



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

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:	Per Wold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	12.06.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 06.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2,7	2 916 233	3 645 232
Annen driftsinntekt	2,7	5 633 816	2 933 180
Sum inntekter		8 550 049	6 578 412
Kostnader			
Varekostnad	3,13	3 881 662	3 653 508
Lønnskostnad	4	5 792 440	5 182 777
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	9	113 000	84 700
Annen driftskostnad	4,5	4 651 023	3 360 668
Sum kostnader		14 438 125	12 281 653
Driftsresultat		-5 888 076	-5 703 241
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	12	0	43 434
Annen renteinntekt	7	1 658 063	815 027
Annen finansinntekt	6,11	32 417 980	67 594 313
Sum finansinntekter		34 076 043	68 452 774
Annen rentekostnad		22 236	351 940
Annen finanskostnad	6,11	0	12 236 364
Sum finanskostnader		22 236	12 588 304
Netto finans		34 053 807	55 864 470
Ordinært resultat før skattekostnad		28 165 731	50 161 229
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-896 838	-1 102 494
Ordinært resultat etter skattekostnad		29 062 569	51 263 723
Årsresultat		29 062 569	51 263 723
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	17	5 000 000	5 000 000
Overføringer til/fra annen egenkapital	17	24 062 569	46 263 723



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum overføringer og disponeringer		29 062 569	51 263 723



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	1 203 176	306 338
Sum immaterielle eiendeler		1 203 176	306 338
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,19	0	0
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	9,19	1 122 484	1 090 755
Sum varige driftsmidler		1 122 484	1 090 755
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	10	65 421 043	17 206 101
Lån til foretak i samme konsern	7	47 506 754	23 277 247
Investeringer i tilknyttet selskap	11	7 699 146	7 199 146
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	5 057 898	4 807 783
Investeringer i aksjer og andeler	12	16 000 000	16 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		141 684 841	68 490 277
Sum anleggsmidler		144 010 501	69 887 370
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjekter under utvikling	8,13	13 230 997	70 759 112
Sum varer		13 230 997	70 759 112
Fordringer			
Kundefordringer	7	738 414	3 332 921
Andre fordringer	14	46 748 112	842 977
Konsernfordringer	7	10 476 344	105 309
Sum fordringer		57 962 870	4 281 207
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	15	23 586 192	74 758 998
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		23 586 192	74 758 998



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum omløpsmidler		94 780 059	149 799 317
SUM EIENDELER		238 790 560	219 686 687

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	16,17	21 193 000	21 193 000
Overkurs	17	109 782 128	109 782 128
Sum innskutt egenkapital		130 975 128	130 975 128

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	17	96 562 520	72 499 950
Sum opptjent egenkapital		96 562 520	72 499 950

Sum egenkapital		227 537 648	203 475 078
------------------------	--	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	8	0	0
Andre avsetninger for forpliktelser	18	2 136 557	2 706 289
Sum avsetninger for forpliktelser		2 136 557	2 706 289

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	19,20	0	0
Øvrig langsiktig gjeld	7	0	2 689 230
Sum annen langsiktig gjeld		0	2 689 230

Sum langsiktig gjeld		2 136 557	5 395 519
-----------------------------	--	------------------	------------------

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld	7	763 713	914 583
Betalbar skatt	8	0	0
Skyldige offentlige avgifter		491 064	445 037
Utbytte	17	5 000 000	5 000 000
Kortsiktig konserngjeld			300 000
Annen kortsiktig gjeld	7,21	2 861 579	4 156 470



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum kortsiktig gjeld		9 116 356	10 816 090
Sum gjeld		11 252 913	16 211 609
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		238 790 561	219 686 687



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2,7	5 610 555	13 397 238
Annen driftsinntekt		4 021 510	68 560 709
Sum inntekter		9 632 065	81 957 947
Kostnader			
Varekostnad	3, 13	4 054 610	4 224 222
Lønnskostnad	4	5 792 440	5 182 777
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	9	1 166 628	3 247 820
Annen driftskostnad	4,5	6 894 172	5 495 797
Sum kostnader		17 907 850	18 150 616
Driftsresultat		-8 275 785	63 807 331
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		938 828	0
Annen renteinntekt	7	1 689 260	863 406
Annen finansinntekt	6,11	32 417 980	0
Sum finansinntekter		35 046 068	863 406
Annen rentekostnad		27 833	3 194 318
Annen finanskostnad	6,11		12 585 510
Sum finanskostnader		27 833	15 779 828
Netto finans		35 018 235	-14 916 422
Ordinært resultat før skattekostnad		26 742 450	48 890 909
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-1 158 147	-737 627
Ordinært resultat etter skattekostnad		27 900 597	49 628 536
Årsresultat		27 900 597	49 628 536
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	17	5 000 000	5 000 000
Overføringer til/fra annen egenkapital	17	22 900 597	44 628 536



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum overføringer og disponeringer		27 900 597	49 628 536



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	1 259 408	0
Sum immaterielle eiendeler		1 259 408	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,19	61 848 102	43 523 481
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	9,19	1 133 184	1 105 455
Sum varige driftsmidler		62 981 286	44 628 936
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	10	0	0
Investering i annet foretak i samme konsern	11	9 352 132	7 913 304
Lån til foretak i samme konsern	7	0	0
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	5 057 898	4 807 783
Investeringer i aksjer og andeler	12	16 000 000	16 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		30 410 030	28 721 087
Sum anleggsmidler		94 650 724	73 350 023
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjekter under utvikling	8,13	82 754 218	84 972 469
Sum varer		82 754 218	84 972 469
Fordringer			
Kundefordringer	7	1 834 320	3 488 912
Andre fordringer	14	46 878 405	2 878 885
Konsernfordringer	7	0	0
Sum fordringer		48 712 725	6 367 797
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	15	25 360 728	76 401 999
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		25 360 728	76 401 999



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum omløpsmidler		156 827 671	167 742 265
SUM EIENDELER		251 478 395	241 092 288
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	16,17	21 193 000	21 193 000
Overkurs	17	109 782 128	109 782 128
Sum innskutt egenkapital		130 975 128	130 975 128
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	17	97 082 147	74 181 550
Sum opptjent egenkapital		97 082 147	74 181 550
Sum egenkapital		228 057 275	205 156 678
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	0	801 441
Andre avsetninger for forpliktelser	18	2 136 557	2 706 289
Sum avsetninger for forpliktelser		2 136 557	3 507 730
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	19,20	9 996 351	16 175 275
Øvrig langsiktig gjeld	7	0	2 689 230
Sum annen langsiktig gjeld		9 996 351	18 864 505
Sum langsiktig gjeld		12 132 908	22 372 235
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	1 441 492	3 655 601
Betalbar skatt	8	86 365	0
Skyldige offentlige avgifter		670 967	462 846
Utbytte	17	5 000 000	5 000 000
Annen kortsiktig gjeld	7,21	4 089 388	4 444 926
Sum kortsiktig gjeld		11 288 212	13 563 373



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum gjeld		23 421 120	35 935 608
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		251 478 395	241 092 286



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 620280

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap 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: Per Wold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2024

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.08.2024

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 993 924 105
PORSGRUNN UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2,7	2 916 233	3 645 232
Annen driftsinntekt	2,7	5 633 816	2 933 180
Sum inntekter		8 550 049	6 578 412
Kostnader			
Varekostnad	3,13	3 881 662	3 653 508
Lønnskostnad	4	5 792 440	5 182 777
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	9	113 000	84 700
Annen driftskostnad	4,5	4 651 023	3 360 668
Sum kostnader		14 438 125	12 281 653
Driftsresultat		-5 888 076	-5 703 241
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap			
	12	0	43 434
Annen renteinntekt	7	1 658 063	815 027
Annen finansinntekt	6,11	32 417 980	67 594 313
Sum finansinntekter		34 076 043	68 452 774
Annen rentekostnad		22 236	351 940
Annen finanskostnad	6,11	0	12 236 364
Sum finanskostnader		22 236	12 588 304
Netto finans		34 053 807	55 864 470
Ordinært resultat før skattekostnad			
		28 165 731	50 161 229
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-896 838	-1 102 494
Ordinært resultat etter skattekostnad		29 062 569	51 263 723
Årsresultat		29 062 569	51 263 723
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	17	5 000 000	5 000 000
Overføringer til/fra annen egenkapital	17	24 062 569	46 263 723
Sum overføringer og disponeringer		29 062 569	51 263 723



