Konsern            |                    |
|--------------------------------------|--------------------|-------|--------------------|--------------------|
| 2019                                 | 2020               |       | 2020               | 2019               |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |                    |       |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>                   |                    |       |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>          |                    |       |                    |                    |
| 7 756 000                            | 7 756 000          | 8, 10 | 7 756 000          | 7 756 000          |
| 109 782 128                          | 109 782 128        | 8, 10 | 109 782 128        | 109 782 128        |
| <b>117 538 128</b>                   | <b>117 538 128</b> |       | <b>117 538 128</b> | <b>117 538 128</b> |
| <b>Opptjent egenkapital</b>          |                    |       |                    |                    |
| 14 697 900                           | 15 408 066         | 10    | 15 946 387         | 16 848 521         |
| <b>14 697 900</b>                    | <b>15 408 066</b>  |       | <b>15 946 387</b>  | <b>16 848 521</b>  |
| <b>132 236 027</b>                   | <b>132 946 194</b> |       | <b>133 484 515</b> | <b>134 386 649</b> |
| <b>Gjeld</b>                         |                    |       |                    |                    |
| <b>Avsetning for forpliktelseser</b> |                    |       |                    |                    |
| 938 978                              | 1 148 235          | 9     | 3 899 198          | 2 636 710          |
| <b>938 978</b>                       | <b>1 148 235</b>   |       | <b>3 899 198</b>   | <b>2 636 710</b>   |
| <b>Annens langsiktig gjeld</b>       |                    |       |                    |                    |
| 9 700 000                            | 9 300 000          | 11    | 150 957 000        | 144 257 000        |
| 2 689 230                            | 2 689 230          | 12    | 2 689 230          | 2 689 230          |
| <b>12 389 230</b>                    | <b>11 989 230</b>  |       | <b>153 646 230</b> | <b>146 946 230</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>              |                    |       |                    |                    |
| -                                    | -                  | 11    | -                  | 31 549 637         |
| 824 012                              | 724 320            | 6     | 1 015 917          | 4 440 219          |
| 1 586 917                            | -                  | 9     | 377 090            | 1 676 523          |
| 2 000 000                            | 3 000 000          | 10    | 3 000 000          | 2 000 000          |
| 205 029                              | 316 427            |       | 440 941            | 328 012            |
| 1 095 125                            | -                  | 6     | -                  | -                  |
| 5 478 905                            | 2 735 357          | 13    | 11 961 762         | 14 676 841         |
| <b>11 189 988</b>                    | <b>6 776 105</b>   |       | <b>16 795 710</b>  | <b>54 671 232</b>  |
| <b>24 518 196</b>                    | <b>19 913 570</b>  |       | <b>174 341 138</b> | <b>204 254 172</b> |
| <b>156 754 223</b>                   | <b>152 859 764</b> |       | <b>307 825 654</b> | <b>338 640 821</b> |

Porsgrunn, 24 april 2021  
Porsgrunn Utvikling AS  
Jan Løking  
Styrets lederStian Lande Iversen  
Styremedlem  
Gro Aakre  
NestlederSigne Prøis Tynning  
Styremedlem  
Mårten Riis-Gjertsen  
Styremedlem  
  
