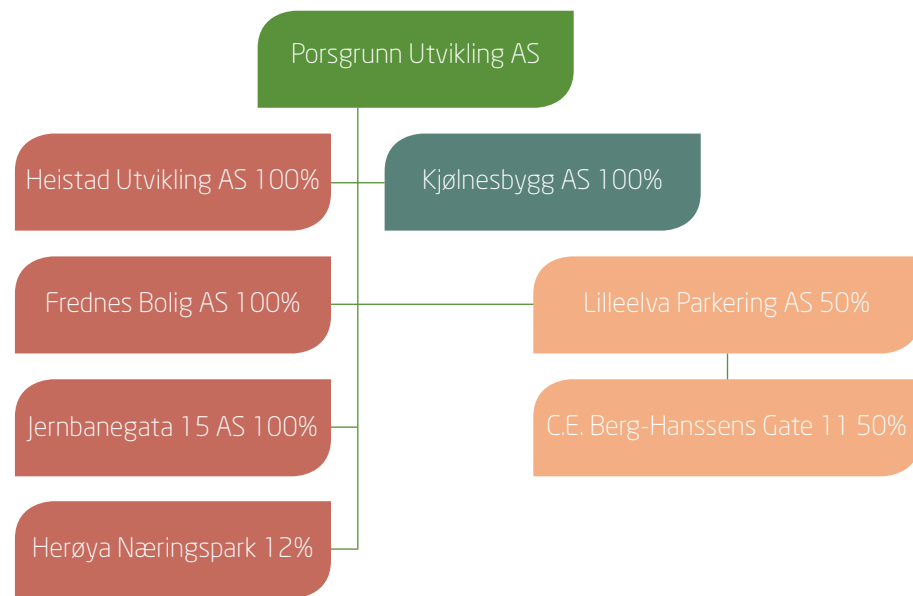


Rapport 2016



Om selskapet



Fakta om Porsgrunn Utvikling AS

- » Eiendomsselskapet eies av Porsgrunn kommune
- » Selskapet ble etablert av Porsgrunn bystyre 11.12.2008
- » Porsgrunn Utvikling AS eier tomter, bygg og andeler i selskaper
- » Selskapets bidrag til videreutvikling av næringslivet og etablering av nye arbeidsplasser gjøres gjennom utvikling av eiendommer
- » Utviklingsprosjektene gjennomføres fortrinnsvis sammen med andre aktører
- » Prosjektene finansieres gjennom låneopptak og egenkapital på markedsmessige vilkår
- » Porsgrunn Utvikling AS tar risiko som er normalt for eiendomsbransjen

Styret

Styret i selskapet er sammensatt av politikere og to representanter fra næringslivet.

- » Ole Henrik Lia (styreleder)
- » Jan Løkling (nestleder)
- » Anne Tilly Bagås
- » Gro Aakre
- » Jan Erling Nilsen

Daglig leder



Halvor Østerli

Tlf.: 926 97 688

E-post: ho@porsgrunnutvikling.no

Vår strategi

Gjennom utvikling og samarbeid skaper vi verdier og aktivitet for fremtiden

Erverve og utvikle nærings- og bolig-eiendommer som er viktig for utvikling av Porsgrunn - fortrinnsvis sammen med andre. Hovedfokus på næring.

Selskapet skal drives kommersielt. PU skal være aktiv i samhandling som fremmer by- og næringsutvikling, der Porsgrunn har sin styrke og sine fortrinn.

2016 i kortform

- » Kjøp av Jernbanegata 15 fra Sparebank 1
- » Utleie av lokaler til KEOPS i Jernbanegata 15
- » Salg av Øvre Frednes veg 3
- » Salg av Kjølnes Ring 18
- » Oppstart av ombygging på Vallermyrene til KEOPS
- » Bygging av Delta Kjølnes, kontorbygg på ca. 5.000 kvm bygget etter passivhusstandard
- » Jobbet med Shared Living konsept i Heistad-prosjektet
- » Ny daglig ledelse i selskapet

2016

Årsregnskap Årsberetning Revisjonsberetning

Porsgrunn kommune v/ordfører

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Det innkalles med dette til ordinær generalforsamling i Porsgrunn Utvikling AS.

Sted: Ordførerens kontor
Dato: 06. Juni 2017
Kl.: 11.00 – 13.00

Til behandling foreligger:

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av innkallingen
3. Valg av representant til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
4. Årsregnskap og årsberetning for 2016
5. Valg av styrets medlemmer
6. Honorar til styrets medlemmer
7. Honorar til selskapets revisor

Porsgrunn, den 08. Mai 2017.

