



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	947 173 219
Organisasjonsform:	Boligbyggelag
Foretaksnavn:	GRENLAND BOLIGBYGGELAG
Forretningsadresse:	Jernbanegata 25 3916 PORSGRUNN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

### 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:	Kjell Ove Tvinnereim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	20.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 13.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	61 260 992	31 182 750
Annen driftsinntekt	2	28 427 839	16 459 278
<b>Sum inntekter</b>		<b>89 688 831</b>	<b>47 642 028</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		1 118 481	1 230 798
Lønnskostnad	3	58 222 054	31 580 310
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	423 632	56 198
Annen driftskostnad	4	23 640 935	12 053 828
<b>Sum kostnader</b>		<b>83 405 102</b>	<b>44 921 134</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 283 729</b>	<b>2 720 894</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	5		
Aksjeutbytte		7 414 830	47 950
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		6 039 604	1 685 511
Annen finansinntekt		2 193 616	890 277
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 648 050</b>	<b>2 623 738</b>
Annen finanskostnad		955 770	5 394
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>955 770</b>	<b>5 394</b>
<b>Netto finans</b>		<b>14 692 280</b>	<b>2 618 344</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>20 976 009</b>	<b>5 339 238</b>
Skattekostnad	6	4 399 899	1 649 488
<b>Årsresultat</b>		<b>16 576 110</b>	<b>3 689 750</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	12	16 576 110	3 689 750
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>16 576 110</b>	<b>3 689 750</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	0	283 677
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>283 677</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	39 213 680	1 003 485
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	7	211 066	156 748
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>39 424 746</b>	<b>1 160 233</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	34 260 352	8 343 607
Lån til foretak i samme konsern	8	155 789 976	47 454 331
Investeringer i tilknyttet selskap	5	6 103 605	1 472 500
Investeringer i aksjer og andeler	5	4 103 502	1 348 314
Andre fordringer	8	304 204	900 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>200 561 639</b>	<b>59 518 752</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>239 986 385</b>	<b>60 962 662</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	9	45 329 230	
<b>Sum varer</b>		<b>45 329 230</b>	
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		6 564 277	1 867 240
Andre fordringer	10	30 208 204	8 326 759
<b>Sum fordringer</b>		<b>36 772 481</b>	<b>10 193 999</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	46 953 773	26 585 309
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>46 953 773</b>	<b>26 585 309</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>129 055 484</b>	<b>36 779 308</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>369 041 869</b>	<b>97 741 970</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	12	17 833 209	10 479 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>17 833 209</b>	<b>10 479 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	12	245 897 975	75 033 918
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>245 897 975</b>	<b>75 033 918</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>263 731 184</b>	<b>85 512 918</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser	3,13	1 820 134	1 399 774
Utsatt skatt	6	3 736 345	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>5 556 479</b>	<b>1 399 774</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	24 791 666	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>24 791 666</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>30 348 145</b>	<b>1 399 774</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		23 950 000	
Leverandørgjeld		3 472 065	1 890 023
Betalbar skatt	6	810 847	1 462 024
Skyldige offentlige avgifter		6 320 525	3 515 672
Annen kortsiktig gjeld	15	40 409 105	3 961 558
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>74 962 542</b>	<b>10 829 277</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>105 310 687</b>	<b>12 229 051</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>369 041 871</b>	<b>97 741 969</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	199 303 707	235 458 236
Annen driftsinntekt	2	30 447 293	17 028 636
<b>Sum inntekter</b>		<b>229 751 000</b>	<b>252 486 872</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		132 197 987	189 679 553
Lønnskostnad	3	69 220 477	31 580 310
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	928 213	1 426 171
Annen driftskostnad	4	31 914 368	15 141 571
<b>Sum kostnader</b>		<b>234 261 045</b>	<b>237 827 605</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-4 510 045</b>	<b>14 659 267</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	5	3 824 402	-301 868
Aksjeutbytte		115 941	47 950
Annen finansinntekt		8 629 840	3 108 462
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 570 183</b>	<b>2 854 544</b>
Annen finanskostnad		8 370 429	2 029 400
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 370 429</b>	<b>2 029 400</b>
<b>Netto finans</b>		<b>4 199 754</b>	<b>825 144</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-310 291</b>	<b>15 484 411</b>
Skattekostnad	6	2 488 639	4 564 804
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 798 930</b>	<b>10 919 607</b>
Minoritetsinteresser		-193 408	-59 451
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-2 605 522</b>	<b>10 979 058</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	12	2 605 482	10 979 059



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Sum overføringer og disponeringer		2 605 482	10 979 059



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	3 202 803	2 825 026
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 202 803</b>	<b>2 825 026</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	50 592 291	9 731 658
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	7	1 289 065	292 537
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>51 881 356</b>	<b>10 024 195</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	5	15 716 882	1 413 390
Investeringer i aksjer og andeler	5	8 101 529	1 724 369
Andre fordringer	8	304 204	900 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>24 122 615</b>	<b>4 037 759</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>79 206 774</b>	<b>16 886 980</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	9	731 992 870	422 346 883
<b>Sum varer</b>		<b>731 992 870</b>	<b>422 346 883</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		35 925 933	53 776 784
Andre fordringer	10	94 417 146	111 311 573
<b>Sum fordringer</b>		<b>130 343 079</b>	<b>165 088 357</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	65 895 254	50 792 205
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>65 895 254</b>	<b>50 792 205</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>928 231 203</b>	<b>638 227 445</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 007 437 977</b>	<b>655 114 425</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	12	17 833 209	10 479 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>17 833 209</b>	<b>10 479 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	12	308 029 386	150 742 527
Minoritetsinteresser		3 053 129	3 246 537
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>311 082 515</b>	<b>153 989 064</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>328 915 724</b>	<b>164 468 064</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser	3,13	1 820 134	1 399 774
Utsatt skatt	6	18 559 826	8 950 217
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>20 379 960</b>	<b>10 349 991</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	34 691 666	2 500 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>34 691 666</b>	<b>2 500 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>55 071 626</b>	<b>12 849 991</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		377 771 905	285 914 379
Leverandørgjeld		14 383 942	17 249 786
Betalbar skatt	6	1 853 004	10 477 104
Skyldige offentlige avgifter		7 549 802	3 553 799
Annen kortsiktig gjeld	15	221 891 974	160 601 301
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>623 450 627</b>	<b>477 796 369</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>678 522 253</b>	<b>490 646 360</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 007 437 977</b>	<b>655 114 424</b>



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---

## SAK 2 Styrets årsberetning 2024

### Innledning

Grenland Boligbyggelags (GBBL) hovedformål er å skaffe boliger til medlemmene, og å bidra til at disse blir forvaltet på en god måte. Vi bistår med:

- forretningsførsel for borettslag, sameier, stiftelser, samvirkeforetak og aksjeselskaper
- tekniske tjenester til boligselskaper
- skaffe medlemmene medlemsfordeler

Utviklingen av nye boliger skjer i GBBL sine datterselskaper PBBL Prosjekt AS og Skien SBBL Eiendom AS. Byggingen skjer i datterselskapene og selskaper tilknyttet disse. GBBL selger tjenester til utbyggingsprosjektene.

