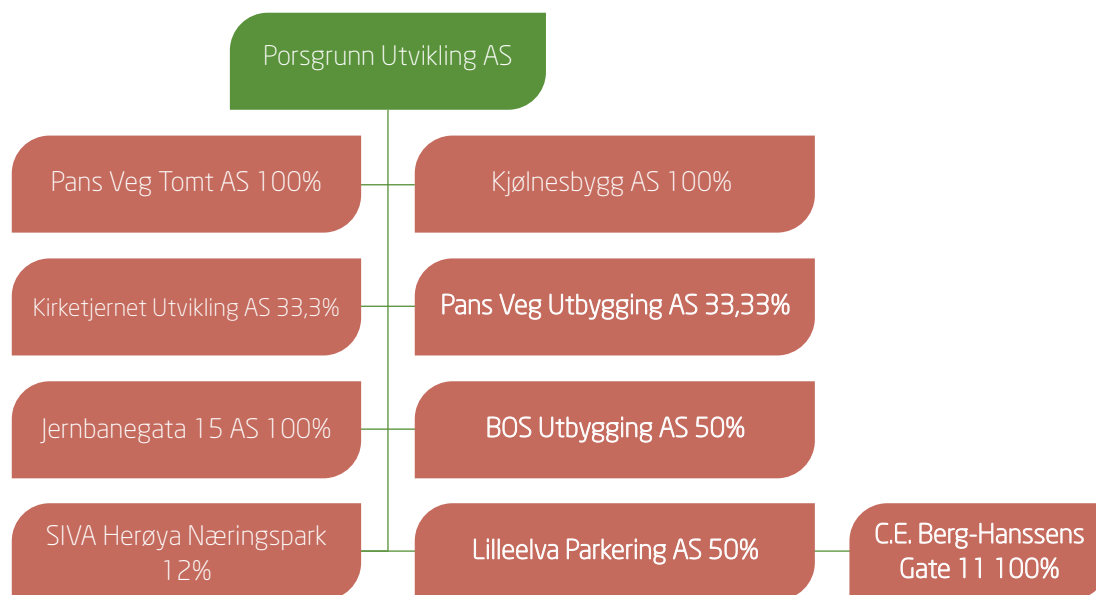


Årsrapport 2019



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:

- » Jan Løkling (styreleder)
- » Gro Aakre (nestleder)
- » Stian Lande-Iversen
- » Signe Tynning
- » Morten Riis-Gjertsen

Daglig leder



Skule Wærstad

Tlf.: 990 91 609

E-post: skule@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.

2019 i kortform

- » Etablert selskapet BOS AS sammen med FIHA Holding AS for å gjennomføre utbygging ved av leiligheter ved Brevik oppvekstsenter.
- » Gjennomført salgsprosess av tomteområdet på Mule – solgt til TBV Bolig AS.
- » Innledet samtaler om utbyggingsavtale knyttet til reguleringsplanen for Solbakkmoen
- » Prosjektoppfølgning av leilighetsprosjektet Skolebakken, Heistad
- » Heistad Utvikling AS avviklet
- » Etablert selskapet Pans Veg Tomt AS for videreføring av utbyggingen på Heistad.
- » Etablert selskapet Pans Veg Utbygging AS sammen med Bratsberg gruppen og PBBL.
- » Reguleringsplan for Merkurvegen, Brattås, ble godkjent – tomten solgt til Brattås Utbygging AS etter konkurranse med flere tilbydere.
- » Innledet samarbeid med Bratsberg gruppen og PBBL om utbygging av leiligheter i regi av Kirketjernet Utvikling AS.
- » Solgt Kjølnes ring 60 tilbake til Porsgrunn kommune
- » Avsatt midler til diverse utbedringer/sikringstiltak på Vallemyrene leir
- » Reguleringsplan for Jernbanegata 15 er 2. gangs behandlet
- » Gjennomført ansettelsesprosess for ny daglig leder
- » Bestilt ny naturmangfoldsregistrering av Viervegen
- » Arbeid med utleie av lokalene i Deltabygget, Porsgrunn

Porsgrunn kommune v/ordfører

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

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

Sted: Ordførerens kontor
Dato: 23. Juni 2020
Kl.: 15.00 – 16.00

Til behandling foreligger:

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av innkallingen
3. Valg av representant til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
4. Årsregnskap, revisors beretning og utbytte for 2019
5. Valg av styrets medlemmer
6. Honorar til styrets medlemmer
7. Honorar til selskapets revisor

Porsgrunn, den 25. Mai 2020.