Organisasjonsnr: 993 924 105
PORSGRUNN UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	1 203 176	306 338
Sum immaterielle eiendeler		1 203 176	306 338
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,19	0	0
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	9,19	1 122 484	1 090 755
Sum varige driftsmidler		1 122 484	1 090 755
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	10	65 421 043	17 206 101
Lån til foretak i samme konsern	7	47 506 754	23 277 247
Investeringer i tilknyttet selskap	11	7 699 146	7 199 146
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	5 057 898	4 807 783
Investeringer i aksjer og andeler	12	16 000 000	16 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		141 684 841	68 490 277
Sum anleggsmidler		144 010 501	69 887 370
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjekter under utvikling	8,13	13 230 997	70 759 112
Sum varer		13 230 997	70 759 112
Fordringer			
Kundefordringer	7	738 414	3 332 921
Andre fordringer	14	46 748 112	842 977
Konsernfordringer	7	10 476 344	105 309
Sum fordringer		57 962 870	4 281 207
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	15	23 586 192	74 758 998
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		23 586 192	74 758 998
Sum omløpsmidler		94 780 059	149 799 317



SUM EIENDELER		238 790 560	219 686 687
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	16,17	21 193 000	21 193 000
Overkurs	17	109 782 128	109 782 128
Sum innskutt egenkapital		130 975 128	130 975 128
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	17	96 562 520	72 499 950
Sum opptjent egenkapital		96 562 520	72 499 950
Sum egenkapital		227 537 648	203 475 078
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	0	0
Andre avsetninger for forpliktelse	18	2 136 557	2 706 289
Sum avsetninger for forpliktelse		2 136 557	2 706 289
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	19,20	0	0
Øvrig langsiktig gjeld	7	0	2 689 230
Sum annen langsiktig gjeld		0	2 689 230
Sum langsiktig gjeld		2 136 557	5 395 519
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	763 713	914 583
Betalbar skatt	8	0	0
Skyldige offentlige avgifter		491 064	445 037
Utbytte	17	5 000 000	5 000 000
Kortsiktig konserngjeld			300 000
Annen kortsiktig gjeld	7,21	2 861 579	4 156 470
Sum kortsiktig gjeld		9 116 356	10 816 090
Sum gjeld		11 252 913	16 211 609
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		238 790 561	219 686 687



Organisasjonsnr: 993 924 105
PORSGRUNN UTVIKLING AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		5 610 555	13 397 238
Annen driftsinntekt	2,7	4 021 510	68 560 709
Sum inntekter		9 632 065	81 957 947
Kostnader			
Varekostnad	3, 13	4 054 610	4 224 222
Lønnskostnad	4	5 792 440	5 182 777
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	9	1 166 628	3 247 820
Annen driftskostnad	4,5	6 894 172	5 495 797
Sum kostnader		17 907 850	18 150 616
Driftsresultat		-8 275 785	63 807 331
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		938 828	0
Annen renteinntekt	7	1 689 260	863 406
Annen finansinntekt	6,11	32 417 980	0
Sum finansinntekter		35 046 068	863 406
Annen rentekostnad		27 833	3 194 318
Annen finanskostnad	6,11	27 833	12 585 510
Sum finanskostnader		27 833	15 779 828
Netto finans		35 018 235	-14 916 422
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-1 158 147	-737 627
Ordinært resultat etter skattekostnad		27 900 597	49 628 536
Årsresultat		27 900 597	49 628 536
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	17	5 000 000	5 000 000
Overføringer til/fra annen egenkapital	17	22 900 597	44 628 536
Sum overføringer og disponeringer		27 900 597	49 628 536



Organisasjonsnr: 993 924 105
PORSGRUNN UTVIKLING AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	1 259 408	0
Sum immaterielle eiendeler		1 259 408	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,19	61 848 102	43 523 481
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	9,19	1 133 184	1 105 455
Sum varige driftsmidler		62 981 286	44 628 936
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	10	0	0
Investering i annet foretak i samme konsern	11	9 352 132	7 913 304
Lån til foretak i samme konsern	7	0	0
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	5 057 898	4 807 783
Investeringer i aksjer og andeler	12	16 000 000	16 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		30 410 030	28 721 087
Sum anleggsmidler		94 650 724	73 350 023
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjekter under utvikling	8,13	82 754 218	84 972 469
Sum varer		82 754 218	84 972 469
Fordringer			
Kundefordringer	7	1 834 320	3 488 912
Andre fordringer	14	46 878 405	2 878 885
Konsernfordringer	7	0	0
Sum fordringer		48 712 725	6 367 797
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	15	25 360 728	76 401 999
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		25 360 728	76 401 999
Sum omløpsmidler		156 827 671	167 742 265



SUM EIENDELER		251 478 395	241 092 288
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	16,17	21 193 000	21 193 000
Overkurs	17	109 782 128	109 782 128
Sum innskutt egenkapital		130 975 128	130 975 128
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	17	97 082 147	74 181 550
Sum opptjent egenkapital		97 082 147	74 181 550
Sum egenkapital		228 057 275	205 156 678
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	0	801 441
Andre avsetninger for forpliktelseser	18	2 136 557	2 706 289
Sum avsetninger for forpliktelseser		2 136 557	3 507 730
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	19,20	9 996 351	16 175 275
Øvrig langsiktig gjeld	7	0	2 689 230
Sum annen langsiktig gjeld		9 996 351	18 864 505
Sum langsiktig gjeld		12 132 908	22 372 235
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	1 441 492	3 655 601
Betalbar skatt	8	86 365	0
Skyldige offentlige avgifter		670 967	462 846
Utbytte	17	5 000 000	5 000 000
Annen kortsiktig gjeld	7,21	4 089 388	4 444 926
Sum kortsiktig gjeld		11 288 212	13 563 373
Sum gjeld		23 421 120	35 935 608
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		251 478 395	241 092 286



Organisasjonsnr: 993 924 105
PORSGRUNN UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
4

Antall årsverk i regnskapsåret

Note
4

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4297990.00	3757522.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	779825.00	636619.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	677961.00	474764.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	36664.00	313872.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	5792440.00	5182777.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap



Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

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

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

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

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

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

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

Note

19

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Organisasjonsnr: 993 924 105
PORSGRUNN UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
4

Antall årsverk i regnskapsåret
4.00

Note
4

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

Lønn	Årets	Fjorårets
	4297990.00	3757522.00
Folketrygdavgift	Årets	Fjorårets
	779825.00	636619.00
Pensjonskostnader	Årets	Fjorårets
	677961.00	474764.00
Andre ytelser	Årets	Fjorårets
	36664.00	313872.00
Sum lønnskostnader	Årets	Fjorårets
	5792440.00	5182777.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap



