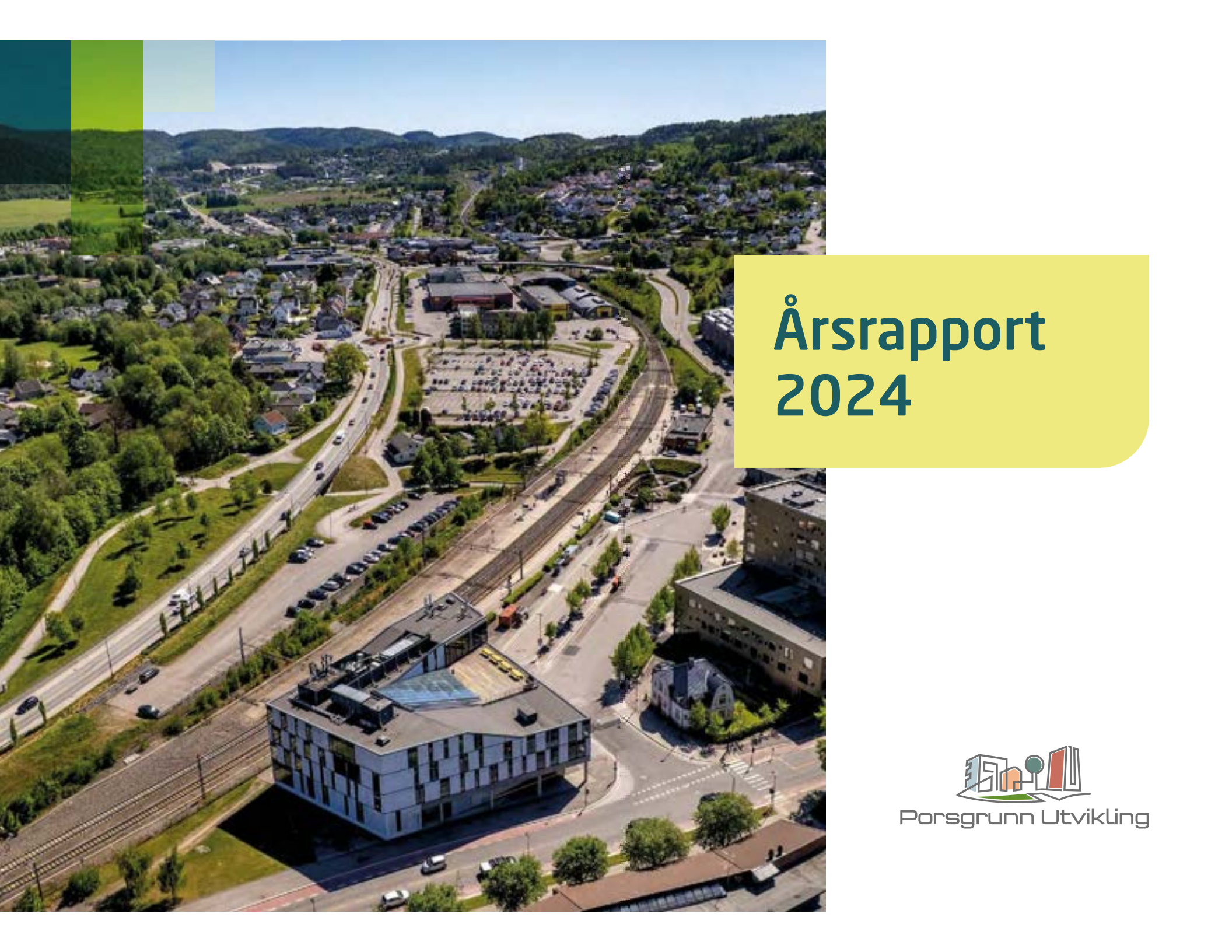




Årsrapport 2024



Porsgrunn Utvikling

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 næringsliv, boligformål 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.