Skule Wærstad  
Daglig leder



## Porsgrunn Utvikling AS

### Kontantstrømoppstilling

| Morselskap         |                   | Konsern            |                    |
|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| 2019               | 2020              | 2020               | 2019               |
| 7 011 093          | 3 919 424         | 2 729 293          | 9 015 224          |
| -112 180           | -1 586 917        | -1 676 523         | -112 180           |
| -893 971           | -                 | -                  | -1 387 170         |
| -3 714 818         | -                 | -                  | -3 714 818         |
| 472 177            | 72 097            | 4 574 840          | 5 286 728          |
| 4 179 660          | -677 427          | 28 462 319         | -28 275 528        |
| -1 534 925         | 1 101 610         | 68 657             | -1 314 248         |
| -433 416           | -99 692           | -3 424 302         | 1 176 233          |
| -350 000           | -7 499 108        | -425 617           | -350 000           |
| 8 786 821          | 4 306 046         | 6 583 762          | -4 913 825         |
| <b>13 410 441</b>  | <b>-463 967</b>   | <b>36 892 429</b>  | <b>-24 589 584</b> |
| -25 000            | -3 726 270        | -                  | -100 000           |
| -159 000           | -                 | -4 917 367         | -159 000           |
| 179 000            | -                 | -                  | 179 000            |
| 643 052            | -                 | -                  | 2 600 000          |
| <b>638 052</b>     | <b>-3 726 270</b> | <b>-4 917 367</b>  | <b>2 520 000</b>   |
| -                  | -                 | -31 549 637        | 31 549 637         |
| -10 415 778        | -400 000          | 6 700 000          | -10 415 777        |
| -3 500 000         | -2 000 000        | -2 000 000         | -3 500 000         |
| <b>-13 915 778</b> | <b>-2 400 000</b> | <b>-26 849 637</b> | <b>17 633 860</b>  |
| 132 715            | -6 590 237        | 5 125 425          | -4 435 724         |
| 13 479 168         | 13 611 882        | 26 123 492         | 30 559 216         |
| <b>13 611 882</b>  | <b>7 021 645</b>  | <b>31 248 917</b>  | <b>26 123 492</b>  |



## Porsgrunn Utvikling AS

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk.

#### Konsolideringsprinsipper

Konsernet Porsgrunn Utvikling AS omfatter morselskapet Porsgrunn Utvikling AS og datterselskapene Pans Veg Tomt AS, Kjølnesbygg AS, Jernbanegata 15 AS og Huken 5 AS. Konsernregnskapet viser konsernets økonomiske resultat og stilling som en økonomisk enhet. Alle interne transaksjoner og mellomværende er eliminert.

#### Endringer i konsernet

Huken 5 AS ble kjøpt 01.09.2020. Ervervet selskap er konsolidert i resultatregnskapet fra kjøpstidspunktet.

#### Klassifiseringsprinsipper

##### Omløpsmidler/kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knyttet seg til varekretslopet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

##### Anleggsmidler/langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. 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.

##### Aksjer og andeler i datterselskap og tilknyttet selskap

I morselskapet klassifiseres investeringer i datter etter kostmetoden. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapskikk. Mottatt utbytte og konsernbidrag fra datterselskapene inntektsføres som finansinntekt. Dersom utbytte eller konsernbidrag overstiger opptjent resultat i eierperioden, føres overskytende til reduksjon i investeringen, da dette er å anse som en tilbakebetaling av investert kapital. Tilsvarende gjelder for investeringer i tilknyttede selskap, både for morselskapet og i konsernet.

##### Prosjekter under utvikling

Prosjekter under utvikling er verdsatt til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Posten inneholder eiendommer og tomter for salg. Eiendommene selges enten som de foreligger eller utvikles før salg. Prosjekt under utvikling anses ikke å være til varig eie og bruk i virksomheten og klassifiseres således som et omløpsmiddel. Ved salg av prosjekter under utvikling klassifiseres kostprisen av prosjektet som varekostnad.

##### Varige driftsmidler

Anleggsmidler er bokført til historisk anskaffelseskost. Driftsmidlene avskrives årlig etter en lineær avskrivningssats hvor den økonomiske levetiden er lagt til grunn.

##### Inntekter

Inntekt regnskapsføres når den er oppjent, altså når både risiko og kontroll i hovedsak er overført til kunden. Dette vil normalt være tilfellet når varen er levert til kunden. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet

##### Bankinnskudd, kontanter o.l.

Bankinnskudd, kontanter o.l. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

##### Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter, fastsettes fordelingen etter skjønsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

##### Pensjoner

Selskapet har avtale om pensjonsordning i KLP. Periodens kostnad er lik påløpt innskudd.

##### Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner er ført mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.



## Porsgrunn Utvikling AS

## Noter til regnskapet for 2020

**Prinsipper for kontantstrømoppstilling**

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Dette innebærer at man rapporterer kontantstrømmer fra operasjonelle-, investerings- og finansieringsaktiviteter. Trekkrettigheter på kassekreditt inngår ikke i den oppførte likvidbeholdningen. Saldo på kassekreditt inngår i beholdningen hvis denne er positiv.

**Note 2 Salgsinntekter**

| Geografisk fordeling av salgsinntekter | Konsern    |            | Porsgrunn Utvikling AS |            |
|--|------------|------------|------------------------|------------|
|  | 2020       | 2019       | 2020                   | 2019       |
| Norge                                  | 63 039 626 | 43 662 275 | 2 914 811              | 30 572 304 |

| Fordeling på de ulike virksomhetsområder | Konsern    |            | Porsgrunn Utvikling AS |            |
|--|------------|------------|------------------------|------------|
|  | 2020       | 2019       | 2020                   | 2019       |
| Leieinntekter                            | 14 840 855 | 18 241 063 | 2 274 229              | 6 457 486  |
| Salg av eiendom m.m                      | 47 660 000 | 20 400 000 | -                      | 20 400 000 |
| Annens driftsinntekt                     | 538 771    | 5 021 212  | 640 583                | 3 714 818  |
| Sum                                      | 63 039 626 | 43 662 275 | 2 914 811              | 30 572 304 |

**Note 3 Varekostnad**

| Fordeling på de ulike virksomhetsområder | Konsern    |            | Porsgrunn Utvikling AS |            |
|--|------------|------------|------------------------|------------|
|  | 2020       | 2019       | 2020                   | 2019       |
| Byggekostnader solgte leiligheter        | 44 481 022 | -          | -                      | -          |
| Kostpris solgte tomter og eiendom        | -          | 11 513 756 | -                      | 11 513 756 |
| Øvrige varekostnader                     | 1 173 978  | 2 589 809  | 245 256                | 1 833 615  |
| Sum                                      | 45 655 000 | 14 103 565 | 245 256                | 13 347 371 |

**Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte med mer**

| Lønnskostnader     | Konsern   |           | Porsgrunn Utvikling AS |           |
|--------------------|-----------|-----------|------------------------|-----------|
|                    | 2020      | 2019      | 2020                   | 2019      |
| Lønninger          | 2 849 996 | 2 452 871 | 2 849 996              | 2 452 871 |
| Arbeidsgiveravgift | 425 133   | 398 063   | 425 133                | 398 063   |
| Pensjonskostnader  | 275 693   | 310 818   | 275 693                | 310 818   |
| Andre ytelser      | 62 247    | 319 654   | 62 247                 | 319 654   |
| Sum                | 3 613 069 | 3 481 406 | 3 613 069              | 3 481 406 |

|                |   |   |   |   |
|----------------|---|---|---|---|
| Antall årsverk | 3 | 3 | 3 | 3 |
|----------------|---|---|---|---|

Morselskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har opprettet tjenestepensjonsordning som oppfyller lovens krav.

| Ytelser til ledende personer        | Lønn    | Pensjonskostnader | Annens godtgjørelse |
|-------------------------------------|---------|-------------------|---------------------|
| Daglig leder, ansatt fra 13.01.2020 | 922 108 | 139 221           | 5 332               |
| Styret                              | 266 999 | -                 | -                   |

Det har ikke vært utført lønn eller godtgjørelse til styrene i datterselskapene. Datterselskapene er administrert av morselskapet.

