



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Per Wold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	30.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 06.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		3 645 232	3 272 231
Annen driftsinntekt		2 933 180	450 482
Sum inntekter		6 578 412	3 722 713
Kostnader			
Varekostnad		3 653 508	698 115
Lønnskostnad		5 182 777	4 399 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		84 700	71 179
Annen driftskostnad		3 360 668	2 212 797
Sum kostnader		12 281 653	7 381 371
Driftsresultat		-5 703 241	-3 658 658
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		43 434	2 110 963
Annen renteinntekt		815 027	138 497
Annen finansinntekt		67 594 313	18 146 744
Sum finansinntekter		68 452 774	20 396 204
Nedskrivning av finansielle eiendeler		12 236 364	1 070 269
Annen rentekostnad		351 940	191 196
Sum finanskostnader		12 588 304	1 261 465
Netto finans		55 864 470	19 134 739
Ordinært resultat før skattekostnad		50 161 229	15 476 081
Skattekostnad på ordinært resultat		-1 102 494	-352 079
Ordinært resultat etter skattekostnad		51 263 723	15 828 160
Årsresultat		51 263 723	15 828 160
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		5 000 000	5 000 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		46 263 723	10 828 160



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum overføringer og disponeringer		51 263 723	15 828 160



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		306 338	
Sum immaterielle eiendeler		306 338	
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 090 755	303 045
Sum varige driftsmidler		1 090 755	303 045
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		17 206 101	30 366 968
Lån til foretak i samme konsern		23 277 247	12 040 998
Investeringer i tilknyttet selskap		7 199 146	7 199 146
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		4 807 783	3 086 904
Investeringer i aksjer og andeler		16 000 000	28 236 364
Sum finansielle anleggsmidler		68 490 277	80 930 380
Sum anleggsmidler		69 887 370	81 233 425
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjekter under utvikling		70 759 122	57 445 249
Sum varer		70 759 122	57 445 249
Fordringer			
Kundefordringer		3 332 921	254 364
Andre fordringer		842 977	1 852 567
Konsernfordringer		105 309	2 180 708
Sum fordringer		4 281 207	4 287 639
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		74 758 988	41 029 767
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		74 758 988	41 029 767
Sum omløpsmidler		149 799 317	102 762 655



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
SUM EIENDELER		219 686 687	183 996 080
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		21 193 000	7 756 000
Overkurs		109 782 128	109 782 128
Sum innskutt egenkapital		130 975 128	117 538 128
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		72 499 950	26 236 226
Sum opptjent egenkapital		72 499 950	26 236 226
Sum egenkapital		203 475 078	143 774 354
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt			796 156
Andre avsetninger for forpliktelser		2 706 289	
Sum avsetninger for forpliktelser		2 706 289	796 156
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			8 900 000
Øvrig langsiktig gjeld		2 689 230	2 689 230
Sum annen langsiktig gjeld		2 689 230	11 589 230
Sum langsiktig gjeld		5 395 519	12 385 386
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		914 583	608 401
Skyldige offentlige avgifter		445 037	326 735
Utbytte		5 000 000	5 000 000
Kortsiktig konserngjeld		300 000	17 990 744
Annen kortsiktig gjeld		4 156 470	3 910 460
Sum kortsiktig gjeld		10 816 090	27 836 340



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum gjeld		16 211 609	40 221 726
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		219 686 687	183 996 080



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2,7	13 397 238	29 819 985
Annen driftsinntekt	2,7	68 560 709	18 598 821
Sum inntekter		81 957 947	48 418 806
Kostnader			
Varekostnad	3,13	4 224 222	14 349 192
Lønnskostnad	4	5 182 777	4 399 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	9	3 247 820	4 258 575
Annen driftskostnad	4,5	5 495 797	4 015 316
Sum kostnader		18 150 616	27 022 363
Driftsresultat		63 807 331	21 396 443
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	7	863 406	128 444
Sum finansinntekter		863 406	128 444
Annen rentekostnad		3 194 318	2 933 663
Annen finanskostnad	6,11	12 585 510	1 082 909
Sum finanskostnader		15 779 828	4 016 572
Netto finans		-14 916 422	-3 888 128
Ordinært resultat før skattekostnad		48 890 909	17 508 315
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-737 627	-19 460
Ordinært resultat etter skattekostnad		49 628 536	17 527 775
Årsresultat		49 628 536	17 527 775
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	17	5 000 000	5 000 000
Overføringer til/fra annen egenkapital	17	44 628 536	12 527 775
Sum overføringer og disponeringer		49 628 536	17 527 775



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,19	43 523 481	139 247 022
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	9,19	1 105 455	1 071 745
Sum varige driftsmidler		44 628 936	140 318 767
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	11	7 913 304	8 262 450
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	4 807 783	3 086 904
Investeringer i aksjer og andeler	12	16 000 000	28 236 364
Sum finansielle anleggsmidler		28 721 087	39 585 718
Sum anleggsmidler		73 350 023	179 904 485
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjekter under utvikling	8,13	84 972 469	65 286 473
Sum varer		84 972 469	65 286 473
Fordringer			
Kundefordringer	7	3 488 912	2 006 785
Andre fordringer	14	2 878 885	1 972 156
Sum fordringer		6 367 797	3 978 941
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	15	76 401 999	44 548 936
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		76 401 999	44 548 936
Sum omløpsmidler		167 742 265	113 814 350
SUM EIENDELER		241 092 288	293 718 835



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	16,17	21 193 000	7 756 000
Overkurs	17	109 782 128	109 782 128
Sum innskutt egenkapital		130 975 128	117 538 128
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	17	74 181 550	29 550 105
Sum opptjent egenkapital		74 181 550	29 550 105
Sum egenkapital		205 156 678	147 088 233
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	801 441	3 939 837
Andre avsetninger for forpliktelser	18	2 706 289	
Sum avsetninger for forpliktelser		3 507 730	3 939 837
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	19,20	16 175 275	124 550 000
Øvrig langsiktig gjeld	7	2 689 230	2 689 230
Sum annen langsiktig gjeld		18 864 505	127 239 230
Sum langsiktig gjeld		22 372 235	131 179 067
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	3 655 601	1 386 423
Betalbar skatt			193 726
Skyldige offentlige avgifter		462 848	689 101
Utbytte		5 000 000	5 000 000
Annen kortsiktig gjeld	7,21	4 444 926	8 182 285
Sum kortsiktig gjeld		13 563 375	15 451 535
Sum gjeld		35 935 610	146 630 602
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		241 092 288	293 718 835