På vegne av styret i Porsgrunn Utvikling AS


Ole Henrik Lia
Styrets leder

Vedlegg: Regnskap 2016
Styrets årsberetning
Revisors beretning

Kopi: Porsgrunn kommune v/kontrollutvalget
Porsgrunn kommune v/kommunerevisoren
Telemark kommunerevisjon IKS

Porsgrunn Utvikling AS
Resultatregnskap

| NOTE | DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER | 2016 | 2015 |
|------|--|-------------------|-------------------|
| | Salgsinntekt | 12 269 481 | 29 232 117 |
| | Gevinst ved salg av anleggsmidler | 0 | 6 486 544 |
| | Sum driftsinntekter | 12 269 481 | 35 718 661 |
| | Varekostnad | 2 972 062 | 15 728 229 |
| 2 | Lønnskostnad | 1 407 396 | 2 150 807 |
| 3 | Avskrivning på varige driftsmidler | 664 249 | 547 604 |
| 2 | Annen driftskostnad | 5 822 267 | 3 888 203 |
| | Sum driftskostnader | 10 865 974 | 22 314 844 |
| | Driftsresultat | 1 403 507 | 13 403 817 |
| | FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER | | |
| | Annen renteinntekt | 86 763 | 253 268 |
| | Annen rentekostnad | 390 578 | 1 077 520 |
| | Netto finansresultat | -303 815 | -824 252 |
| | Resultat før skattekostnad | 1 099 692 | 12 579 566 |
| 5 | Skattekostnad | 208 060 | 3 301 725 |
| | ÅRSRESULTAT | 891 632 | 9 277 841 |
| | OVERFØRINGER | | |
| 7 | Foreslått utbytte | 2 000 000 | 3 000 000 |
| 7 | Overført til/fra annen egenkapital | -1 108 368 | 6 277 841 |
| | Sum overføringer | 891 632 | 9 277 841 |

Porsgrunn Utvikling AS
Balanse pr 31. desember

| NOTE | EIENDELER | 2016 | 2015 |
|------|---|--------------------|--------------------|
| | Anleggsmidler | | |
| | Varige driftsmidler | | |
| 3, 9 | Tomter og bygninger | 28 740 014 | 26 690 829 |
| 3 | Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | 732 187 | 298 391 |
| | Sum varige driftsmidler | 29 472 201 | 26 989 220 |
| | Finansielle anleggsmidler | | |
| 4 | Investering i datterselskaper | 35 771 081 | 33 520 563 |
| 4 | Investering i tilknyttede selskaper | 6 643 923 | 6 983 923 |
| | Investeringer i aksjer | 28 236 364 | 14 600 000 |
| 4 | Lån til tilknyttet selskap | 1 516 244 | 1 516 244 |
| | Sum finansielle anleggsmidler | 72 167 612 | 56 620 730 |
| | Sum anleggsmidler | 101 639 813 | 83 609 950 |
| | Omløpsmidler | | |
| 9 | Prosjekter under utvikling | 42 941 372 | 42 305 720 |
| | Fordringer | | |
| | Kundefordringer | 1 102 477 | 2 053 549 |
| | Konsernfordringer | 2 017 082 | 4 326 203 |
| | Andre fordringer | 328 065 | 5 011 252 |
| | Sum fordringer | 3 447 625 | 11 391 004 |
| 8 | Bankinnskudd, kontanter og lignende | 9 486 151 | 3 402 490 |
| | Sum omløpsmidler | 55 875 148 | 57 099 214 |
| | SUM EIENDELER | 157 514 961 | 140 709 164 |

Porsgrunn Utvikling AS
Balanse pr 31. desember

| NOTE | EGENKAPITAL OG GJELD | 2016 | 2015 |
|------|--|--------------------|--------------------|
| | Egenkapital | | |
| | Innskutt egenkapital | | |
| 6, 7 | Aksjekapital 1 000 aksjer á kr 10 000 | 10 000 000 | 6 200 000 |
| 7 | Overkurs | 109 782 128 | 65 897 128 |
| | Sum innskutt egenkapital | 119 782 128 | 72 097 128 |
| | Opptjent egenkapital | | |
| 7 | Annen egenkapital | 8 823 047 | 9 931 415 |
| | Sum opptjent egenkapital | 8 823 047 | 9 931 415 |
| | Sum egenkapital | 128 605 174 | 82 028 543 |
| | Gjeld | | |
| | Avsetning for forpliktelser | | |
| 5 | Utsatt skatt | 1 640 451 | 1 778 555 |
| | Sum avsetning for forpliktelser | 1 640 451 | 1 778 555 |
| | Annen langsiktig gjeld | | |
| 9 | Gjeld til kredittinstitusjoner | 20 115 778 | 0 |
| | Øvrig langsiktig gjeld | 0 | 47 685 000 |
| | Sum annen langsiktig gjeld | 20 115 778 | 47 685 000 |
| | Kortsiktig gjeld | | |
| | Leverandørgjeld | 800 212 | 1 935 485 |
| 5 | Betalbar skatt | 11 058 | 3 827 |
| | Skyldige offentlige avgifter | 79 975 | 392 899 |
| | Gjeld til konsernselskaper | 662 299 | 0 |
| 7 | Utbytte | 2 000 000 | 3 000 000 |
| | Annen kortsiktig gjeld | 3 600 014 | 3 884 855 |
| | Sum kortsiktig gjeld | 7 153 557 | 9 217 066 |
| | Sum gjeld | 28 909 786 | 58 680 621 |
| | SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 157 514 961 | 140 709 164 |

