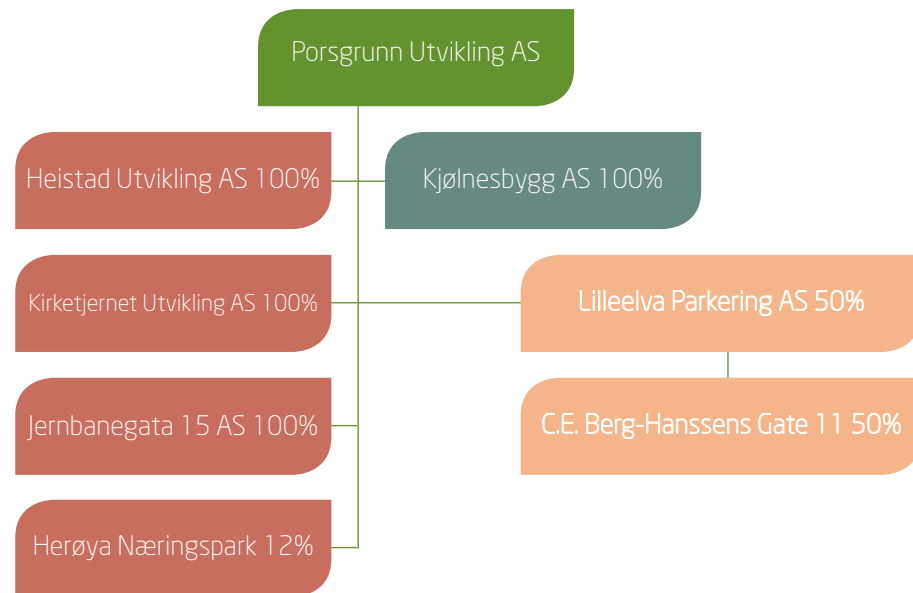


Rapport 2018



Porsgrunn Utvikling

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 er sammensatt av 5 representanter:

- » Bjørn Christian Anker (styreleder)
- » Jan Erling Nilsen (nestleder)
- » Anne Tilly Bagås
- » Gro Aakre
- » Jan Løkling

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 viktige 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.

2018 i kortform

- » Utleie av lokaler til Utdanningsforbundet i Jernbanegata 15
- » Utleie av diverse lokaler på Moheim
- » Salg av tomt på Grava
- » Utleie av parkeringsplass ved P4 til Porsgrunn videregående skole
- » Arbeid med utleie av Delta Porsgrunn, Kjølnes Ring 60 m.m.
- » Salgsoppstart av 1. byggetrinn i Heistad-prosjektet og vedtak byggestart
- » Ny økonomiansatt via Trainee Telemark
- » Samarbeid med Bratsberg Gruppen om utvikling av Helsehus Porsgrunn
- » Opprettet konsernregnskap
- » Reguleringsplan for Mule vedtatt
- » Arbeid med regulering av Brattåslia, Viervegen, Solbakkmoen
- » Klargjøring av boligtomt i Østvedthagen i Skjelsvika
- » Oppstart og utarbeidelse av mulighetsstudie for Huken
- » Opprettelse av Kirketjernet Utvikling AS
- » Inngåelse av samarbeid med Bratsberg Gruppen om Helsehus Porsgrunn
- » Oppstart av reguleringsarbeid for Jernbanegata 15
- » Solgt Tveitanlia til Rose Eiendom Bolig AS
- » Solgt tomt i Lundedalen til Br. Nilsen Eiendom AS
- » Gamle Brevik Oppvekstsenter lagt ut for salg

Porsgrunn kommune v/ordfører

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

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

Sted: Ordførerens kontor
Dato: 23. Mai 2019
Kl: 10.00 – 12.00

Til behandling foreligger:

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av innkallingen
3. Valg av representant til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
4. Forslag til vedtektsendring
5. Årsregnskap for 2018
6. Valg av styrets medlemmer
7. Honorar til styrets medlemmer
8. Honorar til selskapets revisor

Porsgrunn, den 03. April 2019.