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 617921

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Wold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2023

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 29.07.2023

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



Organisasjonsnr: 993 924 105
PORSGRUNN UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		3 645 232	3 272 231
Annen driftsinntekt		2 933 180	450 482
Sum inntekter		6 578 412	3 722 713
Kostnader			
Varekostnad		3 653 508	698 115
Lønnskostnad		5 182 777	4 399 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		84 700	71 179
Annen driftskostnad		3 360 668	2 212 797
Sum kostnader		12 281 653	7 381 371
Driftsresultat		-5 703 241	-3 658 658
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		43 434	2 110 963
Annen renteinntekt		815 027	138 497
Annen finansinntekt		67 594 313	18 146 744
Sum finansinntekter		68 452 774	20 396 204
Nedskrivning av finansielle eiendeler		12 236 364	1 070 269
Annen rentekostnad		351 940	191 196
Sum finanskostnader		12 588 304	1 261 465
Netto finans		55 864 470	19 134 739
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat		-1 102 494	-352 079
Ordinært resultat etter skattekostnad		51 263 723	15 828 160
Årsresultat		51 263 723	15 828 160
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		5 000 000	5 000 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		46 263 723	10 828 160
Sum overføringer og disponeringer		51 263 723	15 828 160





Organisasjonsnr: 993 924 105
PORSGRUNN UTVIKLING AS

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		306 338	
Sum immaterielle eiendeler		306 338	
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 090 755	303 045
Sum varige driftsmidler		1 090 755	303 045
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		17 206 101	30 366 968
Lån til foretak i samme konsern		23 277 247	12 040 998
Investeringer i tilknyttet selskap		7 199 146	7 199 146
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		4 807 783	3 086 904
Investeringer i aksjer og andeler		16 000 000	28 236 364
Sum finansielle anleggsmidler		68 490 277	80 930 380
Sum anleggsmidler		69 887 370	81 233 425
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjekter under utvikling		70 759 122	57 445 249
Sum varer		70 759 122	57 445 249
Fordringer			
Kundefordringer		3 332 921	254 364
Andre fordringer		842 977	1 852 567
Konsernfordringer		105 309	2 180 708
Sum fordringer		4 281 207	4 287 639
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		74 758 988	41 029 767
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		74 758 988	41 029 767
Sum omløpsmidler		149 799 317	102 762 655
SUM EIENDELER		219 686 687	183 996 080



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	21 193 000	7 756 000
Overkurs	109 782 128	109 782 128
Sum innskutt egenkapital	130 975 128	117 538 128

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	72 499 950	26 236 226
Sum opptjent egenkapital	72 499 950	26 236 226

Sum egenkapital	203 475 078	143 774 354
------------------------	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt		796 156
--------------	--	---------

Andre avsetninger for forpliktelseser

2 706 289

Sum avsetninger for forpliktelseser

2 706 289

796 156

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til

kredittinstitusjoner

8 900 000

Øvrig langsiktig gjeld

2 689 230

2 689 230

Sum annen langsiktig gjeld

2 689 230

11 589 230

Sum langsiktig gjeld

5 395 519

12 385 386

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld

914 583

608 401

Skyldige offentlige

avgifter

445 037

326 735

Utbytte

5 000 000

5 000 000

Kortsiktig konserngjeld

300 000

17 990 744

Annen kortsiktig gjeld

4 156 470

3 910 460

Sum kortsiktig gjeld

10 816 090

27 836 340

Sum gjeld

16 211 609

40 221 726

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

219 686 687

183 996 080



Organisasjonsnr: 993 924 105
PORSGRUNN UTVIKLING AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2,7	13 397 238	29 819 985
Annen driftsinntekt	2,7	68 560 709	18 598 821
Sum inntekter		81 957 947	48 418 806
Kostnader			
Varekostnad	3,13	4 224 222	14 349 192
Lønnskostnad	4	5 182 777	4 399 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	9	3 247 820	4 258 575
Annen driftskostnad	4,5	5 495 797	4 015 316
Sum kostnader		18 150 616	27 022 363
Driftsresultat		63 807 331	21 396 443
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	7	863 406	128 444
Sum finansinntekter		863 406	128 444
Annen rentekostnad		3 194 318	2 933 663
Annen finanskostnad	6,11	12 585 510	1 082 909
Sum finanskostnader		15 779 828	4 016 572
Netto finans		-14 916 422	-3 888 128
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-737 627	-19 460
Ordinært resultat etter skattekostnad		49 628 536	17 527 775
Årsresultat		49 628 536	17 527 775
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	17	5 000 000	5 000 000
Overføringer til/fra annen egenkapital	17	44 628 536	12 527 775
Sum overføringer og disponeringer		49 628 536	17 527 775



Organisasjonsnr: 993 924 105
PORSGRUNN UTVIKLING AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
	9,19	43 523 481	139 247 022
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
	9,19	1 105 455	1 071 745
Sum varige driftsmidler			
		44 628 936	140 318 767
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap			
	11	7 913 304	8 262 450
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet			
	7	4 807 783	3 086 904
Investeringer i aksjer og andeler			
	12	16 000 000	28 236 364
Sum finansielle anleggsmidler			
		28 721 087	39 585 718
Sum anleggsmidler			
		73 350 023	179 904 485
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjekter under utvikling			
	8,13	84 972 469	65 286 473
Sum varer			
		84 972 469	65 286 473
Fordringer			
Kundefordringer			
	7	3 488 912	2 006 785
Andre fordringer			
	14	2 878 885	1 972 156
Sum fordringer			
		6 367 797	3 978 941
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
	15	76 401 999	44 548 936
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		76 401 999	44 548 936
Sum omløpsmidler			
		167 742 265	113 814 350
SUM EIENDELER			
		241 092 288	293 718 835
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	16,17	21 193 000	7 756 000
Overkurs	17	109 782 128	109 782 128
Sum innskutt egenkapital		130 975 128	117 538 128
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	17	74 181 550	29 550 105
Sum opptjent egenkapital		74 181 550	29 550 105
Sum egenkapital		205 156 678	147 088 233
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	801 441	3 939 837
Andre avsetninger for forpliktelseser	18	2 706 289	
Sum avsetninger for forpliktelseser		3 507 730	3 939 837
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	19,20	16 175 275	124 550 000
Øvrig langsiktig gjeld	7	2 689 230	2 689 230
Sum annen langsiktig gjeld		18 864 505	127 239 230
Sum langsiktig gjeld		22 372 235	131 179 067
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	3 655 601	1 386 423
Betalbar skatt			193 726
Skyldige offentlige avgifter		462 848	689 101
Utbytte		5 000 000	5 000 000
Annen kortsiktig gjeld	7,21	4 444 926	8 182 285
Sum kortsiktig gjeld		13 563 375	15 451 535
Sum gjeld		35 935 610	146 630 602
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		241 092 288	293 718 835