Porsgrunn, 28. april 2017


Ole Henrik Lia
Styrets leder


Jan Løking
Nestleder


Anne Tilly Bagis
Styremedlem


Jan Erling Nilsen
Styremedlem


Gro Aakre
Styremedlem


Halvor Østerli
Daglig leder

Porsgrunn Utvikling AS
Kontantstrømoppstilling

| | 2016 | 2015 |
|--|--------------------|--------------------|
| KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER: | | |
| Ordinært resultat før skattekostnad | 1 099 692 | 12 579 566 |
| Periodens betalte skatter | -3 827 | 0 |
| Ordinære avskrivninger | 664 249 | 547 604 |
| Gevinst ved salg av anleggsmidler | 0 | -6 486 544 |
| Endring i prosjekter under utvikling | 3 864 348 | 10 810 381 |
| Endring i kundefordringer | 951 072 | -1 558 612 |
| Endring i leverandørgjeld | -1 135 273 | 118 041 |
| Endring i andre lønnsmidler og andre gjeldsposter | 1 216 416 | -5 062 864 |
| Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter | 6 656 677 | 10 947 572 |
| KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER: | | |
| Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler | 0 | 14 500 000 |
| Utbetalinger ved kapitalforhøyelse i datterselskap | 0 | -26 000 000 |
| Utbetalinger ved kjøp av aksjer | -905 200 | 0 |
| Utbetaling ved kapitalforhøyelse Herøya Næringspark AS | -13 636 364 | 0 |
| Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler | -3 147 230 | -256 561 |
| Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | -17 688 794 | -11 756 561 |
| KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER: | | |
| Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld | 20 115 778 | 0 |
| Utbetaling av utbytte | -3 000 000 | 0 |
| Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | 17 115 778 | 0 |
| Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende | 6 083 661 | -808 989 |
| Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 1.1. | 3 402 490 | 4 211 479 |
| Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 31.12. | 9 486 151 | 3 402 490 |

Porsgrunn Utvikling AS

Noter til regnskapet 2016

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

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. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost med fradrag for planmessige avskrivninger. Dersom virkelig verdi av anleggsmidler er lavere enn balanseført verdi og verdifallet forventes ikke å være forbigående, er det foretatt nedskrivning til virkelig verdi. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives lineært over den økonomiske levetiden.

Omløpsmidler er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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

Inntekter

Ved varesalg:

Inntekt regnskapsføres når den er oppjent, 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.

Ved tjenestesalg:

Inntekt regnskapsføres når den er oppjent, 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.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Bankinnskudd, kontanter og lignende

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

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

Aksjer og andeler i tilknyttet selskap og datterselskap

Det er ikke utarbeidet konsernregnskap, da konsernet samlet ikke overstiger grensen for små foretak i 2016. Investeringer i datterselskaper vurderes etter kostmetoden. 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 for investeringer i tilknyttede selskaper.

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. Skattekostnaden er fordelt på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Pensjoner

Selskapet har avtale om pensjonsordning i KLP. Periodens kostnad er lik påløpt innskudd.

Note 2 Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

| Lønnskostnad | 2016 | 2015 |
|----------------------|-----------|-----------|
| Lønn og styrehonorar | 1 074 809 | 1 669 865 |
| Folketrygdavgift | 174 268 | 269 122 |
| Pensjonskostnader | 132 330 | 195 394 |
| Andre ytelser | 25 990 | 16 426 |
| Sum | 1 407 396 | 2 150 807 |

Gjennomsnittlig antall årsverk

| | | |
|--|-----|-----|
| | 1,5 | 2,0 |
|--|-----|-----|

| Ytelser til ledende personer | Lønn | Pensjonskostnader | Annen godtgjørelse |
|------------------------------|---------|-------------------|--------------------|
| Daglig leder | 618 191 | 80 000 | 4 097 |
| Styret | 228 272 | 0 | 0 |

Ytelser til daglig leder gjelder for Kjell Arne Lunde, som var daglig leder fram til 31.8.2016. Ny daglig leder tiltrådte 1.2.2017.