 BankID Signing
Morten Riis-Gjertsen
2024-04-19

 BankID Signing
Stian Lande Iversen
2024-04-19

 BankID Signing
Skule Wærsted
2024-04-21

 BankID Signing
Gro Aakre
2024-04-21

 BankID Signing
Per Wold
2024-04-22

 BankID Signing
Signe Tynning
2024-04-22

Konsernregnskap

Porsgrunn Utvikling AS

2023



Konsernregnskap Porsgrunn Utvikling AS Resultatregnskap

Morselskap				Kons	
2023	2022	Note		2023	2022
Driftsinntekter:					
2 916 233	3 645 232	2,7	Salgsinntekter	5 610 555	13 397 238
5 633 816	2 933 180	2,7	Annen driftsinntekt	4 021 510	68 560 709
8 550 049	6 578 412		Sum driftsinntekter	9 632 065	81 957 947
Driftskostnader:					
3 881 662	3 653 508	3,13	Varekostnad	4 054 610	4 224 222
5 792 440	5 182 777	4	Lønnskostnad	5 792 440	5 182 777
113 000	84 700	9	Avskrivninger	1 166 628	3 247 820
4 651 023	3 360 668	4,5	Annen driftskostnad	6 894 172	5 495 797
14 438 125	12 281 653		Sum driftskostnader	17 907 850	18 150 616
-5 888 076	-5 703 241		Driftsresultat	-8 275 785	63 807 331
Finansinntekter og -kostnader:					
-	43 434	12	Inntekt på investering i datterselskap	-	-
-	-		Inntekt på investering i tilknyttet selskap	938 828	-
1 658 063	815 027	7	Annen renteinntekt	1 689 260	863 406
32 417 980	67 594 313	6,11	Annen finansinntekt	32 417 980	
22 236	351 940		Annen rentekostnad	27 833	3 194 318
-	12 236 364	6,11	Annen finanskostnad	-	12 585 510
34 053 807	55 864 470		Netto finansresultat	35 018 235	-14 916 422
28 165 731	50 161 229		Resultat før skattekostnad	26 742 450	48 890 909
-896 838	-1 102 494	8	Skattekostnad	-1 158 147	-737 627
29 062 569	51 263 723		ÅRSRESULTAT	27 900 597	49 628 536
OVERFØRINGER					
5 000 000	5 000 000	17	Foreslått utbytte	5 000 000	5 000 000
24 062 569	46 263 723	17	Overført til/fra annen egenkapital	22 900 597	44 628 536
29 062 569	51 263 723		Sum overføringer	27 900 597	49 628 536



 BankID Signing
Morten Riis-Gjertsen
2024-04-19

 BankID Signing
Stian Lande Iversen
2024-04-19

 BankID Signing
Skule Wærsted
2024-04-21

 BankID Signing
Gro Aakre
2024-04-21

 BankID Signing
Per Wold
2024-04-22

 BankID Signing
Signe Tynning
2024-04-22

Konsernregnskap Porsgrunn Utvikling AS Balanse pr 31. desember

Morselskap		Note		Konsern	
2023	2022			2023	2022
EIENDELER					
Anleggsmidler					
Immaterielle eiendeler					
1 203 176	306 338	8	Utsatt skattefordel	1 259 408	-
1 203 176	306 338		Sum immaterielle eiendeler	1 259 408	-
Varige driftsmidler					
-	-	9,19	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	61 848 102	43 523 481
1 122 484	1 090 755	9,19	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner	1 133 184	1 105 455
1 122 484	1 090 755		Sum varige driftsmidler	62 981 286	44 628 936
65 421 043	17 206 101	10	Investering i datterselskap	-	-
7 699 146	7 199 146	11	Investering i fkv og tilknyttet selskap	9 352 132	7 913 304
16 000 000	16 000 000	12	Investering i aksjer og andeler	16 000 000	16 000 000
47 506 754	23 277 247	7	Lån til datterselskap	-	-
5 057 898	4 807 783	7	Lån til fkv og tilknyttet selskap	5 057 898	4 807 783
141 684 841	68 490 277		Sum finansielle anleggsmidler	30 410 030	28 721 087
144 010 501	69 887 370		Sum anleggsmidler	94 650 724	73 350 023
Omløpsmidler					
13 230 997	70 759 112	8,13	Prosjekter under utvikling	82 754 218	84 972 469
Fordringer					
738 414	3 332 921	7	Kundefordringer	1 834 320	3 488 912
10 476 344	105 309	7	Konsernfordringer	-	-
46 748 112	842 977	14	Andre fordringer	46 878 405	2 878 885
57 962 870	4 281 206		Sum fordringer	48 712 725	6 367 797
23 586 192	74 758 998	15	Bankinnskudd, kontanter o.l.	25 360 728	76 401 999
94 780 059	149 799 316		Sum omløpsmidler	156 827 671	167 742 265
238 790 560	219 686 686		SUM EIENDELER	251 478 395	241 092 288



Konsernregnskap Porsgrunn Utvikling AS Balanse pr 31. desember

Morselskap		Note	Konsern	
2023	2022		2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD				
Egenkapital				
Innskutt egenkapital				
21 193 000	21 193 000	16,17	21 193 000	21 193 000
109 782 128	109 782 128	17	109 782 128	109 782 128
130 975 128	130 975 128		130 975 128	130 975 128
Opptjent egenkapital				
96 562 520	72 499 950	17	97 082 147	74 181 550
96 562 520	72 499 950		97 082 147	74 181 550
227 537 647	203 475 078		228 057 275	205 156 678
Gjeld				
Avsetning for forpliktelser				
-	-	8	-	801 441
2 136 557	2 706 289	18	2 136 557	2 706 289
2 136 557	2 706 289		2 136 557	3 507 730
Annen langsiktig gjeld				
-	-	19,20	9 996 351	16 175 275
-	2 689 230	7	-	2 689 230
-	2 689 230		9 996 351	18 864 506
Kortsiktig gjeld				
763 713	914 583	7	1 441 492	3 655 601
-	-	8	86 365	-
5 000 000	5 000 000	17	5 000 000	5 000 000
491 064	445 037		670 967	462 846
-	300 000	7	-	-
2 861 579	4 156 470	7,21	4 089 388	4 444 926
9 116 356	10 816 090		11 288 212	13 563 373
11 252 913	16 211 609		23 421 120	35 935 610
238 790 560	219 686 686		251 478 395	241 092 288

Porsgrunn, 16. april 2024
Porsgrunn Utvikling AS

Per Wold
Styrets leder

Gro Aakre
Nestleder

Morten Riis-Gjertsen
Styremedlem

Stian Lande Iversen
Styremedlem

Signe Prøis Tynning
Styremedlem

Skule Wærstad
Daglig leder



Konsernregnskap Porsgrunn Utvikling AS Kontantstrømoppstilling

Morselskap			Konsern	
2023	2022		2023	2022
28 165 732	50 161 229	Ordinært resultat før skattekostnad	26 742 450	48 890 909
-	-	Periodens betalte skatter	0	193 726
-36 390 355	-67 594 313	Netto gevinst ved salg av aksjer	-36 390 355	-65 138 441
-	12 236 364	Nedskrivning aksjer	0	12 236 364
113 000	84 700	Ordinære avskrivninger	1 166 628	3 247 820
-1 848 529	-13 313 873	Endring i prosjekter under utvikling	2 218 251	-19 685 996
2 474 194	-3 140 432	Endring i kundefordringer	1 654 592	-1 496 450
-150 870	306 182	Endring i leverandørgjeld	-2 214 109	3 163 256
-56 155 857	-10 819 853	Endring mellomværende konsern og tilknyttet selskap	-44 249 635	-1 720 879
7 136 634	1 373 902	Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	-13 469 554	-1 475 988
-56 656 051	-30 706 094	Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	-64 541 732	-21 785 679
-24 479 622	-17 990 744	Endring i konsernkontoordning (mellomværende)	-	-
-4 240 000	-90 000	Utbetaling ved kjøp av aksjer	-500 000	-
-144 730	-872 410	Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler	-14 168 222	-20 427 699
-	-	Innbetaling ved salg av driftsmidler	-	-
42 606 569	83 851 469	Netto innbetaling ved salg av datterselskap	42 606 569	79 080 252
13 742 217	64 898 315	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	27 938 347	58 652 553
-	13 437 000	Gjeldskonvertering	-	13 437 000
-	-8 900 000	Netto endring langsiktig banklån	-6 178 924	-13 450 812
-3 258 962	-	Netto endring langsiktige forpliktelses og lån	-3 258 962	-
-5 000 000	-5 000 000	Utbetaling av utbytte	-5 000 000	-5 000 000
-8 258 962	-463 000	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-14 437 886	-5 013 812
-51 172 796	33 729 221	Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	-51 041 271	31 853 062
74 758 988	41 029 767	Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende 1.1.	76 401 999	44 548 937
23 586 192	74 758 988	Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende 31.12.	25 360 728	76 401 999