På vegne av styret i Porsgrunn Utvikling AS


Jan Lekjø
Styrets leder

Vedlegg: Regnskap 2018
Revisors beretning
Tilbakemelding på Porsgrunn kommunes eiendomsmelding 31.01.19
Årsrapport 2018

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

Porsgrunn Utvikling AS Resultatregnskap

NOTE	DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	2018	2017
	Salgsinntekt	21 289 906	14 285 770
	Sum driftsinntekter	21 289 906	14 285 770
	Varekostnad	13 119 938	5 031 991
2	Lønnskostnad	2 724 492	2 554 177
3	Avskrivning på varige driftsmidler	749 336	733 162
2	Annen driftskostnad	2 516 487	3 520 849
	Sum driftskostnader	19 110 252	11 840 178
	Driftsresultat	2 179 654	2 445 591
	FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER		
	Annen renteinntekt	115 418	80 638
10	Inntekt på investering i datterselskap	3 355 000	0
	Annen rentekostnad	635 232	601 376
	Netto finansresultat	2 835 186	-520 738
	Resultat før skattekostnad	5 014 840	1 924 853
5	Skattekostnad	323 040	398 870
	ÅRSRESULTAT	4 691 800	1 525 983
	OVERFØRINGER		
7	Foreslått utbytte	3 500 000	1 500 000
7	Overført til/fra annen egenkapital	1 191 800	25 983
	Sum overføringer	4 691 800	1 525 983


Porsgrunn Utvikling AS
Balanse pr 31. desember


NOTE	EIENDELER	2018	2017
	Anleggsmidler		
	Varige driftsmidler		
3, 9	Tomter og bygninger	27 696 502	28 218 258
3	Driftsløse, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	500 450	728 030
	Sum varige driftsmidler	28 196 953	28 946 289
	Finansielle anleggsmidler		
4	Investering i datterselskaper	25 654 004	35 567 274
4	Investering i tilknyttede selskaper	6 643 923	6 643 923
	Investeringer i aksjer	28 236 364	28 236 364
4	Lån til datterselskap og tilknyttet selskap	6 096 396	1 516 244
	Sum finansielle anleggsmidler	66 630 687	71 963 805
	Sum anleggsmidler	94 827 640	100 910 093
	Omløpsmidler		
9	Prosjekter under utvikling	49 791 665	41 307 983
	Fordringer		
	Kundefordringer	390 134	418 261
	Konsernfordringer	11 000 000	2 220 774
	Andre fordringer	10 959 572	3 029 863
	Sum fordringer	22 349 707	5 668 898
8	Bankinnskudd, kontanter og lignende	13 479 168	10 551 646
	Sum omløpsmidler	85 620 539	57 528 527
	SUM EIENDELER	180 448 179	158 438 620


Porsgrunn Utvikling AS
Balanse pr 31. desember

NOTE	EGENKAPITAL OG GJELD	2018	2017
	Egenkapital		
	Innskutt egenkapital		
6, 7	Aksjekapital	15 770 000	10 000 000
6, 7	Ikke registrert kapitalforhøyelse	11 745 000	0
7	Overkurs	109 782 128	109 782 128
	Sum innskutt egenkapital	137 297 128	119 782 128
	Opptjent egenkapital		
7	Annen egenkapital	11 040 830	9 849 030
	Sum opptjent egenkapital	11 040 830	9 849 030
	Sum egenkapital	148 337 958	129 631 158
	Gjeld		
	Avsetning for forpliktelser		
5	Utsatt skatt	1 337 282	1 494 341
	Sum avsetning for forpliktelser	1 337 282	1 494 341
	Annen langsiktig gjeld		
9	Gjeld til kredittinstitusjoner	20 115 778	20 115 778
	Sum annen langsiktig gjeld	20 115 778	20 115 778
	Kortsiktig gjeld		
	Leverandørgjeld	1 446 129	1 214 031
5	Betalbar skatt	112 180	0
	Skyldige offentlige avgifter	343 969	196 618
	Gjeld til konsernselskaper	1 161 160	475 770
7	Utbytte	3 500 000	1 500 000
	Annen kortsiktig gjeld	4 093 724	3 810 924
	Sum kortsiktig gjeld	10 657 161	7 197 344
	Sum gjeld	32 110 221	28 807 463
	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	180 448 179	158 438 620

