



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: FRIER ACCOUNTING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2024

### 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, 04.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	28 191 717	195 499 714
<b>Sum inntekter</b>		<b>28 191 717</b>	<b>195 499 714</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer	1	25 977 796	
Varekostnad			169 443 124
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad	2	237 052	151 462
<b>Sum kostnader</b>		<b>26 214 848</b>	<b>169 594 586</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 976 869</b>	<b>25 905 129</b>
Annen rentekostnad		293	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>293</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-293</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 976 576</b>	<b>25 905 129</b>
Skattekostnad på resultat	3	434 847	3 167 741
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 541 729</b>	<b>22 737 387</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 541 729</b>	<b>22 737 388</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 541 729</b>	<b>22 737 387</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 541 729</b>	<b>22 737 387</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte			24 500 000
Udekket tap			-1 762 613
Avsatt til annen egenkapital	4	1 541 729	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 541 729</b>	<b>22 737 388</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	1 385 712	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 385 712</b>	
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	5	12 730 518	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>12 730 518</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>14 116 230</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	1	<b>45 217 453</b>	<b>54 513 512</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		393 058	312 166 341
Andre kortsiktige fordringer		101 000	
Konsernfordringer	5	27 395 484	
<b>Sum fordringer</b>		<b>27 889 542</b>	<b>312 166 341</b>
<b>Investeringer</b>			
Andre finansielle instrumenter		35 000	325 000
<b>Sum investeringer</b>		<b>35 000</b>	<b>325 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		87 200	305 694
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>87 200</b>	<b>305 694</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>73 229 195</b>	<b>367 310 547</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>87 345 425</b>	<b>367 310 547</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 6	30 216	30 216
Beholdning av egne aksjer	6		
Overkurs	4	653 033	653 033
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>683 249</b>	<b>683 249</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	4 257 706	2 715 977
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 257 706</b>	<b>2 715 977</b>
<b>Sum egenkapital</b>	4	<b>4 940 955</b>	<b>3 399 226</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		7 114 970
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>			<b>7 114 970</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	7		
Obligasjonslån	7		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	21 690 000	
Langsiktig konserngjeld	5, 7		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>21 690 000</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>21 690 000</b>	<b>7 114 970</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Sertifikatlån			300 183 782
Leverandørgjeld	5	195 484	1 261 849
Betalbar skatt	3	1 208 597	
Utbytte			24 500 000
Kortsiktig konserngjeld	5	35 122 416	
Annen kortsiktig gjeld	1	24 187 973	30 850 719
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>60 714 470</b>	<b>356 796 350</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>82 404 470</b>	<b>363 911 320</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>87 345 425</b>	<b>367 310 547</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 493566

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: FRIER ACCOUNTING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2024

#### 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, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 996 131 823  
PORSGRUNN BOLIG AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	28 191 717	195 499 714
<b>Sum inntekter</b>		<b>28 191 717</b>	<b>195 499 714</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer	1	25 977 796	
Varekostnad			169 443 124
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad	2	237 052	151 462
<b>Sum kostnader</b>		<b>26 214 848</b>	<b>169 594 586</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 976 869</b>	<b>25 905 129</b>
Annen rentekostnad		293	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>293</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-293</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>skattekostnad</b>		<b>1 976 576</b>	<b>25 905 129</b>
Skattekostnad på resultat	3	434 847	3 167 741
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 541 729</b>	<b>22 737 387</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 541 729</b>	<b>22 737 388</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 541 729</b>	<b>22 737 387</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 541 729</b>	<b>22 737 387</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte			24 500 000
Udekket tap			-1 762 613
Avsatt til annen egenkapital	4	1 541 729	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 541 729</b>	<b>22 737 388</b>



Organisasjonsnr: 996 131 823  
PORSGRUNN BOLIG AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	3	1 385 712	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 385 712</b>	

##### Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern	5	12 730 518	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>12 730 518</b>	

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>14 116 230</b>	<b>0</b>
--------------------------	--	-------------------	----------

#### Omløpsmidler

##### Varer

<b>Sum varer</b>	<b>1</b>	<b>45 217 453</b>	<b>54 513 512</b>
------------------	----------	-------------------	-------------------

##### Fordringer

Kundefordringer		393 058	312 166 341
Andre kortsiktige fordringer		101 000	
Konsernfordringer	5	27 395 484	
<b>Sum fordringer</b>		<b>27 889 542</b>	<b>312 166 341</b>