Organisasjonsnr: 993 924 105
PORSGRUNN UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
4

Antall årsverk i regnskapsåret
4.00

Note
4

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

Lønn	Årets	Fjorårets
	3757522.00	2992364.00
Folketrygdavgift	Årets	Fjorårets
	636619.00	515372.00
Pensjonskostnader	Årets	Fjorårets
	474764.00	390351.00
Andre ytelser	Årets	Fjorårets
	313872.00	501193.00
Sum lønnskostnader	Årets	Fjorårets
	5182777.00	4399280.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum Beløp

Note
9

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler



Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld

Note

19

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Organisasjonsnr: 993 924 105
PORSGRUNN UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
4

Antall årsverk i regnskapsåret
4.00

Note
4

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

Lønn	Årets	Fjorårets
	3757522.00	2992364.00
Folketrygdavgift	Årets	Fjorårets
	636619.00	515372.00
Pensjonskostnader	Årets	Fjorårets
	474764.00	390351.00
Andre ytelser	Årets	Fjorårets
	313872.00	501193.00
Sum lønnskostnader	Årets	Fjorårets
	5182777.00	4399280.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum Beløp

Note
9

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler



Note

19

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Deloitte.

Deloitte AS
Leirvollen 23
NO-3736 Skien
Norway

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

Til generalforsamlingen i Porsgrunn Utvikling AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

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

- er konsistent med årsregnskapet og

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("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.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneo Dokumentnøkkel: OS1YH-ZB3WC-IEEY-OAHDJ-5EHA-E-NY2WE



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Porsgrunn Utvikling AS

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi har eneansvar for vår konklusjon om konsernregnskapet.

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

Penneo Dokumentnøkkel: Q51YH-ZB3WC-IEEY-OAHDJ-5EHA-E-NY2WE



Deloitte.

side 3
Uavhengig revisors beretning -
Porsgrunn Utvikling AS

Skien, 19. april 2023
Deloitte AS

Espen Thorbjørnsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: OS1YH-ZB3WC-IEETY-OAHDJ-5EHAE-NY2WE



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."

Espen Thorbjørnsen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1168256

IP: 217.173.xxx.xxx

2023-05-04 08:32:29 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OSYH-ZB3WC-IEETY-OAHDJ-5EHA-E-NY2WE

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>



 BankID Signing
Gro Aakre
2023-04-21

 BankID Signing
Morten Riis-Gjertsen
2023-04-21

 BankID Signing
Skule Wærstad
2023-04-24

 BankID Signing
Signe Preis Tynning
2023-04-24

 BankID Signing
Stian Lande Iversen
2023-04-26

 BankID Signing
Per Wold
2023-04-27

Årsberetning

Porsgrunn Utvikling AS

2022



Årsberetning 2022 - Porsgrunn Utvikling AS

Virksomhetens art og tilholdssted

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

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

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

- Pans Veg Tomt AS
- Moen 7 AS
- Jernbanegata 11B AS
- Huken 5 AS
- Anders Baars Veg AS
- Hestehoven AS
- Kjølnesjordet Utvikling AS
- Lundedalen Utvikling AS
- Moen 9 AS
- Solbakkmoen Utvikling AS
- Solheim Utbygging 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 2022 er som følger:

- Salg av Kjølnesbygg AS.
- Deltatt i planarbeid for områdeplanen Knutepunkt Porsgrunn.
- Medvirket til at byggetrinn 1 i selskapet Pans Veg Utbygging AS er igangsatt.
- Medvirket til utvikling av byggetrinn 2 i selskapet Pans Veg Utbygging AS.
- Medvirket til at byggetrinn 1 i selskapet BOS Utvikling AS er igangsatt.
- Gjennomført mulighetsstudie av tomtene på Bjørkedalsvegen 9, Moheimområdet.
- Gjennomført forprosjekt, kontrahert entreprenør og igangsatt bygging av utleiebygg på Moheim.
- Jobbet med utvikling og regulering av Solbakkmoen boligfelt i Bergsbygda.
- Gjennomført mulighetsstudie og igangsatt planarbeid på Kirketjernet.
- Gjennomført forprosjekt for et boligprosjekt, Solheim i Langangen.
- Gjennomført mulighetsstudie og igangsatt regulering av boliger på Anders Baars veg.
- Forvaltning og oppfølging av Vallermøyene Leir.
- Gjennomført mulighetsstudier og innledende utviklingsarbeid for flere øvrige eiendommer inkludert i Huken, på Stridsklev, Anders Baars veg med mer.





Fortsatt drift

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under forutsetning.

Redegjørelse for årsregnskapet

Omsetningen i konsernet gikk fra NOK 48 418 806 i 2021 til NOK 81 957 947 i 2022. Årsresultatet ble i 2022 NOK 49 628 536 mot NOK 17 527 775 i 2021. For morselskapet var omsetningen NOK 6 578 412 og resultatet NOK 51 263 723 i 2022. Det gode resultatet kommer først og fremst av salget av Kjølnesbygg AS. Det er også utarbeidet kontantstrømoppstilling for både konsernet og morselskapet.