BankID Signing
Morten Riis-Gjertsen
2024-04-19

BankID Signing
Stian Lande Iversen
2024-04-19

BankID Signing
Skule Wærsted
2024-04-21

BankID Signing
Gro Aakre
2024-04-21

BankID Signing
Per Wold
2024-04-22

BankID Signing
Signe Tynning
2024-04-22



Konsernregnskap Porsgrunn Utvikling AS Noter til regnskapet for 2023

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter Porsgrunn Utvikling AS med datterselskaper hvor morselskapet har bestemmende innflytelse som følge av juridisk eller faktisk kontroll. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede regnskapsprinsipper for like transaksjoner i alle selskaper som inngår i konsernregnskapet. Alle vesentlige transaksjoner og mellomværende mellom selskaper i konsernet er eliminert. Investeringer i selskaper hvor konsernet har betydelig innflytelse (tilknyttede selskaper), behandles etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet. Betydelig innflytelse foreligger normalt når konsernet eier fra 20 til 50 prosent av den stemmeberettigede kapitalen.

Aksjer i datterselskaper er eliminert i konsernregnskapet etter oppkjøpsmetoden. Dette innebærer at det oppkjøpte selskapets eiendeler og gjeld vurderes til virkelig verdi på kjøpstidspunktet, og eventuell merpris ut over dette klassifiseres som merverdier i tilknytning til eiendommene.

Endringer i konsernet

Selskapet i 2023 har fisjonert ut fra Porsgrunn Utvikling AS eiendom til 13 nye selskaper: Fjellygata Utvikling AS, Huken Utvikling AS, P4 Parkering AS, Eidangervegen Utvikling AS, Grenmarsvegen Utvikling AS, Stasjonsvegen Utvikling AS, Haugtun Bolig AS, Kirketjernet Tomt AS, Gamle Urædd AS, Ulrikkabakken Utvikling AS, Østvedtvegen Utvikling AS, Torsbergvegen 46 AS.

Det er i tillegg fisjonert ut selskapet Moen 9 AS fra datterselskapet Moen 7 AS. Både Moen 9 AS og Moheim BKB3 AS er solgt til Moheim Næringspark AS, som er stiftet i 2023 og eies 50 % av Porsgrunn utvikling.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemte til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Annen langsiktig gjeld og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende beløp.

Aksjer og andeler i tilknyttet selskap og datterselskap

Investeringer i datterselskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Mottatt utbytte og konsernbidrag fra datterselskapene er inntektsført som annen finansinntekt. Tilsvarende gjelder investeringer i tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet og egenkapitalmetoden i konsernregnskapet.

Eierandeler i felles kontrollert virksomhet

Eierandeler i felles kontrollert virksomhet vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet og egenkapitalmetoden i konsernregnskapet. Resultatandel føres som hhv. finansinntekt- og eller finanskostnad.

Andre aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler

Aksjer og investeringer selskaper hvor selskapet ikke har betydelig innflytelse, er vurdert etter kostmetoden. Investeringene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall betydelig innflytelse, er vurdert etter kostmetoden. Investeringene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Mottatt utbytte fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.



Konsernregnskap Porsgrunn Utvikling AS Noter til regnskapet for 2023

Prosjekter under utvikling

Prosjekter under utvikling er verdsatt til laveste til 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.

Inntekter

Salg av eiendeler:

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent, 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.

Leieinntekter:

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når tjenesten ytes, i takt med at arbeidet utføres. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Bankinnskudd, kontanter og lignende

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

Pensjoner

Innskuddsplaner periodiseres etter sammenstillingsprinsippet. Årets innskudd til pensjonsordningen kostnadsføres. Selskapet har avtale om pensjonsordning i KLP.

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 skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

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.

Kontantstrømoppstillingen

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer. Sammenligningstall er ikke omarbeidet ifbm. kjøp og salg av datterselskaper som en forenklet tilnærming.

Endring av sammenligningstall

Sammenligningstall for hhv. kundefordringer og prosjekter under utvikling i konsernregnskapet er omarbeidet som følge av reklassifisering.



Konsernregnskap Porsgrunn Utvikling AS Noter til regnskapet for 2023

 BankID Signing
Morten Riis-Gjertsen
2024-04-19

 BankID Signing
Stian Lande Iversen
2024-04-19

 BankID Signing
Skule Wærsted
2024-04-21

 BankID Signing
Gro Aakre
2024-04-21

 BankID Signing
Per Wold
2024-04-22

 BankID Signing
Signe Tynning
2024-04-22

Note 2 Salgsinntekter

Geografisk fordeling av salgsinntekter

Morselskapet og konsernet har kun salgsinntekter i Norge.

Fordeling på de ulike virksomhetsområder	Konsern		Morselskap	
	2023	2022	2023	2022
Leieinntekter	5 610 555	13 397 238	2 916 233	3 645 232
Salg av eiendom m.m	-	-	-	-
Sum salgsinntekter	5 610 555	13 397 238	2 916 233	3 645 232
Gevinst avgang datterselskap		65 138 441	4 550 000	-
Annen driftsinntekt	4 021 510	3 422 268	1 083 816	2 933 180
Sum annen driftsinntekt	4 021 510	68 560 709	5 633 816	2 933 180

Note 3 Varekostnad

Fordeling på de ulike virksomhetsområder	Konsern		Morselskap	
	2023	2022	2023	2022
Nedskrivninger	-	79 007		79 007
Øvrige varekostnader	4 054 610	4 145 215	3 881 662	3 574 501
Sum	4 054 610	4 224 222	3 881 662	3 653 508

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

Lønnskostnader	Konsern		Morselskap	
	2023	2022	2023	2022
Lønninger	4 297 990	3 757 522	4 297 990	3 757 522
Arbeidsgiveravgift	779 825	636 619	779 825	636 619
Pensjonskostnader	677 961	474 764	677 961	474 764
Andre ytelser	36 664	313 872	36 664	313 872
Sum	5 792 440	5 182 777	5 792 440	5 182 777

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret 4 4 4 4

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	Annen godtgjørelse
Daglig leder	1 209 901	154 768	8 406
Styret	259 749	-	-

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



Konsernregnskap Porsgrunn Utvikling AS Noter til regnskapet for 2023

 BankID Signing
Morten Riis-Gjertsen
2024-04-19

 BankID Signing
Stian Lande Iversen
2024-04-19

 BankID Signing
Skule Wærsted
2024-04-21

 BankID Signing
Gro Aakre
2024-04-21

 BankID Signing
Per Wold
2024-04-22

 BankID Signing
Signe Tynning
2024-04-22

Revisor

Godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskaper fordeler seg slik:

	Konsern		Morselskap	
	2023	2022	2023	2022
Lovpålagt revisjon	83 360	108 450	44 000	52 800
Andre attestasjonstjenester	124 725	83 738	124 725	43 738
Regnskaps- og skattemessig teknisk bistand	437 176	194 372	32 718	79 647
Annen bistand levert fra Deloitte Advokatfirma AS	440 487	255 113	440 487	122 932

Note 5 Annen driftskostnad

	Konsern		Morselskap	
	2023	2022	2023	2022
Annen driftskostnad				
Eiendomsskatt	402 860	844 522	225 361	278 813
Annen driftskostnad	6 491 312	4 651 275	4 425 662	3 081 855
Sum	6 894 172	5 495 797	4 651 023	3 360 668

Note 6 Finansinntekter- og kostnader

	Konsern		Morselskap	
	2023	2022	2023	2022
Gevinst salg av aksjer	32 417 980	-	32 417 980	67 594 313
Resultatandel fra tilknyttede og felleskontrollert virksomhet	938 828	-	-	-
Annen finansinntekt (inkl. valutagevinst)	1 689 260	863 406	1 658 063	858 461
Sum finansinntekt	35 046 068	863 406	34 076 043	68 452 774

	Konsern		Morselskap	
	2023	2022	2023	2022
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	-	12 236 364	-	12 236 364
Resultatandel fra tilknyttede og felleskontrollert virksomhet	-	349 146	-	-
Annen rentekostnad	27 833	3 194 318	22 236	351 940
Sum finanskostnad	27 833	15 779 828	22 236	12 588 304

Nedskrivning av finansielle anleggsmidler i 2022 relaterer seg til aksjer i Siva Herøya AS.