På vegne av styret i Porsgrunn Utvikling AS

Jan Løkling
Styrets leder

Vedlegg: Regnskap 2019
Revisors beretning

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

Porsgrunn Utvikling AS Resultatregnskap

NOTE	DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	2019	2018
	Salgsinntekt	26 857 486	21 289 906
	Annen driftsinntekt	3 714 818	0
	Sum driftsinntekter	30 572 304	21 289 906
1	Varekostnad	13 347 371	13 119 938
2	Lønnskostnad	3 481 406	2 724 492
3	Avskrivning på varige driftsmidler	472 177	749 336
2	Annen driftskostnad	6 883 375	2 516 487
	Sum driftskostnader	24 184 328	19 110 252
	Driftsresultat	6 387 976	2 179 654
	FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER		
	Annen renteinntekt	115 167	115 418
13	Annen finansinntekt	1 308 189	0
	Inntekt på investering i datterselskap	0	3 355 000
	Annen rentekostnad	379 785	635 232
	Annen finanskostnad	420 454	0
	Netto finansresultat	623 117	2 835 186
	Resultat før skattekostnad	7 011 093	5 014 840
5	Skattekostnad	1 346 024	323 040
	ÅRSRESULTAT	5 665 069	4 691 800
	OVERFØRINGER		
7	Foreslått utbytte	2 000 000	3 500 000
7	Overført til/fra annen egenkapital	3 665 069	1 191 800
	Sum overføringer	5 665 069	4 691 800

Porsgrunn Utvikling AS
Balanse pr 31. desember

NOTE	EIENDELER	2019	2018
	Anleggsmidler		
	Varige driftsmidler		
3, 9	Tomter og bygninger	0	27 696 502
3	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	<u>419 594</u>	<u>500 450</u>
	Sum varige driftsmidler	<u>419 594</u>	<u>28 196 953</u>
	Finansielle anleggsmidler		
4	Investering i datterselskaper	23 332 794	25 654 004
4	Investering i tilknyttede selskap og felleskontrollerte virksomheter	7 199 146	6 643 923
4	Investeringer i aksjer	28 236 364	28 236 364
11	Lån til datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	<u>6 434 587</u>	<u>6 096 396</u>
	Sum finansielle anleggsmidler	<u>65 202 891</u>	<u>66 630 687</u>
	Sum anleggsmidler	<u>65 622 485</u>	<u>94 827 640</u>
	Omløpsmidler		
1, 9	Prosjekter under utvikling	<u>56 845 006</u>	<u>49 791 665</u>
	Fordringer		
11	Kundefordringer	1 925 059	390 134
11	Konsernfordringer	0	11 000 000
12	Andre fordringer	<u>18 749 791</u>	<u>10 959 572</u>
	Sum fordringer	<u>20 674 850</u>	<u>22 349 707</u>
8	Bankinnskudd, kontanter og lignende	<u>13 611 882</u>	<u>13 479 168</u>
	Sum omløpsmidler	<u>91 131 738</u>	<u>85 620 539</u>
	SUM EIENDELER	<u>156 754 223</u>	<u>180 448 179</u>