Porsgrunn, 3. april 2019


Jan Lørding
Styrets leder


Anne Tilly Bagas
Styremedlem


Signe Tynning
Styremedlem


Jan Erling Nilssen
Nestleder


Gro Aukre
Styremedlem


Halvor Østerli
Daglig leder

Porsgrunn Utvikling AS Kontantstrømoppstilling

	2018	2017
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER:		
Ordinært resultat før skattekostnad	5 014 840	1 924 853
Periodens betalte skatter	0	-11 058
Ordinære avskrivninger	749 336	733 162
Endring i prosjekter under utvikling	9 031 318	1 656 086
Endring i kundefordringer	28 127	684 216
Endring i leverandørgjeld	232 097	413 820
Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	-9 178 196	-3 105 638
Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	5 877 522	2 295 441
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER:		
Utbetaling ved utlån til datterselskap	-1 450 000	0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	0	-229 946
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-1 450 000	-229 946
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER:		
Utbetaling av utbytte	-1 500 000	-1 000 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-1 500 000	-1 000 000
Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	2 927 522	1 065 495
Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 1.1.	10 551 646	9 486 151
Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 31.12.	13 479 168	10 551 646

Porsgrunn Utvikling AS Noter til regnskapet 2018

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 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

Ved tjenestesalg:

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.

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 skjønnsmessige 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 2018.

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 inntektsføres som annen finansinntekt. Dersom utbytte eller konsernbidrag overstiger opptjent resultat i eierperioden, føres overskytende til reduksjon av investeringen, da dette er å anse som en tilbakebetaling av investert kapital. 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 skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Pensjoner

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

Prinsippendringer:

I 2018 har selskapet endret prinsipp vedrørende regnskapsføring av felleskostnader. Tidligere har selskapet regnskapsført fakturerte felleskostnader som inntekt i resultatregnskapet og tilhørende kostnader som varekostnad i resultatregnskapet. Fra 2018 har selskapet regnskapsført både inntekter og kostnader knyttet til felleskostnader i balansen, slik at det i balansen vises en netto fordring eller gjeld til leietakere. Felleskostnader som er knyttet til ikke utleide lokaler føres som en varekostnad i resultatregnskapet.

Tallene for 2017 er omarbeidet slik at disse er sammenlignbare.

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

Lønnskostnad	2018	2017
Lønn og styrehonorar	2 130 086	1 980 203
Folketrygdavgift	340 428	314 016
Pensjonskostnader	235 754	209 083
Andre ytelser	18 225	50 875
Sum	2 724 492	2 554 177

Gjennomsnittlig antall årsverk 2,0 2,0

Ytelser til ledende personer	Lønn	Pensjonskostnader	Annen godtgjørelse
Daglig leder	1 030 835	128 971	5 615
Styret	229 536	0	0

Revisor

Godtgjørelse til revisor fordeler seg slik	2018
Lovpålagt revisjon	41 460
Annen rådgivning	35 078

Note 3 Varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger	Driftsløse og inventar	SUM
Anskaffelseskost 1.1.2018	3 700 000	26 053 694	1 125 929	30 879 623
Tilgang	0	0	0	0
Avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2018	3 700 000	26 053 694	1 125 929	30 879 623
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2018	0	2 057 192	625 478	2 682 670
Bokført verdi pr. 31.12.2018	3 700 000	23 996 502	500 451	28 196 953

Årets avskrivninger 521 756 227 580 749 336

Økonomisk levetid 50 år 3 år
Avskrivningsplan Lineær Lineær

Note 4 Datterselskap og tilknyttet selskap

Selskapsnavn	Forretningskontor	Eierandel	Resultat	Egenkapital
Heistad Utvikling AS	Datterselskap Porsgrunn	100 %	-228 901	8 509 805
Kjølnesbygg AS	Datterselskap Porsgrunn	100 %	842 707	16 056 369
Kirkebjerg Utvikling AS	Datterselskap Porsgrunn	100 %	-18 961	1 000 000
Jernbanegata 15 AS	Datterselskap Porsgrunn	100 %	-294 194	528 604
Lilleelva Parkering AS	Tilknyttet selskap Oslo	50 %	24 000	16 289 000

Oppgitte tall for Lilleelva Parkering AS gjelder for 2017.