Konsernregnskap Porsgrunn Utvikling AS Noter til regnskapet for 2023



Note 7 Transaksjoner og mellomværende med nærstående parter

Morselskap

Resultatmessige transaksjoner med nærstående parter:

Tilhører resultatlinje	Motpart	Forhold til motparten	2023	2022
Annen driftsinntekt	Huken 5 AS	Datter	5 900	-
Annen driftsinntekt	Pans Veg Utbygging AS	Tilknyttet	184 127	205 700
Annen driftsinntekt	Solheim Utbygging AS	Datter	-	28 050
Annen driftsinntekt	Moen 7 AS	Datter	33 586	53 350
Annen driftsinntekt	BOS Utbygging AS	FKV	45 902	11 550
Annen driftsinntekt	Kirketjernet Utvikling AS	Tilknyttet	65 464	107 900
Annen driftsinntekt	Knutepunkt Porsgrunn AS	FKV	331 177	309 750
Annen driftsinntekt	Solbakkmoen Utvikling AS	Datter	1 863	-
Annen driftsinntekt	Huken Utvikling AS	Datter	60 910	-
Annen driftsinntekt	Kjølnesjordet Utvikling AS	Datter	25 047	-
Annen driftsinntekt	Anders Baars Veg AS	Datter	15 370	-
Annen driftsinntekt	Hestehoven AS	Datter	17 647	-
Annen driftsinntekt	Moen 9 AS	FKV	2 277	-
Renteinntekt	Huken 5 AS	Datter	11 397	10 913
Renteinntekt	Knutepunkt Porsgrunn AS	FKV	85 394	45 356
Renteinntekt	Pans Veg Utbygging AS	Tilknyttet	64 721	60 665
Renteinntekt	BOS Utbygging AS	FKV	-	64 918
Netto resultateffekt			950 782	898 152



Konsernregnskap Porsgrunn Utvikling AS Noter til regnskapet for 2023

Mellomværende med nærstående parter:

Motpart	Forhold til motparten	Kundefordringer		Langsiktige fordringer	
		2023	2022	2023	2022
Pans Veg Utbygging AS	Tilknyttet	141 924	68 750	1 355 594	1 290 873
Kirketjernet Utvikling AS	Tilknyttet	37 001	47 563	200 000	100 000
Knutepunkt Porsgrunn AS	FKV	136 827	120 188	1 814 956	1 729 562
BOS Utbygging AS	FKV	28 786	14 438	1 687 349	1 687 349
Solheim Utbygging AS	Datter	-	35 063	7 800 000	7 300 000
Anders Baars Veg AS	Datter	19 212	-	700 000	500 000
Moen 7 AS	Datter	-	26 813	18 572 315	1 127 700
Kjølnesjordet Utvikling AS	Datter	-	-	2 500 000	-
Jernbanegata 11B AS	Datter	2 600	-	13 724 421	13 724 421
Pans Veg Tomt AS	Datter	-	-	600 000	400 000
Huken 5 AS	Datter	6 224	-	3 610 017	225 126
Moheim Næringspark AS	FKV	-	-	42 108 572	-
Solbakkmoen Utvikling AS	Datter	-	-	-	-
Fjellygata Utvikling AS	Datter	-	-	-	-
Huken Utvikling	Datter	1 116 660	-	-	-
P4 Parkering AS	Datter	-	-	-	-
Gamle Urædd AS	Datter	-	-	-	-
Ulrikkabakken Utvikling AS	Datter	2 846	-	-	-
Østvedtvegen Utvikling AS	Datter	35 467	-	-	-
Torsbergvegen 46 AS	Datter	-	-	-	-
Kirketjernet Tomt AS	Datter	-	-	-	-
Eidangervegen Utvikling AS	Datter	163 691	-	-	-
Grenmarsvegen Utvikling AS	Datter	-	-	-	-
Stasjonsvegen Utvikling AS	Datter	602 738	-	-	-
Haugtun Bolig AS	Datter	-	-	-	-
Lundedalen Utvikling AS	Datter	-	-	-	-
Hestehoven AS	Datter	22 058	-	-	-
Huken Eiendom AS	Datter	-	-	-	-
Moen 9 AS	FKV	2 846	-	-	-
Moheim BKB3 AS	FKV	41 577	-	-	-
Sum		2 360 459	312 813	94 673 224	28 085 031

Motpart	Forhold til motparten	Leverandørgjeld		Kortsiktige fordringer	
		2023	2022	2023	2022
Hestehoven AS	Datter	-	-	652 329	-
Huken Eiendom AS	Datter	-	-	4 615 177	-
Lundedalen Utvikling AS	Datter	-	-	5 000 000	-
Huken 5 AS	Datter	-	-	-	43 434
Sum		-	-	10 267 506	43 434

Motpart	Forhold til motparten	Kortsiktig gjeld		Langsiktig gjeld	
		2023	2022	2023	2022
Knutepunkt Porsgrunn AS	FKV	1 961 383	1 961 383	-	-
Moen 7 AS	Datter	-	300 000	-	-
Porsgrunn kommune	Aksjonær	-	660 450	-	1 882 461
Sum		1 961 383	2 921 833	-	1 882 461



Konsernregnskap Porsgrunn Utvikling AS Noter til regnskapet for 2023

Ytterligere forklaring på mellomværende med nærstående parter:
Selskapets transaksjoner med nærstående parter er relatert til viderefakturering av administrative kostnader, samt renter og lån. Alle transaksjoner med konsernselskaper og andre nærstående gjøres etter alminnelig forretningsmessige transaksjoner, (ihht. prinsippet armlengdes avstand).

Note 8 Skattekostnad

Konsern

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2023	2022
Betalbar skatt	86 365	550 606
Endring i utsatt skatt	-2 060 959	-3 138 397
Effekt på endring utsatt skatt salg datterselskap	816 447	1 850 164
Skattekostnad	-1 158 147	-737 627

Betalbar skatt i balansen	2023	2022
Årets betalbare skattekostnad	86 365	550 606
Betalbar skatt vedr. solgt datterselskap - Kjølnesbygg AS	-	-550 606
Betalbar skatt i balansen	86 365	-

Avstemming fra nominell til faktisk skattesats

Årsresultat før skatt	26 742 450	48 890 909
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats (22%)	5 883 339	10 756 000
<i>Skatteeffekt av følgende poster:</i>		
Permanente forskjeller knyttet til investeringer	-7 209 307	-11 571 200
Andre forskjeller	167 821	77 573
Skattekostnad	-1 158 147	-737 627
Effektiv skattesats	IA	IA

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller og underskudd til framføring:	2023	2022
<i>Forskjeller som utlignes:</i>		
Anleggsmidler	2 915 524	7 037 320
Omløpsmidler	-3 342	-75 179
Gevinst- og tapskonto	2 563 353	3 204 191
Regnskapsmessig avsetning for forpliktelser	-185 968	-
Fremførbart underskudd	-11 014 149	-6 523 425
Sum	-5 724 582	3 642 907
Netto utsatt skatt i balansen	-1 259 408	801 441

Morselskap

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2023	2022
Betalbar skatt	-	-
Endring i utsatt skatt	-896 838	-1 102 494
Skattekostnad	-896 838	-1 102 494



Konsernregnskap Porsgrunn Utvikling AS Noter til regnskapet for 2023

Avstemming fra nominell til faktisk skattesats	2023	2022
Årsresultat før skatt	28 165 732	50 161 229
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats	6 196 461	6 206 016
<i>Skatteeffekten av følgende poster:</i>		
Andre permanente forskjeller knyttet til investeringer	-7 130 220	-12 178 749
Andre poster	36 921	40 784
Skattekostnad	-896 838	-5 931 948
Effektiv skattesats	IA	IA