| Honorar til revisor   | Konsern |         | Porsgrunn Utvikling AS |         |
|---|---------|---------|------------------------|---------|
|   | 2020    | 2019    | 2020                   | 2019    |
| Lovpålagt revisjon inkl utarbeidelse årsregnskap og skattemelding | 85 946  | 70 864  | 45 559                 | 39 489  |
| Andre attestasjonstjenester                                       | -       | -       | -                      | -       |
| Skatterådgivning  | -       | -       | -                      | -       |
| Andre tjenester utenfor revisjonen                                | 83 846  | 81 657  | 60 812                 | 64 731  |
| Sum   | 169 792 | 152 521 | 106 371                | 104 220 |



**Porsgrunn Utvikling AS**

**Noter til regnskapet for 2020**

**Note 5 Varige driftsmidler**

| Porsgrunn Utvikling AS              | Driftsløse<br>m.m |
|-------------------------------------|-------------------|
| Anskaffelseskost 1.1.2020           | 1 125 929         |
| Tilgang i året                      | -                 |
| Avgang i året                       | -                 |
| <b>Anskaffelseskost 31.12.2020</b>  | <b>1 125 929</b>  |
| Akk. avskrivninger 1.1.2020         | 706 335           |
| Årets ordinære avskrivninger        | 72 097            |
| Akk. avskrivninger 31.12.2020       | 778 432           |
| <b>Bokført verdi pr. 31.12.2020</b> | <b>347 497</b>    |
| Økonomisk levetid                   | 3 - 10 år         |
| Avskrivningsplan                    | Lineær            |

| Konsern                             | Tomter            | Bygninger          | Teknisk<br>installasjon | Driftsløse<br>m.m | Sum                |
|-------------------------------------|-------------------|--------------------|-------------------------|-------------------|--------------------|
| Anskaffelseskost 1.1.2020           | 20 365 000        | 99 997 654         | 38 097 342              | 3 344 806         | 161 804 802        |
| Tilgang i året                      | -                 | 4 917 367          | -                       | -                 | 4 917 367          |
| Avgang i året                       | -                 | -                  | -                       | -                 | -                  |
| <b>Anskaffelseskost 31.12.2020</b>  | <b>20 365 000</b> | <b>104 915 021</b> | <b>38 097 342</b>       | <b>3 344 806</b>  | <b>166 722 169</b> |
| Akk. avskrivninger 1.1.2020         | -                 | 6 983 211          | 5 245 267               | 2 054 576         | 14 283 054         |
| Årets ordinære avskrivninger        | -                 | 2 477 240          | 1 904 867               | 192 733           | 4 574 840          |
| Akk. avskrivninger 31.12.2020       | -                 | 9 460 451          | 7 150 134               | 2 247 309         | 18 857 894         |
| <b>Bokført verdi pr. 31.12.2020</b> | <b>20 365 000</b> | <b>95 454 570</b>  | <b>30 947 208</b>       | <b>1 097 497</b>  | <b>147 864 275</b> |
| Økonomisk levetid                   | Avskr. ikke       | 50 år              | 10 - 20 år              | 3 - 10 år         |                    |
| Avskrivningsplan                    |                   | Lineær             | Lineær                  | Lineær            |                    |

**Note 6 Konsern, tilknyttet selskap, mellomværende mv**  
Mellomværende Porsgrunn Utvikling AS og datterselskap

| Fordring på konsernselskaper | Langsiktige fordringer |                  |
|------------------------------|------------------------|------------------|
|                              | 2020                   | 2019             |
| Pans Veg Tomt AS             | 4 277 227              | 4 568 343        |
| Huken 5 AS                   | 199 960                | -                |
| <b>Sum</b>                   | <b>4 477 187</b>       | <b>4 568 343</b> |

| Utbytte, konsernbidrag og fordring på konsernselskaper | Utbytte og konsernbidrag |                  | Kortsiktig fordring |          |
|--|--------------------------|------------------|---------------------|----------|
|  | Resultatført             | Ikke res. ført   | 2020                | 2019     |
| Kjølesbygg AS  | 2 389 344                | 4 009 284        | 6 398 628           | -        |
| Pans Veg Tomt AS                                       | 3 305 844                | -                | 3 305 844           | -        |
| Jernbanegata 15 AS                                     | 1 469 458                | -                | 1 469 458           | -        |
| <b>Sum</b>   | <b>7 164 646</b>         | <b>4 009 284</b> | <b>11 173 930</b>   | <b>-</b> |

