



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Skule Wærstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 02.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		3 272 231	2 274 228
Annen driftsinntekt		450 482	640 583
Sum inntekter		3 722 713	2 914 811
Kostnader			
Varekostnad		698 115	245 256
Lønnskostnad		4 399 280	3 613 069
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		71 179	72 097
Annen driftskostnad		2 212 797	2 429 921
Sum kostnader		7 381 371	6 360 343
Driftsresultat		-3 658 658	-3 445 532
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		2 110 963	7 164 646
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			54 890
Annen renteinntekt		138 497	408 709
Annen finansinntekt		18 146 744	140
Sum finansinntekter		20 396 204	7 628 385
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		1 070 269	
Annen rentekostnad		191 196	263 429
Sum finanskostnader		1 261 465	263 429
Netto finans		19 134 739	7 364 956
Ordinært resultat før skattekostnad		15 476 081	3 919 424
Skattekostnad på ordinært resultat		-352 079	209 257
Ordinært resultat etter skattekostnad		15 828 160	3 710 167
Årsresultat		15 828 160	3 710 167
Årsresultat etter minoritetsinteresser		15 828 160	3 710 167



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		5 000 000	3 000 000
Avsatt til annen egenkapital		10 828 160	710 167
Sum overføringer og disponeringer		15 828 160	3 710 167



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		303 045	347 497
Sum varige driftsmidler		303 045	347 497
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		30 366 968	23 049 780
Lån til foretak i samme konsern		12 040 998	4 477 187
Investeringer i tilknyttet selskap		7 199 146	7 199 146
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		3 086 904	2 291 861
Investeringer i aksjer og andeler		28 236 364	28 236 364
Sum finansielle anleggsmidler		80 930 380	65 254 338
Sum anleggsmidler		81 233 425	65 601 835
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjekter under utvikling	8,13	57 445 249	57 522 433
Sum varer		57 445 249	57 522 433
Fordringer			
Kundefordringer		254 364	823 449
Andre kortsiktige fordringer		1 852 567	10 716 472
Konsernfordringer		2 180 708	11 173 930
Sum fordringer		4 287 639	22 713 851
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		41 029 767	22 392 271
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		41 029 767	22 392 271
Sum omløpsmidler		102 762 655	102 628 555
SUM EIENDELER		183 996 080	168 230 390



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		7 756 000	7 756 000
Overkurs		109 782 128	109 782 128
Sum innskutt egenkapital		117 538 128	117 538 128
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		26 236 226	15 408 066
Udisponert resultat			
Sum opptjent egenkapital		26 236 226	15 408 066
Sum egenkapital		143 774 354	132 946 194
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		796 156	1 148 235
Sum avsetninger for forpliktelser		796 156	1 148 235
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 900 000	9 300 000
Øvrig langsiktig gjeld		2 689 230	2 689 230
Sum annen langsiktig gjeld		11 589 230	11 989 230
Sum langsiktig gjeld		12 385 386	13 137 465
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		608 401	724 320
Skyldig offentlige avgifter		326 735	316 427
Utbytte		5 000 000	3 000 000
Kortsiktig konserngjeld		17 990 744	15 370 626
Annen kortsiktig gjeld		3 910 460	2 735 358
Sum kortsiktig gjeld		27 836 340	22 146 731
Sum gjeld		40 221 726	35 284 196



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		183 996 080	168 230 390



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2,7	29 819 985	62 652 662
Annen driftsinntekt	2,7	18 598 821	386 962
Sum inntekter		48 418 806	63 039 624
Kostnader			
Varekostnad	3,13	14 349 192	45 655 000
Lønnskostnad	4	4 399 280	3 613 069
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	9	4 258 575	4 574 840
Annen driftskostnad	4	4 015 316	3 009 379
Sum kostnader		27 022 363	56 852 288
Driftsresultat		21 396 443	6 187 336
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	7	128 444	425 251
Sum finansinntekter		128 444	425 251
Annen rentekostnad		2 933 663	3 883 294
Annen finanskostnad	6,11	1 082 909	321 611
Sum finanskostnader		4 016 572	4 204 905
Netto finans		-3 888 128	-3 779 654
Ordinært resultat før skattekostnad		17 508 315	2 407 682
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-19 460	631 424
Ordinært resultat etter skattekostnad		17 527 775	1 776 258
Årsresultat		17 527 775	1 776 258
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	17	5 000 000	3 000 000
Overføringer til/fra annen egenkapital	17	12 527 775	-1 223 742
Sum overføringer og disponeringer		17 527 775	1 776 258



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,18	139 247 022	146 766 778
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	9,18	1 071 745	1 097 497
Sum varige driftsmidler		140 318 767	147 864 275
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	11	8 262 450	8 275 089
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	3 086 904	2 291 861
Investeringer i aksjer og andeler	12	28 236 364	28 251 364
Sum finansielle anleggsmidler		39 585 718	38 818 314
Sum anleggsmidler		179 904 485	186 682 589
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjekter under utvikling	8,13	57 445 249	75 233 073
Sum varer		57 445 249	75 233 073
Fordringer			
Kundefordringer	7	9 848 009	5 003 435
Andre fordringer	14	1 972 156	10 733 583
Sum fordringer		11 820 165	15 737 018
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	15	44 548 936	31 248 917
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		44 548 936	31 248 917
Sum omløpsmidler		113 814 350	122 219 008
SUM EIENDELER		293 718 835	308 901 597



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	16,17	7 756 000	7 756 000
Overkurs	17	109 782 128	109 782 128
Sum innskutt egenkapital		117 538 128	117 538 128
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	17	29 550 105	17 022 330
Sum opptjent egenkapital		29 550 105	17 022 330
Sum egenkapital		147 088 233	134 560 458
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	3 939 837	3 899 198
Sum avsetninger for forpliktelser		3 939 837	3 899 198
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	18,19	124 550 000	150 957 000
Øvrig langsiktig gjeld	7	2 689 230	2 689 230
Sum annen langsiktig gjeld		127 239 230	153 646 230
Sum langsiktig gjeld		131 179 067	157 545 428
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	1 386 423	1 015 917
Betalbar skatt	8	193 726	377 090
Skyldige offentlige avgifter		689 101	440 941
Utbytte		5 000 000	3 000 000
Annen kortsiktig gjeld	7,20	8 182 285	11 961 763
Sum kortsiktig gjeld		15 451 535	16 795 711
Sum gjeld		146 630 602	174 341 139
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		293 718 835	308 901 597