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller	2023	2022
<i>Forskjeller som utlignes:</i>		
Anleggsmidler	1 006 271	1 120 411
Omløpsmidler	-3 342	6 221
Gevinst- og tapskonto	2 563 353	3 204 191
Regnskapsmessig avsetning for forpliktelser	0	0
Sum	3 566 282	4 330 823
Akkumulert fremførbart underskudd	-9 035 263	-5 723 269
Grunnlag for utsatt skatt-/skattefordel (-)	-5 468 981	-1 392 446
Netto utsatt skattefordel (utsatt skatt i fjor)	-1 203 176	-306 338

Note 9 Varige driftsmidler

Morselskap

	Driftsløsøre, inventar, verktøy ol	SUM
Anskaffelseskost 1.1.2023	2 025 066	2 025 066
Tilgang i året	144 730	144 730
Avgang i året	-	-
Anskaffelseskost 31.12.2023	2 169 796	2 169 796
Akk. avskrivninger 1.1.2023	934 311	934 311
Årets ordinære avskrivninger	113 000	113 000
Akk. avskrivninger 31.12.2023	1 047 311	1 047 311
Bokført verdi pr. 31.12.2023	1 122 485	1 122 485
Økonomisk levetid	3 - 10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	



Konsernregnskap Porsgrunn Utvikling AS Noter til regnskapet for 2023

Konsern

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy ol	SUM
Anskaffelseskost 1.1.2023	45 101 937	2 045 066	47 147 003
Korr. IB nye datterselskap 2023	7 460 728		7 460 728
Tilgang i året	14 023 492	144 730	14 168 222
Avgang i året	-		-
Anskaffelseskost 31.12.2023	66 586 157	2 189 796	68 775 953
Akk. avskrivninger 1.1.2023	1 578 455	943 613	2 522 068
Korr. IB nye datterselskap 2023	2 105 971		2 105 971
Akk. avskrivninger solgte driftsmidler			-
Årets ordinære avskrivninger	1 053 628	113 000	1 166 628
Akk. avskrivninger 31.12.2023	4 738 054	1 056 613	5 794 667
Bokført verdi pr. 31.12.2023	61 848 102	1 133 184	62 981 286
Økonomisk levetid	0 - 50 år	3 - 10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Note 10 Datterselskap

Morselskap

Firma	Ansk.- tidspunkt	Konsolidert (ja/nei)	Foretnings- kontor	Stemme-andel	Eier- andel	Bokført verdi
Huken 5 AS	01.09.2020	Ja	Porsgrunn	100 %	100 %	3 726 270
Pans Veg Tomt AS	30.09.2019	Ja	Porsgrunn	100 %	100 %	4 959 831
Jernbanegata 11B AS	15.04.2021	Ja	Porsgrunn	100 %	100 %	8 100 000
Moen 7 AS	03.11.2021	Ja	Porsgrunn	100 %	100 %	330 000
Anders Baars Veg AS	18.05.2022	Ja	Porsgrunn	100 %	100 %	30 000
Solbakkmoen Utvikling AS	25.01.2022	Ja	Porsgrunn	100 %	100 %	30 000
Solheim Utbygging AS	05.07.2022	Ja	Porsgrunn	100 %	100 %	30 000
Fjellygata Utvikling AS	09.10.2023	Ja	Porsgrunn	100 %	100 %	1 303 693
Huken Utvikling AS	09.10.2023	Ja	Porsgrunn	100 %	100 %	8 204 240
P4 Parkering AS	09.10.2023	Ja	Porsgrunn	100 %	100 %	1 075 508
Gamle Urædd AS	09.10.2023	Ja	Porsgrunn	100 %	100 %	6 971 050
Ulrikkabakken Utvikling AS	09.10.2023	Ja	Porsgrunn	100 %	100 %	2 422 295
Østvedtvegen Utvikling AS	09.10.2023	Ja	Porsgrunn	100 %	100 %	1 293 111
Torsbergvegen 46 AS	09.10.2023	Ja	Porsgrunn	100 %	100 %	4 990 222
Kirketjernet Tomt AS	09.10.2023	Ja	Porsgrunn	100 %	100 %	7 383 778
Eidangervegen Utvikling AS	09.10.2023	Ja	Porsgrunn	100 %	100 %	6 005 600
Grenmarsvegen Utvikling AS	09.10.2023	Ja	Porsgrunn	100 %	100 %	2 689 959
Stasjonsvegen Utvikling AS	09.10.2023	Ja	Porsgrunn	100 %	100 %	287 057
Haugtun Bolig AS	09.10.2023	Ja	Porsgrunn	100 %	100 %	1 878 385
Lundedalen Utvikling AS	29.03.2023	Ja	Porsgrunn	100 %	100 %	30 000
Hestehoven AS	19.12.2022	Ja	Porsgrunn	100 %	100 %	30 000
Kjølnesjordet Utvikling AS	20.02.2023	Ja	Porsgrunn	100 %	100 %	30 000
Huken Eiendom AS	01.06.2023	Ja	Porsgrunn	100 %	100 %	3 620 044
Bokført verdi pr. 31.12.2023						65 421 043



Konsernregnskap Porsgrunn Utvikling AS Noter til regnskapet for 2023

Firma	Egenkapital i følge siste årsregnskap	Årsresultat i følge siste årsregnskap
Huken 5 AS	418 972	40 680
Pans Veg Tomt AS	6 495 858	-123 235
Jernbanegata 11B AS	-101 852	-58 924
Moen 7 AS	491 680	310 643
Anders Baars Veg AS	-40 450	-47 199
Solbakkmoen Utvikling AS	-44 347	-50 859
Solheim Utbygging AS	-55 136	-61 221
Fjellygata Utvikling AS	1 281 718	-16 405
Huken Utvikling AS	8 235 089	36 419
P4 Parkering AS	1 086 492	16 554
Gamle Urædd AS	7 035 465	69 985
Ulrikkabakken Utvikling AS	2 400 185	-16 540
Østvedtvegen Utvikling AS	1 272 511	-15 030
Torsbergvegen 46 AS	4 927 497	-57 155
Kirketjernet Tomt AS	7 362 291	-15 917
Eidangervegen Utvikling AS	6 000 785	755
Grenmarsvegen Utvikling AS	2 671 412	-12 977
Stasjonsvegen Utvikling AS	268 197	-13 290
Haugtun Bolig AS	1 859 865	-12 950
Lundedalen Utvikling AS	5 581	-18 849
Hestehoven AS	-8 574	-33 004
Kjølnesjordet Utvikling AS	-2 500	-26 930
Huken Eiendom AS	292 584	-288 151

Note 11 Tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet

Morselskap

Firma	Ansk.- tidspunkt	Konsolidert (ja/nei)	Foretnings- kontor	Stemme-andel	Eier- andel	Bokført verdi
BOS Utbygging AS	08.05.2019	Nei	Porsgrunn	50 %	50 %	15 000
Knutepunkt Porsgrunn AS	30.09.2011	Nei	Porsgrunn	50 %	50 %	6 643 923
Kirketjernet Utvikling AS	23.09.2013	Nei	Porsgrunn	33 %	33 %	530 223
Pans Veg Utbygging AS	15.03.2019	Nei	Porsgrunn	33 %	33 %	10 000
Moheim Næringspark AS	26.05.2023	Nei	Porsgrunn	50 %	50 %	500 000
Bokført verdi pr. 31.12.2023						7 699 146

Firma	Egenkapital i følge siste årsregnskap	Årsresultat i følge siste årsregnskap
BOS Utbygging AS	-585 168	-228 962
Knutepunkt Porsgrunn AS	11 156 676	380 489
Kirketjernet Utvikling AS	664 274	-67 649
Pans Veg Utbygging AS	72 208	2 727 773
Moheim Næringspark AS	943 597	-50 833



Konsernregnskap Porsgrunn Utvikling AS Noter til regnskapet for 2023

Konsern

Selskaper regnskapsført etter egenkapitalmetoden	Moheim Næringsp. AS	Pans Veg Utbygging AS	BOS Utbygging AS	Knutepunkt Porsgrunn AS	Kirketjernet Utvikling AS	Sum
Opprinnelig anskaffelseskost	500 000	10 000	15 000	6 643 923	530 223	7 699 146
Balanseført egenkapital på	500 000	10 000	15 000	8 250 553	321 147	9 096 700
Inngående balanse 1.1.2023	500 000	-57 448	-178 105	7 904 393	244 462	8 413 302
Andel årets resultat	-25 417	911 076	-114 481	190 245	-22 595	938 828
Utgående balanse 31.12.2023	474 584	853 628	-292 586	8 094 638	221 867	9 352 132

Investering i tilknyttende og felles kontrollerte virksomheter er regnskapsført etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet og kostmetoden i selskapsregnskapet. Årets resultatandel er presentert under finansinntekt.