Konsernets markedsområde er Telemark og Vestfold. Bedriftens forretningsadresse er Jernbanegata 25 i Porsgrunn.

### Ekstraordinær generalforsamling 1. oktober 2024

Tanken om en fusjon mellom Porsgrunn Bamble Borgestad (PBBL) og Skien Boligbyggelag (SBBL) er ikke ny. I mer enn 20 år har det vært en tett og konstruktiv dialog mellom lagene. Det er med stolthet at vi endelig lykkes med å få til fusjonen. Arbeidet med fusjonsplanen ble bygd på tre hoved vurderinger:

1. At vi ønsker å gi medlemmene og boligselskapene bedre lokale tilbud og tjenester
2. At vi ønsker å sikre et godt og velfungerende boligbyggelag for fremtida.
3. At hele prosessen er basert på en grundig, strategisk og forretningsmessig vurdering.

Som en samvirkeorganisasjon handler alt vi gjør om å skape økte verdier for medlemmene, noe som også er en av hovedårsakene til at det ble enighet om å fusjonere. Vi er inne i en tid med større usikkerhet og ustabilitet, og med en sammenslåing av SBBL og PBBL vil dette gjøre oss bedre rustet til å yte bedre tjenester til våre medlemmer. Grenland er ett boligmarked, og ved å være ett boligbyggelag gir det medlemmene større fordeler med tanke på blant annet forkjøpsretten. Ett marked – ett

medlemskap. Den totale medlemsmassen gir oss også mulighet til å forhandle fram bedre medlemsfordeler.

### Marked

Usikkerheten omkring renter og øvrig prisnivå har fulgt oss videre inn i 2024, og det har ført til fortsatt stagnasjon i salget av nye boliger. Dette har resultert i at det ikke har blitt igangsatt nye prosjekter i 2024.

I juni stod de nye kontorlokalene, og 9 nye leiligheter, i Cappelens gate i Skien ferdig, og vi kunne flytte fra midlertidige lokaler i Hesselbergs gate. Nå har GBBL gode lokaler både i Skien og Porsgrunn, hvor våre medlemmer og tillitsvalgte er velkommen. På høstparten stod Bovieran Falkum klar, og det unike prosjektet kunne ta imot sine første beboere. Ellers ble Nedre Lunde II ferdigstilt med firemannsboliger og eneboliger i rekke. På Nenset Terrasse ble det levert tomannsboliger.

### Arbeidsmiljø

Det er ikke rapportert noen hendelser eller skader som følge av arbeidsmiljø i 2024. Sykefraværet for et samlet GBBL var i 2024 6%, hvorav langtidsfravær utgjorde brorparten. Det er søkelys på å holde et lavt sykefravær, og bedriften har tegnet helseforsikring på alle ansatte. Både PBBL og SBBL hadde etablerte Arbeidsmiljøutvalg, og under arbeidet med fusjonsplan ble det opprettet et fusjonsutvalg med representanter fra de ansatte. Bedriften er tilknyttet arbeidsgiverorganisasjonen Virke.

### Likestilling

Boligbyggelaget arbeider for likestilling mellom kjønnene ved valg av tillitsvalgte og i sin personalforvaltning. Laget følger også opp de lovgitte bestemmelsene som skal hindre diskriminering med hensyn til etnisitet, seksuell legning, livssyn m.m.



Styret består, etter ekstraordinær generalforsamling, av 3 menn og 5 kvinner. Styrets leder er en mann, og nestleder en kvinne. Ledelsen består pr. 31.12.24 av 3 menn og 3 kvinner.

### Ytre miljø

Vi har på generelt grunnlag vurdert risikoen for forurensing av det ytre miljø som lav i vår virksomhet, men konsernets byggevirksomhet vurderes som høyere. Risiko for eventuell forurensing følges opp i våre byggeprosjekter.

### Åpenhetsloven

Selskapets redegjørelse for foretatte aktsomhetsvurderinger og arbeid knyttet til Åpenhetsloven er tilgjengelig på selskapets nettside.

### Bolig og medlem

Etter fusjonen er medlemsmassen nå på over 40 000. Dette inkluderer de som hadde medlemskap i både PBBL og SBBL, og som nå får mulighet til å overføre ett av disse til nærstående. På den måten kan ansiennitet overdras slik at andre kan få et fortrinn på boligmarkedet. Det ble foretatt 947 eiendomsoverdragelser av brukte boliger i 2024. Forkjøpsretten ble benyttet i 180 av disse.

### Tekniske tjenester

Rehabilitering har vært et nøkkelord i teknisk avdeling i et år hvor igangsetting av nye prosjekter har stoppet opp. Stadig flere boligselskap ser behovet for å vedlikeholde bygningsmassen. Dette gjelder blant annet utskiftning av tak og kledning, balkongrehabilitering samt etterisolering. Flere av prosjektene er av sånn art at de har mottatt støtte fra Enova. Fellesnevner for disse prosjektene er at de er en kombinasjon av etterisolering (passive tiltak) og etablering av solceller og/eller miljøvennlige varmepumper (aktive tiltak) GBBL har gode kunnskaper om søknadsprosessen som skal til for å motta slik støtte.

### Grenland Boligbyggelags Økonomi

Årsoverskuddet ble 16,6 mill. etter skatt for GBBL (morselskapet). Sum driftsinntekter ble 89,7mill.

Total balansestørrelse i GBBL er pr. 31.12.2024 369,0 mill.

Pr. 31.12.2024 er egenkapitalen i GBBL 263,7 mill.

Konsernets resultat etter skatt er minus 2,8 mill. Konsernets egenkapital er 328,9 mill. Eiendelene i konsernet er finansiert med 33 % egenkapital og 67 % gjeld.

### Likviditetsrisiko

Grenland Boligbyggelag har tilfredsstillende likviditet og har lite eksternt rentebærende gjeld. Investeringer i boligprosjekter gjennom felleskontrollerte virksomheter finansieres delvis ved kapital fra investorene og delvis ved lån som opptas i det enkelte boligutviklingselskapet. GBBL sin andel av disse lånene er medtatt i konsernregnskapet, og utgjør hoveddelen av rentebærende gjeld for konsernet.