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 300906

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Skule Wærstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 14.01.2023



Organisasjonsnr: 993 924 105
PORSGRUNN UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		3 272 231	2 274 228
Annen driftsinntekt		450 482	640 583
Sum inntekter		3 722 713	2 914 811
Kostnader			
Varekostnad		698 115	245 256
Lønnskostnad		4 399 280	3 613 069
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		71 179	72 097
Annen driftskostnad		2 212 797	2 429 921
Sum kostnader		7 381 371	6 360 343
Driftsresultat		-3 658 658	-3 445 532
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		2 110 963	7 164 646
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			54 890
Annen renteinntekt		138 497	408 709
Annen finansinntekt		18 146 744	140
Sum finansinntekter		20 396 204	7 628 385
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		1 070 269	
Annen rentekostnad		191 196	263 429
Sum finanskostnader		1 261 465	263 429
Netto finans		19 134 739	7 364 956
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat		-352 079	209 257
Ordinært resultat etter skattekostnad		15 828 160	3 710 167
Årsresultat		15 828 160	3 710 167
Årsresultat etter minoritetsinteresser		15 828 160	3 710 167
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		5 000 000	3 000 000



Avsatt til annen egenkapital	10 828 160	710 167
Sum overføringer og disponeringer	15 828 160	3 710 167



Organisasjonsnr: 993 924 105
PORSGRUNN UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr			
		303 045	347 497
Sum varige driftsmidler		303 045	347 497
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap			
		30 366 968	23 049 780
Lån til foretak i samme konsern			
		12 040 998	4 477 187
Investeringer i tilknyttet selskap			
		7 199 146	7 199 146
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet			
		3 086 904	2 291 861
Investeringer i aksjer og andeler			
		28 236 364	28 236 364
Sum finansielle anleggsmidler		80 930 380	65 254 338
Sum anleggsmidler		81 233 425	65 601 835
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjekter under utvikling 8,13			
		57 445 249	57 522 433
Sum varer		57 445 249	57 522 433
Fordringer			
Kundefordringer			
		254 364	823 449
Andre kortsiktige fordringer			
		1 852 567	10 716 472
Konsernfordringer			
		2 180 708	11 173 930
Sum fordringer		4 287 639	22 713 851
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.			
		41 029 767	22 392 271
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		41 029 767	22 392 271
Sum omløpsmidler		102 762 655	102 628 555
SUM EIENDELER		183 996 080	168 230 390



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7 756 000	7 756 000
Overkurs	109 782 128	109 782 128
Sum innskutt egenkapital	117 538 128	117 538 128

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	26 236 226	15 408 066
Udisponert resultat		
Sum opptjent egenkapital	26 236 226	15 408 066

Sum egenkapital	143 774 354	132 946 194
------------------------	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	796 156	1 148 235
Sum avsetninger for forpliktelseser	796 156	1 148 235

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	8 900 000	9 300 000
Øvrig langsiktig gjeld	2 689 230	2 689 230
Sum annen langsiktig gjeld	11 589 230	11 989 230

Sum langsiktig gjeld	12 385 386	13 137 465
-----------------------------	-------------------	-------------------

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld	608 401	724 320
Skyldig offentlige avgifter	326 735	316 427
Utbytte	5 000 000	3 000 000
Kortsiktig konserngjeld	17 990 744	15 370 626
Annen kortsiktig gjeld	3 910 460	2 735 358
Sum kortsiktig gjeld	27 836 340	22 146 731

Sum gjeld	40 221 726	35 284 196
------------------	-------------------	-------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	183 996 080	168 230 390
---------------------------------	--------------------	--------------------



Organisasjonsnr: 993 924 105
PORSGRUNN UTVIKLING AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2,7	29 819 985	62 652 662
Annen driftsinntekt	2,7	18 598 821	386 962
Sum inntekter		48 418 806	63 039 624
Kostnader			
Varekostnad	3,13	14 349 192	45 655 000
Lønnskostnad	4	4 399 280	3 613 069
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	9	4 258 575	4 574 840
Annen driftskostnad	4	4 015 316	3 009 379
Sum kostnader		27 022 363	56 852 288
Driftsresultat		21 396 443	6 187 336
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	7	128 444	425 251
Sum finansinntekter		128 444	425 251
Annen rentekostnad		2 933 663	3 883 294
Annen finanskostnad	6,11	1 082 909	321 611
Sum finanskostnader		4 016 572	4 204 905
Netto finans		-3 888 128	-3 779 654
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-19 460	631 424
Ordinært resultat etter skattekostnad		17 527 775	1 776 258
Årsresultat		17 527 775	1 776 258
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	17	5 000 000	3 000 000
Overføringer til/fra annen egenkapital	17	12 527 775	-1 223 742
Sum overføringer og disponeringer		17 527 775	1 776 258



Organisasjonsnr: 993 924 105
PORSGRUNN UTVIKLING AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
	9,18	139 247 022	146 766 778
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
	9,18	1 071 745	1 097 497
Sum varige driftsmidler			
		140 318 767	147 864 275
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap			
	11	8 262 450	8 275 089
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet			
	7	3 086 904	2 291 861
Investeringer i aksjer og andeler			
	12	28 236 364	28 251 364
Sum finansielle anleggsmidler			
		39 585 718	38 818 314
Sum anleggsmidler			
		179 904 485	186 682 589
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjekter under utvikling			
	8,13	57 445 249	75 233 073
Sum varer			
		57 445 249	75 233 073
Fordringer			
Kundefordringer			
	7	9 848 009	5 003 435
Andre fordringer			
	14	1 972 156	10 733 583
Sum fordringer			
		11 820 165	15 737 018
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
	15	44 548 936	31 248 917
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		44 548 936	31 248 917
Sum omløpsmidler			
		113 814 350	122 219 008
SUM EIENDELER			
		293 718 835	308 901 597
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	16,17	7 756 000	7 756 000
Overkurs	17	109 782 128	109 782 128
Sum innskutt egenkapital		117 538 128	117 538 128
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	17	29 550 105	17 022 330
Sum opptjent egenkapital		29 550 105	17 022 330
Sum egenkapital		147 088 233	134 560 458
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	3 939 837	3 899 198
Sum avsetninger for forpliktelseser		3 939 837	3 899 198
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	18,19	124 550 000	150 957 000
Øvrig langsiktig gjeld	7	2 689 230	2 689 230
Sum annen langsiktig gjeld		127 239 230	153 646 230
Sum langsiktig gjeld		131 179 067	157 545 428
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	1 386 423	1 015 917
Betalbar skatt	8	193 726	377 090
Skyldige offentlige avgifter		689 101	440 941
Utbytte		5 000 000	3 000 000
Annen kortsiktig gjeld	7,20	8 182 285	11 961 763
Sum kortsiktig gjeld		15 451 535	16 795 711
Sum gjeld		146 630 602	174 341 139
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		293 718 835	308 901 597