Mellomværende:	Langsiktig fordring	
	2018	2017
Heistad Utvikling AS	4 580 152	2 050 000
Lilleelva Parkering AS	1 516 244	1 516 244

Note 5 Skattekostnad

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2018	2017
Betalbar skatt	112 180	0
Skatteeffekt av konsernbidrag	367 919	544 980
Endring i utsatt skatt	-157 059	-146 110
Skattekostnad ordinært resultat	323 040	398 870

Avstemming fra nominell til faktisk skattesats:

Årsresultat før skatt	2018	2017
	5 014 840	1 924 853

Forventet inntektskatt etter nominell skattesats (23%) 1 153 413 461 965

Skatteeffekt av følgende poster utgjør:

Ikke skattepliktige inntekter	-771 656	0
Ikke fradragsberettigede kostnader	2 068	1 878
Effekt av endret skattesats fra 23% til 22%	-60 786	-64 972
Skattekostnad	323 040	398 870
Effektiv skattesats	6,4 %	20,7 %

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

	2018		2017	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Driftsmidler	0	3 408 499	0	3 067 608
Omløpsmidler	73 568	0	0	0
Gevinst- og tapskonto	0	2 743 623	0	3 429 529
Sum	73 568	6 152 122	0	6 497 137
Netto midlertidige forskjeller	-6 078 554		-6 497 137	
22% Utsatt skattefordel/-forpliktelse	0	1 337 282	0	1 494 341
Ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0	0	0
Netto utsatt fordel/forpliktelse i balansen	0	1 337 282	0	1 494 341

Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12.2018 består av følgende aksjeklasse:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	15 770	15 770 000
Sum	1 000		15 770 000

Eierstruktur

Aksjonær i selskapet pr. 31.12.2018 var:

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

Tilbakemelding på Porsgrunn kommunes Eiermelding datert 31.01.2019

1) Selskapets oppfyllelse av eierstrategi?

Porsgrunn Utvikling AS (PU) styrer etter Porsgrunn kommunes vedtatte Eiermelding vedtatt av Bystyret den 21.01.16 i sak 1/16, hvor det forventes at Porsgrunn Utvikling AS skal av flere virkemidler for å oppnå målene i kommuneplanens samfunnsdel og kommunens boligstrategi. Bystyret har stilt følgende forventninger som selskapet jobber etter:

Generelt.

- At selskapet er en pådriver for å bygge opp under Bystyrets ønske om vekst i antall arbeidsplasser og i befolkningen.

Arealer.

- At selskapet ut fra finansiell og organisatorisk evne, sikrer tilgang på arealer for næring og bolig.
- Gir innspill til nye arealer for samme i forbindelse med revisjon av kommuneplanens arealdel.

Næringsutvikling.

- Alene eller sammen med andre, utvikler prosjekter bl.a. på områdene kunnskapsintensive arbeidsplasser, statlige arbeidsplasser, hovedadministrasjoner, forskning og utvikling.

Boliger.

- Alene eller sammen med andre, utvikler områder for boligbygging. Boliger til unge nyutdannede voksne i etableringsfasen, skal spesielt vurderes.
- At selskapet også engasjerer seg i konkrete prosjekter der nye boformer, sosiale profiler, energi- og overvannsløsninger, klima og miljøløsninger mm, utforskes.

Det henvises for øvrig til vedlagt årsrapport 2018 for mer utfyllende informasjon om konkrete prosjekter i 2018 og pågående fremover.

2) Selskapets oppfyllelse av samfunnsansvar?

Porsgrunn Utvikling er bevisst sitt samfunnsansvar, og jobber etter Porsgrunn kommunes Eierstyringsprinsipp 9 – Samfunnsansvar på dette feltet.

PU er ansvarlig for omfattende regulerings- og utbyggingsprosjekter hvor det foretas til dels store inngrep i naturen. PU er seg bevisst de miljømessige utfordringer og forpliktelser, og man søker å minimere belastningen på nærmiljøet.