Daglig leder

Skule Wærstad

Tlf.: 990 91 609

E-post:

skule@porsgrunnutvikling.no

Styret

Styret er sammensatt av
5 representanter:

Per Wold (styreleder)
Gro Aakre (nestleder)
Stian Lande-Iversen
Signe Tynning
Morten Riis-Gjertsen

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

Pans veg Tomt AS
Moen 7 AS
Jernbanegata 11B AS
Huken 5 AS
Huken Eiendom AS
Huken Utvikling AS
Anders Baars veg AS
Hestehoven AS
Kjølnesjordet Utvikling AS
Lundedalen Utvikling AS
Solbakkmoen Utvikling AS
Solheim Utbygging AS
Fjellygata Utvikling AS
P4 Parkering AS
Gamle Urædd AS
Ulrikkabakken Utvikling AS
Østvedtvegen Utvikling AS
Kirketjernet Tomt AS
Torsbergveien 46 AS
Eidangervegen Utvikling AS
Stasjonsvegen Utvikling AS
Haugtun Bolig AS
Vallermyrene utvikling AS

Tilknyttede selskaper:

BOS Utbygging AS
Kirketjernet Utvikling AS
Knutepunkt Porsgrunn AS
Moheim Næringspark AS
Pans veg Utbygging AS

Vår strategi

Porsgrunn Utvikling skal erverve og utvikle eiendommer som bidrar til å styrke Porsgrunn som en framtidsrettet og attraktiv jobb- og bostedskommune.

Porsgrunn utvikling er en kommersiell aktør som tilrettelegger for befolkningsvekst ved aktivt utvikle gode nærings- og boligområder.

Porsgrunn Utvikling skal være en attraktiv samarbeidspartner, som er framtidsrettet og styrker Porsgrunn som jobb- og bostedskommune – transparent, balansert og ha realistiske forventninger i det lange tidsperspektivet.

Vår visjon

Aktiv og modig utvikler av næring og bolig

Aktiv – fordi vi involverer oss og deltar på de arenaene der rammebetingelsene besluttes

Modig – fordi vi utfordrer, påvirker og gjennomfører

Utvikler – fordi vi tilrettelegger arealer og muliggjør utbygging

Næring og bolig – fordi vi gir grunnlag for befolkningsvekst

2024 i kortform

Videreført regulering av eiendommen Hestehoven

Medvirket til planarbeid i områdereguleringsplanen for Knutepunkt Porsgrunn

Medvirket i prosess med etablering av utbyggingsavtale Solbakkmoen i Bergsbygda

Utarbeidet og vedtatt strategi for bærekraft – gjeldende fra 2025

Igangsatt utvikling av Moheim Næringspark AS i samarbeid med Pancom Property AS

Påbegynt arbeid med utvikling av byggetrinn 2 i BOS Utvikling

Gjennomført salg av del av Vallermyrene leir

Klargjort boligprosjekt for salg i Kjølnesjordet Utvikling AS

Ferdigstilt detaljregulering av boliger i Anders Baars veg, Vestsiden

Ferdigstilt detaljregulering av boliger i Stasjonsvegen, Eidanger

Arbeidet med detaljregulering av sentrumskvartal i Huken

Arbeidet med detaljregulering av boliger på Stridsklev bydelssenter

Salg av Gamle Urædd AS til Knutepunkt Porsgrunn AS

2024 Årsregnskap / Revisjonsberetning



Uttalelse fra ledelsen i selskapet:

Porsgrunn Utvikling AS

Til Deloitte AS

Att.: Espen Thorbjørnsen
Leivollen 23
3736 Skien

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Porsgrunn Utvikling AS, for året som ble avsluttet den 31. desember 2024, med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med Regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning, og etter å ha foretatt de forespørsler vi har ansett som nødvendige for å innhente de nødvendige opplysninger at:

Regnskap

- Vi har oppfylt vårt ansvar som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, vedrørende utarbeidelsen av regnskapet i samsvar med lov og forskrifter, og bekrefter at regnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med Regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige, og at all relevant informasjon tilgjengelig knyttet til virkelig verdi vurdering og vesentlig estimater er tatt hensyn til.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i Regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- Hendelser og transaksjoner som ledelsen er blitt oppmerksom på og som har funnet sted frem til signering av denne uttalelsen og som etter Regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
- Regnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon eller mangler. Virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet. En oppsummering av ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg.
- Vi har påsett at selskapets regnskap og formuesforvaltning av betydning for regnskapet er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.
- Vi erkjenner vårt ansvar for og bekrefter at vi har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av enhetens regnskapsopplysninger i samsvar med lov og forskrifter.
- Alle kjente faktiske eller mulige rettsvister og krav som kan ha slik betydning at de må tas hensyn til ved utarbeidelsen av regnskapet, er gjort kjent for revisor og er redegjort for og gitt tilleggsopplysninger om i samsvar med Regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- At ledelsen erkjenner sitt ansvar for utformingen, iverksettelsen og vedlikeholdet av intern kontroll for å forhindre og avdekke misligheter.
- At alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.