Kortsiktige fordringer har oppstått ved avsatt utbytte fra Jernbanegata 15 AS og konsernbidrag fra Kjølesbygg AS og Pans Veg Tomt AS i 2020. Av beløpet på kr 11 173 930 er kr 7 164 646 resultatført, jf. prinsippnotene. Ikke resultatført beløp tilsvarer mottatt konsernbidrag som overstiger datterselskapets overskudd i eierperioden.

I tillegg kommer kundefordringer mot konsernselskap på til sammen kr 199 559.

| Gjeld til konsernselskaper | Kortsiktig gjeld |                  |
|----------------------------|------------------|------------------|
|                            | 2020             | 2019             |
| Jernbanegata 15 AS         | -                | 450 000          |
| Kjølesbygg AS              | -                | 645 125          |
| <b>Sum</b>                 | <b>-</b>         | <b>1 095 125</b> |

I tillegg kommer leverandørgjeld til konsernselskap på til sammen kr 118 367.



## Porsgrunn Utvikling AS

### Noter til regnskapet for 2020

Note 6 Konsern, tilknyttet selskap, mellomværende mv

Mellomværende Porsgrunn Utvikling AS og felleskontrollerte/tilknyttede selskap

| Felleskontrollerer/ tilknyttet selskap | Langsiktige fordringer |                  |
|--|------------------------|------------------|
|  | 2020                   | 2019             |
| Lilleelva Parkering AS                 | 1 667 745              | 1 516 244        |
| BOS Utbygging AS                       | 157 450                | 150 000          |
| Pans Veg Utbygging AS                  | 466 667                | 200 000          |
| <b>Sum</b>                             | <b>2 291 861</b>       | <b>1 866 244</b> |

| Porsgrunn Utvikling AS har eierandeler i følgende selskap:          | Til-<br>knytning | Forretnings-<br>kontor | Eierandel/<br>stemmeandel | Selskapets<br>resultat | Selskapets<br>egenkapital | Bokført verdi<br>av aksjer |
|---|------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------|----------------------------|
| Pans Veg Tomt AS  | Datter           | Porsgrunn              | 100,00 %                  | 2 086 753              | 7 296 976                 | 6 443 013                  |
| Kjølnesbygg AS  | Datter           | Porsgrunn              | 100,00 %                  | 1 791 742              | 12 500 000                | 12 067 685                 |
| Jernbanegata 15 AS  | Datter           | Porsgrunn              | 100,00 %                  | 816 608                | 100 000                   | 812 812                    |
| Huken 5 AS  | Datter           | Porsgrunn              | 100,00 %                  | -1 463                 | 356 613                   | 3 726 270                  |
| <b>Sum investering i datterselskap</b>                              |                  |                        |                           |                        |                           | <b>23 049 780</b>          |
| Lilleelva Parkering AS  | EKV              | Porsgrunn              | 50,00 %                   | -458 405               | 14 445 051                | 6 643 923                  |
| BOS Utbygging AS  | EKV              | Porsgrunn              | 50,00 %                   | -90 923                | -82 396                   | 15 000                     |
| Kirketjernet Utvikling AS   | Tilknyttet       | Porsgrunn              | 33,33 %                   | -73 559                | 887 958                   | 530 223                    |
| Pans Veg Utbygging AS   | Tilknyttet       | Porsgrunn              | 33,33 %                   | *-55 160               | *-25 160                  | 10 000                     |
| <b>Sum investering i felleskontrollert og tilknyttet virksomhet</b> |                  |                        |                           |                        |                           | <b>7 199 146</b>           |
| Siva Herøya AS  | Aksjer           | Trondheim              | 12,00 %                   | -8 830 954             | 78 954 799                | 28 236 364                 |
| <b>Sum investering i aksjer og andeler</b>                          |                  |                        |                           |                        |                           | <b>28 236 364</b>          |

\*Oppgitt resultat og egenkapital er fra årsregnskapet 2019.