Organisasjonsnr: 993 924 105
PORSGRUNN UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
16

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Sum	Sum antall	Sum eierandel	

Note
4

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2992364.00	2849996.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	515372.00	425133.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	390351.00	275693.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	501193.00	62247.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4399280.00	3613069.00

Note
4

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------



Note

4

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	51100.00	45559.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	60175.00	60812.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	111275.00	106371.00

Note

4

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

3.30

Note

4

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note

8

Skattekostnad

Resultatført skatt på ordinært resultat

Skattepliktig inntekt

Betalbar skatt i balansen

Note

8

Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Skattemessig fremf. undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
-------------------------------------	------------------	------------------	----------------



Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring

Note
2, 3, 4, 5, 6

Note
18, 19

Gjeld

Avsetning for forpliktelse er forkortet til: "Avs.forpl"

Annen langsiktig gjeld er forkortet til: "A.L.gjeld"

Kortsiktig gjeld er forkortet til: "K. gjeld"

Note
18

Pantstillelser og garantier m.v.

Note
9

Varige driftsmidler/anleggsmidler

Driftsløsøre, inventar o.l. er forkortet til: "Drift/inv"

Maskiner og anlegg er forkortet til: "Mask/anl"

Tomter, bygninger og annen fast eiendom er forkortet til: "T/B/AFE"

Note
17

Egenkapital

Aksjekapital er forkortet til: "Aksjekap"

Annen innskutt egenkapital er forkortet til: "A.innsk.EK"



Organisasjonsnr: 993 924 105
PORSGRUNN UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
16

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	

Note
4

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2992364.00	2849996.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	515372.00	425133.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	390351.00	275693.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	501193.00	62247.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4399280.00	3613069.00

Note
4

Ytelser til ledende personer

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	1109179.00	155172.00	5446.00

Note



Ytelser til andre ledende personer

Ledende person	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.
Styret	254703.00		
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	254703.00		

Note

4

Ytelser til revisjon

Revisjon	Årets	Fjorårets
	93381.00	85946.00
Andre tjenester	Årets	Fjorårets
	100725.00	83846.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	194106.00	169792.00

Note

4

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
3.30

Note

4

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note

10

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

Navn og adresse	Eierandel	Stemmeandel	Egenkapital	Resultat
Huken 5 AS	100.00%	100.00%	385235.00	28622.00
Kjølnesbygg AS	100.00%	100.00%	12911050.00	2164534.00
Pans Veg Tomt AS	100.00%	100.00%	7950064.00	741197.00
Jernbanegata 11B AS	100.00%	100.00%	138548.00	-86495.00
Moen 7 AS	100.00%	100.00%	30000.00	0.00



Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

Note
8

Skattekostnad

Resultatført skatt på ordinært resultat

Skattepliktig inntekt

Betalbar skatt i balansen

Note
8

Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
------------------------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Kortsiktig gjeld</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
-------------------------	------------------	------------------	----------------

Note
2, 3, 4, 5, 6

Note
15

Bankinnskudd

Note
18, 19, 20

Gjeld

Avsetning for forpliktelser er forkortet til: "Avs.forpl"

Annen langsiktig gjeld er forkortet til: "A.L.gjeld"

Kortsiktig gjeld er forkortet til: "K. gjeld"

Note



18

Pantstillelser og garantier m.v.

Note

9

Varige driftsmidler/anleggsmidler

Driftsløsøre, inventar o.l. er forkortet til: "Drift/inv"

Maskiner og anlegg er forkortet til: "Mask/anl"

Tomter, bygninger og annen fast eiendom er forkortet til: "T/B/AFE"

Note

16, 17

Egenkapital

Aksjekapital er forkortet til: "Aksjekap"

Annen innskutt egenkapital er forkortet til: "A.innsk.EK"



Deloitte.

Deloitte AS
Leirvøllen 23
Postboks 2654 Kjørbekk
NO-3702 Skien
Norway

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

Til generalforsamlingen i Porsgrunn Utvikling AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Porsgrunn Utvikling AS' årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 2021 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 2021 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants utstedt av the 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 ("DTTL", its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (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. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

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

© Deloitte AS



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 regnskapskikk 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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 den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke fortsetter 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 det konsoliderte regnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi alene er ansvarlige for vår revisjonskonklusjon.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.



Deloitte.