Revisor

Godtgjørelse til revisor fordeler seg slik

| | 2016 |
|-----------------------------|--------|
| Lovpålagt revisjon | 50 641 |
| Andre attestasjonstjenester | 0 |
| Skatterådgivning | 0 |
| Annen rådgivning | 23 063 |

Note 3 Varige driftsmidler

| | Tomter | Bygninger | Driftssløssere og inventar | SUM |
|--------------------------------------|-----------|------------|----------------------------|------------|
| Anskaffelseskost 1.1.2016 | 3 700 000 | 23 500 000 | 325 144 | 27 525 144 |
| Tilgang | 0 | 2 553 694 | 593 536 | 3 147 230 |
| Avgang | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost 31.12.2016 | 3 700 000 | 26 053 694 | 918 680 | 30 672 374 |
| Akkumulerte avskrivninger 31.12.2016 | 0 | 1 013 680 | 186 493 | 1 200 173 |
| Bokført verdi pr. 31.12.2016 | 3 700 000 | 25 040 014 | 732 187 | 29 472 201 |

Årets avskrivninger

| | | | |
|--|---------|---------|---------|
| | 504 509 | 159 740 | 664 249 |
|--|---------|---------|---------|

Økonomisk levetid

| | | |
|--|-------|------|
| | 50 år | 3 år |
|--|-------|------|

Avskrivningsplan

| | | |
|--|--------|--------|
| | Lineær | Lineær |
|--|--------|--------|

Note 4 Datterselskap og tilknyttet selskap

| Selskapsnavn | Forretningskontor | Bierandel | Resultat | Egenkapital |
|------------------------|-------------------------|-----------|-----------|-------------|
| Heistad Utvikling AS | Datterselskap Porsgrunn | 100 % | -46 292 | 9 969 169 |
| Kjølnesbygg AS | Datterselskap Porsgrunn | 100 % | -9 940 | 27 325 695 |
| Frednes Bolig AS | Datterselskap Porsgrunn | 100 % | 2 573 | 973 099 |
| Jernbanegata 15 AS | Datterselskap Porsgrunn | 100 % | 106 588 | 571 989 |
| Lilleelva Parkering AS | Tilknyttet selskap Oslo | 50 % | 1 229 000 | 15 725 000 |

Oppgitte tall for Lilleelva Parkering AS gjelder for 2015.

| | | |
|---------------------------------------|---------------------|-----------|
| Mellomværende med tilknyttet selskap: | Langsiktig fordring | |
| | 2016 | 2015 |
| Lilleelva Parkering AS | 1 516 244 | 1 516 244 |

Note 5 Skattekostnad

| Årets skattekostnad fremkommer slik: | 2016 | 2015 |
|--------------------------------------|----------|-----------|
| Betalbar skatt | 11 058 | 3 827 |
| Skatteeffekt av konsernbidrag | 335 106 | -552 633 |
| Endring i utsatt skatt | -138 104 | 3 850 531 |
| Skattekostnad ordinært resultat | 208 060 | 3 301 725 |

Avstemning fra nominell til faktisk skattesats:

| | 2016 | 2015 |
|-----------------------|-----------|------------|
| Årsresultat før skatt | 1 099 692 | 12 579 566 |

| | | |
|--|---------|-----------|
| Forventet inntektskatt etter nominell skattesats (25%) | 274 923 | 3 396 483 |
|--|---------|-----------|

Skatteeffekt av følgende poster utgjør:

| | | |
|---|---------|-----------|
| Ikke fradagsberettigede kostnader | 1 489 | 0 |
| Effekt av endret skattesats fra 25% til 24% | -68 352 | -94 757 |
| Skattekostnad | 208 060 | 3 301 725 |
| Effektiv skattesats | 18,9 % | 26,2 % |

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller og underskudd til framføring, og netto skatteeffekt av disse:

| | 2016 | | 2015 | |
|---|------------|--------------|------------|--------------|
| | Fordele | Forpliktelse | Fordele | Forpliktelse |
| Driftsmidler | 0 | 2 588 299 | 0 | 1 915 581 |
| Omlopsmidler | 40 000 | 0 | 160 000 | 0 |
| Gevinst- og tapkonto | 0 | 4 286 912 | 0 | 5 358 640 |
| Sum | 40 000 | 6 875 211 | 160 000 | 7 274 221 |
| Netto midlertidige forskjeller | -6 835 211 | | -7 114 221 | |
| 24% Utsatt skattefordel/-forpliktelse | 0 | 1 640 451 | 0 | 1 778 555 |
| Ikke balanseført utsatt skattefordel | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Netto utsatt fordel/forpliktelse i balansen | 0 | 1 640 451 | 0 | 1 778 555 |

Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12.2016 består av følgende aksjeklasse:

| | Antall | Pålydende | Bokført |
|-----------------|--------|-----------|------------|
| Ordinære aksjer | 1 000 | 10 000 | 10 000 000 |
| Sum | 1 000 | | 10 000 000 |