Porsgrunn Utvikling AS
Balanse pr 31. desember

NOTE	EGENKAPITAL OG GJELD	2019	2018
	Egenkapital		
	Innskutt egenkapital		
6, 7	Aksjekapital	7 756 000	15 770 000
6, 7	Ikke registrert kapitalforhøyelse	0	11 745 000
7	Annen innskutt egenkapital	-8 000	0
7	Overkurs	<u>109 782 128</u>	<u>109 782 128</u>
	Sum innskutt egenkapital	<u>117 530 128</u>	<u>137 297 128</u>
	Opptjent egenkapital		
7	Annen egenkapital	<u>14 705 900</u>	<u>11 040 830</u>
	Sum opptjent egenkapital	<u>14 705 900</u>	<u>11 040 830</u>
	Sum egenkapital	<u>132 236 027</u>	<u>148 337 958</u>
	Gjeld		
	Avsetning for forpliktelser		
5	Utsatt skatt	<u>938 978</u>	<u>1 337 282</u>
	Sum avsetning for forpliktelser	<u>938 978</u>	<u>1 337 282</u>
	Annen langsiktig gjeld		
9	Gjeld til kredittinstitusjoner	9 700 000	20 115 778
11, 14	Øvrig langsiktig gjeld	<u>2 689 230</u>	<u>2 689 230</u>
	Sum annen langsiktig gjeld	<u>12 389 230</u>	<u>22 805 008</u>
	Kortsiktig gjeld		
11	Leverandørgjeld	824 012	1 446 129
5	Betalbar skatt	1 586 917	112 180
	Skyldige offentlige avgifter	205 029	343 969
11	Gjeld til konsernselskaper	1 123 606	1 161 160
7, 10	Utbytte	2 000 000	3 500 000
10, 11	Annen kortsiktig gjeld	<u>5 450 423</u>	<u>1 404 494</u>
	Sum kortsiktig gjeld	<u>11 189 988</u>	<u>7 967 931</u>
	Sum gjeld	<u>24 518 196</u>	<u>32 110 221</u>
	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	<u>156 754 223</u>	<u>180 448 179</u>

Porsgrunn, 17. mars 2020

Jan Løking
Styrets leder

Morten Riis-Gjertsen
Styremedlem

Stian Lande Iversen
Styremedlem

Gro Aakre
Nestleder

Signe Prøis Tynning
Styremedlem

Skule Wærstad
Daglig leder

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."

Jan Løking Styreleder Serienummer: 9578-5999-4-1352725 IP: 77.16.xxx.xxx 2020-04-22 11:58:38Z	Signe Prøis Tynning Styremedlem Serienummer: 9578-5998-4-1016025 IP: 85.19.xxx.xxx 2020-04-22 12:24:15Z
Morten Riis-Gjertsen Styremedlem Serienummer: 9578-5997-4-221805 IP: 146.192.xxx.xxx 2020-04-22 12:30:36Z	Gro Aakre Nestleder Serienummer: 9578-5997-4-2284920 IP: 51.175.xxx.xxx 2020-04-22 18:37:55Z
Skule Wærstad Daglig leder Serienummer: 9578-5997-4-418128 IP: 193.214.xxx.xxx 2020-04-24 11:03:22Z	Stian Lande Iversen Styremedlem Serienummer: 9578-5997-4-676962 IP: 84.202.xxx.xxx 2020-04-24 11:29:18Z

Penneo Dokumentmøkkel: HZ3YD-GN170-SN7HM-YH0Z-8MSK6NZFSU

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/validate>

Porsgrunn Utvikling AS Kontantstrømoppstilling

	2019	2018
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER:		
Ordinært resultat før skattekostnad	7 011 093	5 014 840
Periodens betalte skatter	-112 180	0
Netto gevinst ved salg av aksjer	-893 971	0
Netto gevinst ved salg av driftsmidler	-3 714 818	0
Ordinære avskrivninger	472 177	749 336
Endring i prosjekter under utvikling	4 179 660	9 031 318
Endring i kundefordringer	-1 534 925	28 127
Endring i leverandørgjeld	-433 416	232 097
Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	8 786 821	-9 178 196
Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	13 760 440	5 877 522
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER:		
Utbetaling ved utlån til datterselskap	-350 000	-1 450 000
Utbetaling ved kjøp av aksjer	-25 000	0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-159 000	0
Innbetalinger ved salg av driftsmidler	179 000	0
Innbetalinger ved salg av aksjer	643 052	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	288 052	-1 450 000
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER:		
Utbetaling ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-10 415 778	0
Utbetaling av utbytte	-3 500 000	-1 500 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-13 915 778	-1 500 000
Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	132 714	2 927 522
Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 1.1.	13 479 168	10 551 646
Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 31.12.	13 611 882	13 479 168

Porsgrunn Utvikling AS

Noter til regnskapet 2019

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.