Fremtidig utvikling

Konsernet jobber med flere spennende fremtidsrettede prosjekter og utviklingsporteføljen anses som stor. Salget av Kjølnesbygg AS i 2022 sikrer konsernet midler til investering i nye prosjekter.

Finansiell risiko

Overordnet om målsetting og strategi

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

Markedsrisiko

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

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

Kredittrisiko

Risikoen for tap på fordringer er vurdert som lav. 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 formueskade sikrede har påført noen i kraft av sin funksjon i de selskapene som er omfattet av dekningen.





Likestilling

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

Organisasjon, personal

I selskapet var det i 2022 gjennomsnittlig 4 årsverk mot 3,3 foregående år. Ved utgangen av 2022 var det 4 personer ansatt mot 4 ved utgangen av 2021. Andelen kvinner er 0 % sammenlignet med 0 % ved utløpet av foregående år.

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

Ytre miljø

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

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

Porsgrunn, den 19. April 2023

I styret for
Porsgrunn Utvikling AS

Per Wold
Styrets leder

Stian Lande Iversen
Styremedlem

Morten Riis-Gjertsen
Styremedlem

Gro Aakre
Nestleder

Signe Prøis Tynning
Styremedlem

Skule Wærstad
Daglig leder



 BankID Signing
Gro Aakre
2023-04-21

 BankID Signing
Skule Wærstad
2023-04-24

 BankID Signing
Signe Preis Tynning
2023-04-24

 BankID Signing
Per Wold
2023-04-24

 BankID Signing
Stian Lande Iversen
2023-04-26

 BankID Signing
Morten Riis-Gjertsen
2023-04-26

Konsernregnskap

Porsgrunn Utvikling AS

2022



Konsernregnskap Porsgrunn Utvikling AS Resultatregnskap

Morselskap				Kons	
2022	2021	Note		2022	2021
			Driftsinntekter:		
3 645 232	3 272 231	2,7	Salgsinntekter	13 397 238	29 819 985
2 933 180	450 482	2,7	Annen driftsinntekt	68 560 709	18 598 821
6 578 412	3 722 713		Sum driftsinntekter	81 957 947	48 418 806
			Driftskostnader:		
3 653 508	698 115	3,13	Varekostnad	4 224 222	14 349 192
5 182 777	4 399 280	4	Lønnskostnad	5 182 777	4 399 280
84 700	71 179	9	Avskrivninger	3 247 820	4 258 575
3 360 668	2 212 797	4,5	Annen driftskostnad	5 495 797	4 015 315
12 281 653	7 381 371		Sum driftskostnader	18 150 616	27 022 363
-5 703 241	-3 658 658		Driftsresultat	63 807 331	21 396 443
			Finansinntekter og -kostnader:		
43 434	2 110 963		Inntekt på investering i datterselskap	-	-
815 027	138 497	7	Annen renteinntekt	863 406	128 444
67 594 313	18 146 744	6,11	Annen finansinntekt	-	-
351 940	191 196		Annen rentekostnad	3 194 318	2 933 663
12 236 364	1 070 269	6,11	Annen finanskostnad	12 585 510	1 082 909
55 864 470	19 134 739		Netto finansresultat	-14 916 422	-3 888 128
50 161 229	15 476 081		Resultat før skattekostnad	48 890 909	17 508 315
-1 102 494	-352 079	8	Skattekostnad	-737 627	-19 460
51 263 723	15 828 160		ÅRSRESULTAT	49 628 536	17 527 775
			OVERFØRINGER		
5 000 000	5 000 000	17	Foreslått utbytte	5 000 000	5 000 000
46 263 723	10 828 160	17	Overført til/fra annen egenkapital	44 628 536	12 527 775
51 263 723	15 828 160		Sum overføringer	49 628 536	17 527 775



Konsernregnskap Porsgrunn Utvikling AS Balanse pr 31. desember

Morselskap		Note	Konsern	
2022	2021		2022	2021
EIENDELER				
Anleggsmidler				
Immaterielle eiendeler				
306 338	-		-	-
306 338	-		-	-
Varige driftsmidler				
-	-	9,19	43 523 481	139 247 022
1 090 755	303 045	9,19	1 105 455	1 071 745
1 090 755	303 045		44 628 936	140 318 767
17 206 101	30 366 968	10	-	-
7 199 146	7 199 146	11	7 913 304	8 262 450
16 000 000	28 236 364	12	16 000 000	28 236 364
23 277 247	12 040 998	7	-	-
4 807 783	3 086 904	7	4 807 783	3 086 904
68 490 277	80 930 380		28 721 087	39 585 718
69 887 369	81 233 425		73 350 023	179 904 485
Omløpsmidler				
70 759 122	57 445 249	8,13	84 972 469	65 286 473
Fordringer				
3 332 921	254 364	7	3 488 912	2 006 785
105 309	2 180 709	7	-	-
842 977	1 852 567	14	2 878 885	1 972 156
4 281 207	4 287 639		6 367 797	3 978 941
74 758 988	41 029 767	15	76 401 999	44 548 937
149 799 317	102 762 655		167 742 265	113 814 351
219 686 686	183 996 080		241 092 288	293 718 835



Konsernregnskap Porsgrunn Utvikling AS Balanse pr 31. desember

Morselskap		Note	Konsern	
2022	2021		2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD				
Egenkapital				
Innskutt egenkapital				
21 193 000	7 756 000	16,17	21 193 000	7 756 000
109 782 128	109 782 128	17	109 782 128	109 782 128
130 975 128	117 538 128		130 975 128	117 538 128
Opptjent egenkapital				
72 499 950	26 236 226	17	74 181 550	29 550 105
72 499 950	26 236 226		74 181 550	29 550 105
203 475 077	143 774 354		205 156 678	147 088 233
Gjeld				
Avsetning for forpliktelser				
-	796 156	8	801 441	3 939 837
2 706 289	-	18	2 706 289	-
2 706 289	796 156		3 507 730	3 939 837
Annen langsiktig gjeld				
-	8 900 000	19,20	16 175 275	124 550 000
2 689 230	2 689 230	7	2 689 230	2 689 230
2 689 230	11 589 230		18 864 506	127 239 230
Kortsiktig gjeld				
914 583	608 401	7	3 655 601	1 386 423
-	-	8	-	193 726
5 000 000	5 000 000		5 000 000	5 000 000
445 037	326 735		462 846	689 101
300 000	17 990 744	7	-	-
4 156 470	3 910 460	7,21	4 444 926	8 182 285
10 816 090	27 836 340		13 563 374	15 451 535
16 211 609	40 221 726		35 935 610	146 630 602
219 686 686	183 996 080		241 092 288	293 718 835