Eierstruktur

Aksjonær i selskapet pr. 31.12.2016 var:

| | Aksjer | Eierandel | Stemmeandel |
|-------------------|--------|-----------|-------------|
| Porsgrunn kommune | 1 000 | 100,00 % | 100,00 % |

Note 7 Egenkapital

| | Aksje- kapital | Overkurs | Annen egen- kapital | Sum egen- kapital |
|----------------------------|-------------------|-------------|---------------------------|-------------------------|
| Egenkapital 1.1.2016 | 6 200 000 | 65 897 128 | 9 931 415 | 82 028 543 |
| Kapitalforhøyelse 2.2.2016 | 3 800 000 | 43 885 000 | | 47 685 000 |
| Årets resultat | | | 891 632 | 891 632 |
| Avsatt utbytte | | | -2 000 000 | -2 000 000 |
| Egenkapital 31.12.2016 | 10 000 000 | 109 782 128 | 8 823 047 | 128 605 174 |

Note 8 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter og lignende omfatter bundne skattetrekkmidler med kr 33 812.

Note 9 Pantstillelser og garantier m.v.

| Bokført gjeld som er sikret ved pant o.l.: | 2016 | 2015 |
|--|------------|------|
| Gjeld til kreditinstitusjoner | 20 115 778 | 0 |
| Sum | 20 115 778 | 0 |

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld:

| | | |
|----------------------------|------------|---|
| Tomter og bygninger | 28 740 014 | 0 |
| Prosjekter under utvikling | 9 290 344 | 0 |
| Sum | 38 030 358 | 0 |

ÅRSBERETNING 2016

Virksomhetens art og hvor den drives

Porsgrunn Utvikling AS sin hovedoppgave er å erverve, opparbeide og utvikle eiendommer til bo- og næringsformål i Porsgrunn kommune.

Utvikling i resultat og stilling

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

Hovedpunkter i selskapets drift for 2016 er som følger:

- Bygging av Delta Kjølnes, ferdigstilles pr februar 2017
- Kjøp av Jernbanegata 15
- Utleie av lokaler til KEOPS i Jernbanegata 15
- Nytt styre i Porsgrunn Utvikling AS
- Utvikling av boligprosjekt på Heistad
- Salg av Kjølnes Ring 18
- Salg av Øvre Frednes veg 3
- Ny daglig ledelse i selskapet

Fortsatt drift

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

Arbeidsmiljø

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

Likestilling

Selskapet er opptatt av likestilling mellom kjønnene i virksomheten og at det ikke foretas forskjellsbehandling i strid med regelverket. Styret mener at vi tilfredsstillere kravene og har derfor ikke iverksatt spesielle tiltak i 2016.

Ytre miljø

Selskapets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø.

Porsgrunn, den 28. april 2017

I styret for
Porsgrunn Utvikling AS


Ole Henrik Lia
Styrets leder


Jan Løkling
Styrets nestleder


Jan Erling Nilsen
Styremedlem


Gro Aakre
Styremedlem


Anne Tilly Bagås
Styremedlem


Halvor Østerli
Daglig leder

Til generalforsamlingen i
Porsgrunn Utvikling AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Porsgrunn Utvikling AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 891 632. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2016, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

www.revisjonsselskapet.no

POST- OG KONTORADRESSE
Lyngbukeløkken 5
3736 Skien
TEL: 35 58 91 40

AVD. BLD.
Regio 52
3800 Ste i Telemark
TEL: 35 95 06 92

FORRETSREGISTERET:
NO 974 481 596 MVA
E-post: firmapost@revisjonsselskapet.no

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Skien, den 28. april 2017
REVISJONSSSELKAPET AS



Ole Gunnar Foss
Statsautorisert revisor

Våre eiendommer



Kjølnes ring 60

Bygget er praktisk talt 100 prosent utleid til Porsgrunn videregående skole, Porsgrunn kommune og Høgskolen i Sørøst-Norge.



Huku

Tre av fire bygg i Huku er i hovedsak leid ut til teatervirksomhet. Grenland Friteater jobber med et nytt prosjekt – «Senter for fri scenekunst». Realisering av prosjektet vil medføre bygningsmessig oppgradering av området. Fasaden på Huku 7c er restaurert.





Kjølnesbygg

Delta Porsgrunn er et topp moderne og miljøvennlig kontorbygg på 5000 kvadratmeter. Bygget stod ferdig på vårcparten, og leietakerne er på plass. Kontorkonseptet legger til rette for utvikling av et samlet miljø for høgskole, forskning, offentlig forvaltning og privat næringsliv, innenfor pedagogiske og teknologiske fagområder.