side 3
Uavhengig revisors beretning -
Porsgrunn Utvikling AS

Skien, 24. april 2022
Deloitte AS

Espen Thorbjørnsen
statsautorisert revisor



 BankID Signing
Morten Riis-Gjertsen
2022-04-07

 BankID Signing
Skule Wærstad
2022-04-08

 BankID Signing
Stian Lance Iversen
2022-04-08

 BankID Signing
Per Wold
2022-04-08

 BankID Signing
Gro Aakre
2022-04-08

 BankID Signing
Signe Preis Tynning
2022-04-11

Konsernregnskap

Porsgrunn Utvikling AS

2021



 BankID Signing
Morten Riis-Gjertsen
2022-04-07

 BankID Signing
Skule Wærstad
2022-04-08

 BankID Signing
Stian Lancel Iversen
2022-04-08

 BankID Signing
Per Wold
2022-04-08

 BankID Signing
Gro Aakre
2022-04-08

 BankID Signing
Signe Preis Tynning
2022-04-11

Konsernregnskap Porsgrunn Utvikling AS Resultatregnskap

Morselskap				Kons:	
2021	2020	Note		2021	2020
Driftsinntekter:					
3 272 231	2 274 228	2,7	Salgsinntekter	29 819 985	62 652 662
450 482	640 583	2,7	Annen driftsinntekt	18 598 821	386 964
3 722 713	2 914 811		Sum driftsinntekter	48 418 806	63 039 626
Driftskostnader:					
698 115	245 256	3,13	Varekostnad	14 349 192	45 655 000
4 399 280	3 613 069	4	Lønnskostnad	4 399 280	3 613 069
71 179	72 097	9	Avskrivninger	4 258 575	4 574 840
2 212 797	2 429 921	4	Annen driftskostnad	4 015 315	3 009 381
7 381 371	6 360 343		Sum driftskostnader	27 022 363	56 852 290
-3 658 658	-3 445 532		Driftsresultat	21 396 443	6 187 336
Finansinntekter og -kostnader:					
2 110 963	7 164 646		Inntekt på investering i datterselskap	-	-
138 497	463 739	7	Annen renteinntekt	128 444	425 251
18 146 744	-	5,11	Annen finansinntekt	-	-
191 196	263 429		Annen rentekostnad	2 933 663	3 883 294
1 070 269	-	6,11	Annen finanskostnad	1 082 909	321 611
19 134 739	7 364 956		Netto finansresultat	-3 888 128	-3 779 654
15 476 081	3 919 424		Resultat før skattekostnad	17 508 315	2 407 682
-352 079	209 257	8	Skattekostnad	-19 460	631 424
15 828 160	3 710 167		ÅRSRESULTAT	17 527 775	1 776 258
OVERFØRINGER					
5 000 000	3 000 000	17	Foreslått utbytte	5 000 000	3 000 000
10 828 160	710 167	17	Overført til/fra annen egenkapital	12 527 775	-1 223 742
15 828 160	3 710 167		Sum overføringer	17 527 775	1 776 258



 BankID Signing
Morten Riis-Gjertsen
2022-04-07

 BankID Signing
Skule Wærstad
2022-04-08

 BankID Signing
Stian Lance Iversen
2022-04-08

 BankID Signing
Per Wold
2022-04-08

 BankID Signing
Gro Aakre
2022-04-08

 BankID Signing
Signe Preis Tynning
2022-04-11

Konsernregnskap
Porsgrunn Utvikling AS
Balanse pr 31. desember

Morselskap		Note		Konsern	
2021	2020			2021	2020
EIENDELER					
Anleggsmidler					
Varige driftsmidler					
-	-	9,18	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	139 247 022	146 766 778
303 045	347 497	9,18	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner	1 071 745	1 097 497
303 045	347 497		Sum varige driftsmidler	140 318 767	147 864 275
30 366 968	23 049 780	10	Investering i datterselskap	-	-
7 199 146	7 199 146	11	Investering i fkv og tilknyttet selskap	8 262 450	8 275 089
28 236 364	28 236 364	12	Investering i aksjer og andeler	28 236 364	28 251 364
12 040 998	4 477 187	7	Lån til datterselskap	-	-
3 086 904	2 291 861	7	Lån til fkv og tilknyttet selskap	3 086 904	2 291 861
80 930 380	65 254 338		Sum finansielle anleggsmidler	39 585 718	38 818 314
81 233 425	65 601 835		Sum anleggsmidler	179 904 485	186 682 589
Omløpsmidler					
57 445 249	57 522 433	8,13	Prosjekter under utvikling	57 445 249	75 233 073
Fordringer					
254 364	823 449	7	Kundefordringer	9 848 009	5 003 435
2 180 709	11 173 930	7	Konsernfordringer	-	-
1 852 567	10 716 472	14	Andre fordringer	1 972 156	10 733 583
4 287 639	22 713 851		Sum fordringer	11 820 165	15 737 018
41 029 767	22 392 271	15	Bankinnskudd, kontanter o.l.	44 548 937	31 248 917
102 762 655	102 628 554		Sum omløpsmidler	113 814 351	122 219 008
183 996 080	168 230 390		SUM EIENDELER	293 718 835	308 901 597



Konsernregnskap Porsgrunn Utvikling AS Balanse pr 31. desember

Morselskap		Note	Konsern	
2021	2020		2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD				
Egenkapital				
Innskutt egenkapital				
7 756 000	7 756 000	16,17	7 756 000	7 756 000
109 782 128	109 782 128	17	109 782 128	109 782 128
117 538 128	117 538 128		117 538 128	117 538 128
Opptjent egenkapital				
26 236 226	15 408 066	17	29 550 105	17 022 330
26 236 226	15 408 066		29 550 105	17 022 330
143 774 354	132 946 194		147 088 233	134 560 458
Gjeld				
Avsetning for forpliktelser				
796 156	1 148 235	8	3 939 837	3 899 198
796 156	1 148 235		3 939 837	3 899 198
Annen langsiktig gjeld				
8 900 000	9 300 000	18,19	124 550 000	150 957 000
2 689 230	2 689 230	7	2 689 230	2 689 230
11 589 230	11 989 230		127 239 230	153 646 230
Kortsiktig gjeld				
608 401	724 320	7	1 386 423	1 015 917
-	-	8	193 726	377 090
5 000 000	3 000 000		5 000 000	3 000 000
326 735	316 427		689 101	440 941
17 990 744	15 370 626	7	-	-
3 910 460	2 735 357	7,20	8 182 285	11 961 762
27 836 340	22 146 731		15 451 535	16 795 710
40 221 726	35 284 196		146 630 602	174 341 138
183 996 080	168 230 390		293 718 835	308 901 597

Porsgrunn, 6. april 2022
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	
2021	2020	2021	2020
15 476 081	3 919 424	17 508 315	2 729 293
-	-1 586 917	377 090	-1 676 523
-18 146 709	-	-18 177 394	-
71 179	72 097	4 258 575	4 574 840
77 184	-677 427	17 787 824	28 462 319
569 085	1 101 610	-4 844 574	68 657
-115 919	-99 692	370 506	-3 424 302
2 595 750	-7 499 108	1 166 340	-425 617
8 087 933	4 306 046	26 835 821	6 583 762
8 614 584	-463 967	45 282 503	36 892 429
2 620 118	15 370 626	-	-
-8 130 000	-3 726 270	-	-
-26 727	-	-9 550 211	-4 917 367
-	-	-7 684 551	-
-	-	14 659 279	-
18 959 521	-	-	-
13 422 912	11 644 356	-2 575 483	-4 917 367
-	-	-	-31 549 637
-400 000	-400 000	-26 407 000	6 700 000
-3 000 000	-2 000 000	-3 000 000	-2 000 000
-3 400 000	-2 400 000	-29 407 000	-26 849 637
18 637 496	8 780 389	13 300 020	5 125 425
22 392 271	13 611 882	31 248 917	26 123 492
41 029 767	22 392 271	44 548 937	31 248 917

BankID Signing
Morten Riis-Gjertsen
2022-04-07

BankID Signing
Skule Wærstad
2022-04-08

BankID Signing
Stian Lance Iversen
2022-04-08

BankID Signing
Per Wold
2022-04-08

BankID Signing
Gro Aakre
2022-04-08

BankID Signing
Signe Preis Tynning
2022-04-11



Konsernregnskap Porsgrunn Utvikling AS Noter til regnskapet for 2021

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 selskaps 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

Jernbanegata 11B AS ble kjøpt 02.03.2021. Ervervet selskap er konsolidert i resultatregnskapet fra kjøpstidspunktet. Aksjene i Jernbanegata 15 AS ble solgt den 02.06.2021, avhendet selskap er konsolidert i resultatregnskapet fram til salgstidspunktet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt 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.