Porsgrunn, 19. april 2023
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 Kontantstrømpoppstilling

BankID Signing
Gro Aakre
2023-04-21

BankID Signing
Skule Wærstad
2023-04-24

BankID Signing
Signe Preis Tynning
2023-04-24

BankID Signing
Per Wold
2023-04-24

BankID Signing
Stian Lande Iversen
2023-04-26

BankID Signing
Morten Riis-Gjertsen
2023-04-26

Morselskap			Konsern	
2022	2021		2022	2021
50 161 229	15 476 081	Ordinært resultat før skattekostnad	48 890 909	17 508 315
-	-	Periodens betalte skatter	193 726	377 090
-67 594 313	-18 146 709	Netto gevinst ved salg av aksjer	-65 138 441	-18 177 394
-	-	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	-	-
12 236 364	-	Poster klassifisert som investerings- eller finansieringsakt.	-	-
84 700	71 179	Nedskrivning aksjer	12 236 364	-
-13 313 873	77 184	Ordinære avskrivninger	3 247 820	4 258 575
-3 140 432	569 085	Endring i prosjekter under utvikling	-19 685 996	17 787 824
306 182	-115 919	Endring i kundefordringer	-1 496 450	-4 844 574
-10 819 853	2 595 750	Endring i leverandørgjeld	3 163 256	370 506
1 373 902	8 087 933	Endring mellomværende konsern og tilknyttet selskap	-1 720 879	1 166 340
		Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	-1 475 988	26 835 821
-30 706 094	8 614 584	Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	-21 785 679	45 282 503
-17 990 744	2 620 118	Endring i konsernkontoordning (mellomværende)	-	-
-90 000	-8 130 000	Utbetaling ved kjøp av aksjer	-	-
-872 410	-26 727	Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler	-20 427 699	-9 550 211
-	0	Innbetaling ved salg av driftsmidler	-	-
-	0	Netto utbetaling ved kjøp av datterselskap	-	-7 684 551
-	0	Netto innbetaling ved salg av datterselskap	79 080 252	14 659 279
83 851 469	18 959 521	Innbetaling ved salg av aksjer	-	-
64 898 315	13 422 912	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	58 652 553	-2 575 483
13 437 000	-	Gjeldskonvertering	13 437 000	-
-8 900 000	-400 000	Netto endring langsiktig banklån	-13 450 812	-26 407 000
-5 000 000	-3 000 000	Utbetaling av utbytte	-5 000 000	-3 000 000
-463 000	-3 400 000	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-5 013 812	-29 407 000
33 729 221	18 637 496	Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	31 853 062	13 300 020
41 029 767	22 392 271	Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende 1.1.	44 548 937	31 248 917
74 758 988	41 029 767	Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende 31.12.	76 401 999	44 548 937



Konsernregnskap Porsgrunn Utvikling AS Noter til regnskapet for 2022

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

Aksjene i Kjølnesbygg AS ble solgt den 30. september 2022 og Heistad Botaniske AS ble solgt den 1. desember 2022. Selskapene er konsolidert i resultatregnskapet fram til salgstidspunktet.

Selskapene Moen 7 AS, Anders Baars Veg AS, Solbakkmoen Utvikling AS og Solheim Utbygging AS er nystiftede selskaper i 2021 og 2022 som er førstegangs konsolidert i resultatregnskapet for 2022 fra stiftelsestidspunktene.

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 2022



Inntekter

Salg av eiendeler:

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

Leieinntekter:

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

Bankinnskudd, kontanter og lignende

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

Pensjoner

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

Kostnader

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

Skatter

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

Kontantstrømoppstillingen

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

Endring av sammenligningstall

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



Konsernregnskap Porsgrunn Utvikling AS Noter til regnskapet for 2022

 BankID Signing
Gro Aakre
2023-04-21

 BankID Signing
Skule Wærstad
2023-04-24

 BankID Signing
Signe Preis Tynning
2023-04-24

 BankID Signing
Per Wold
2023-04-24

 BankID Signing
Stian Lande Iversen
2023-04-26

 BankID Signing
Morten Riss-Gjertsen
2023-04-26

Note 2 Salgsinntekter

Geografisk fordeling av salgsinntekter

Morselskapet og konsernet har kun salgsinntekter i Norge.

Fordeling på de ulike virksomhetsområder	Konsern		Morselskap	
	2022	2021	2022	2021
Leieinntekter	13 397 238	15 111 650	3 645 232	3 272 231
Salg av eiendom m.m	-	14 708 335	-	-
Sum salgsinntekter	13 397 238	29 819 985	3 645 232	3 272 231
Gevinst avgang datterselskap	65 138 441	18 177 394	-	-
Annen driftsinntekt	3 422 268	421 427	2 933 180	450 482
Sum annen driftsinntekt	68 560 709	18 598 821	2 933 180	450 482

Note 3 Varekostnad

Fordeling på de ulike virksomhetsområder	Konsern		Morselskap	
	2022	2021	2022	2021
Byggekostnader solgte leiligheter	-	12 756 434	-	-
Nedskrivninger	79 007	586 975	79 007	586 975
Øvrige varekostnader	4 145 215	1 005 783	3 574 501	111 140
Sum	4 224 222	14 349 192	3 653 508	698 115

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

Lønnskostnader	Konsern		Morselskap	
	2022	2021	2022	2021
Lønninger	3 757 522	2 992 364	3 757 522	2 992 364
Arbeidsgiveravgift	636 619	515 372	636 619	515 372
Pensjonskostnader	474 764	390 351	474 764	390 351
Andre ytelser	313 872	501 193	313 872	501 193
Sum	5 182 777	4 399 280	5 182 777	4 399 280