##### Investeringer

Andre finansielle instrumenter		35 000	325 000
<b>Sum investeringer</b>		<b>35 000</b>	<b>325 000</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		87 200	305 694
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>87 200</b>	<b>305 694</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>73 229 195</b>	<b>367 310 547</b>
-------------------------	--	-------------------	--------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>87 345 425</b>	<b>367 310 547</b>
----------------------	--	-------------------	--------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	4, 6	30 216	30 216
Beholdning av egne aksjer	6		



Overkurs	4	653 033	653 033
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>683 249</b>	<b>683 249</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	4 257 706	2 715 977
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 257 706</b>	<b>2 715 977</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>4 940 955</b>	<b>3 399 226</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt			7 114 970
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>			<b>7 114 970</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	7		
Obligasjonslån	7		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	21 690 000	
Langsiktig konserngjeld	5, 7		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>21 690 000</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>21 690 000</b>	<b>7 114 970</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Sertifikatlån			300 183 782
Leverandørgjeld	5	195 484	1 261 849
Betalbar skatt	3	1 208 597	
Utbytte			24 500 000
Kortsiktig konserngjeld	5	35 122 416	
Annen kortsiktig gjeld	1	24 187 973	30 850 719
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>60 714 470</b>	<b>356 796 350</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>82 404 470</b>	<b>363 911 320</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>87 345 425</b>	<b>367 310 547</b>



Organisasjonsnr: 996 131 823  
PORSGRUNN BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

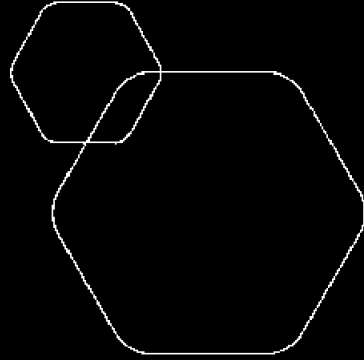
Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



BankID Signing  
Frederic Kristoffersen  
2024-05-29

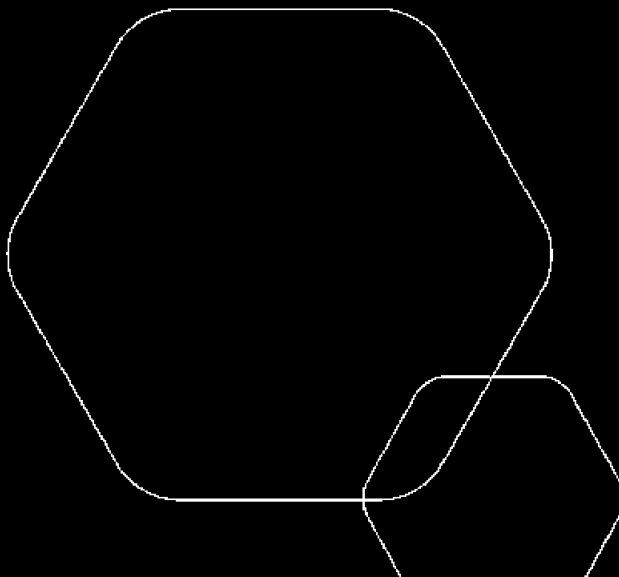
BankID Signing  
Petter Kristen Skjelsøy Øygard  
2024-05-29



# Årsregnskap 2023

## Porsgrunn Bolig AS

Styrets årsberetning  
Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrøm  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 996 131 823



## Årsberetning 2023 for Porsgrunn Bolig AS

### VIRKSOMHETENS ART OG LOKALISERING

Virksomhetsområdet til Porsgrunn Bolig AS er kjøp og salg av fast eiendom, selskapet er lokalisert i Skomværgata 7, 3921 Porsgrunn, i Porsgrunn Kommune.

### FORTSATT DRIFT

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

### REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Selskapet har drevet med utvikling og salg av eiendommer på Frednes i Porsgrunn Kommune siden 2017. Selskapet har gjennomført utbygging og salg av 25 leiligheter i borettslag i 2020 og 2021, kalt Frednes Brygge I. Siden dette har selskapet utviklet flere eiendommer i samme området, og i 2022 og 2023 ble det ferdigstilt ytterligere 60 boenheter i området, kalt Frednes Brygge II. Selskapet har som intensjon å videre utvikle eiendom og boliger på Frednes i Porsgrunn.