I den grad PU har mulighet for påvirkning av estetiske utforming av bygg og anlegg, forsøker vi å bidra til forbedret byggeskikk ved å stille krav til materialvalg og utforming.

3) Selskapets oppfyllelse av etiske spørsmål?

Porsgrunn Utvikling følger enhver tid Porsgrunn kommunes etiske retningslinjer, i henhold til Porsgrunn kommunes Eierstyringsprinsipp 11 – Etik.

4) Hvordan fastsettes/beregnes styrehonoraret?

Dette fastsettes årlig av Generalforsamling.

5) Hva er nivået på styrehonoraret?

Prosentnivået har vært uendret siden 2010, og lyder som følgende:

Styreleder	5 % av ordførerens lønn
Øvrige styremedlemmer	3 % av ordførerens lønn

Godtgjøring pr møte utgjør 1,25 0/00 av ordførerens lønn

Styret i Porsgrunn Utvikling AS bekrefter at besvarelsen av ovennevnte spørsmål er uttrykk for den faktiske kunnskapen styret hadde om virksomheten på tidspunktet da svarene ble avgitt.

Porsgrunn, den 03.04.2019

Styret i Porsgrunn Utvikling AS


Jan Løkling
Styrets leder


Jan Erling Nilsen
Styrets nestleder


Gro Aakre
Styremedlem


Anne Tilly Bagås
Styremedlem


Signe Tynning
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 4 691 800. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, 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 2018, 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.

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.

www.revisjonsselskapet.no

POST- OG KONTORADRESSE:
Lyngbakkevegen 3
3736 Skien
TEL: 35 58 84 60

AVD BD:
Begun 52
3800 Bæ i Telemark
TEL: 35 95 06 92

FORETAKSREGISTRERE:
NO 974 481 196 PMA
E-post: firmapost@revisjonsselskapet.no

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 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 bokføringsskikk i Norge.

Skien, den 3. april 2019
REVISJONSSKAPET AS

Marita Gundersen Øverbø

Marita Gundersen Øverbø
Statsautorisert revisor

Våre eiendommer



Kjølnes ring 60

Bygget er utleid til Porsgrunn kommune, Voksenopplæringen, Telemark Fylkeskommune, Tankefeltterapi Telemark og Nevropsykologisk kompetanse. Deler av 3. etasje og 4. etasje er ledig for utleie. I 2018 har Porsgrunn kommune påbegynt arbeidet med ny svømmehall.



Parkeringsplass P4 Kjølnes

Parkeringsplass på Kjølnesområdet, like utenfor Porsgrunn, utleid til Høgskolen i Sørøst-Norge.





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.

TFK, Høgskolen i Sørøst-Norge, Porsgrunn kommune, forskningsinstitusjonen Tel-Tek/SINTEF, Tekna, Hypo AS, Prosject Invest, Fagskolen Telemark og Trainee Telemark er leietakere i bygget. Det er fortsatt noen ledige arealer i 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.







Vallermyrene leir

Tomt: 63 629m² – Bygg: 14 148m²

Mottaket for mindreårige flyktninger er avviklet av UDI. En stallbygning er bygget 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. Kasernen er ledig for utleie.

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 sto ferdig i 2007 og er landets største.

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

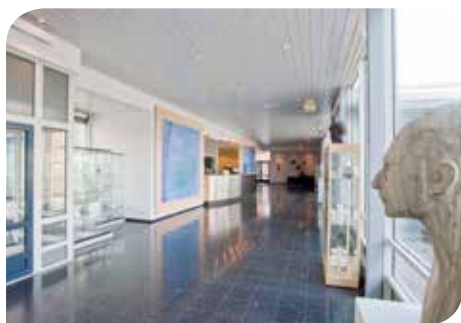




Herøya Næringspark AS

Eiendomsselskapet Herøya Næringspark AS eies 88% av SIVA Herøya Næringspark AS og 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 dem ut igjen til aktuelle industriaktører.



Banken - Brevik

Området på 12 daa er leid ut til Brevik Båtforening, som har klubblokaler og båtplasser i området. Vi vurderer å sette i gang en mulighetsstudie for videreutvikling av området.





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 sine kontorer i bygget.

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.