Investeringene er regnskapsført etter kostmetoden i selskapsregnskapet.

Note 7 Bundne midler

|                                     | Konsern        |               | Porsgrunn Utvikling AS |               |
|-------------------------------------|----------------|---------------|------------------------|---------------|
|                                     | 2020           | 2019          | 2020                   | 2019          |
| Skattetreksmidler på særskilt konto | 165 116        | 82 219        | 165 116                | 82 219        |
| <b>Sum</b>                          | <b>165 116</b> | <b>82 219</b> | <b>165 116</b>         | <b>82 219</b> |

Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12.2020 består av følgende aksjeklasse:

|                 | Antall       | Pålydende | Bokført          |
|-----------------|--------------|-----------|------------------|
| Ordinære aksjer | 1 000        | 7 736     | 7 756 000        |
| <b>Sum</b>      | <b>1 000</b> |           | <b>7 756 000</b> |

Eierstruktur

Aksjonær i selskapet pr 31.12.2020 var:

|                   | Aksjer | Eierandel | Stemmeandel |
|-------------------|--------|-----------|-------------|
| Porsgrunn kommune | 1 000  | 100,0 %   | 100,0 %     |



## Porsgrunn Utvikling AS

## Noter til regnskapet for 2020

## Note 9 Skatter og skattekostnad

| Spesifikasjon av midlertidige forskjeller  | Konsern           |                   |
|--|-------------------|-------------------|
|  | 2020              | 2019              |
| <i>Forskjeller som utlignes:</i>           |                   |                   |
| Anleggsmidler                              | 13 880 266        | 8 600 458         |
| Omløpsmidler                               | -504 121          | -504 121          |
| Gevinst- og tapskonto                      | 5 006 549         | 6 888 707         |
| Regnskapsmessig avsetning for forpliktelse | -659 071          | -3 000 000        |
| <b>Sum</b>                                 | <b>17 723 623</b> | <b>11 985 044</b> |
| <b>Netto utsatt skatt</b>                  | <b>3 899 198</b>  | <b>2 636 710</b>  |
| <b>Utsatt skatt fra oppkjøpt selskap</b>   |                   | <b>1 008 154</b>  |
| <b>Endring utsatt skatt</b>                | <b>1 262 488</b>  |                   |

| Resultatført skattekostnad                    | Skattekostnad    |                |
|---|------------------|----------------|
|   | Grunnlag         | 22%            |
| Ordinært resultat før skatt                   | 2 729 293        | 600 444        |
| Permanente forskjeller                        | 140 814          | 30 979         |
| Midlertidige forskjeller fra oppkjøpt selskap | 4 582 518        | 1 008 154      |
| Endring i midlertidige forskjeller            | -5 738 579       | -1 262 487     |
| <b>Sum</b>                                    | <b>1 714 046</b> | <b>377 090</b> |
| <b>Betalbar skatt</b>                         |                  | <b>377 090</b> |
| Endring utsatt skatt                          |                  | 1 262 488      |
| Utsatt skatt fra oppkjøpt selskap             |                  | -1 008 154     |
| <b>Resultatført skattekostnad</b>             |                  | <b>631 424</b> |

| Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt | 2020           | 2019             |
|--|----------------|------------------|
| 22% skatt av resultat før skatt  | 600 444        | 1 983 349        |
| Gevinster innenfor fritaksmetoden  | 0              | -434 426         |
| Ikke fradragsberettigede kostnader   | 30 980         | 91 385           |
| <b>Beregnet skattekostnad</b>  | <b>631 424</b> | <b>1 640 308</b> |