### Finansiell risiko

Finansiell risiko er i hovedsak knyttet til rentekostnad i utbyggingsprosjekter som foregår i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper. Byggelånsrenten og usolgte boliger påvirker prosjektresultatene negativt. Den finansielle risikoen betraktes å ha økt, som følge av rentekostnaden og usolgte boliger da det er en vesentlig del av prosjektkostnadene.

### Markedsrisiko

Markedsrisiko er knyttet til usolgte leiligheter i utbyggingsprosjekter som foregår i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper. Fulltegningsforsikring og forhåndssalg demper noe av risikoen. Også i 2024 er salget av nye boliger svært lavt som følge av rentenivået og generell markedsuro.



## Foretakets utsikter og fortsatt drift

GBBL er bemannet for å levere forretningsførsel, medlemsfordeler og tekniske tjenester. Konsernet foretar løpende vurderinger i forhold til eksisterende og potensielle nye prosjekter. Herunder vurderes også størrelsen og tidshorizonten disse prosjektene strekker seg over. Konsernet har en god finansiell og likviditetsmessig stilling, men har samtidig en betydelig portefølje av prosjekter som har behov for lån/likvider fra morsselskapet. Fremtidsutsiktene til konsernet anses å være gode.

Konsernet sikrer sin konkurransekraft gjennom rett dimensjonering, rett kompetanse, rette samarbeidspartnere og målrettet markedsarbeid. Samtidig skal GBBL fortsatt tilby boliger til andelseierne i tråd med foretakets strategiplan. Konsernet vil jobbe videre med å utforske mulighetene for alternative boformer og bærekraftig boligutvikling.

## Sluttord

Ekstraordinære generalforsamlinger i Skien Boligbyggelag og Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag vedtok 1.oktober 2024 at boligbyggelagene skulle fusjonere og bli til Grenland Boligbyggelag. Styret i GBBL ble valgt av generalforsamlingene til å bestå av likt antall medlemmer fra SBBL og PBBL-styrene. Det nye styret har vært opptatt av å få til en god fusjonsprosess der våre medlemmer og kunder boligselskapene ivaretas på en god måte, og ikke minst at våre ansatte finner god motivasjon og gode arbeidsforhold i ny organisasjon.

Vi forstår at dette har vært en krevende prosess for ansatte og ledelse med omlegging av aktiviteten vår til det fusjonerte GBBL. Styret er helt tydelig på at fusjonen var riktig og vil gi den nye organisasjonen nye muligheter og befeste sin posisjon i vårt marked.

Vi vil takke alle tillitsvalgte, ansatte og samarbeidspartnere for innsatsen i 2024. Grenland Boligbyggelag vil fortsette og videreutvikle det arbeidet som SBBL og PBBL har lagt grunnlaget for. Styret Grenland Boligbyggelag.

Porsgrunn, den 30. april 2025  
Styret for Grenland Boligbyggelag

Kjell Ove Tvinnerim  
styreleder

Anne Tilly Aas  
styremedlem

Kristian Norheim  
styremedlem

Geir Olav Ryntveit  
styremedlem

Kjersti Sem Eiliverhøy  
styremedlem

Monica Esse  
styremedlem

Venke Skogen  
ansattes representant

Sijje Andresen Vale  
ansattes representant

Morten Borge  
Administrerende direktør



Cappelensgate 11 Skien





## SAK 3

## ÅRSREGNSKAP 2024

### Resultatregnskap

Morselskapet			Konsernet		
2023	2024	Note	Resultat	2024	2023
<b>PBBL</b>				<b>PBBL</b>	
			<b>Driftsinntekter</b>		
31 182 750	61 260 992	2	Salgsinntekt	199 303 707	235 458 236
16 459 278	28 427 839	2	Annen inntekt	30 447 293	17 028 636
<b>47 642 028</b>	<b>89 688 831</b>		<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>229 751 000</b>	<b>252 486 872</b>
			<b>Driftskostnader</b>		
-1 230 798	-1 118 481		Varekostnad	-132 197 948	-189 679 553
-31 580 310	-58 222 054	3	Lønnskostnad	-69 220 477	-31 580 310
-56 198	-423 632	7	Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-928 213	-1 426 171
-12 053 828	-23 640 935	4	Annen driftskostnad	-31 914 368	-15 141 571
<b>-44 921 134</b>	<b>-83 405 102</b>		<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-234 261 005</b>	<b>-237 827 605</b>
<b>2 720 894</b>	<b>6 283 729</b>		<b>Driftsresultat</b>	<b>-4 510 006</b>	<b>14 659 267</b>
			<b>Finansposter</b>		
0	0	5	Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	3 824 402	-301 868
47 950	7 414 830		Aksjeutbytte	115 941	47 950
1 685 511	6 039 604		Renteinntekt fra foretak i samme konsern	0	0
890 277	2 193 616		Annen finansinntekt	8 629 840	3 108 462
-5 394	-955 770		Annen finanskostnad	-8 370 429	-2 029 400
<b>2 618 344</b>	<b>14 692 280</b>		<b>Sum finansposter</b>	<b>4 199 754</b>	<b>825 145</b>
<b>5 339 238</b>	<b>20 976 009</b>		<b>Resultat før skattekostnad</b>	<b>-310 251</b>	<b>15 484 412</b>
-1 649 488	-4 399 899	6	Skattekostnad	-2 488 639	-4 564 804
<b>3 689 750</b>	<b>16 576 110</b>		<b>Årsoverskudd / -underskudd</b>	<b>-2 798 891</b>	<b>10 919 608</b>
0	0		Minoritetsandel av resultat	-193 408	-59 451
3 689 750	16 576 110	12	Avsatt til annen egenkapital	-2 605 482	10 979 059
<b>3 689 750</b>	<b>16 576 110</b>		<b>Sum overføringer</b>	<b>-2 798 891</b>	<b>10 919 608</b>