Moheim

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



Torsbergvegen 46 - Knarrdalstrand

Området er en flat tomt som passer for næringsvirksomhet/lett industri. Eiendommen ble kjøpt av Metallco AS i desember 2018 for kr 4.750.000. Tomten er på ca. 4 daa, med et lite kontorbygg og et kaldlager. Arealet blir utleid på kortsiktig basis mens vi jobber med en helhetlig utvikling av hele Knarrdalstrand.



Utviklingsprosjekter



Heistad Byggetrinn 1-15 leiligheter

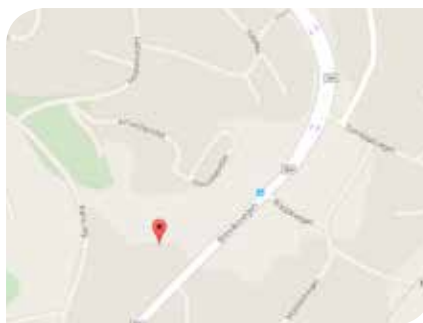
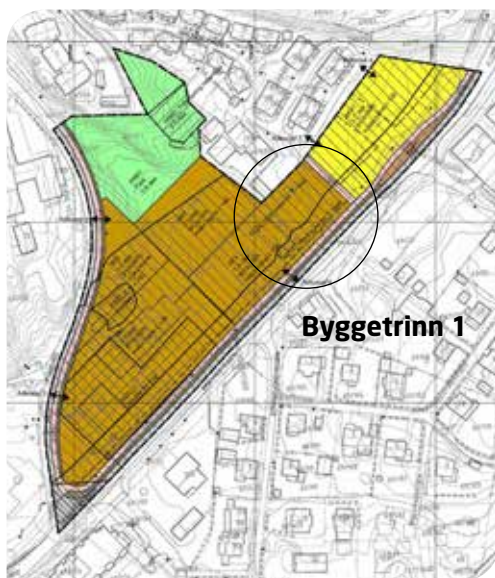
Porsgrunn Utvikling AS etablerte selskapet Heistad Utvikling AS i 2013. Selskapet eies i dag 100 prosent av Porsgrunn Utvikling AS. Vi er i gang med byggetrinn 1 etter salg av seks av de 15 enhetene i prosjektet.

Ca. 20 daa er avsatt til utviklingsområde

- » Ca. 16 daa er satt av til byggeområde.
- » Ca. 4 daa 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 sto ferdig medio 2017. Den tre mål store tomten er en del av det 20 daa 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.





Gamle Urædd stadion

Den 16 daa 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.



Mule

Den 22 daa store tomten ligger svært flott til på Mule, rett ved sykehjemmet. Reguleringsplanen ble vedtatt 6. september 2018 og området er regulert til ca. 26 boenheter. Ferdig regulert område som er solgt til Betonmast TVB Tomter AS.





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

Porsgrunn Utvikling og Bane NOR Eiendom kjøpte i 2014 Maxboeiendommen i Behakvartalet i Porsgrunn gjennom Lilleelva parkering. Kjøpet sikrer samarbeidspartene areal og handlingsrom til å utvikle det framtidige nye stasjonsområdet. Vi jobber med områdeplan for knutepunktutvikling.

Området vil utvikle seg til regionens viktigste kollektivknutepunkt etter at nytt dobbeltspor Farriseidet–Porsgrunn er tatt i bruk.



Lilleelva parkering

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



Samarbeid med Bane NOR Eiendom

Bane NOR Eiendom AS 50%

Porsgrunn Utvikling AS 50%

Lilleelva Parkering AS

C.E. Berg-Hanssens Gate 11 AS

Porsgrunn Utvikling samarbeider med Bane NOR Eiendom om enkelte prosjekter. Selskapene eier 50 prosent hver i Lilleelva Parkering AS og C.E. Berg-Hanssens Gate 11 AS.



Merkurvegen - Brattåslia

Prosjekt er under regulering. Arealet er ca. 6 daa med mulighet for 16 boenheter i konsentrert småhusbebyggelse, f.eks. tomannsboliger. Reguleringsplan er muligens ferdigbehandlet sommeren 2019.