Effektiv skattesats 23,1 % 18,2 %

| Spesifikasjon av midlertidige forskjeller  | Porsgrunn Utvikling AS |                  |
|--|------------------------|------------------|
|  | 2020                   | 2019             |
| <i>Forskjeller som utlignes:</i>           |                        |                  |
| Anleggsmidler                              | 1 375 891              | 1 514 015        |
| Omløpsmidler                               | -504 121               | -504 121         |
| Gevinst- og tapskonto                      | 5 006 549              | 6 258 187        |
| Regnskapsmessig avsetning for forpliktelse | -659 071               | -3 000 000       |
| <b>Sum</b>                                 | <b>5 219 248</b>       | <b>4 268 081</b> |
| <b>Netto utsatt skatt</b>                  | <b>1 148 235</b>       | <b>938 978</b>   |
| <b>Endring utsatt skatt</b>                | <b>209 257</b>         |                  |

| Resultatført skattekostnad  | Skattekostnad |                |
|---|---------------|----------------|
|   | Grunnlag      | 22%            |
| Ordinært resultat før skatt   | 3 919 424     | 862 273        |
| Inntektsført konsernbidrag fra datterselskap uten skattemessig effekt | -3 108 330    | -683 833       |
| Ikke fradragsberettigede kostnader                                    | 140 073       | 30 816         |
| Endring i midlertidige forskjeller                                    | -951 167      | -209 257       |
| <b>Sum</b>  | <b>0</b>      | <b>0</b>       |
| <b>Betalbar skatt</b>   |               | <b>0</b>       |
| Endring utsatt skatt  |               | 209 257        |
| <b>Resultatført skattekostnad</b>                                     |               | <b>209 257</b> |

| Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt | 2020           | 2019             |
|--|----------------|------------------|
| 22% skatt av resultat før skatt  | 862 273        | 1 542 440        |
| Gevinster innenfor fritaksmetoden  | 0              | -287 802         |
| Inntektsført konsernbidrag fra datterselskap uten skattemessig effekt            | -683 833       | 0                |
| Ikke fradragsberettigede kostnader   | 30 816         | 91 385           |
| <b>Beregnet skattekostnad</b>  | <b>209 257</b> | <b>1 346 024</b> |

Effektiv skattesats 5,3 % 19,2 %



## Porsgrunn Utvikling AS

## Noter til regnskapet for 2020

## Note 10 Egenkapital

|                        | Porsgrunn Utvikling AS |             |                    |             |
|------------------------|------------------------|-------------|--------------------|-------------|
|                        | Aksjekapital           | Overkurs    | Annens egenkapital | Sum         |
| Egenkapital 1.1.2020   | 7 756 000              | 109 782 128 | 14 697 900         | 132 236 027 |
| Årets resultat         | -                      | -           | 3 710 167          | 3 710 167   |
| Åvsatt utbytte         | -                      | -           | -3 000 000         | -3 000 000  |
| Egenkapital 31.12.2020 | 7 756 000              | 109 782 128 | 15 408 066         | 132 946 194 |

|                        | Konsern      |             |                    |             |
|------------------------|--------------|-------------|--------------------|-------------|
|                        | Aksjekapital | Overkurs    | Annens egenkapital | Sum         |
| Egenkapital 1.1.2020   | 7 756 000    | 109 782 128 | 16 848 521         | 134 386 649 |
| Årets resultat         | -            | -           | 2 097 867          | 2 097 867   |
| Åvsatt utbytte         | -            | -           | -3 000 000         | -3 000 000  |
| Egenkapital 31.12.2020 | 7 756 000    | 109 782 128 | 15 946 387         | 133 484 515 |