Høgskolen i Sørøst-Norge, Porsgrunn kommune, forskningsinstitusjonen Tel-Tek/SINTEF, Tekna, Hypo AS, Prosject Invest er leietakere i bygget. Og det er fortsatt noe ledige arealer i 1. og 4. etasje.

Bygget er konstruert som et passivhus. Det betyr at selve bygningen har spesielt god isolasjon, god varmegjenvinning og et solcelleanlegg som vil gi leietakerne lave energikostnader.







Herøya

Tomta på 7000 kvm er i arealplanen regulert til næring og boligformål. Det foreligger ingen konkrete planer for området.



Moheim

Del av eiendommen er midlertidig utleid til Mesta og Porsgrunn kommune. Et område på 6 dekar med telthall er ledig for utleie. Eiendommen vil bli utviklet til næring når det foreligger endelige planer for ny E-18.





Herøya Næringspark AS

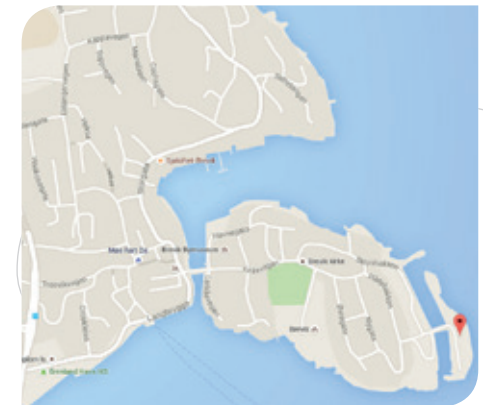
Eiendomsselskapet Herøya Næringspark AS eies 44% hver av SIVA og Herøya Industripark AS (heleid Hydroselskap), samt 12% av Porsgrunn Utvikling AS. Selskapet eier seks næringsbygg på Herøya Industriparks grunn, rett utenfor det prosessindustrielle kjerneområdet på Herøya.

Byggene leies videre ut til en rekke forskjellige næringsvirksomheter. Eiendomsselskapet Herøya Næringspark AS kan bygge behovstilpassede industribygg i Industriparken, for så å leie ut igjen til aktuelle industriaktører.



Banken Brevik

Området på 12 dekar er leid ut til Brevik Båtforening, som har klubblokaler og båtplasser i området.





Vallermyrene leir

Tomt: 63 629m² – Bygg: 14 148m²

Fire bygg er leid ut til KEOPS som mottak for mindreårige flyktninger. En stallbygning bygges om til lagerhall og verksted for KEOPS. Vestfoldfirmaet SET Elektro har også etablert seg med lager og kontor i Vallermyrene leir. Jolema Restaurantdrift AS driver cateringvirksomhet med utgangspunkt i kjøkkenet i leiren.

Vallermyrene leir ligger ved innkjøringen til Porsgrunn, kun et par minutter fra E18 og med kort vei til Porsgrunn sentrum. Rideanlegget er kjent for å tilby Norges kanskje beste innendørs fasiliteter. Ridehallen på hele 30 x 70 meter, som sto ferdig i 2007, er landets største.

Grenland Ryttersportsklubb (GRSK) leier størstedelen av området. GRSK arrangerer stevner, konkurranser og treningssamlinger på Vallermyrene. Klubben leier ut de store ridehallene og tilbyr oppstalling.





Jernbanegata 15 - sparebanken

Porsgrunn Utvikling har kjøpt det 3.600 kvm store bygget. KEOPS har flyttet inn og disponerer mesteparten av byggets areal. Sparebankens tidligere kundeområde er blitt en flott gjenbruksbutikk. Resten av bygget benyttes til kontorer, kantine og treningsrom. Porsgrunn Utvikling har flyttet sine kontorer til bygget. Noe areal er ledig for utleie.

Eiendommen har stort utviklingspotensial. En 800 kvadratmeter stor tomt og parkeringsplasser var med i handelen.

Bygningsmassen er oppført i to etapper. Opprinnelig bygg langs Jernbanegata ble tegnet av arkitekt Dirik Willums og oppført i ca. 1972. Bygget ble senere utvidet med en ny fløy i ca. 1985, tegnet av arkitektfirmaet Kvernes & Letting.