Prosjekter under utvikling

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



Konsernregnskap Porsgrunn Utvikling AS Noter til regnskapet for 2021

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.

Endring av sammenligningstall

Sammenligningstall for hhv. bankinnskudd og kortsiktig gjeld er omarbeidet som følge av prinsippendring knyttet til presentasjon av underkontoer i konsernkontoordning, regnskapsmessig konsekvens for 2020 utgjør en økning på 17 990 744 på nevnte regnskapslinjer. Forholdet medførte ingen konsekvenser for konsernregnskapet.

Konsernet har investeringer i tilknyttede og felleskontrollerte virksomheter, disse var bokført til kostpris både selskapsregnskapet og konsernregnskapet tidligere. Sammenligningstall som følge av prinsippendringen er derfor omarbeidet for regnskapslinjene investering i fkv og tilknyttet selskap og annen egenkapital med netto kr 1 075 943 samt resultatandel er bokført som finanskostnad med kr 321 611.

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.



Konsernregnskap Porsgrunn Utvikling AS Noter til regnskapet for 2021

Note 2 Salgsinntekter

Geografisk fordeling av salgsinntekter

Morselskapet og konsernet har kun salgsinntekter i Norge.

Fordeling på de ulike virksomhetsområder	Konsern		Morselskap	
	2021	2020	2021	2020
Leieinntekter	15 111 650	14 840 855	3 272 231	2 274 228
Salg av eiendom m.m	14 708 335	47 811 807	0	0
Sum salgsinntekter	29 819 985	62 652 662	3 272 231	2 274 228
Gevinst avgang datterselskap	18 177 394	-	-	-
Annen driftsinntekt	421 427	386 964	450 482	640 583
Sum annen driftsinntekt	18 598 821	386 964	450 482	640 583

Note 3 Varekostnad

Fordeling på de ulike virksomhetsområder	Konsern		Morselskap	
	2021	2020	2021	2020
Byggekostnader solgte leiligheter	12 756 434	44 481 022	-	-
Nedskrivninger	586 975	-	586 975	-
Øvrige varekostnader	1 005 783	1 173 978	111 140	245 256
Sum	14 349 192	45 655 000	698 115	245 256

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

Lønnskostnader	Konsern		Morselskap	
	2021	2020	2021	2020
Lønninger	2 992 364	2 849 996	2 992 364	2 849 996
Arbeidsgiveravgift	515 372	425 133	515 372	425 133
Pensjonskostnader	390 351	275 693	390 351	275 693
Andre ytelser	501 193	62 247	501 193	62 247
Sum	4 399 280	3 613 069	4 399 280	3 613 069

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret 3,3 3 3,3 3

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

Ytelser til ledende personer	Lønn	Pensjonskostnader	Annen godtgjørelse
Daglig leder	1 109 179	155 172	5 446
Styret	254 703	-	-

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

Revisor

Godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskaper fordeler seg slik:

	Konsern		Morselskap	
	2021	2020	2021	2020
Lovpålagt revisjon	93 381	85 946	51 100	45 559
Andre tjenester	100 725	83 846	60 175	60 812



Konsernregnskap Porsgrunn Utvikling AS Noter til regnskapet for 2021

Note 5 Annen finansinntekt

	Morselskap		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Gevinst salg av aksjer Jernbanegata 15 AS	18 146 709	-	-	-
Annen finansinntekt (inkl. valutagevinst)	35	-	-	-
Sum annen finansinntekt	18 146 744	-	-	-

Note 6 Annen finanskostnad

	Morselskap		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	1 070 269	-	1 070 269	-
Resultatandel fra tilknyttede og felleskontrollert virksomhet	-	-	12 640	-
Sum annen finanskostnad	1 070 269	-	1 082 909	-

Nedskrivning av finansielle anleggsmidler mot Knutepunkt Porsgrunn AS som følge av at Porsgrunn kommune ikke hadde hjemmel til tomt benyttet til tingsinnkudd i selskapet.

Note 7 Transaksjoner og mellomværende med nærstående parter

Morselskap

Resultatmessige transaksjoner med nærstående parter:

Tilhører resultatlinje	Motpart	Forhold til motparten	2021
Annen driftsinntekt	Huken 5 AS	Datter	6 500
Annen driftsinntekt	Pans Veg Utbygging AS	Tilknyttet	194 700
Annen driftsinntekt	BOS Utbygging AS	FKV	4 800
Annen driftsinntekt	Knutepunkt Porsgrunn AS	FKV	110 450
Renteinntekt	Huken 5 AS	Datter	-10 053
Renteinntekt	Huken 5 AS	Tilknyttet	-46 874
Renteinntekt	BOS Utbygging AS	FKV	-15 041
Renteinntekt	BOS Utbygging AS	FKV	-16 461
Netto resultat effekt			228 021

Mellomværende med nærstående parter:

Motpart	Forhold til motparten	Kundefordringer		Langsiktige fordringer	
		2021	2020	2021	2020
Pans Veg Utbygging AS	Tilknyttet	46 750	-	1 030 208	466 667
Knutepunkt Porsgrunn AS	FKV	94 938	-	1 684 206	1 667 745
BOS Utbygging AS	FKV	-	-	372 491	157 450
Jernbanegata 11B AS	Datter	-	-	9 226 785	-
Pans Veg Tomt AS	Datter	-	137 500	2 600 000	4 277 227
Huken 5 AS	Datter	-	-	214 213	199 960
Kjølnesbygg AS	Datter	-	5 569	-	-
Sum		141 688	143 069	15 127 903	6 769 049



Konsernregnskap Porsgrunn Utvikling AS Noter til regnskapet for 2021

Motpart	Forhold til motparten	Leverandørgjeld		Kortsiktige fordringer	
		2021	2020	2021	2020
Kjølnesbygg AS	Datter	-	-	1 998 003	6 398 628
Pans Veg Tomt AS	Datter	-	-	112 960	3 305 844
Jernbanegata 15 AS	Tidl. datter	-	118 368	-	1 469 458
Jernbanegata 11B AS	Datter	-	-	69 746	-
Sum		-	118 368	2 180 709	11 173 930

Motpart	Forhold til motparten	Annen kortsiktig gjeld		Langsiktig gjeld	
		2021	2020	2021	2020
Knutepunkt Porsgrunn AS	FKV	1 961 383	-	-	-
Kjølnesbygg AS	Datter	17 990 744	15 370 626	-	-
Porsgrunn kommune	Aksjonær	-	-	1 882 461	1 882 461
Sum		19 952 127	15 370 626	1 882 461	1 882 461

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, (iht. prinsippet armlengdes avstand).