## ÅRSREGNSKAP 2024

### Balanse

Morselskapet			Konsernet		
2023	2024	Note	Eiendeler	2024	2023
PBBL				PBBL	
			<b>Immaterielle eiendeler:</b>		
283 677	0	6	Utsatt skattefordel	3 202 803	2 825 026
<b>283 677</b>	<b>0</b>		<b>Sum immaterielle eiendeler</b>	<b>3 202 803</b>	<b>2 825 026</b>
			<b>Varige driftsmidler:</b>		
1 003 485	39 213 680	7	Tomter og bygninger	50 592 291	9 731 658
156 748	211 066	7	Driftsløsøre, inventar og verktøy	1 289 065	292 537
<b>1 160 232</b>	<b>39 424 747</b>		<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>51 881 356</b>	<b>10 024 195</b>
			<b>Finansielle anleggsmidler:</b>		
8 343 607	34 260 352	5	Investeringer i datterselskap	0	0
1 472 500	6 103 605	5	Investering i tilknytt selskap	15 716 882	1 413 390
47 454 331	155 789 976	8	Lån til foretak i samme konsern	0	0
900 000	304 204	8	Andre langsiktige fordringer	304 204	900 000
1 348 314	4 103 502	5	Investeringer i aksjer og andeler	8 101 529	1 724 369
<b>59 518 752</b>	<b>200 561 639</b>		<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>	<b>24 122 615</b>	<b>4 037 759</b>
<b>60 962 661</b>	<b>239 986 385</b>		<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>79 206 774</b>	<b>16 886 980</b>
0	45 329 230	9	Tomter og byggeprosjekter	731 992 870	422 346 883
			<b>Fordringer:</b>		
1 867 240	6 564 277		Kundefordringer	35 925 933	53 776 784
8 326 759	30 208 204	10	Andre fordringer	94 417 146	111 311 573
<b>10 193 999</b>	<b>36 772 481</b>		<b>Sum fordringer</b>	<b>130 343 079</b>	<b>165 088 357</b>
26 585 309	46 953 773	11	Bankinnskudd, kontanter o.l	65 895 254	50 792 205
<b>36 779 308</b>	<b>129 055 485</b>		<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>928 231 203</b>	<b>638 227 445</b>
<b>97 741 969</b>	<b>369 041 870</b>		<b>Sum eiendeler</b>	<b>1 007 437 977</b>	<b>655 114 425</b>



## ÅRSREGNSKAP 2024


### Balanse


Morselskapet			Konsernet		
2023	2024	Note	Egenkapital og gjeld	2024	2023
PBBL				PBBL	
			<b>Egenkapital</b>		
10 479 000	17 833 209	12	Andelskapital	17 833 209	10 479 000
75 033 918	245 897 975	12	Annen egenkapital	308 029 386	150 742 527
0	0		Minoritetsinteresser	3 053 129	3 246 537
<b>85 512 918</b>	<b>263 731 184</b>		<b>Sum egenkapital</b>	<b>328 915 724</b>	<b>164 468 064</b>
			<b>Langsiktig gjeld</b>		
0	3 736 345	6	Utsatt skatt	18 559 826	8 950 217
1 399 774	1 820 134	3,13	Pensjonsforpliktelser	1 820 134	1 399 774
0	24 791 666	14	Gjeld til kredittinstitusjoner langsiktig	34 691 666	2 500 000
<b>1 399 774</b>	<b>30 348 145</b>		<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>55 071 626</b>	<b>12 849 992</b>
			<b>Kortsiktig gjeld</b>		
0	23 950 000		Gjeld til kredittinstitusjoner kortsiktig	377 771 905	285 914 379
1 890 023	3 472 065		Leverandørgjeld	14 383 942	17 249 786
1 462 024	810 847	6	Betalbar skatt	1 853 004	10 477 104
3 515 672	6 320 525		Skyldige offentlige avgifter	7 549 802	3 553 799
3 961 558	40 409 105	15	Annen kortsiktig gjeld	221 891 974	160 601 301
<b>10 829 277</b>	<b>74 962 541</b>		<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>623 450 626</b>	<b>477 796 369</b>
<b>12 229 051</b>	<b>105 310 687</b>		<b>Sum gjeld</b>	<b>678 522 252</b>	<b>490 646 361</b>
<b>97 741 969</b>	<b>369 041 870</b>		<b>Sum gjeld og egenkapital</b>	<b>1 007 437 977</b>	<b>655 114 425</b>

Porsgrunn, den 30. april 2025  
Styret for Grenland Boligbyggelag

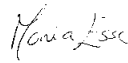
  
Kjell Ove Tvinnereim  
styreleder

  
Anne Tilly Aas  
styremedlem


  
Kristian Norheim  
styremedlem

  
Geir Olav Ryntveit  
styremedlem

  
Kjersti Sem Elverhøi  
styremedlem

  
Monica Esse  
styremedlem

  
Venke Skogen  
ansattes representant

  
Silje Andresen Vale  
ansattes representant

  
Morten Borge  
Administrerende direktør



## KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Morselskapet			Konsernet	
2023	2024	Kontantstrømoppstilling	2024	2023
<b>PBBL</b>			<b>PBBL</b>	
5 339 238	20 976 009	Ordinært resultat før skattekostnad	-310 251	26 753 637
56 198	423 632	Avskrivninger på driftsmidler	928 213	262 699
-	-	Inntekt på inv. i tilknyttede selskap	-3 824 402	-22 300 022
-47 950	-7 414 830	Inntektsført utbytte	-115 941	-47 950
-1 430 505	-2 657 908	Utbetalt skatt	-14 372 958	-1 447 876
46 725	-4 290 260	Endring i varelager, kundefordringer og leverandørgjeld	-38 415 049	-29 916
-1 767 847	18 932 905	Endringer i andre tidsavgrensinger	85 761 366	15 397 541
<b>2 195 859</b>	<b>25 969 547</b>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>29 650 976</b>	<b>18 588 113</b>
		Utbetaling ved kjøp av aksjer i datterselskaper		
	-2 981 474	Utbetaling ved kjøp av aksjer i tilknyttet selskap	-1 680 000	-9 827 666
		Innbetaling avvikling/salg/kapitalnedsettelse fra TS/FKV	-	32 593 730
-3 546 139	-15 023 082	Utbetaling ved økning i utlån/andre fordringer		-25 992 668
-	-	Innbetaling ved reduksjon i utlån/andre fordringer		10 001 833
-	-	Utbetaling ved kjøp av andre aksjer	-2 804 451	-
47 950	2 095 941	Mottatt utbytte	1 095 941	8 037 950
-	-	Innbetaling ved salg av andre aksjer		
		Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	-	-
-45 688	-4 392 064	Utbetalinger ved kjøp/tilvirkning av varige driftsmidler	-7 441 475	-45 688
<b>-3 543 877</b>	<b>-20 300 678</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-10 829 985</b>	<b>14 767 491</b>
		Innbetalinger av andelskapital	816 500	574 000
		Endring kortsiktig gjeld konsern		
	-3 354 134	Endring kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	(40 830 559)	-
		Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld	9 900 000	
-	208 334	Utbetaling ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-208 334	-29 487 827
<b>574 000</b>	<b>-2 329 300</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-30 322 393</b>	<b>-28 913 827</b>
<b>-774 018</b>	<b>3 339 569</b>	<b>Netto endring av kontanter og kontantekvivalenter</b>	<b>-11 501 402</b>	<b>4 441 777</b>
27 359 327	26 585 309	Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	50 792 205	27 688 554
	17 028 895	Kontanter tilført ved fusjon	26 604 451	
		Kontanter ved prinsippendring til bruttometoden		18 661 874
<b>26 585 309</b>	<b>46 953 774</b>	<b>Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</b>	<b>65 895 253</b>	<b>50 792 205</b>

## NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

### NOTE 1 Regnskapsprinsipper

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

#### Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Grenland Boligbyggelag (GBBL) med datterselskaper. Det vises til note 5. Konsernregnskapet viser GBBL konsernet som en økonomisk enhet. Konsernregnskapet utarbeides etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapene følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet. Interne transaksjoner, urealiserte interne gevinster, fordringer og gjeld elimineres.