## Note 11 Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

|                                | Konsern     |             | Porsgrunn Utvikling AS |           |
|--------------------------------|-------------|-------------|------------------------|-----------|
|                                | 2020        | 2019        | 2020                   | 2019      |
| Gjeld som er sikret ved pant:  |             |             |                        |           |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 150 957 000 | 144 257 000 | 9 300 000              | 9 700 000 |
| Sum                            | 150 957 000 | 144 257 000 | 9 300 000              | 9 700 000 |

|   | Konsern     |             | Porsgrunn Utvikling AS |           |
|---|-------------|-------------|------------------------|-----------|
|   | 2020        | 2019        | 2020                   | 2019      |
| Balanseført verdi av eiendeler som er pantsatt: |             |             |                        |           |
| Prosjekter under utvikling                      | 9 354 560   | 51 956 080  | 9 354 560              | 9 354 560 |
| Faste eiendommer                                | 144 265 240 | 134 403 301 | -                      | -         |
| Sum   | 153 619 800 | 186 359 381 | 9 354 560              | 9 354 560 |

## Note 12 Øvrig langsiktig gjeld

|                   | Konsern   |           | Porsgrunn Utvikling AS |           |
|-------------------|-----------|-----------|------------------------|-----------|
|                   | 2020      | 2019      | 2020                   | 2019      |
| Gjeld             |           |           |                        |           |
| Porsgrunn kommune | 1 882 461 | 1 882 461 | 1 882 461              | 1 882 461 |
| Uopptjent inntekt | 806 769   | 806 769   | 806 769                | 806 769   |
| Sum               | 2 689 230 | 2 689 230 | 2 689 230              | 2 689 230 |

Øvrig langsiktig gjeld knytter seg til tomter i Lundedalen som Porsgrunn Utvikling AS har fått overført fra Porsgrunn kommune, og gjelden forfaller til betaling når selskapet selger tomtene videre. Ved årets slutt var det to tomter som ikke var solgt videre.



## Porsgrunn Utvikling AS

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 13 Annen kortsiktig gjeld

|                            | Konsern           |                   | Porsgrunn Utvikling AS |                  |
|----------------------------|-------------------|-------------------|------------------------|------------------|
|                            | 2020              | 2019              | 2020                   | 2019             |
| Skyldig feriepenger o.l    | 281 390           | 237 318           | 281 390                | 237 318          |
| Skyldig styrehonorar       | 305 000           | 280 000           | 305 000                | 280 000          |
| Påløpt rente               | 10 138            | 30 387            | 10 138                 | 17 437           |
| Påløpt vedlikeholdskostnad | 659 071           | 3 000 000         | 659 071                | 3 000 000        |
| Forskuddsbetalt inntekt    | 4 650 000         | 4 950 000         | -                      | -                |
| Uopptjent inntekt          | 3 838 258         | 3 757 744         | -                      | -                |
| Annen påløpt kostnad       | 2 217 905         | 2 421 392         | 1 479 758              | 1 944 149        |
| <b>Sum</b>                 | <b>11 961 762</b> | <b>14 676 841</b> | <b>2 735 357</b>       | <b>5 478 904</b> |

#### Note 14 Andre fordringer

|  | Konsern           |                   | Porsgrunn Utvikling AS |                   |
|--|-------------------|-------------------|------------------------|-------------------|
|  | 2020              | 2019              | 2020                   | 2019              |
| Fordring etter salg Øvre Mule                        | 5 500 000         | 5 500 000         | 5 500 000              | 5 500 000         |
| Fordring etter salg Østre Klyveveg                   | 2 429 000         | 2 429 000         | 2 429 000              | 2 429 000         |
| Fordring etter salg av aksjer i Heistad Utvikling AS | 2 600 000         | 2 600 000         | 2 600 000              | 2 600 000         |
| Fordring mot Rose Eiendom Bolig AS                   | -                 | 7 515 411         | -                      | 7 515 411         |
| Øvrige kortsiktige fordringer                        | 204 583           | 750 347           | 187 472                | 705 380           |
| <b>Sum</b>   | <b>10 733 583</b> | <b>18 794 758</b> | <b>10 716 472</b>      | <b>18 749 791</b> |