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret 4 3,3 4 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	1 151 188	166 444	8 471
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	
	2022	2021	2022	2021
Lovpålagt revisjon	108 450	93 381	52 800	51 100
Andre attestasjonstjenester	83 738	-	43 738	-
Regnskaps- og skattemessig teknisk bistand	194 372	-	79 647	-
Annen bistand levert fra Deloitte Advokatfirma AS	255 113	-	122 932	-



Konsernregnskap Porsgrunn Utvikling AS Noter til regnskapet for 2022

Note 5 Annen driftskostnad

	Konsern		Morselskap	
	2022	2021	2022	2021
Annen driftskostnad				
Eiendomsskatt	844 522	316 665	278 813	87 141
Annen driftskostnad	4 651 275	3 698 650	3 081 855	2 125 656
Sum	5 495 797	4 015 315	3 360 668	2 212 797

Note 6 Finansinntekter- og kostnader

	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Gevinst salg av aksjer	67 594 313	18 146 709	-	-
Annen finansinntekt (inkl. valutagevinst)	-	35	-	-
Sum annen finansinntekt	67 594 313	18 146 744	-	-

	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	12 236 364	1 070 269	12 236 364	1 070 269
Resultatandel fra tilknyttede og felleskontrollert virksomhet	-	-	349 146	12 640
Sum annen finanskostnad	12 236 364	1 070 269	12 585 510	1 082 909

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

Note 7 Transaksjoner og mellomværende med nærstående parter

Morselskap

Resultatmessige transaksjoner med nærstående parter:

Tilhører resultatlinje	Motpart	Forhold til motparten	2022	2021
Annen driftsinntekt	Huken 5 AS	Datter	-	6 500
Annen driftsinntekt	Pans Veg Utbygging AS	Tilknyttet	205 700	194 700
Annen driftsinntekt	Solheim Utbygging AS	Datter	28 050	-
Annen driftsinntekt	Moen 7 AS	Datter	53 350	-
Annen driftsinntekt	BOS Utbygging AS	FKV	11 550	4 800
Annen driftsinntekt	Kirketjernet Utvikling AS	Tilknyttet	107 900	-
Annen driftsinntekt	Knutepunkt Porsgrunn AS	FKV	309 750	110 450
Renteinntekt	Huken 5 AS	Datter	10 913	10 053
Renteinntekt	Knutepunkt Porsgrunn AS	FKV	45 356	16 461
Renteinntekt	Pans Veg Utbygging AS	Tilknyttet	60 665	46 874
Renteinntekt	BOS Utbygging AS	FKV	64 918	15 041
Netto resultatteffekt			898 152	404 879



Konsernregnskap Porsgrunn Utvikling AS Noter til regnskapet for 2022

Mellomværende med nærstående parter:

Motpart	Forhold til motparten	Kundefordringer		Langsiktige fordringer	
		2022	2021	2022	2021
Pans Veg Utbygging AS	Tilknyttet	68 750	46 750	1 290 873	1 030 208
Kirketjernet Utvikling AS	Tilknyttet	47 563	-	100 000	-
Knutepunkt Porsgrunn AS	FKV	120 188	94 938	1 729 562	1 684 206
BOS Utbygging AS	FKV	14 438	-	1 687 349	372 491
Solheim Utbygging AS	Datter	35 063	-	7 300 000	-
Anders Baars Veg AS	Datter	-	-	500 000	-
Moen 7 AS	Datter	26 813	-	1 127 700	-
Jernbanegata 118 AS	Datter	-	-	13 724 421	9 226 785
Pans Veg Tomt AS	Datter	-	-	400 000	2 600 000
Huken 5 AS	Datter	-	-	225 126	214 213
Sum		312 813	141 688	28 085 031	15 127 903

Motpart	Forhold til motparten	Leverandørgjeld		Kortsiktige fordringer	
		2022	2021	2022	2021
Kjølnesbygg AS	Tidl. datter	-	-	-	1 998 003
Pans Veg Tomt AS	Datter	-	-	-	112 960
Jernbanegata 118 AS	Datter	-	-	-	69 746
Huken 5 AS	Datter	-	-	43 434	-
Sum		-	-	43 434	2 180 709

Motpart	Forhold til motparten	Kortsiktig gjeld		Langsiktig gjeld	
		2022	2021	2022	2021
Knutepunkt Porsgrunn AS	FKV	1 961 383	1 961 383	-	-
Moen 7 AS	Datter	300 000	-	-	-
Kjølnesbygg AS	Tidl. datter	-	17 990 744	-	-
Porsgrunn kommune	Aksjonær	-	-	1 882 461	1 882 461
Sum		2 261 383	19 952 127	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, (ihht. prinsippet armlengdes avstand).



Konsernregnskap Porsgrunn Utvikling AS Noter til regnskapet for 2022

Note 8 Skattekostnad

Konsern

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2022	2021
Betalbar skatt	550 606	248 738
Endring i utsatt skatt	-3 138 397	40 639
Effekt på endring utsatt skatt solgt datterselskap - Kjølnesbygg AS	1 850 164	0
Effekt på endring utsatt skatt oppkjøp	-	-308 837
Skattekostnad	-737 627	-19 460

Betalbar skatt i balansen	2022	2021
Årets betalbare skattekostnad	550 606	248 738
Betalbar skatt vedr. solgt datterselskap - Kjølnesbygg AS	-550 606	-
For lite/mye avsatt skatt tidligere år	-	-55 012
Betalbar skatt i balansen	-	193 726

Avstemming fra nominell til faktisk skattesats	2022	2021
Årsresultat før skatt	48 890 909	17 508 315
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats	10 756 000	3 851 829
Skatteeffekten av følgende poster:		
Andre permanente forskjeller knyttet til investeringer	-11 571 200	-3 902 930
Andre ikke fradragsberettigede kostnader	40 784	-
Andre poster	36 789	31 641
Skattekostnad	-737 627	-19 460
Effektiv skattesats	-2 %	0 %

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller og underskudd til framføring:	2022	2021
<i>Forskjeller som utlignes:</i>		
Anleggsmidler	7 037 320	15 532 419
Omløpsmidler	-75 179	-1 091 096
Gevinst- og tapskonto	3 204 191	4 005 239
Regnskapsmessig avsetning for forpliktelse	-	-538 220
Fremførbart underskudd	-6 523 425	-
Sum	3 642 907	17 908 342
Netto utsatt skatt i balansen	801 440	3 939 836