Ved kjøp av datterselskaper elimineres kostprisen på aksjer i morselskapet mot egenkapitalen i datterselskapet på kjøpstidspunktet. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld balanseføres som goodwill og avskrives lineært over antatt økonomisk levetid.

#### Klassifiserings- og vurderingsprinsipper

##### Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt 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.

#### Salgsinntekter

Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Salg av prosjekter inntektsføres på leveringstidspunktet. Løpende avregning benyttes for anleggskontrakter

#### Anleggskontrakter

Boligprosjekter (solgt andel) behandles som anleggskontrakter i tråd med NRS 2. Kontraktene blir vurdert til tilvirkningskost med fratrukk for delfakturerte inntekter. Dersom betingelsene for løpende avregning med fortjeneste er oppfylt blir en beregnet andel av dekningsbidraget inntektsført. Fullføringsgraden beregnes som forholdet mellom påløpte prosjektkostnader og estimerte totalkostnader for prosjektet.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler er bokført til historisk anskaffelseskost. Driftsmidlene avskrives årlig etter en lineær avskrivningssats hvor den økonomiske levetiden er lagt til grunn. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

#### Datterselskap

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

# NOTER

Utbytte og konsernbidrag er i selskapsregnskapet inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utdelingene andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital. Den overskytende del er fratrukket investeringens verdi i balansen.

I morselskapet øker avgitt konsernbidrag balanseført verdi av investeringen. I den grad datterselskapet har en verdi som er lavere enn balanseført verdi og verdinedgangen ikke er forbigående, blir balanseført verdi nedskrevet til antatt virkelig verdi. En eventuell nedskrivning blir da å anse som en finanskostnad for morselskapet.

## Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet

Eierandeler i tilknyttede selskaper regnskapsføres etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet. Andel av resultat etter skatt korrigeret for avskrivninger av merverdier resultatføres under finansposter. I selskapsregnskapet benyttes kostmetoden. Utbytte fra tilknyttet selskap inntektsføres i det året det avsettes, forutsatt at det er betydelig sannsynlighetsovervekt for slik utdeling.

Eierandeler i felleskontrollerte virksomheter regnskapsføres etter bruttometoden i konsernregnskapet. Konsernets andel av inntekter, kostnader, eiendeler og gjeld fra den felleskontrollerte virksomheten inkluderes i de enkelte regnskapslinjene i konsernet. I selskapsregnskapet benyttes kostmetoden. Utbytte fra felleskontrollert virksomhet inntektsføres i det året det avsettes, forutsatt at det er betydelig sannsynlighetsovervekt for slik utdeling.

## Varelager

Tomter og prosjektutviklingskostnader inngår i varelager. Prosjektene er vurdert til det laveste

av kostpris og netto salgsverdi. Usolgte boliger i prosjekter under tilvirkning og ferdigstilte prosjekter inngår i varelager.

## Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

## Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste av gjennomsnittlig anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen. Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt etter kontantprinsippet.

## 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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

## Pensjoner

GBBL har en innskuddsbasert pensjonsordning. Boligbyggelaget er videre omfattet av AFP-ordningen mellom LO og NHO. Denne blir regnskapsmessig behandlet som en innskuddsordning der årlig kostnad tilsvarer årlig tilskudd til ordningen.

## Prinsipper for kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet med basis i 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.

## Prinsippendringer

Boligbyggelaget har i 2024 endret to regnskapsprinsipper. Anleggskontrakter regnskapsføres fra 2024 etter løpende avregning. Tidligere ble disse regnskapsført etter fullført kontrakts metode. Egenkapitalvirkningen av prinsippendringen fremgår av egenkapitalnoten Eierandeler i felleskontrollert virksomhet regnskapsføres fra 2024 etter bruttometoden. I 2023 ble egenkapitalmetoden benyttet.

Sammenligningstallene for 2023 i resultatregnskap, balanse og noter er omarbeidet. Kontantstrømoppstillingen er ikke omarbeidet for 2023 ut fra en kost/nytte vurdering i tråd med god regnskapsskikk.

## Fusjon

Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag og Skien Boligbyggelag ble i 2024 vedtatt fusjonert. Fusjonen er regnskapsført som kontinuitet. Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag er formelt overtagende lag og det ble besluttet å endre navn til Grenland Boligbyggelag. Årsregnskapet for 2024 inkluderer virksomheten fra begge boligbyggelagene for hele året. Sammenligningstallene for 2023 gjelder kun Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag

## NOTE 2 Salgsinntekt og annen driftsinntekt

Annen inntekt	GBBL		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Prosjektledelse	16 779 552	8 935 068	16 779 553	8 935 068
Forretningsførsel	40 890 233	21 383 182	40 890 233	21 303 520
Leilighetsomsetning	182 000	864 500	182 000	864 500
Prosjektinntekter	-	-	103 228 881	204 355 148
Annen salgsinntekt	3 409 205	-	38 223 040	-
<b>Sum</b>	<b>61 260 992</b>	<b>31 182 750</b>	<b>199 303 707</b>	<b>235 458 236</b>

Annen driftsinntekt	GBBL		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Medlemskontingent	7 821 979	3 730 765	7 821 798	3 730 765
Annen inntekt	20 605 860	12 728 512	22 625 495	13 297 871
<b>Sum</b>	<b>28 427 839</b>	<b>16 459 278</b>	<b>30 447 293</b>	<b>17 028 636</b>

Proformainformasjon fusjon med Skien Boligbyggelag	GBBL		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
<b>Sum</b>	<b>89 688 831</b>	<b>97 346 028</b>	<b>229 751 000</b>	<b>378 917 872</b>



# NOTER

## NOTE 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte med mer.

Lønnskostnader	GBBL		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Lønninger	42 538 807	24 298 539	51 563 257	24 298 539
Folketrygdavgift	7 466 234	4 145 683	8 839 635	4 145 683
Pensjonskostnader	7 202 593	2 644 124	7 454 834	2 644 124
Andre ytelser	1 014 420	491 963	1 362 751	491 963
<b>Sum</b>	<b>58 222 054</b>	<b>31 580 310</b>	<b>69 220 477</b>	<b>31 580 310</b>