Prosjekter under utvikling

Posten inneholder eiendommer og tomter for salg. Eiendommene selges enten som de foreligger eller utvikles for salg. Prosjekter 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.

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 ved overtakelse av eiendommen. 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 2019. 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 resultat i eierperioden, fores 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 for 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.

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

Lønnskostnad	2019	2018
Lønn og styrehonorar	2 452 871	2 130 086
Folketrygdavgift	398 063	340 428
Pensjonskostnader	310 818	235 754
Andre ytelser	319 654	18 225
Sum	3 481 406	2 724 492

Gjennomsnittlig antall årsverk

3 2

Ytelser til ledende personer

	Lønn	Pensjonskostnader	Annen godtgjørelse
Daglig leder	906 117	129 508	4 774
Styret	245 114	0	0

Revisor

Godtgjørelse til revisor fordeler seg slik

	2019
Lovpålagt revisjon	39 489
Annen rådgivning	64 731

Note 3 Varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger	Driftsløse og inventar	SUM
Anskaffelseskost 1.1.2019	3 700 000	26 053 694	1 125 929	30 879 623
Tilgang	0	0	159 000	159 000
Avgang	3 700 000	26 053 694	159 000	29 912 694
Anskaffelseskost 31.12.2019	0	0	1 125 929	1 125 929

Akk. avskrivninger 31.12.2019

Akk. avskr. solgte driftsmidler per 31.12.2019

Bokført verdi pr. 31.12.2019

Årets avskrivninger

Økonomisk levetid

Avskrivningsplan

Note 4 Datterselskap, tilknyttede selskap, felleskontrollerte virksomheter (FKV) og andre aksjer

Selskapsnavn	Tilknytning	Forretningskontor	Eierandel	Resultat	Egenkapital	Bokført verdi
Pans Veg Tomt AS	Datterselskap	Porsgrunn	100 %	-66 288	7 788 782	6 443 013
Kjølnesbygg AS	Datterselskap	Porsgrunn	100 %	885 414	16 941 782	16 076 969
Jernbanegata 15 AS	Datterselskap	Porsgrunn	100 %	224 247	752 850	812 812
Lilleelva Parkering AS *	FKV	Oslo	50 %	-94 000	16 195 000	6 643 923
Bos Utbygging AS	FKV	Porsgrunn	50 %	-21 473	8 527	15 000
Pans Veg Utbygging AS	Tilknyttet selskap	Porsgrunn	33 %	-55 160	-25 160	10 000
Kirketjernet Utvikling AS	Tilknyttet selskap	Porsgrunn	33 %	-38 482	961 518	530 223
Siva Herøya Næringspark AS	Aksjer	Trondheim	12 %	-10 524 374	87 785 753	28 236 364

* Oppgitte tall for Lilleelva Parkering AS gjelder for 2018.

Note 5 Skattekostnad

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2019	2018
Betalbar skatt	1 586 917	112 180
Skatteeffekt av konsernbidrag	157 411	367 919
Endring i utsatt skatt	-398 304	-157 059
Skattekostnad ordinært resultat	1 346 024	323 040

Avstemning fra nominell til faktisk skattesats:

	2019	2018
Årsresultat før skatt	7 011 093	5 014 840

Forventet inntektskatt etter nominell skattesats (22%)

	1 542 441	1 153 413
--	-----------	-----------

Skatteeffekt av følgende poster utgjør:

Ikke skattepliktige inntekter	-287 802	-771 656
Ikke fradragsberettigede kostnader	91 385	2 068
Effekt av endret skattesats fra 23% til 22%	0	-60 786
Skattekostnad	1 346 024	323 040
Effektiv skattesats	19,2 %	6,4 %