I løpet av 2023 ble prosjektet Frednes Brygge II overlevert, og selskapet fikk dermed en stor realisasjon og høy aktivitet i kontantstrømmen dette året. Gjennom året er altså de store balanseverdiene fra 2022 realisert og eierskapet til eiendommen på Frednes II Brygge er gått over til borettslaget for prosjektet. Ettersom de store realisasjonene for prosjektet er tatt ut gjennom løpende avregning i regnskapsåret 2021 og 2022 er det relativt liten regnskapsmessig realisasjonseffekt for prosjektet i 2023, noe som forklarer et lavere driftsresultat for dette året.

Av ferdig utbyggede borettslag gjenstår pr. 31. Desember 2023 7 andeler i Frednes Brygge II, som ligger i selskapets balanse. Videre har selskapet rett på utbygging av båtplasser ved strandpromenaden for disse prosjektene.

Selskapet har også eierskap til 17 parkeringsretter på nabotomten til prosjektet, hvor det er planlagt fremtidig boligutvikling. Selskapet har som intensjon å delta i videre utvikling på Frednes i Porsgrunn.

Det er ikke foretatt spesielle strategiske endringer i 2023 med tanke på satsningsområder ut over den nevnte virksomheten i selskapet. Det er heller ikke vært vesentlige strukturelle endringer i 2024.

Omsetningen i Porsgrunn Bolig AS utgjorde realisering av fast eiendom i selskapet.

### ARBEIDSMILJØ, LIKESTILLING OG DISKRIMINERING

Selskapet har i praksis ingen ansatte, og er et rent prosjekt/eiendomsselskap.

Styret består av 2 menn.

### YTRE MILJØ

Virksomhetens bransje medfører verken forurensning eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø.

Selskapet jobber for øvrig aktivt med grønn omstilling når det gjelder energitilførsel til eiendommer i porteføljen. Dette går stort sett på etablering av solcelleanlegg og alternative energikilder til byggene, samt å vurdere øvrige energieffektive løsninger.

### FINANSIELL OG MARKEDSRISIKO

Selskapet benytter fulltegningsforsikring. Det gjør at finansiell- og markedsrisiko for usolgte boligenheter i prosjektet er liten.

Videre har selskapet usolgte enheter for salg i markedet som er finansiert i bank. Selskapet er utsatt for rentesvingninger som følge av denne finansieringen. Løpende kapitalbehov vil betjenes av eierne gjennom tilførsel av kapital som ansvarlig lån til selskapet.



## ÅPENHETSLOVEN

Selskapet har utført aktsomhetsvurdering, og laget en redegjørelse for selskapets aktsomhetsvurdering innenfor området til åpenhetsloven. Porsgrunn Bolig AS er en del av Heimgard Bolig AS konsern. Redegjørelsen tilknyttet åpenhetsloven er å finne på selskapets hjemmeside [www.heimgardbolig.no/etiske-retningslinjer](http://www.heimgardbolig.no/etiske-retningslinjer).

## FORSIKRING FOR STYRETS MEDLEMMER OG DAGLIG LEDER

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

29.05.2024

Styret i Porsgrunn Bolig AS

---

Frederic Kristoffersen  
styreleder

---

Petter Kristen Skjelsøy Øygarden  
styremedlem



### RESULTATREGNSKAP

#### PORSGRUNN BOLIG AS

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Salgsinntekt	1	28 191 717	195 499 714
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>28 191 717</b>	<b>195 499 714</b>
Varekostnad		0	169 443 124
End. beh. varer u.tilv. og ferdigvarer	1	25 977 796	0
Annen driftskostnad	2	237 052	151 462
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>26 214 848</b>	<b>169 594 586</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 976 869</b>	<b>25 905 129</b>
<b>FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen rentekostnad		293	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-293</b>	<b>0</b>
Resultat før skattekostnad		1 976 576	25 905 129
Skattekostnad på resultat	3	434 847	3 167 741
<b>Årsresultat</b>		<b>1 541 729</b>	<b>22 737 388</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		0	-1 762 613
Avsatt til utbytte		0	24 500 000
Avsatt til annen egenkapital	4	1 541 729	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>1 541 729</b>	<b>22 737 388</b>