Konsernregnskap Porsgrunn Utvikling AS Noter til regnskapet for 2022

 BankID Signing
Gro Aakre
2023-04-21

 BankID Signing
Skule Wærstad
2023-04-24

 BankID Signing
Signe Preis Tynning
2023-04-24

 BankID Signing
Per Wold
2023-04-24

 BankID Signing
Stian Lande Iversen
2023-04-26

 BankID Signing
Morten Riis-Gjertsen
2023-04-26

Morselskap

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2022	2021
Betalbar skatt	-	-
Endring i utsatt skatt	-1 102 494	-352 079
Skattekostnad	-1 102 494	-352 079

Betalbar skatt i balansen	2022	2021
Årets betalbare skattekostnad	-	-
Betalbar skatt i balansen	-	-

Avstemming fra nominell til faktisk skattesats	2022	2021
Årsresultat før skatt	50 161 229	15 476 081

Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats 11 035 470 3 404 738

Skatteeffekten av følgende poster:

Andre permanente forskjeller knyttet til investeringer	-12 178 749	-3 992 276
Andre ikke fradragsberettigede kostnader	-	-
Andre poster	40 784	235 459
Skattekostnad	-1 102 494	-352 079
Effektiv skattesats	-2 %	-2 %

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller	2022	2021
<i>Forskjeller som utlignes:</i>		
Anleggsmidler	1 120 411	1 242 966
Omløpsmidler	6 221	-1 091 096
Gevinst- og tapskonto	3 204 191	4 005 239
Regnskapsmessig avsetning for forpliktelser	0	-538 220
Sum	4 330 823	3 618 889
Akkumulert fremførbart underskudd	-5 723 269	-
Grunnlag for utsatt skatt-/skattefordel (-)	-1 392 446	3 618 889
Netto utsatt skattefordel (utsatt skatt i fjor)	-306 338	796 156

Selskapet har avgitt et konsernbidrag til Moen 7 AS med kr 300 000 uten skattemessig virkning.



Konsernregnskap
Porsgrunn Utvikling AS
Noter til regnskapet for 2022



Note 9 Varige driftsmidler

Morselskap

	Driftsløsøre, inventar, verktøy ol	SUM
Anskaffelseskost 1.1.2022	1 152 656	1 152 656
Tilgang i året	872 410	872 410
Avgang i året	-	-
Anskaffelseskost 31.12.2022	2 025 066	2 025 066
Akk. avskrivninger 1.1.2022	849 611	849 611
Årets ordinære avskrivninger	84 700	84 700
Akk. avskrivninger 31.12.2022	934 311	934 311
Bokført verdi pr. 31.12.2022	1 090 755	1 090 755
Økonomisk levetid	3 - 10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	

Konsern

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy ol	SUM
Anskaffelseskost 1.1.2022	156 679 405	3 391 533	160 070 938
Tilgang i året	19 555 289	872 410	20 427 699
Avgang i året	-131 132 757	-2 218 877	-133 351 634
Anskaffelseskost 31.12.2022	45 101 937	2 045 066	47 147 003
Akk. avskrivninger 1.1.2022	17 432 383	2 319 788	19 752 171
Akk. avskrivninger solgte driftsmidler	-19 013 048	-1 468 877	-20 481 925
Årets ordinære avskrivninger	3 159 120	88 701	3 247 820
Akk. avskrivninger 31.12.2022	1 578 455	939 612	2 518 066
Bokført verdi pr. 31.12.2022	43 523 481	1 105 455	44 628 936
Økonomisk levetid	0 - 50 år	3 - 10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	



Konsernregnskap Porsgrunn Utvikling AS Noter til regnskapet for 2022

Note 10 Datterselskap

Morselskap

Firma	Ansk.- tidspunkt	Konsolidert (ja/nei)	Foretnings- kontor	Stemme-andel	Eier- andel	Bokført verdi
Huken 5 AS	01.09.2020	Ja	Porsgrunn	100 %	100 %	3 726 270
Pans Veg Tomt AS	30.09.2019	Ja	Porsgrunn	100 %	100 %	4 959 831
Jernbanegata 11B AS	15.04.2021	Ja	Porsgrunn	100 %	100 %	8 100 000
Moen 7 AS	03.11.2021	Ja	Porsgrunn	100 %	100 %	330 000
Anders Baars Veg AS	18.05.2022	Ja	Porsgrunn	100 %	100 %	30 000
Solbakkmoen Utvikling AS	25.01.2022	Ja	Porsgrunn	100 %	100 %	30 000
Solheim Utbygging AS	05.07.2022	Ja	Porsgrunn	100 %	100 %	30 000
Bokført verdi pr. 31.12.2022						17 206 101

Firma	Egenkapital i følge siste årsregnskap	Årsresultat i følge siste årsregnsk. årsregnskap
Huken 5 AS	378 293	26 937
Pans Veg Tomt AS	6 619 093	-318 180
Jernbanegata 11B AS	-42 928	-206 664
Moen 7 AS	289 348	-35 082
Anders Baars Veg AS	6 749	-17 681
Solbakkmoen Utvikling AS	6 512	-17 918
Solheim Utbygging AS	6 085	-18 345

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. 31.12.2022						7 199 146

Firma	Egenkapital i følge siste årsregnskap	Årsresultat i følge siste årsregnskap
BOS Utbygging AS	-356 206	-192 303
Knutepunkt Porsgrunn AS	10 776 187	-332 088
Kirketjernet Utviling AS	731 924	-63 245
Pans Veg Utbygging AS ¹⁾	-172 000	-80 000

¹⁾ Opplyste regnskapstall er basert på siste offentlige tilgjengelige tall, 2021.