Antall årsverk sysselsatt i perioden	53,0	32,1	70,0	32,1
--------------------------------------	------	------	------	------

Ytelser til ledende personer	GBBL	
	Daglig leder	Styret
Lønn og andre godtgjørelser	1 706 099	1 323 700
Kollektiv pensjonspremie (fratrukket egenandel)	182 201	

### Revisjonshonorar og revisjonsrelatert bistand

Kostnadsførte honorarer til revisor:	GBBL	Konsern
Revisjonshonorar og revisjonsrelatert bistand	530 000	1 726 215
Skattemessig bistand inkl.ligningspapirer	50 500	103 025
Annen bistand og bekreftelser	475 870	573 775

## NOTE 4 Annen driftskostnad

Annen driftskostnad	GBBL		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
IT og programvare	6 865 116	2 616 194	6 865 116	2 616 194
Produksjon av publikasjoner	618 102	670 664	618 102	670 664
Porto	920 562	402 530	920 562	402 530
Reklamekostnader	1 256 300	597 432	1 332 377	597 432
Div. driftskostnader	13 980 855	7 767 008	22 178 211	10 854 750
<b>Sum</b>	<b>23 640 935</b>	<b>12 053 829</b>	<b>31 914 368</b>	<b>15 141 571</b>



# NOTER

## Note 5 Aksjer i datterselskaper, tilknyttede selskap, konsern m.v.

Datterselskaper:	GBBL			
	Anskaffelses-tidspunkt	Forretnings-kontor	Eierandel/st.andel	Bokført verdi
PBBL Jernbanegata Næringseiendom AS	2004	Porsgrunn	100 %	713 095
PBBL Prosjekt AS	2005	Porsgrunn	100 %	7 630 512
Skien SBBL Eiendom AS	1968	Skien	100 %	24 204 244
Boligbyggelagens Boservice AS	2001-2012	Skien	100 %	1 712 500
<b>Sum datterselskaper</b>				<b>34 260 352</b>

Konsernet har i tillegg følgende datterselskap gjennom datterselskapene PBBL Prosjekt AS og Skien SBBL Eiendom

Datterselskaper:	Anskaffelses-tidspunkt	Forretningskontor	Eierandel/ st.andel
PBBL Utbygging AS	2005	Porsgrunn	100 %
Skrukkerødliia Utbygging AS	2024	Porsgrunn	100 %
Tollskogvegen Utbygging AS	2024	Porsgrunn	100 %
Tollmotunet Utvikling AS	2019	Skien	100 %
Trokåsa Eiendom AS	2020	Skien	100 %
Lindemans Falkum AS	2021	Skien	100 %
Prestegårdsgata AS	2022	Skien	100 %
Skien SBBL Utleie AS	2023	Skien	100 %
Gjerpenhavna Utvikling AS	2023	Skien	100 %

Tilknyttede selskap:	GBBL			
	Anskaffelses-tidspunkt	Forretnings-kontor	Eierandel/st.andel	Bokført verdi
Eiendomsmegler 1 Telemark AS	1994	Porsgrunn	49 %	3 583 605
Sørmegleren Telemark AS	2016	Porsgrunn	30 %	2 520 000
<b>Sum tilknyttede selskap</b>				<b>6 103 605</b>



Konsernet har i tillegg følgende tilknyttet selskap/felleskontrollerte virksomheter gjennom datterselskapene PBBL Prosjekt AS og Skien SBBL Eiendom AS

Felleskontrollerte virksomheter:	Anskaffelses-tidspunkt	Forretningskontor	Eierandel/ st.andel
Breidablikkia Utbygging AS	2022	Porsgrunn	51 %
Buerhaven Trinn 4 AS	2012	Porsgrunn	15 %
Bølevegen Utbygging AS	2018	Porsgrunn	33 %
Frednes III Utbygging AS	2023	Porsgrunn	50 %
Frednes IV Utbygging AS	2023	Porsgrunn	25 %
Gjerpensgate 15 Boligutvikling AS	2018	Porsgrunn	33 %
Hovholt Gård AS	2023	Porsgrunn	50 %
Jernverkstomta Utbygging AS	2019	Porsgrunn	51 %
Kirkebukta Utbygging AS	2020	Porsgrunn	50 %
Kirketjernet Utvikling AS	2019	Porsgrunn	33,3 %
Kjølnes Eiendom AS	2007	Porsgrunn	25 %
Lietorvet Boligutvikling AS	2017	Porsgrunn	25 %
Limi Utbygging AS	2017	Porsgrunn	34 %
Majorbygg AS	2008/2019	Porsgrunn	50 %
Muleåsen Utbygging AS	2021	Porsgrunn	50 %
Nedre Lunde Utbygging AS	2021	Porsgrunn	33,3 %
Nenset Utbygging AS	2018	Porsgrunn	34 %
Nordbø Utbygging AS	2016	Porsgrunn	34 %
Olavsgate Utbygging AS	2017	Porsgrunn	50 %
Pans veg utbygging AS	2019	Porsgrunn	33 %
PBBL Bolig AS	2018	Porsgrunn	51 %
Porsgrunn Mek. Holding AS	2023	Porsgrunn	50 %
Salen Eiendom AS	2022	Porsgrunn	50 %
Smietangen Utbygging AS	2016	Porsgrunn	25 %
Sundby Bolig AS	2018	Porsgrunn	34 %
Tollnes Utbygging AS	2019	Porsgrunn	50 %
Klosterøya Vest AS	2012	Skien	37,16 %
Vestsiden Hageby AS	2003	Skien	50 %
Snipetorpgata AS	2019	Skien	40 %
Skien Brygge Utvikling AS	2020	Skien	25 %
Seltor Bolig Strømdalsgrenda AS	2022	Porsgrunn	50 %
Seltor Bolig Klosterskogen AS	2022	Porsgrunn	50 %
H12 Skien AS	2021	Skien	50 %
Bovieran Falkum AS	2021	Skien	39 %

Tilknyttede selskap	Anskaffelses-tidspunkt	Forretningskontor	Eierandel/ st.andel
Storvegen Boliger AS	2019	Porsgrunn	20,00 %
Seltor Bolig Strømdal AS	2021	Porsgrunn	20,00 %