Note 12 Aksjer og andeler

Morselskap/Konsern

	Eierandel	Årsresultat	Bokført egenkapital	Anskaffelses-kost	Balanseført verdi
<i>Siva Herøya AS¹⁾</i>	12 %	-22 283 000	44 788 000	28 236 364	16 000 000
Sum					16 000 000

¹⁾ Opplyste regnskapstall er basert på siste offentlige tilgjengelige tall, 2022.

Note 13 Prosjekter under utvikling

Morselskap

	Prosjekter under utvikling	SUM
Bokført verdi 1.1.2023	70 759 122	70 759 122
Tilgang i året	1 848 529	1 848 529
Avgang i året (realisert / skilt ut egne selskap)	-59 376 654	-59 376 654
Bokført verdi pr. 31.12.2023	13 230 997	13 230 997

Konsern

	Prosjekter under utvikling	SUM
Bokført verdi 1.1.2023	84 972 469	84 972 469
Tilgang i året	1 848 529	1 848 529
Avgang i året	-4 066 780	-4 066 780
Bokført verdi pr. 31.12.2023	82 754 218	82 754 218

Prosjekter under utvikling inneholder tomter og påløpte utviklingskostnader.



Konsernregnskap Porsgrunn Utvikling AS Noter til regnskapet for 2023

 BankID Signing
Morten Riis-Gjertsen
2024-04-19

 BankID Signing
Stian Lande Iversen
2024-04-19

 BankID Signing
Skule Wærsted
2024-04-21

 BankID Signing
Gro Aakre
2024-04-21

 BankID Signing
Per Wold
2024-04-22

 BankID Signing
Signe Tynning
2024-04-22

Note 14 Andre kortsiktige fordringer

	Konsern		Morselskap	
	2023	2022	2023	2022
Påløpte renteinntekt	708 000	-	708 000	-
Forskuddsbetalte kostnader	519 939	531 237	403 203	476 129
Til gode merverdiavgift	-	1 980 800	-	-
Fordring salg av aksjeselskap	42 108 572	-	42 108 572	-
Andre kortsiktige fordringer	3 541 894	366 848	3 528 337	366 848
Sum	46 878 405	2 878 885	46 748 112	842 977

Note 15 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter o.l. omfatter bundne skattetrekksmidler med kr. 238 615 for morselskapet og hele konsernet.

Note 16 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12.2023 består av følgende aksjeklasse:

	Antall	Pålydende	Bokført
		verdi	verdi
Ordinære aksjer	1 000	21 193	21 193 000
Sum	1 000		21 193 000

Eierstruktur

Aksjonærer i selskapet pr 31.12.2023 var:

	Aksjer	Eierandel	Stemmeandel
	Porsgrunn kommune	1 000	100,0 %
Sum	1 000	100,0 %	100,0 %

Note 17 Egenkapital

Morselskap

	Aksje-	Overkurs	Annen	Sum
	kapital		egenkapital	
Egenkapital 1.1.2023	21 193 000	109 782 128	72 499 950	203 475 078
Årets endring i egenkapital:				
Årets resultat			29 062 570	29 062 570
Fisjon	-8 424 217	-46 816 894		-55 241 111
Emisjon	8 424 217	46 816 894		55 241 111
Utbytte			-5 000 000	-5 000 000
Egenkapital 31.12.2023	21 193 000	109 782 128	96 562 520	227 537 647



Konsernregnskap Porsgrunn Utvikling AS Noter til regnskapet for 2023

Konsern

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1.2023	21 193 000	109 782 128	74 181 550	205 156 678
<u>Årets endring i egenkapital:</u>				
Årets resultat			27 900 597	27 900 597
Fisjon	-8 424 217	-46 816 894		-55 241 111
Emisjon	8 424 217	46 816 894		55 241 111
Utbytte			-5 000 000	-5 000 000
Egenkapital 31.12.2023	21 193 000	109 782 128	97 082 147	228 057 275

Note 18 Andre avsetninger for forpliktelser

	Konsern		Morselskap	
	2023	2022	2023	2022
Avsetning for leiegaranti - Kjølnesbygg	2 136 557	2 706 289	2 136 557	2 706 289
Sum	2 136 557	2 706 289	2 136 557	2 706 289

Avsetning for leiegaranti består av leiegaranti Porsgrunn utvikling AS har gitt til kjøper av Kjølnesbygg AS der det garanteres for en leie av ledig areal i fem år fra overtakelse. Leiegarantien omfatter andel felleskostnader, eiendomsskatt og KPI-regulering av leien. Leiegarantien avregnes årlig i året etter det år leiegarantien gjelder for, som en justering av kjøpesummen. Dersom kjøper leier ut det ledige arealet i garantiperioden, opphører leiegarantien.

Note 19 Pantstillelser og garantier m.v.

Bokført gjeld som er sikret ved pant o.l.:	Konsern		Morselskap	
	2023	2022	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 996 351	16 175 275	0	0
Sum	9 996 351	16 175 275	0	0

Balansført verdi av eiendeler som er pantsatt:	Konsern		Morselskap	
	2023	2022	2023	2022
Prosjekter under utvikling	-	9 354 560	-	9 354 560
Faste eiendommer	-	43 523 481	-	-
Sum	-	52 878 041	0	9 354 560

Porsgrunn Utvikling AS har stillet kausjonsansvar for til sammen kr 9 000 000 for datterselskapet Moen 7 AS og de tilknyttede selskapene BOS Utbygging AS og Pans Veg Utbygging AS.



Konsernregnskap Porsgrunn Utvikling AS Noter til regnskapet for 2023

 BankID Signing
Morten Riis-Gjertsen
2024-04-19

 BankID Signing
Stian Lande Iversen
2024-04-19

 BankID Signing
Skule Wærsted
2024-04-21

 BankID Signing
Gro Aakre
2024-04-21

 BankID Signing
Per Wold
2024-04-22

 BankID Signing
Signe Tynning
2024-04-22

Note 20 Annen langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år år etter regnskapsårets slutt:	Konsern		Morselskap	
	2023	2022	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 996 351	16 175 275	-	-
Øvrig langsiktig gjeld	-	-	-	-

Morselskap:

Gjeld til kredittinstitusjoner som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt beløper seg til kr 0.

Øvrig langsiktig gjeld	Konsern		Morselskap	
	2023	2022	2023	2022
Porsgrunn kommune	-	1 882 461	-	1 882 461
Uopptjent inntekt	-	806 769	-	806 769
Sum	-	2 689 230	-	2 689 230

Note 21 Annen kortsiktig gjeld

	Konsern		Morselskap	
	2023	2022	2023	2022
Skyldig feriepenge o.l	441 793	442 927	441 793	442 927
Skyldig styrehonorar	315 000	300 000	315 000	300 000
Forskuddsbetalt inntekt	90 700	81 700	-	-
Uopptjent inntekt	897 196	844 925	222 016	717 480
Avsetning erstatning Knutepunkt Porsgrunn AS	1 961 383	1 961 383	1 961 383	1 961 383
Gjeld til Porsgrunn kommune	-	660 450	-	660 450
Andre periodiseringer	383 316	153 541	-78 613	74 230
Sum	4 089 388	4 444 926	2 861 579	4 156 470



Deloitte.