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

	2019		2018	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Driftsmidler	0	1 514 015	0	3 408 499
Omløpsmidler	504 121	0	73 568	0
Regnskapsmessig avsetning	3 000 000	0	0	0
Gevinst- og tapskonto	0	6 258 187	0	2 743 623
Sum	3 504 121	7 772 202	73 568	6 152 122
Netto midlertidige forskjeller	-4 268 081	0	-6 078 554	0
22% Utsatt skattefordel/-forpliktelse	0	938 978	0	1 337 282
Ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0	0	0
Netto utsatt fordel/forpliktelse i balansen	0	938 978	0	1 337 282

Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12.2019 består av følgende aksjeklasse:

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

Eierstruktur

Aksjonær i selskapet pr. 31.12.2019 var:

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

Note 7 Egenkapital

	Aksje-kapital	Annen innskutt egenkapital	Overkurs	Annen egen-kapital	Sum egen-kapital
Egenkapital 1.1.2019	27 515 000	0	109 782 128	11 040 830	148 337 958
Kapitalforhøyelse	11 241 000	-8 000			11 233 000
Kapitalnedsettelse	-31 000 000				-31 000 000
Årets resultat				5 665 069	5 665 069
Avsatt utbytte				-2 000 000	-2 000 000
Egenkapital 31.12.2019	7 756 000	-8 000	109 782 128	14 705 900	132 236 027

Note 8 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter og lignende omfatter bundne skattekredittmidler med kr 82 219.

Note 9 Pantstillelser og garantier m.v.

Bokført gjeld som er sikret ved pant o.l.:	2019	2018
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 700 000	20 115 778
Sum	9 700 000	20 115 778

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld:

Tomter og bygninger	0	27 696 502
Prosjekter under utvikling	9 354 560	9 332 735
Sum	9 354 560	37 029 238

Note 10 Utbytte

Som følge av nødvendige avsetninger i regnskapet til sikringsarbeider i Vallemyrane leir i størrelsesorden kr 3 millioner er utbyttet redusert tilsvarende. Det er følgende avsatt kr 2 000 000 til utbytte.

Note 11 Konsernmelløvsrende

	Langsiktig fordring		Kortsiktig fordring	
	2019	2018	2019	2018
Kjølnesbygg AS	-	-	-	11 000 000
Heistad Utvikling AS	-	4 580 152	-	-
BOS Utbygging AS	150 000	-	-	-
Pans Veg Utbygging AS	200 000	-	-	-
Pans Veg Tomt AS	4 568 343	-	-	-
Lilleelva Parkering AS	1 516 244	1 516 244	-	-
Sum	6 434 587	6 096 396	-	11 000 000
	Øvrig langsiktig gjeld		Kortsiktig gjeld	
	2019	2018	2019	2018
Porsgrunn Kommune	1 882 461	1 882 461	730 699	730 699
Kjølnesbygg AS	-	-	645 125	645 125
Jernbanegata 15 AS	-	-	450 000	450 288
Kirketjernet Utvikling AS	-	-	28 481	65 747
Sum	1 882 461	1 882 461	1 854 305	1 891 859
	Leverandorgjeld		Kundefordringer	
	2019	2018	2019	2018
Jernbanegata 15 AS	-	115 921	50 000	-
Porsgrunn Kommune	-	-	-	748 619
Pans Veg Tomt AS	-	-	150 000	-
Lilleelva Parkering AS	-	-	1 721 500	-
Sum	-	115 921	1 921 500	748 619

Note 12 Andre fordringer

	2019	2018
Fordring knyttet til felleskostnader	191 523	393 656
Fordringer knyttet til oppgjør av eiendommer som gjøres opp når omregulering er utført	15 444 411	9 929 000
Fordring salg av aksjer i Heistad Utvikling AS	2 600 000	-
Forskuddsbetalte kostnader	362 476	485 535
Andre fordringer	151 382	151 382
Sum	18 749 791	10 959 572

Note 13 Annen finansinntekt

Annen finansinntekt består av gevinst ved salg av aksjer i Heistad Utvikling AS på kr 1 308 189.