## Tilknyttede selskaper etter egenkapitalmetoden

Tilknyttede selskap/felleskontrollert virksomheter:	Inngående balanse	Tilgang fusjon	Emisjon	Resultatandel inkl. avskrivninger merverdi	Motatt utbytte	Utgående balanse 31.12.24
Eiendomsmegler 1 Telemark AS		5 047 856		3 628 831	-3 430 000	5 246 687
Seltor Bolig Strømdal AS		571 571	60 000	-102 024		529 547
Storvegen Boliger AS		7 812 779		87 450		7 900 229
Boligbyggelagens Boservice AS	1 203 119	-1 203 119				
Sørmegleren Telemark	210 271		1 620 000	210 146		2 040 419
<b>Totalt</b>	<b>1 413 390</b>	<b>12 229 087</b>	<b>1 680 000</b>	<b>3 824 403</b>	<b>-3 430 000</b>	<b>15 716 882</b>

Øvrige selskaper:	GBBL				
	Anskaffelses-tidspunkt	Forretnings-kontor	Eierandel/st.andel	Kostpris	Bokført verdi
Aksjer i BBL Datakompetanse AS	1999-2016	Oslo	5,80 %	4 074 302	4 074 302
Diverse mindre aksjeposter				29 200	29 200
<b>Sum</b>				<b>4 103 502</b>	<b>4 103 502</b>

Øvrige selskap	Konsern				
	Anskaffelses-tidspunkt	Forretnings-kontor	Eierandel/st.andel	Kostpris	Bokført verdi
BBL Datakompetanse AS	1999-2016	Oslo	5,80 %	4 074 302	4 074 302
Telemarkgaten 10 AS	2018	Skien	14,00 %	2 864 651	2 864 651
Buerhaven trinn IV				365 855	365 855
Klosterøya Vest Næring AS			37,16 %	767 521	767 521
Diverse mindre aksjeposter				29 200	29 200
<b>Sum øvrige selskap</b>				<b>8 101 529</b>	<b>8 101 529</b>



# NOTER

## NOTE 6 Skatter og skattekostnad

Grunnlag for beregning av utsatt skatt / utsatt skattefordel	GBBL		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
<b>Spesifikasjon av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring:</b>				
<b>Forskjeller som utlignes:</b>				
Varelager	4 242 766		118 109 058	-1 827 615
Anleggskontrakter	-		-3 819 683	
Andre omløpsmidler	-150 000		-500 955	
Anleggsmidler	13 529 685	73 544	17 826 969	2 360 262
Pensjonsforpliktelser og regnskapsmessige forpliktelser	-1 515 930	-1 399 744	-7 232 616	-1 399 744
Gevinst- og tapskonto	773 966	36 750	-2 428 600	36 750
Inntektsført utbytte	102 900		109 938	87 748
Netto midlertidige forskjeller prinsippending				29 001 341
Fremførbart underskudd	-		-90 593 741	-416 976
<b>Sum</b>	<b>16 983 387</b>	<b>-1 289 450</b>	<b>31 470 371</b>	<b>27 841 766</b>
<b>Utsatt skatt/utsatt skattefordel(-)</b>	<b>3 736 345</b>	<b>-283 677</b>	<b>6 923 480</b>	<b>6 125 191</b>
<b>Begrensning utsatt skattefordel</b>			<b>8 433 269</b>	
Inntektsført utbytte	-		-	-
<b>Sum</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Netto utsatt skattefordel(-)/utsatt skatt	-	-	3 202 803	2 825 026
Sum balanseført utsatt skattefordel(-)/skatt	3 736 345	-283 679	18 559 551	8 950 217
<b>Endring utsatt skatt</b>	<b>4 020 023</b>	<b>33 577</b>	<b>1 176 066</b>	<b>-614 180</b>

Resultatført skattekostnad	GBBL		
	Grunnlag	Skattekostnad	Betalbar skatt
Ordinært resultat før skatt	20 976 009	4 614 722	
Permanente forskjeller	-7 571 510	-1 665 732	
Endring i midlertidige forskjeller	-2 719 941	-598 387	
3% tilb.ført på mottatt utbytte		-	
Benyttet fremførbart underskudd	-11 307 966	-2 487 753	
Avgitt konsernbidrag	-1 745 480	-384 006	
Mottatt konsernbidrag	2 368 888	521 155	
Alminnelig inntekt (avrundet)	-	-	-
Skatt på formue		800 000	810 847
Skatteeffekt av mottatt konsernbidrag			
<b>Betalbar skatt</b>			<b>810 847</b>
For mye/lite avsatt skatt tidligere år		113 584	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag		384 006	
Endring utsatt skatt		3 102 310	
<b>Resultatført skattekostnad</b>		<b>4 399 899</b>	



## NOTE 7 Driftsmidler og avskrivninger

	GBBL			
	Tomter	Inventar, maskiner og utstyr	Bygninger/ garasjer	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01		4 678 095	3 117 820	7 795 915
Fusjon	297 400	4 380 236	43 652 594	48 330 230
Tilgang i året		50 853	4 341 211	4 392 064
Avgang i året				-
Anskaffelseskost pr. 31.12	297 400	9 109 184	51 111 625	60 518 209
Akkumulerte avskrivninger pr. 1.1		-4 521 347	-2 114 336	-6 635 683
Fusjon		-4 334 383	-9 699 764	-14 034 147
Årets avskrivninger		-42 388	-381 244	-423 632
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	0	-4 563 735	-2 495 580	-21 093 462
<b>Balansført verdi 31.12</b>	<b>297 400</b>	<b>211 066</b>	<b>38 916 281</b>	<b>39 424 747</b>
Avskrivninger i året	0	42 388	381 244	423 632
Avskrivningssatser		20-33 %	0-20%	

	Konsern			
	Tomter	Inventar, maskiner og utstyr	Bygninger/ garasjer	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01		5 345 629	15 084 943	20 430 572
Fusjon	297 400	5 691 449	43 652 593	49 641 442
Tilgang i året		275 264	7 166 211	7 441 475
Avgang i året				-
Anskaffelseskost pr. 31.12	297 400	11 312 342	65 903 747	77 513 489
Fusjon		-4 584 719	-9 699 764	-14 284 483
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12		-5 438 558	-5 909 092	-11 347 650
<b>Balansført verdi 31.12</b>	<b>297 400</b>	<b>1 289 065</b>	<b>50 294 891</b>	<b>51 881 356</b>
Avskrivninger i året	-	372 406	555 807	928 213
Avskrivningssatser		20-33%	0-20%	



# NOTER

## NOTE 8 Fordringer med forfall senere enn ett år

	GBBL		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
<b>Fordringer med forfall senere enn ett år:</b>				
Jernbanegaten Næringseiendom AS	-	5 801 256	-	-
Konsernfordringer	155 789 976	41 653 075	-	-
Sør Megleren	-	900 000	-	900 000
Andre langsiktige fordringer	304 204	-	304 204	-
<b>Sum fordringer med forfall senere enn ett år</b>	<b>156 094 180</b>	<b>48 354 331</b>	<b>304 204</b>	<b>900 000</b>