Deloitte AS
Leirvøllen 23
NO-3736 Skien
Norway

Tel: +47 23 27 90 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Porsgrunn Utvikling AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Porsgrunn Utvikling AS som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet 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. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. 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 under 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

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTL and each DTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 990 211 282



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Porsgrunn Utvikling AS

- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å 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 avviklet.

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 vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets 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 ansvaret for vår konklusjon om konsernregnskapet.

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



Deloitte.

side 3
Uavhengig revisors beretning -
Porsgrunn Utvikling AS

Skien, 16. april 2024
Deloitte AS

Espen Thorbjørnsen
statsautorisert revisor



30501 Revisjonsberetning ...runn Utvikling AS 2023

Name	Date
Thorbjørnsen, Espen	2024-05-22

Identification

 bankID Thorbjørnsen, Espen



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



 BankID Signing
Morten Riis-Gjertsen
2024-04-19

 BankID Signing
Stian Lande Iversen
2024-04-19

 BankID Signing
Skule Wærsted
2024-04-21

 BankID Signing
Gro Aakre
2024-04-21

 BankID Signing
Per Wold
2024-04-22

 BankID Signing
Signe Tynning
2024-04-22

Årsberetning

Porsgrunn Utvikling AS

2023



Årsberetning 2023 - Porsgrunn Utvikling AS

Virksomhetens art og tilholdssted

Porsgrunn Utvikling AS sitt formål er å erverve, opparbeide og utvikle eiendommer fritids- 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
- Moen 7 AS
- Jernbanegata 11B AS
- Huken 5 AS
- Anders Baars Veg AS
- Hestehoven AS
- Kjølnesjordet Utvikling AS
- Grenmarsvegen Utvikling AS
- Lundedalen Utvikling AS
- Solbakkmoen Utvikling AS
- Solheim Utbygging AS
- Huken Eiendom AS
- Fjellygata Utvikling AS
- Huken Utvikling AS
- P4 Parkering AS
- Gamle Urædd AS
- Ulrikkabakken Utvikling AS
- Østvedtvegen Utvikling AS
- Kirketjernet Tomt AS
- Torsbergveien 46 AS
- Eidangervegen Utvikling AS
- Stasjonsvegen Utvikling AS
- Haugtun Bolig AS

Utvikling i resultat og stilling

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

Hovedpunkter i selskapets drift for 2023 er som følger:

- Omstrukturering av selskapet igjennom utført fisjon
- Ferdigstillelse av nytt næringsbygg på Moheim utleid til Utleiecompagniet i regi av Moen 7 AS.





- Ferdigstillelse av leilighetsbygget Heistad Botaniske i regi av Pans Veg Utby AS.
- Ferdigstillelse av leilighetsbygget Brevik Terrasse i regi av BOS Utbygging .
- Etablering av Moheim Næringspark AS for felles utbygging av arealer på M Enger i samarbeid med Pancom Property AS.
- Medvirket til vedtak om detaljregulering av boligfelt på Solbakkmoen i Berg
- Medvirket til planarbeid i områderegeringsplanen for Knutepunkt Porsgrun....
- Medvirket til planarbeid på Kirketjernet.
- Klargjort boligprosjekt for salg på Solheim i Langangen.
- Igangsatt regulering av boliger i Anders Baars veg, Vestsiden.
- Kjøp av utviklingseiendom og igangsatt regulering av boliger i Stasjonsvegen, Eidanger.
- Igangsatt regulering av sentrumskvartal i Huken.
- Igangsatt regulering av boliger på Stridsklev bydelsenter.
- Kjøp av utviklingseiendom ved Eidangervegen, Brevik
- Utvikling av boligprosjekt på Kjølnesjordet.



Fortsatt drift

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Redegjørelse for årsregnskapet

Omsetningen i konsernet gikk fra NOK 81 957 947 i 2022 til NOK 9 632 065 i 2023.

Årsresultatet ble i 2023 NOK 27 900 597 mot NOK 49 628 536 i 2022.

For morselskapet var omsetningen NOK 8 550 049 og resultatet NOK 29 062 569 i 2023.

Det gode resultatet kommer først og fremst av salget av Moheim BKB3 AS.

Det er også utarbeidet kontantstrømoppstilling for både konsernet og morselskapet.

Fremtidig utvikling

Konsernet jobber med flere spennende fremtidsrettede prosjekter og utviklingsporteføljen anses som stor.

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. Alle leietagere har klart seg fint gjennom covid19 pandemien.



Likviditetsrisiko

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

Arbeidsmiljø

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

Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

Porsgrunn Utvikling har styreansvarsforsikring som omfatter tidligere, nåværende og fremtidige styremedlemmer og daglig leder. Forsikringen dekker personlig erstatningsansvar for formueskade sikrede har påført noen i kraft av sin funksjon i de selskapene som er omfattet av dekningen.

Likestilling

Selskapet er opptatt av likestilling mellom kjønnene i virksomheten og at det ikke foretas forskjellsbehandling i strid med regelverket. Styret besår i dag av to kvinner og tre menn. Styret mener at vi tilfredsstiller kravene og har derfor ikke iverksatt spesielle tiltak i 2023.

Organisasjon, personal

I selskapet var det i 2023 gjennomsnittlig 4 årsverk mot 4 foregående år. Ved utgangen av 2023 var det 4 personer ansatt mot 4 ved utgangen av 2022. Andelen kvinner er 0 % sammenlignet med 0 % ved utløpet av foregående år.

Ved ansettelser er det et mål å øke kvinneandelen, men kvalifikasjoner er avgjørende ved utvelgelse. Ved behov for redusert stilling eller tilpasset daglig arbeidstid i forbindelse med omsorgsoppgaver, tilrettelegges det for dette der det er mulig. Selskapet arbeider aktivt for å fremme diskrimineringslovens formål innenfor vår virksomhet. Aktivitetene omfatter blant annet rekruttering, lønns- og arbeidsvilkår, forfremmelse, utviklingsmuligheter og beskyttelse mot trakassering. Det tilstrebes å unngå lønnsforskjeller mellom kjønnene for samme type stilling innenfor konsernet. Policy for selskapet er at lønnsnivå alene skal stå i forhold til stillingskategori, ansvar, kompetanse og innsats og ikke kjønn. Det er ingen lønnsforskjell mellom kjønn for samme type stilling, erfaring og utdanning.

Bærekraft og ytre miljø

Porsgrunn Utvikling AS forvalter en betydelig eiendomsportefølje og er derved med på å prege lokalmiljøet der eiendommene ligger. Selskapet bidrar til bærekraftig utviklingen av by- og bydelssentrum igjennom optimalisering av arealbruk, tilrettelegging for offentlig transport og infrastruktur og sikre tilgang til grønne områder og sosiale møteplasser. Selskapet jobber aktivt med energieffektivitet og materialbruk som reduserer karbonavtrykket til utviklingsprosjektene, samt at det i nye utviklingsprosjekter jobbes aktivt med å grønne byggestandarder som BREEAM-NOR.



For å sikre et seriøst arbeidsliv og som et tiltak mot svart arbeid og sosial dumping i selskapet Skiensmodellen til grunn for alle utbyggingsprosjekter..

Virksomheten tilfredsstiller de krav som stilles med hensyn til å begrense forurensning i det ytre miljø.

Porsgrunn, den 16. April 2024

I styret for
Porsgrunn Utvikling AS

Per Wold
Styrets leder

Stian Lande Iversen
Styremedlem

Morten Riis-Gjertsen
Styremedlem

Gro Aakre
Nestleder

Signe Prøis Tynning
Styremedlem

Skule Wærstad
Daglig leder