Note 14 Øvrig langsiktig gjeld

Øvrig langsiktig gjeld knytter seg til tomter i Lundedalen som Porsgrunn Utvikling AS har fått overført fra Porsgrunn kommune, som først blir gjort opp når Porsgrunn Utvikling AS selger tomtene videre. Ved årets slutt er det 2 tomter som ikke er solgt videre.

Øvrig langsiktig gjeld består av følgende poster:	2019	2018
Gjeld til Porsgrunn Kommune	1 882 461	1 882 461
Uopptjent inntekt	806 769	806 769
Sum	2 689 230	2 689 230



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 5 665 069. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, 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 rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonskikk 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet 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.revisjonsskapet.no

POST OG KONTOINFORMASJON
Ljøngeløkka 1
2036 Skien
TE: 35 28 84 82

AVD. NO
Regns 12
8088 Skien/Telemark
TE: 35 95 04 92

FORETNINGSSTYRENET
NO 914 481 376 FHN
E-post: foretningstnet@revisjonsskapet.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 revisjonskikk 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 oversikkelig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Skien, den 28. april 2020
REVISJONSSKAPET AS

Marita Gundersen Øverbo
Marita Gundersen Øverbo
Statsautorisert revisor

Våre eiendommer



Huken

Tre av de fire byggene i Huken 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.



Parkeringsplass P4 Kjølnes

Parkeringsplass på Kjølnesområdet, like utenfor Porsgrunn, utleid til Vestfold Telemark Fylkeskommune.





Kjølnesbygg

Delta Porsgrunn er et topp moderne og miljøvennlig kontorbygg på 5000 kvadratmeter. Bygget stod ferdig på vårparten, 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.

Universitetet i Sørøst-Norge, Universitetet i Stavanger, Porsgrunn kommune, forskningsinstitusjonen SINTEF Tel-Tek, Tekna, Hypo AS, Prosject Invest og fagskolen 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. 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.

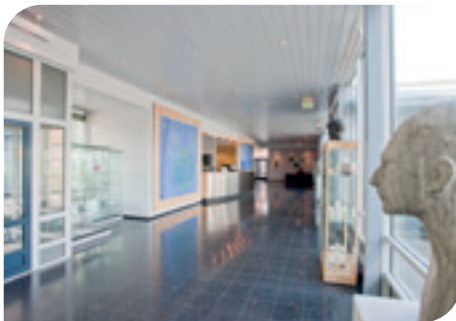




SIVA Herøya Næringspark AS

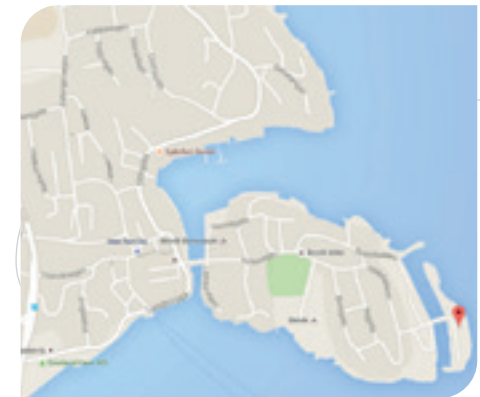
Eiendomsselskapet Herøya Næringspark AS eies 88% av SIVA Herøya Næringspark AS og 12% av Porsgrunn Utvikling AS. Selskapet eier seks næringsbygg på Herøya Industriparks grunn, rett utenfor det prosessindustrielle kjerneområdet på Herøya.

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 Båttforening, som har klubblokaler og båtplasser i området. Vi vurderer å sette i gang en mulighetsstudie for videreutvikling av området.