## NOTE 9 Tomter og byggeprosjekter

	GBBL		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Prosjektbeholdning boligprosjekter	45 329 230	-	731 992 870	422 346 883
<b>Sum tomter og byggeprosjekter</b>	<b>45 329 230</b>	<b>-</b>	<b>731 992 870</b>	<b>422 346 883</b>

## NOTE 10 Andre kortsiktige fordringer

	GBBL		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
<b>Andre kortsiktige fordringer består av:</b>				
Kortsiktige utlån til tilknyttede selskaper/FKV	21 603 248	-	76 707 865	95 546 504
Andre kortsiktige fordringer	8 604 957	8 326 759	17 709 281	15 765 069
<b>Sum andre kortsiktige fordringer</b>	<b>30 208 204</b>	<b>8 326 759</b>	<b>94 417 146</b>	<b>111 311 573</b>

## NOTE 11 Bundne midler

	GBBL		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
<b>Bundne midler:</b>				
Skattetrekksmidler egen konto	2 714 710	1 395 123	3 091 270	1 395 123
Klientmidler bank	-	1 880 572	-	1 880 572
Klientansvar	-	-1 880 572	-	-1 880 572
<b>Sum</b>	<b>-</b>	<b>-0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Av samlet bankinnskudd kr 46 953 773,- i GBBL er kr. 2 714 710,- bundet på skattetrekkskonto.

Boligbyggelagets meglervirksomhet er avviklet i 2024



## NOTE 12 Egenkapital

	GBBL			Sum
	Andelskapital	Annen EK		
Egenkapital pr. 1.1.	10 479 000	75 033 918		85 512 918
Fusjon med Skien Boligbyggelag	6 619 459	154 206 196		160 825 655
Ny andelskapital	734 750	81 750		816 500
Årets resultat		16 576 110		16 576 110
<b>Egenkapital pr. 31.12.</b>	<b>17 833 209</b>	<b>245 897 974</b>	-	<b>263 731 183</b>

	Konsern			
	Andelskapital	Annen EK	Minoritets- interesse	Sum
Egenkapital pr. 1.1	10 479 000	147 142 200		157 621 200
Prinsippendringer		3 600 327	3 246 537	6 846 864
Fusjon med Skien Boligbyggelag	6 619 459	154 907 947		161 527 406
Gjeldsettergivelse		4 902 645		4 902 645
Ny andelskapital	734 750	81 750		816 500
Årets resultat		-2 605 484	-193 408	-2 798 892
<b>Egenkapital pr. 31.12.</b>	<b>17 833 209</b>	<b>308 029 386</b>	<b>3 053 129</b>	<b>328 915 724</b>

## NOTE 13 Pensjon

GBBL har en innskuddsbasert pensjonsordning. Boligbyggelaget er videre omfattet av AFP- ordningen mellom LO og NHO. Denne blir regnskapsmessig behandlet som en innskuddsordning der årlig kostnad tilsvarer årlig tilskudd til ordningen. I tillegg er det inngått pensjonsavtaler med tidligere daglige ledere. Det er avsatt for pensjonsforpliktelsen.

## NOTE 14 Gjeld, trekkrettigheter, pantstillelser og garantier

Gjeld til kredittinstitusjoner og pantsatte eiendeler	GBBL		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	24 791 666	-	34 691 666	2 500 000
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	23 950 000	-	377 771 905	285 914 379
<b>Bokført verdi av pantsatte eiendeler</b>				
Varige driftsmidler	39 213 680		47 767 291	
Prosjekt under oppføring	45 329 230	-	673 565 941	407 680 299
Sum	84 542 910	-	721 333 232	407 680 299
Prosjekt under oppføring			370 464	362 590
<b>Sum</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>370 464</b>	<b>38 962 590</b>



## NOTER

Garantiforpliktelser, kausjonsansvar og avsetninger for andre forpliktelser i PBBL Prosjekt AS og Skien SBBL Eiendom AS pr. 31.12.24

Smietangen Utbygging AS	kr 5 000 000
Sundby Bolig AS	kr 1 372 240
Nenset Utbygging AS	kr 1 700 000
Nedre Lunde Utbygging AS	kr 2 714 500
Tollskogvegen Utbygging AS	kr 4 000 000
Jernverkstomta Utbygging AS	kr 1 000 000
Skrukerødli AS	kr 3 000 000
Frednes IV Utbygging AS	kr 1 000 000
Sem Utvikling AS	kr 1 500 000
Muleåsen Utbygging AS	kr 900 000
Pans veg Utbygging AS	kr 2 500 000
Tollnes utbygging AS	kr 615 000
Porsgrunn Mek. Holding AS	kr 4 100 000
Olavsgate Utbygging AS	kr 10 000 000
Hovholt Gård Utbygging AS	kr 500 000
Klosterøya Vest AS	kr 9 287 500
<b>Totalt</b>	<b>kr 49 189 240</b>

Langsiktig gjeld som forfaller senere enn 5 år etter balansedagen	2024	2023	2024	2023
Langsiktig gjeld	24 791 666		34 691 666	2 500 000
herav gjeld som forfaller senere enn 5 år etter balansedagen	20 624 986		28 424 986	

### NOTE 15 Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld	GBBL		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Påløpne feriepenger	4 709 184	2 620 272	5 735 867	2 620 272
Gjeld til selskap i samme konsern	10 149 753			
Prinsippendring FKV				152 617 381
Kortsiktig lån fra aksjonærer i felleskontrollerte virksomheter	-		91 770 622	
Forskudd fra kunder og andel fellesgjeld på usolgte leiligheter	19 400 000		115 729 701	
Annen kortsiktig gjeld	6 150 168	1 341 286	8 655 784	5 363 648
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>40 409 105</b>	<b>3 961 558</b>	<b>221 891 974</b>	<b>160 601 301</b>



**Shape the future  
with confidence**

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

Til generalforsamlingen i Grenland Boligbyggelag

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Grenland Boligbyggelag som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss i revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.



**Shape the future  
with confidence**

## 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet, konsernet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets og konsernets 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 og konsernet 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.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi har eneansvar for vår konklusjon om konsernregnskapet.



**Shape the future  
with confidence**

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

Porsgrunn, 7. mai 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Bård Erik Pedersen  
statsautorisert revisor



*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."*

**Pedersen, Bård Erik**

**Statsautorisert revisor**

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5992-4-3009005

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-07 13:20:31 UTC