### BALANSE

#### PORSGRUNN BOLIG AS

EIENDELER	Note	2023	2022
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Utsatt skattefordel	3	1 385 712	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 385 712</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Lån til foretak i samme konsern	5	12 730 518	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>12 730 518</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>14 116 230</b>	<b>0</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Lager av varer og annen beholdning	1	45 217 453	54 513 512
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		393 058	312 166 341
Andre kortsiktige fordringer		101 000	0
Konsernfordringer	5	27 395 484	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>27 889 542</b>	<b>312 166 341</b>
<b>INVESTERINGER</b>			
Andre finansielle instrumenter		35 000	325 000
<b>Sum investeringer</b>		<b>35 000</b>	<b>325 000</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		87 200	305 694
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>73 229 195</b>	<b>367 310 547</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>87 345 425</b>	<b>367 310 547</b>



### BALANSE

#### PORSGRUNN BOLIG AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
<strong>EGENKAPITAL</strong>			
<strong>INNSKUTT EGENKAPITAL</strong>			
Aksjekapital	4, 6	30 216	30 216
Overkurs	4	653 033	653 033
<strong>Sum innskutt egenkapital</strong>		<strong>683 249</strong>	<strong>683 249</strong>
<strong>OPPTJENT EGENKAPITAL</strong>			
Annen egenkapital	4	4 257 706	2 715 977
<strong>Sum opptjent egenkapital</strong>		<strong>4 257 706</strong>	<strong>2 715 977</strong>
<strong>Sum egenkapital</strong>	<strong>4</strong>	<strong>4 940 955</strong>	<strong>3 399 226</strong>
<strong>GJELD</strong>			
<strong>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</strong>			
Utsatt skatt	3	0	7 114 970
<strong>Sum avsetning for forpliktelser</strong>		<strong>0</strong>	<strong>7 114 970</strong>
<strong>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</strong>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	21 690 000	0
<strong>Sum annen langsiktig gjeld</strong>		<strong>21 690 000</strong>	<strong>0</strong>
<strong>KORTSIKTIG GJELD</strong>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	300 183 782
Leverandørgjeld	5	195 484	1 261 849
Betalbar skatt	3	1 208 597	0
Utbytte		0	24 500 000
Konserngjeld	5	35 122 416	0
Annen kortsiktig gjeld	1	24 187 973	30 850 719
<strong>Sum kortsiktig gjeld</strong>		<strong>60 714 470</strong>	<strong>356 796 350</strong>
<strong>Sum gjeld</strong>		<strong>82 404 470</strong>	<strong>363 911 320</strong>
<strong>Sum egenkapital og gjeld</strong>		<strong>87 345 425</strong>	<strong>367 310 547</strong>

29.05.2024

Styret i Porsgrunn Bolig AS

Frederic Kristoffersen  
styreleder

Petter Kristen Skjelsøy Øygarden  
styremedlem



### INDIREKTE KONTANTSTRØM

#### PORSGRUNN BOLIG AS

	Note	2023	2022
<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>			
Resultat før skattekostnad		1 976 576	25 905 129
Endring i varelager		9 296 059	-15 461 700
Endring i kundefordringer		311 773 283	-195 499 714
Endring i leverandørgjeld		-1 066 365	-12 482 188
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-6 473 746	27 828 016
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>315 505 807</b>	<b>-169 710 457</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER</b>			
Endring på kortsiktige og langsiktige fordringer		-12 730 518	0
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-12 730 518</b>	<b>0</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		21 690 000	159 793 693
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		300 183 783	0
Utbetalinger av utbytte		24 500 000	0
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>-302 993 783</b>	<b>159 793 693</b>
<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>		<b>-218 494</b>	<b>-9 916 764</b>
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		305 694	10 222 459
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>		<b>87 200</b>	<b>305 695</b>



## Regnskapsprinsipper

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

## BRUK AV ESTIMATER

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

## INNTEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Inntekter fra salg av tjenester og langsiktige tilvirkingsprosjekter (anleggskontrakter) resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

## SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

## KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

## VARER

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

## FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. For øvrige kundefordringer utføres en uspesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.

## KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.



## Note 1 Varer

Varelager	2023	2022
Lager av varer under tilvirkning	45 217 453	54 513 512
<b>Sum varelager</b>	<b>45 217 453</b>	<b>54 513 512</b>

Prosjekt i arbeid består av:	2023	2022
Opptjente inntekter på ikke ferdigstilte prosjekter pr 31.12	340 358 058	312 166 341
-Påløpte kostnader	294 273 181	268 295 385
<b>Fortjeneste på igangværende prosjekter*</b>	<b>46 084 877</b>	<b>43 870 956</b>

\*Bygget er ferdig, men det gjenstår å selge 7 leiligheter. I tillegg skal det bygges båt plasser og det gjenstår å selge 34 plasser. Hele fortjenesten er derfor ikke bokført pr 31.12.23.