Solgte eiendommer



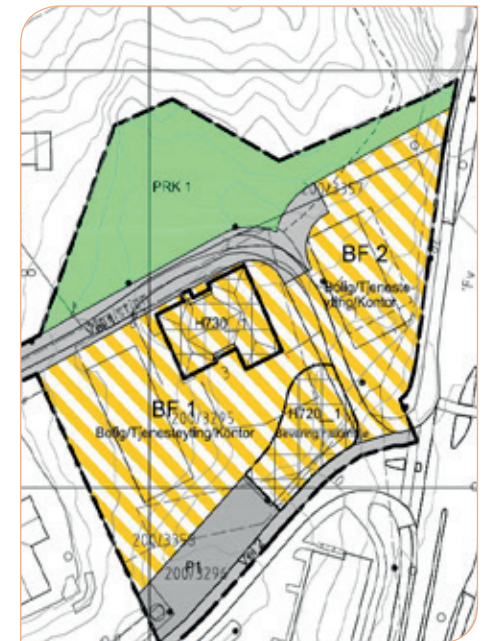
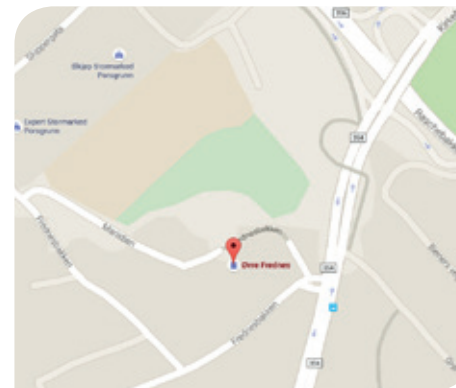
Kjølnesgata 18

Solgt til Vicama Holding AS.



Øvre Frednesveg 3

Eiendommen Villa Frednes på ca. 1092 kvm er solgt til ekteparet Erlandsen høsten 2016.



Utviklingsprosjekter



Heistad

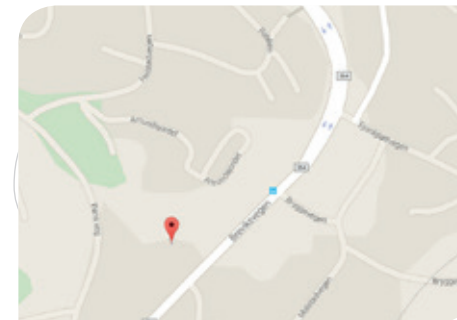
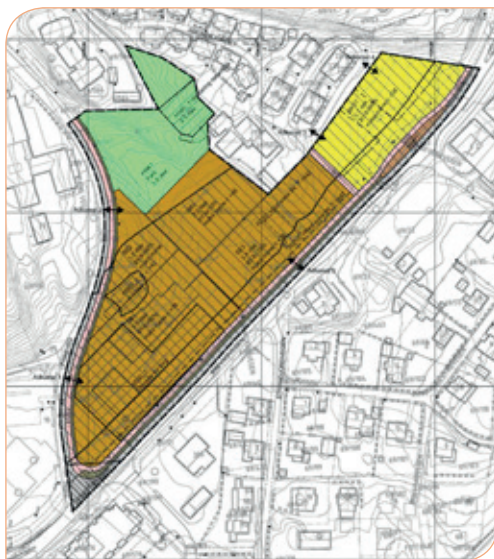
Porsgrunn Utvikling AS etablerte selskapet Heistad Utvikling AS i 2013. Selskapet eies i dag 100% av Porsgrunn Utvikling AS. Vi søker etter en samarbeidspartner som vil investere gjennom kjøp av aksjer i selskapet og videreutvikle selskapet sammen med oss.

Ca. 20 dekar er avsatt til utviklingsområde

- » Ca. 16 dekar er satt av til byggeområde
- » Ca. 4 dekar er satt av til parkområde

Tidligere solgte arealer

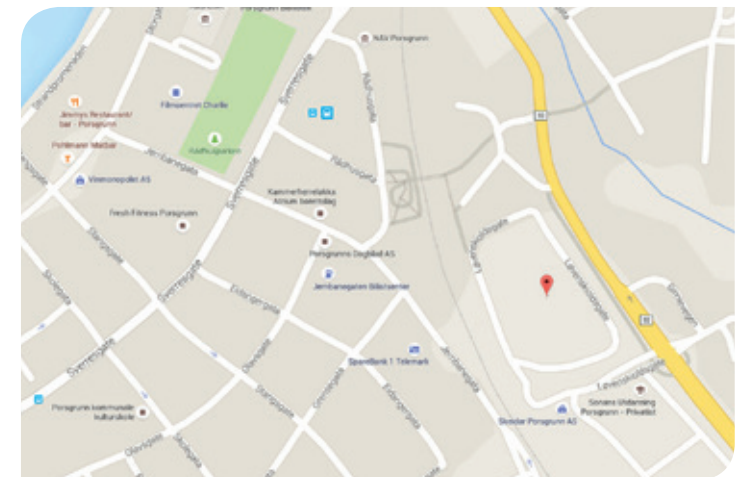
De 14 boligene i PBBL og Graf Entreprenørs prosjekt på Heistad – Amundahagen – er solgt, og byggearbeidene ble satt i gang høsten 2016. Leilighetene står ferdig i løpet av 2017. Den tre mål store tomte er en del av det 20 dekar store området som skal utvikles til et nytt sentrum på Heistad. Dette er det første trinnet i den kommende utviklingen av Heistad sentrum. Den gamle barneskolen ble revet sommeren 2015. Planleggingen av det resterende området pågår for fullt. Det videre utviklingsarbeidet skal foregå i samarbeid med andre utviklere som deleiere i Heistad Utvikling AS eller ved kjøp av tomt for gjennomføring av egne prosjekter.