Note 8 Skattekostnad

Konsern

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller	2021	2020
<i>Forskjeller som utlignes:</i>		
Anleggsmidler	15 532 419	13 880 266
Omløpsmidler	-1 091 096	-504 121
Gevinst- og tapskonto	4 005 239	5 006 549
Regnskapsmessig avsetning for forpliktelser	-538 220	-659 071
Sum	17 908 342	17 723 623
Netto utsatt skatt i balansen	3 939 837	3 899 198
Endring utsatt skatt	40 639	

Resultatført skattekostnad	Grunnlag	Skattekostnad
Ordinært resultat før skatt	17 508 315	3 851 829
Permanente forskjeller	-16 192 968	-3 562 453
Endring i midlertidige forskjeller	-184 719	-40 638
Sum	1 130 628	248 738
Betalbar skatt		248 738
Endring utsatt skatt		40 639
Utsatt skatt oppstått ifbm. oppkjøp		-308 837
Resultatført skattekostnad		-19 460

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt	2021	2020
22% skatt av resultat før skatt	3 851 829	600 444
Permanente forskjeller	-3 562 453	30 980
Andre poster	-308 837	-
Beregnet skattekostnad	-19 460	631 424
Effektiv skattesats	-0,1 %	26,2 %



 BankID Signing
Morten Riis-Gjertsen
2022-04-07

 BankID Signing
Skule Wærstad
2022-04-08

 BankID Signing
Stian Lance Iversen
2022-04-08

 BankID Signing
Per Wold
2022-04-08

 BankID Signing
Gro Aakre
2022-04-08

 BankID Signing
Signe Preis Tynning
2022-04-11

Konsernregnskap Porsgrunn Utvikling AS Noter til regnskapet for 2021

Morselskap

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller	2021	2020
<i>Forskjeller som utlignes:</i>		
Anleggsmidler	1 242 966	1 375 891
Omløpsmidler	-1 091 096	-504 121
Gevinst- og tapskonto	4 005 239	5 006 549
Regnskapsmessig avsetning for forpliktelser	-538 220	-659 071
Sum	3 618 889	5 219 248
Netto utsatt skatt i balansen	796 156	1 148 235
Endring utsatt skatt	-352 079	

Resultatført skattekostnad	Grunnlag	Skattekostnad
Ordinært resultat før skatt	15 476 081	3 404 738
Gevinst aksjer innenfor fritaksmetoden	-18 146 709	-3 992 276
Ikke fradragsberettigede kostnader	1 070 269	235 459
Endring i midlertidige forskjeller	1 600 359	352 079
Skattepliktig resultat	-	-
Betalbar skatt		-
Endring utsatt skatt		-352 079
Skattekostnad		-352 079

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt	2021	2020
22% skatt av resultat før skatt	3 404 738	862 273
Gevinst aksjer innenfor fritaksmetoden	-3 992 276	-
Inntektsført konsernbidrag fra datterselskap uten skattemessig effekt	-	-683 833
Ikke fradragsberettigede kostnader	235 459	30 816
Skattekostnad	-352 079	209 257
Effektiv skattesats	-2,3 %	1,4 %

Note 9 Varige driftsmidler

Morselskap

	Driftsløsøre, inventar, verktøy ol	SUM
Anskaffelseskost 1.1.2021	1 125 929	1 125 929
Tilgang i året	26 727	26 727
Avgang i året	-	-
Anskaffelseskost 31.12.2021	1 152 656	1 152 656
Akk. avskrivninger 1.1.2021	778 432	778 432
Årets ordinære avskrivninger	71 179	71 179
Akk. avskrivninger 31.12.2021	849 611	849 611
Bokført verdi pr. 31.12.2021	303 045	303 045
Økonomisk levetid	3 - 10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	



Konsernregnskap
Porsgrunn Utvikling AS
Noter til regnskapet for 2021

Konsern

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy ol	SUM
Anskaffelseskost 1.1.2021	163 377 363	3 344 806	166 722 169
Tilgang i året	22 883 484	46 727	22 930 211
Avgang i året	-29 581 442	-	-29 581 442
Anskaffelseskost 31.12.2021	156 679 405	3 391 533	160 070 938
Akk. avskrivninger 1.1.2021	16 610 585	2 247 309	18 857 894
Akk. avskrivninger solgte driftsmidler	-3 364 299	-	-3 364 299
Årets ordinære avskrivninger	4 186 097	72 479	4 258 575
Akk. avskrivninger 31.12.2021	17 432 383	2 319 788	19 752 170
Bokført verdi pr. 31.12.2021	139 247 022	1 071 745	140 318 767
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
Kjølnesbygg AS	20.10.2015	Ja	Porsgrunn	100 %	100 %	12 067 685
Pans Veg Tomt AS	30.09.2019	Ja	Porsgrunn	100 %	100 %	6 443 013
Jernbanegata 11B AS	15.04.2021	Ja	Porsgrunn	100 %	100 %	8 100 000
Moen 7 AS	03.11.2021	Ja	Porsgrunn	100 %	100 %	30 000
Bokført verdi pr. 31.12.2021						30 366 968

Firma	Egenkapital i følge siste årsregnskap	Årsresultat i følge siste årsregnsk. årsregnskap
Huken 5 AS	385 235	28 622
Kjølnesbygg AS	12 911 050	2 164 534
Pans Veg Tomt AS	7 950 064	741 197
Jernbanegata 11B AS	138 548	-86 495
Moen 7 AS	30 000	-

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 Utviling AS	23.09.2013	Nei	Porsgrunn	33 %	33 %	530 223
Pans Veg Utbygging AS	15.03.2019	Nei	Porsgrunn	33 %	33 %	10 000
Bokført verdi pr. 31.12.2021						7 199 146



Konsernregnskap Porsgrunn Utvikling AS Noter til regnskapet for 2021

Firma	Egenkapital i følge siste årsregnskap	Årsresultat i følge siste årsregnskap
BOS Utbygging AS	-163 903	-81 507
Knutepunkt Porsgrunn AS	11 062 690	98 171
Kirketjernet Utvikling AS	825 169	-62 789
Pans Veg Utbygging AS ¹⁾	-67 000	-92 000

¹⁾ Opplyste regnskapstall er basert på siste offentlige tilgjengelige tall, 2020.