Viervegen - Stridsklev

Prosjekt er under regulering. Arealet på ca. 27 daa gir mulighet for 11 eneboligtomter og 9 boenheter i konsentrert småhusbebyggelse. Reguleringsplanen er mulig ferdigbehandlet i Q4 2019.



Solbakkmoen - Bergsbygda

Porsgrunn Utvikling AS har opsjon på et tomteområde ved Solbakkmoen i Bergsbygda. Området er avsatt til boligformål i gjeldende kommuneplan. Det er igangsatt arbeid med detaljregulering av området for å legge til rette for ny boligbebyggelse med tilhørende anlegg på Solbakkmoen. Reguleringen omfatter også bryggeanlegg i Vissevåg, ny gang- og sykkelveg langs Bergsbygdavegen og tilfredsstillende vann- og avløpsanlegg for eksisterende og ny bebyggelse.



For salg



Herøya

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



Lundedalen

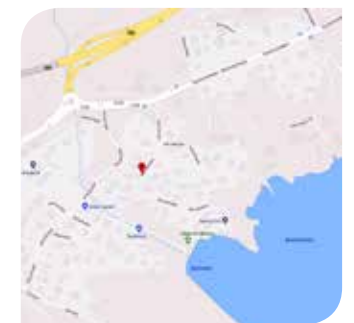
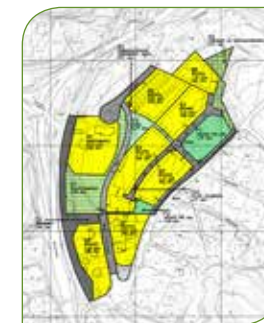
Byggeklar næringstomt i Lundedalen som er egnet for lettere industrivirksomhet/entreprenører/lager/verksted. Ligger nå litt på vent i påvente av nye E18.

Tomten på ca. 10 daa kan deles i to eller tre hvis det er ønskelig.



Østvedthagen - Skjelsvik

Tomten ligger i et nyetablert og barnevennlig boligområde på Skjelsvik – ca. 7 km fra Porsgrunn sentrum. Området er meget etterspurt og sentralt med kort avstand til barneskole, dagligvare og buss med gode forbindelser i alle retninger. Kort avstand til idrettsanlegg, lysløype og nyere ungdomsskole på Heistad. Tomten ligger med grei adkomst til E18.





Gamle Brevik Oppvekstsenter

Gamle Brevik Oppvekstsenter har en meget flott beliggenhet på Åsen ved Breviks nye skole/barnehage og Furulund idrettsanlegg. Tomten er på ca. 5.230 kvm. Området er bebygget med 4 frittstående skolebygg. Bygningene vil bli revet før overtagelse.

I den nye, detaljerte reguleringsplanen for nye Brevik Oppvekstsenter og Furulund idrettsanlegg er tomten regulert til boligbebyggelse med lavblokker og konsentrert småhusbebyggelse. Anslått antall boenheter er 20–24.



Solgte eiendommer



Lundedalen

Den minste av de to næringsstomtene i Lundedalen er solgt til Br. Nilsen Eiendom AS for kr. 943.500. Tomten er på ca. 1,2 daa og var ferdig utsprengt.



Grava

Porsgrunn Utvikling har solgt fem tomter fra 488 kvm til 1617 kvm – eneboligtomter og tomt til konsentrert småhusbebyggelse i Gravavegen på Heistad. Kjøper er Pancom Property AS, og kjøpesummen ble 6,2 millioner kroner. Tomtene ligger i et veletablert, barnevennlig og populært boligområde ca. 1 km fra Heistad sentrum.



Tveitanlia

Gnr 51 bnr 65 og 460, Vikingvegen 17 og Tveitanlia Barnehage er solgt til Rose Eiendom AS. Samlet areal

utgjør ca. 5.988 kvm, og kjøper ønsker å regulere området til konsentrert småhusbebyggelse – 15–16 boenheter som vil passe godt for småbarns-familier.

Barnehagen vil være i drift frem til Maristien barnehage på Frednes er ferdig bygd, og kjøper vil jobbe med reguleringsplanen i mellomtiden.







Porsgrunn Utvikling

www.porsgrunnutvikling.no