Gamle Urædd stadion

Den 16 dekar store eiendommen ble overtatt av Porsgrunn Utvikling 1. januar 2013. Porsgrunn kommune drifter den offentlige parkeringsplassen inntil eiendommen skal utvikles. Eiendommen vil bli berørt av fremtidig ny jernbanestasjon. Når ny sportrase er bestemt, vil Porsgrunn Utvikling utvikle eiendommen til både bolig- og næringsformål. PU har leid ut noe av området til Lilleelva parkering i forbindelse med bygging av det nye Lilleelvkrysset.





C.E. Berg-Hanssens Gate 11 AS - Maxbobygget

Porsgrunn Utvikling og Rom Eiendom kjøpte i 2014 Maxbo-eiendommen i Behakvartalet i Porsgrunn gjennom Lilleelva parkering. Kjøpet sikrer samarbeidspartene areal og handlingsrom til å utvikle det framtidige nye stasjonsområdet som skal ta imot lyntog på fire jernbanespor i 2018.

Området blir regionens viktigste kollektivknutepunkt når nytt dobbeltspor Farriseidet - Porsgrunn er klar til bruk høsten 2018.



Lilleelva parkering

På grunn av byggingen av det nye Lilleelvkrysset vil parkeringsplassene bli flyttet til Gamle Urædd stadion, nærmere BeHakvartalet.



Samarbeid med ROM Eiendom

Rom Eiendom AS 50%

Porsgrunn Utvikling AS 50%

Lilleelva Parkering AS

C.E. Berg-Hanssens Gate 11 AS

Porsgrunn Utvikling samarbeider med ROM Eiendom om enkelte prosjekter. Selskapene eier 50 prosent hver i Lilleelva Parkering AS og C.E. Berg-Hanssens Gate 11 AS.



Frednes Bolig AS

Frednes Bolig AS eies nå 100 prosent av Porsgrunn Utvikling. Reguleringsplanen for området kan bli revidert etter brann i Frednes barnehage.



Mule

Den 22 dekar store tomta ligger svært flott til på Mule, rett ved sykehjemmet. Her planlegges 25-30 boenheter, både eneboliger og rekkehus. Reguleringsarbeidet pågår og vi ser med litt nye øyne på tilkomsten til boligområdet.

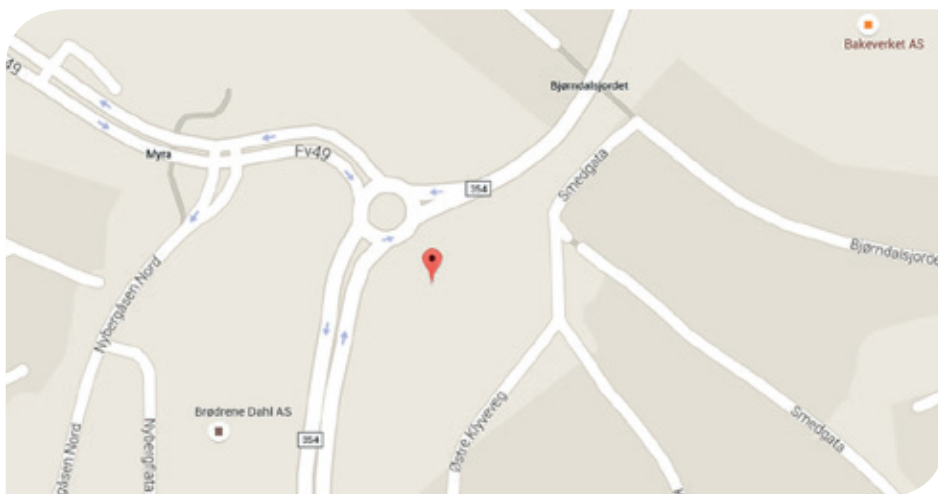


For salg



Vestsiden

Den 7,1 dekar store tomta er godt egnet til boligformål.



Lundedalen

2 byggeklare næringstomter i Lundedalen som er egnet for lettere industrivirksomhet/entreprenører/ lager/ verksted.

- » Tomt 1 på ca. 1,2 dekar. Tomta er ferdig utsprengt.
- » Tomt 2 på ca. 10 dekar kan deles i to eller tre hvis det er ønskelig.





Porsgrunn Utvikling