Konsern

Selskaper regnskapsført etter egenkapitalmetoden	Pans Veg Utbygging AS	BOS Utbygging AS	Knutepunkt Porsgrunn AS	Kirketjernet Utvikling AS	Sum
Opprinnelig anskaffelseskost	10 000	15 000	6 643 923	530 223	7 199 146
Balanseført egenkapital på kjøpstidspunktet	10 000	15 000	8 250 553	321 147	8 596 700
Inngående balanse 1.1.2021	-12 378	-30 462	8 021 351	296 578	8 275 089
Andel årets resultat	-	-40 754	49 086	-20 972	-12 640
Utgående balanse 31.12.2021	-12 378	-71 216	8 070 437	275 606	8 262 450

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

Note 12 Aksjer og andeler

Morselskap/Konsern

	Eierandel	Årsresultat	Bokført egenkapital	Balanseført verdi
<i>Siva Herøya AS ¹⁾</i>	12 %	-8 831 000	78 955 000	28 236 364
Sum				28 236 364

¹⁾ Opplyste regnskapstall er basert på siste offentlige tilgjengelige tall, 2020.

Note 13 Prosjekter under utvikling

Morselskap

	Prosjekter under utvikling	SUM
Anskaffelseskost 1.1.2021	58 026 554	58 026 554
Tilgang i året	509 792	509 792
Avgang i året	-	-
Anskaffelseskost 31.12.2021	58 536 346	58 536 346
Akk. nedskrivninger 1.1.2021	504 121	504 121
Årets nedskrivninger	586 975	586 975
Akk. nedskrivninger 31.12.2021	1 091 096	1 091 096
Bokført verdi pr. 31.12.2021	57 445 250	57 445 250

Prosjekter under utvikling inneholder tomter og påløpte utvilkingskostnader, viser til prinsippnote for ytterligere opplysninger.



 BankID Signing
Morten Riis-Gjertsen
2022-04-07

 BankID Signing
Skule Wærstad
2022-04-08

 BankID Signing
Stian Lance Iversen
2022-04-08

 BankID Signing
Per Wold
2022-04-08

 BankID Signing
Gro Aakre
2022-04-08

 BankID Signing
Signe Preis Tynning
2022-04-11

Konsernregnskap Porsgrunn Utvikling AS Noter til regnskapet for 2021

Konsern

	Prosjekter under utvikling	SUM
Anskaffelseskost 1.1.2021	75 737 194	75 737 194
Tilgang i året	509 792	509 792
Avgang i året (kostnadsføring ifbm. realisasjon av prosjekt)	-17 710 640	-17 710 640
Anskaffelseskost 31.12.2021	58 536 346	58 536 346
Akk. nedskrivninger 1.1.2021	504 121	504 121
Årets nedskrivninger	586 975	586 975
Akk. nedskrivninger 31.12.2021	1 091 096	1 091 096
Bokført verdi pr. 31.12.2021	57 445 250	57 445 250

Prosjekter under utvikling inneholder tomter og påløpte utvilingskostnader, viser til prinsippnote for ytterligere opplysninger.

Note 14 Andre kortsiktige fordringer

	Konsern		Morselskap	
	2021	2020	2021	2020
Fordring etter salg Øvre Mule	-	5 500 000	-	5 500 000
Fordring etter salg Østre Klyveveg	-	2 429 000	-	2 429 000
Fordring etter salg av aksjer i Heistad Utvikling AS	-	2 600 000	-	2 600 000
Avsetning erstatning for tomt fra Porsgrunn kommune	891 114	-	891 114	-
Forskuddsbetalte kostnader	119 589	-	-	-
Til gode merverdiavgift	46 702	-	46 702	-
Andre kortsiktige fordringer	914 751	204 583	914 751	187 472
Sum	1 972 156	10 733 583	1 852 567	10 716 472

Note 15 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter o.l. omfatter bundne skattetrekksmidler med kr. 232 730 for både morselskapet og konsernet.

Note 16 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12.2021 består av følgende aksjeklasse:

	Antall	Pålydende verdi	Bokført verdi
Ordinære aksjer	1 000	7 756	7 756 000
Sum	1 000		7 756 000

Eierstruktur

Aksjonærer i selskapet pr 31.12.2021 var:

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



 BankID Signing
Morten Riis-Gjertsen
2022-04-07

 BankID Signing
Skule Wærstad
2022-04-08

 BankID Signing
Stian Lance Iversen
2022-04-08

 BankID Signing
Per Wold
2022-04-08

 BankID Signing
Gro Aakre
2022-04-08

 BankID Signing
Signe Preis Tynning
2022-04-11

Konsernregnskap Porsgrunn Utvikling AS Noter til regnskapet for 2021

Note 17 Egenkapital

Morselskap

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1.2021	7 756 000	109 782 128	15 408 066	132 946 194
Årets endring i egenkapital:				
Årets resultat			15 828 160	15 828 160
Avsatt utbytte			-5 000 000	-5 000 000
Egenkapital 31.12.2021	7 756 000	109 782 128	26 236 226	143 774 354

Konsern

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1.2020	7 756 000	109 782 128	16 848 521	134 386 649
Årets resultat ¹⁾			1 776 258	1 776 258
Avsatt utbytte			-3 000 000	-3 000 000
Prinsippendring ¹⁾			1 397 551	1 397 551
Egenkapital 31.12.2020	7 756 000	109 782 128	17 022 330	134 560 458
Årets endring i egenkapital:				
Årets resultat			17 527 775	17 527 775
Avsatt utbytte			-5 000 000	-5 000 000
Egenkapital 31.12.2021	7 756 000	109 782 128	29 550 105	147 088 233

¹⁾ Effekten av prinsippendring for bokføring av aksjer i tilknyttende selskap og felles kontrollert virksomhet er ført direkte mot egenkapitalen i 2020. Sammenligningstallene er omarbeidet som følge av dette forholdet, se note 1 for ytterligere opplysninger.