Oppgjør og forskudd på fellesgjeld fra kunder har pr 31.12 oversteget opptjent inntekt på prosjektet med kr -23 970 000. Av dette utgjør kr -24 060 000 fellesgjeld til usolgte boliger. Dette er derfor oppført som kortsiktig gjeld.

Forskudd fra kunder	2023	2022
Forskudd innbetalt fra kunder	0	0

## Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Porsgrunn Bolig AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Selskapet har i 2023 sysselsatt 0 årsverk.

## REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør kr 96 273 ekskl. mva.



## Note 3 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	8 935 529	0
Endring i utsatt skattefordel	-8 500 682	3 167 741
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>434 847</b>	<b>3 167 741</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	1 976 576	25 905 129
Permanente forskjeller	0	-11 506 303
Endring i midlertidige forskjeller	52 972 862	-25 184 470
Avgitt konsernbidrag	-35 122 416	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-14 333 396	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>5 493 626</b>	<b>-10 785 645</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	8 935 529	0
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-7 726 932	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>1 208 597</b>	<b>0</b>

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Tilvirkningskontrakter	-6 298 691	32 364 653	38 663 344
Varebeholdning	0	14 309 519	14 309 518
<b>Sum</b>	<b>-6 298 691</b>	<b>46 674 172</b>	<b>52 972 862</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-14 333 396	-14 333 396
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt</b>	<b>-6 298 691</b>	<b>32 340 776</b>	<b>38 639 466</b>
<b>Utsatt skattefordel / skatt (22 %)</b>	<b>-1 385 712</b>	<b>7 114 971</b>	<b>8 500 683</b>

## Note 4 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 31.12.2022	30 216	653 033	2 715 977	3 399 226
Årets resultat			1 541 729	1 541 729
Konsernbidrag mottatt			27 395 484	27 395 484
Konsernbidrag avgitt			-27 395 484	-27 395 484
<b>Pr 31.12.2023</b>	<b>30 216</b>	<b>653 033</b>	<b>4 257 706</b>	<b>4 940 955</b>



## Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
<b>Fordringer</b>		
Lån til Heimgard Bolig AS	12 730 518	0
Andre kortsiktige fordringer konsernbidrag	27 395 484	0
<b>Sum</b>	<b>40 126 002</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>		
Leverandørgjeld innen konsern	162 301	0
Annen kortsiktig gjeld konsernbidrag	35 122 416	0
<b>Sum</b>	<b>35 284 717</b>	<b>0</b>

## Note 6 Aksjonærer

### AKSJEKAPITALEN I PORSGRUNN BOLIG AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	15 108	2,0	30 216
<b>Sum</b>	<b>15 108</b>		<b>30 216</b>

### EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

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

## Note 7 Langsiktig gjeld

	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	21 690 000	300 183 782
<b>Sum</b>	<b>21 690 000</b>	<b>300 183 782</b>

Gjeld til kredittinstitusjoner er sikret med pant i andelsnummer i Frednes Brygge II Borettslag 928429105:

Andelsnummer: 51 pålydende NOK 6.150.000

Andelsnummer: 62 pålydende NOK 7.500.000

Andelsnummer: 26 pålydende NOK 6.500.000

Andelsnummer: 57 pålydende NOK 7.000.000

Andelsnummer: 61 pålydende NOK 7.500.000

Andelsnummer: 56 pålydende NOK 7.000.000

Andelsnummer: 31 pålydende NOK 7.500.000

Bokført verdi pantsatte eiendeler kr 41 624 780.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn  
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Porsgrunn Bolig AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Porsgrunn Bolig AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger 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



Building a better  
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
  - evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
  - konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
  - evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 4. juni 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Therese Mostad  
statsautorisert revisor

Penneo document key: P0AAZ-SY6UC-NFJ06-EWPP6X-7Y0ED-SOL0T



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Mostad, Therese

Statsautorisert revisor

Serienummer: no\_bankid:9578-5993-4-3033019

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-06-04 21:41:14 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: P0AAZ-SY6UC-NFJQ6-EW/P6X-7Y0ED-SOLOT

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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