BankID Signing
Gro Aakre
2023-04-21

BankID Signing
Skule Wærstad
2023-04-24

BankID Signing
Signe Prøis Tynning
2023-04-24

BankID Signing
Per Wold
2023-04-24

BankID Signing
Stian Lande Iversen
2023-04-26

BankID Signing
Morten Riss-Gjertsen
2023-04-26

Konsernregnskap Porsgrunn Utvikling AS Noter til regnskapet for 2022

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 1.1.2022	-12 378	-71 216	8 070 437	275 606	8 262 449
Andel årets resultat	-45 070	-106 889	-166 044	-31 144	-349 147
Utgående balanse 31.12.2022	-57 448	-178 105	7 904 393	244 462	7 913 304

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	Anskaffelses- kost	Balanseført verdi
<i>Siva Herøya AS¹⁾</i>	12 %	-11 884 000	67 071 000	28 236 364	16 000 000
Sum					16 000 000

¹⁾ Opplyste regnskapstall er basert på siste offentlige tilgjengelige tall, 2021.

Note 13 Prosjekter under utvikling

Morselskap

	Prosjekter under utvikling	SUM
Bokført verdi 1.1.2022	57 445 249	57 445 249
Tilgang i året	13 392 880	13 392 880
Avgang i året (kostnadsføring ifbm. realisasjon av prosjekt)	-	-
Kostnadsføring / Nedskrivning i året	-79 007	-79 007
Bokført verdi pr. 31.12.2022	70 759 122	70 759 122

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

Konsern

	Prosjekter under utvikling	SUM
Bokført verdi 1.1.2022	65 286 473	65 286 473
Tilgang i året	20 777 794	20 777 794
Avgang i året	-1 012 791	-1 012 791
Kostnadsføring / Nedskrivning i året	-79 007	-79 007
Bokført verdi pr. 31.12.2022	84 972 469	84 972 469

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



Konsernregnskap Porsgrunn Utvikling AS Noter til regnskapet for 2022

Note 14 Andre kortsiktige fordringer

	Konsern		Morselskap	
	2022	2021	2022	2021
Avsetning erstatning for tomt fra Porsgrunn kommune	0	891 114	0	891 114
Forskuddsbetalte kostnader	531 237	119 589	476 129	0
Til gode merverdiavgift	1 980 800	46 702	0	46 702
Andre kortsiktige fordringer	366 848	914 751	366 848	914 751
Sum	2 878 885	1 972 156	842 977	1 852 567

Note 15 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter o.l. omfatter bundne skattetreksmidler med kr. 228 109 for både morselskapet og konsernet.

Note 16 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12.2022 består av følgende aksjeklasse:

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

Eierstruktur

Aksjonærer i selskapet pr 31.12.2022 var:

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



Konsernregnskap Porsgrunn Utvikling AS Noter til regnskapet for 2022

Note 17 Egenkapital

Morselskap

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1.2022	7 756 000	109 782 128	26 236 226	143 774 354
Årets endring i egenkapital:				
Årets resultat			51 263 723	51 263 723
Gjeldskonvertering	13 437 000			13 437 000
Avsatt utbytte		-	5 000 000	5 000 000
Egenkapital 31.12.2022	21 193 000	109 782 128	72 499 949	203 475 077

Konsern

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1.2022	7 756 000	109 782 128	29 550 105	147 088 233
Årets endring i egenkapital:				
Gjeldskonvertering	13 437 000			13 437 000
Årets resultat			49 628 536	49 628 536
Andre endringer			2 909	2 909
Avsatt utbytte			-5 000 000	-5 000 000
Egenkapital 31.12.2022	21 193 000	109 782 128	74 181 550	205 156 678

Note 18 Andre avsetninger for forpliktelser

	Konsern		Morselskap	
	2022	2021	2022	2021
Avsetning for leiegaranti - Kjølnesbygg	2 706 289	0	2 706 289	0
Sum	2 706 289	0	2 706 289	0

Avsetning for leiegaranti består av leiegaranti Porsgrunn utvikling AS har gitt til kjøper av Kjølnesbygg AS der det garanteres for en leie av ledig areal med NOK 410 642 per år i fem år fra overtakelse. Leiegarantien omfatter andel felleskostnader, eiendomsskatt og KPI-regulering av leien. Leiegarantien avregnes årlig i året etter det år leiegarantien gjelder for, som en justering av kjøpesummen. Dersom kjøper leier ut det ledige arealet i garantiperioden, opphører leiegarantien.

Note 19 Pantstillelser og garantier m.v.

	Konsern			Morselskap
Bokført gjeld som er sikret ved pant o.l.:	2022	2021	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 175 275	124 550 000	0	8 900 000
Sum	16 175 275	124 550 000	0	8 900 000

	Konsern			Morselskap
Balanseført verdi av eiendeler som er pantsatt:	2022	2021	2022	2021
Prosjekter under utvikling	9 354 560	9 354 560	9 354 560	9 354 560
Faste eiendommer	43 523 481	139 247 022	-	-
Sum	52 878 041	148 601 582	9 354 560	9 354 560

Porsgrunn Utvikling AS har stillet kausjonsansvar for Moen 7 AS med kr 3 000 000 for byggelån i Sparebanken Sør.



Konsernregnskap Porsgrunn Utvikling AS Noter til regnskapet for 2022



Note 20 Annen langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år år etter regnskapsårets slutt:	Konsern			Morselskap
	2022	2021	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 175 275	124 550 000	0	8 900 000

Konsern:

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

Øvrig langsiktig gjeld	Konsern			Morselskap
	2022	2021	2022	2021
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 tomtene videre. Ved årets slutt var det to tomter som ikke var solgt videre.

Note 21 Annen kortsiktig gjeld

	Konsern			Morselskap
	2022	2021	2022	2021
Skyldig feriepenger o.l	442 927	324 033	442 927	324 033
Skyldig styrehonorar	300 000	300 000	300 000	300 000
Påløpt rente	-	10 920	-	10 920
Påpløpt vedlikeholdskostnad	-	-	-	-
Forskuddsbetalt inntekt	81 700	836 415	-	538 220
Uopptjent inntekt	844 925	3 473 750	717 480	-
Avsetning erstatning Knutepunkt Porsgrunn AS	1 961 383	1 961 383	1 961 383	1 961 383
Gjeld til Porsgrunn kommune	660 450	0	660 450	-
Annen påløpt kostnad	153 541	1 275 784	74 230	775 904
Sum	4 444 926	8 182 285	4 156 470	3 910 460