Note 18 Pantstillelser og garantier m.v.

	Konsern			Morselskap
Bokført gjeld som er sikret ved pant o.l.:	2021	2020	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	124 550 000	150 957 000	8 900 000	9 300 000
Sum	124 550 000	150 957 000	8 900 000	9 300 000

	Konsern			Morselskap
Balanseført verdi av eiendeler som er pantsatt:	2021	2020	2021	2020
Prosjekter under utvikling	9 354 560	9 354 560	9 354 560	9 354 560
Faste eiendommer	139 247 022	144 265 240	-	-
Sum	148 601 582	153 619 800	9 354 560	9 354 560



Konsernregnskap Porsgrunn Utvikling AS Noter til regnskapet for 2021

 BankID Signing
Morten Riis-Gjertsen
2022-04-07

 BankID Signing
Skule Wærstad
2022-04-08

 BankID Signing
Stian Lance Iversen
2022-04-08

 BankID Signing
Per Wold
2022-04-08

 BankID Signing
Gro Aakre
2022-04-08

 BankID Signing
Signe Preis Tynning
2022-04-11

Note 19 Annen langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år år etter regnskapsårets slutt:	Konsern		Morselskap	
	2021	2020	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	124 550 000	150 957 000	8 900 000	9 300 000

Morselskap:

Gjeld til kredittinstitusjoner som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt beløper seg til kr 6 900 000.

Konsern:

Gjeld til kredittinstitusjoner som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt beløper seg til kr 98 410 625.

Øvrig langsiktig gjeld	Konsern		Morselskap	
	2021	2020	2021	2020
Porsgrunn kommune	1 882 461	1 882 461	1 882 461	1 882 461
Uopptjent inntekt	806 769	806 769	806 769	806 769
Sum	2 689 230	2 689 230	2 689 230	2 689 230

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

Note 20 Annen kortsiktig gjeld

	Konsern		Morselskap	
	2021	2020	2021	2020
Skyldig feriepenger o.l	324 033	281 390	324 033	281 390
Skyldig styrehonorar	300 000	305 000	300 000	305 000
Påløpt rente	10 920	10 138	10 920	10 138
Påpløpt vedlikeholdskostnad	-	659 071	-	659 071
Forskuddsbetalt inntekt	836 415	4 650 000	538 220	-
Uopptjent inntekt	3 473 750	3 838 258	-	-
Avsetning erstatning Knutepunkt Porsgrunn AS	1 961 383	-	1 961 383	-
Annen påløpt kostnad	1 275 784	2 217 905	775 904	1 479 758
Sum	8 182 285	11 961 762	3 910 460	2 735 357



 BankID Signing
Morten Riis-Gjertsen
2022-04-07

 BankID Signing
Gro Aakre
2022-04-07

 BankID Signing
Stian Lance Iversen
2022-04-08

 BankID Signing
Skule Wærstad
2022-04-08

 BankID Signing
Per Wold
2022-04-08

 BankID Signing
Signe Preis Tynning
2022-04-11

Årsberetning

Porsgrunn Utvikling AS

2021



Årsberetning 2021 - Porsgrunn Utvikling AS

Virksomhetens art og tilholdssted

Porsgrunn Utvikling AS sitt formål er å erverve, opparbeide og utvikle eiendommer næringsformål og næringsrettet infrastruktur under hensyn til by- og næringsutviklingen 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:

Kjølnesbygg AS
Pans Veg Tomt AS
Moen 7 AS
Jernbanegata 11B AS
Huken 5 AS

Utvikling i resultat og stilling

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

Hovedpunkter i selskapets drift for 2021 er som følger:

- Gjennomført salg av samtlige leiligheter i prosjekt Skolebakken
- Deltatt i gjennomføring av mulighetsstudie og reguleringsendring for Pans Veg Utbygging AS.
- Igangsatt forprosjekt for bygg B1 i selskapet Pans Veg Utbygging AS.
- Gjennomført kjøp av selskapet Jernbanegata 11B AS,
- Gjennomført kjøp av eiendommen Jernbanegata 13.
- Klargjøring for salg av Kjølnesbygg AS
- Gjennomført arbeid i henhold til ny strategi for Porsgrunn Utvikling konsern.
- Deltatt i utviklingen av nytt leilighetsprosjekt i Brevik for BOS Utvikling AS.
- Forvaltning og oppfølging av Vallermyrene Leir.
- Kartlagt forhold rundt ny prosess for regulering av Moheimområdet.
- Jobbet med utvikling og regulering av Solbakkmoen boligfelt i Bergsbygda.

Fortsatt drift

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Redegjørelse for årsregnskapet

Omsetningen i konsernet gikk fra NOK 63 039 626 i 2020 til NOK 48 418 806 i 2021. Årsresultatet ble i 2021 NOK 17 527 775 mot NOK 1 776 258 i 2020.





Fremtidig utvikling

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

Finansiell risiko

Overordnet om målsetting og strategi

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

Markedsrisiko

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

Konsernet er eksponert for endringer i rentenivået, da konsernets gjeld har flytende rente. Videre kan endringer i rentenivået påvirke bolig- og transaksjonsmarkedet.

Kredittrisiko

Risikoen for tap på fordringer er vurdert som lav. Alle leietagere har klart seg fint gjennom covid19 pandemien.

Likviditetsrisiko

Konsernet vurderer likviditeten i selskapet som god. Løpende oppdatert risikomatrix gir 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 formuesskade 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 består i dag av to kvinner og tre menn. Styret mener at vi tilfredsstiller kravene og har derfor ikke iverksatt spesielle tiltak i 2021.

Ytre miljø

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



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

Porsgrunn, den 6. April 2021

I styret for
Porsgrunn Utvikling AS

 BankID Signing
Morten Riis-Gjertsen
2022-04-07

 BankID Signing
Gro Aakre
2022-04-07

 BankID Signing
Stian Lande Iversen
2022-04-08

 BankID Signing
Skule Wærstad
2022-04-08

 BankID Signing
Per Wold
2022-04-08

 BankID Signing
Signe Prøis Tynning
2022-04-11

Per Wold
Styrets leder

Stian Lande Iversen
Styremedlem

Morten Riis-Gjertsen
Styremedlem

Gro Aakre
Styremedlem

Signe Prøis Tynning
Styremedlem

Skule Wærstad
Daglig leder