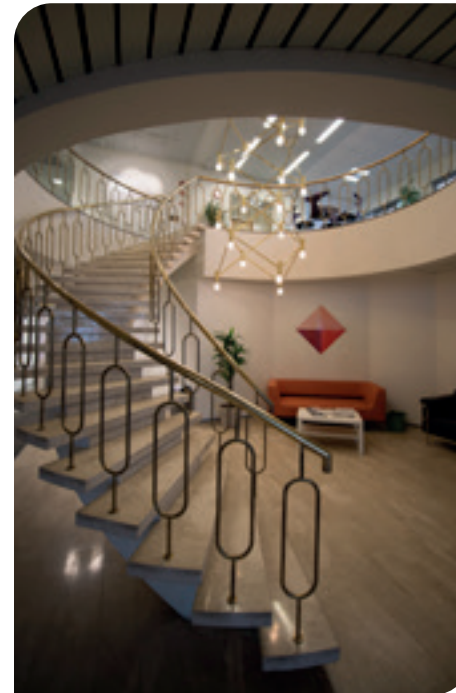


Jernbanegata 15 AS

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 AS og Utdanningsforbundet Vestfold-Telemark har kontorer i bygget.

Eiendommen har stort utviklingspotensial. En 800 kvadratmeter stor tomt og parkeringsplasser var med i handelen. Reguleringsplan 2. gangs behandlet og påklaget. Avventer Fylkesmannens avgjørelse.

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 og Mesta. Eiendommen er fullt utleid. 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 Metalco AS i desember 2018. 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.

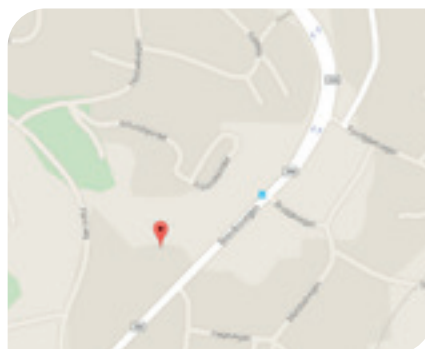
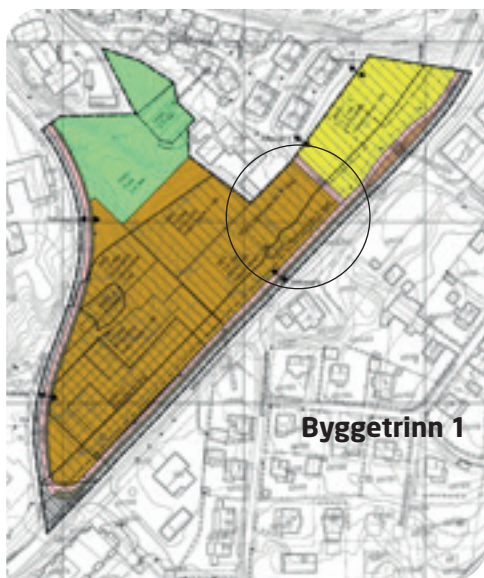




Skolebakken, Heistad

Leilighetsprosjektet Skolebakken var under produksjon gjennom hele 2019. 15 nye, flotte og moderne leiligheter fra ca. 56 kvm til 109 kvm er bygget. Leilighetene lagt ut for salg og innflyttingen startet våren 2020.

Selskapet Heistad Utvikling AS oppløst, og området eies nå av Pans Veg Tomt AS (stiftet 30.09.2019). Byggetrinn 2 skal utvikles a i samarbeid med PBBL og Heimgard Bolig, organisert i selskapet Pans Veg Utbygging AS (stiftet 15.03.2019).



Utviklingsprosjekter



Boligutvikling på Heistad

Gjennom Pans Veg Tomt AS, eier Porsgrunn Utvikling AS et ca. 20 dekar stort utviklingsområde som skal utvikles til et nytt sentrum på Heistad. Området ble frigitt da den gamle barneskolen ble revet i 2015. Området er regulert som sentrumsområde med næring og bolig. Ca. 60 nye boliger, areal for næring og eventuelt bydelshus ligger i planen. 14 boenheter er tidligere ferdigstilt i regi av Porsgrunn Boligbyggelag. Prosjektet Skolebakken med 15 leiligheter var under produksjon i 2019. Planlegging av det resterende området pågår i samarbeid med PBBL og Heimgard Bolig.



Solbakkmoen - Bergsbygda - 58 enheter

Porsgrunn Utvikling AS har opsjon på en mindre del av tomteområde ved Solbakkmoen i Bergsbygda. Området er avsatt til boligformål i gjeldende kommuneplan, og reguleres i samarbeid med privat grunneier. 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.





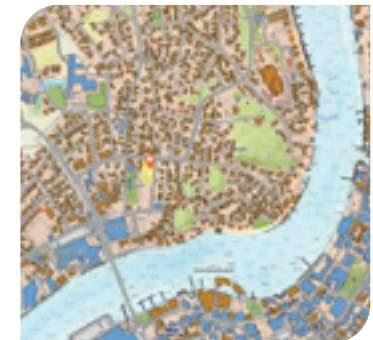
Gamle Urædd stadion

Den 13,8 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.



Kirketjernet

Eiendommen har en meget sentral beliggenhet ved Vestre kirke på Vestsida i Porsgrunn. Tomten er på ca. 5,8 daa og består i dag av parkeringsplass og rivningstomten etter gamle Kirketjernet barnehage. Eiendommen planlegges utbygd til boligformål i samarbeid med PBBL og Heimgard Bolig. 1. byggetrinn kommer på parkeringsplassen.





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

Arealet er fullt utleid som parkeringsplass til Skagerak Energi.



Samarbeid med Bane NOR Eiendom

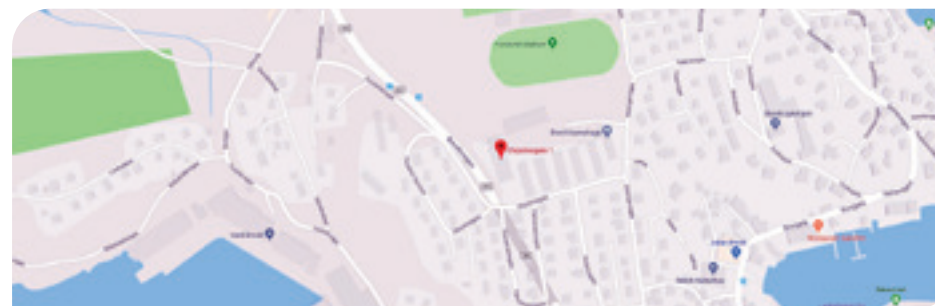
Bane NOR Eiendom AS 50%

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.



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. Skolebyggene ble revet i 2019. Etablert utbyggingselskapet BOS Utbygging AS sammen med FIHA-Holding AS.

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.



For salg



Herøya

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



Lundedalen

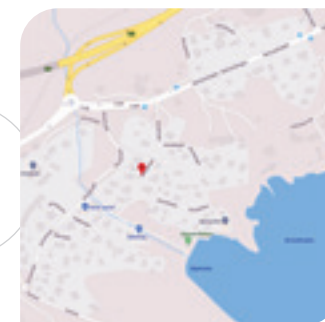
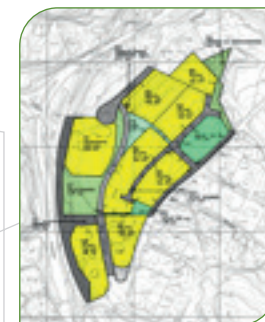
Byggeklar næringstomt i Lundedalen som er egnet for lettere industrivirksomhet/entreprenører/lager/verksted. Avventer utbygging av ny E18.

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.



Solgte eiendommer



Kjølnes ring 60

Bygget er solgt til Porsgrunn kommune, som nå eier alle byggene innenfor tomtearealet.



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.



Merkurvegen - Brattås

Prosjektet er ferdig regulert - Reguleringsplan godkjent 13.06. 2019.
Eiendommen solgt til Brattås Utbygging AS.







Porsgrunn Utvikling

www.porsgrunnutvikling.no