- At regnskapet og eventuell «øvrige informasjon» gitt revisor før datoen på revisjonsberetningen er i overensstemmelse med hverandre, og at øvrige informasjon ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

Informasjon som er gitt:

- Vi har gitt revisor:
 - tilgang til all informasjon som vi er kjent med, og som er relevant for utarbeidelsen av regnskapet, som for eksempel regnskapsregistreringer, dokumentasjon og øvrige forhold,
 - ytterligere informasjon som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
 - ubegrenset tilgang til personer selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Vi har gitt revisor informasjon om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
- Vi har gitt revisor all informasjon om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer:
 - Ledelsen,
 - ansatte som har en betydningsfull rolle i forhold til intern kontroll, eller
 - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.
- Vi har gitt revisor informasjon om alle eventuelle påstander eller mistanker om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.
- Vi har gitt revisor informasjon om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter, og som kan ha vesentlig virkning på regnskapet.
- Vi har gitt revisor informasjon om identiteten til selskapets nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.
- Vi har gitt revisor informasjon om alle dokumenter som ledelsen forventer å utstede som kan inneholde «øvrige informasjon», og har gitt revisor alle dokumenter som inneholder «øvrige informasjon» og som foreligger før dato for revisjonsberetningen.
- Med hensyn til «øvrige informasjon» som ikke er gitt til revisor før datoen for revisjonsberetningen, har vi gitt revisor informasjon om vi har til hensikt å utstede og utstede slik «øvrige informasjon» og det forventede tidspunktet for denne utstedelsen. Vi bekrefter at dokumenter som inneholder «øvrige informasjon» og som ikke er tilgjengelige for revisor før dato for revisjonsberetningen vil bli gjort tilgjengelig for revisor før utstedelse av informasjonen.
- Vi har gitt revisor informasjon om eventuelle brudd på datasikkerheten (cyber-security) som ledelsen er blitt oppmerksom på, og som har potensiale for å legge til, endre eller slette data eller transaksjoner knyttet til årsregnskapet.

Spesielt om:

Fortsatt drift

- At vi ikke er kjent med noen hendelser eller forhold som indikerer usikkerhet ved forutsetningen om fortsatt drift.
- At styret/ledelsen har iverksatt hensiktsmessige planer for å møte identifiserte hendelser eller forhold som indikerer usikkerhet ved forutsetningen om fortsatt drift.

Hendelser etter balansedag

- At vi har gitt opplysninger om hendelser etter balansedagen, i samsvar med Regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Porsgrunn, 10. April 2025

Skule Wærstad
Daglig leder

Per Wold
Styrets leder

Årsberetning 2024 - Porsgrunn Utvikling AS

Virksomhetens art og tilholdssted

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

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

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

- Pans Veg Tomt AS
- Moen 7 AS
- Jernbanegata 11B AS
- Huken 5 AS
- Huken Eiendom AS
- Huken Utvikling AS
- Anders Baars Veg AS
- Hestehoven AS
- Kjølnesjordet Utvikling AS
- Lundedalen Utvikling AS
- Solbakkmoen Utvikling AS
- Solheim Utbygging AS
- Huken Eiendom AS
- Fjellygata Utvikling AS
- P4 Parkering AS
- Gamle Urædd AS
- Ulrikkabakken Utvikling AS
- Østvedtvegen Utvikling AS
- Kirketjernet Tomt AS
- Torsbergveien 46 AS
- Eidangervegen Utvikling AS
- Stasjonsvegen Utvikling AS
- Haugtun Bolig AS
- Vallermyrene Utvikling AS

Tilknyttede selskaper:

- Knutepunkt Porsgrunn AS
- Moheim Næringspark AS
- Bos Utbygging AS
- Kirketjernet Utvikling AS
- Pans Veg Utbygging AS

BankID Signing
Signe Tynning
2025-04-10
BankID Signing
Gro Aakre
2025-04-10
BankID Signing
Stian Lande Iversen
2025-04-10
BankID Signing
Morten Riss-Gjertsen
2025-04-10
BankID Signing
Stulle Wærsted
2025-04-11
BankID Signing
Per Vold
2025-04-11

Utvikling i resultat og stilling

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

Hovedpunkter i selskapets drift for 2024 er som følger:

- Medvirket i prosess med etablering av utbyggingsavtale Solbakkmoen i Bergsbygda.
- Medvirket til planarbeid i områderegeringsplanen for Knutepunkt Porsgrunn.
- Klargjort boligprosjekt for salg i Kjølnesjordet Utvikling AS.
- Ferdigstilt detaljregulering av boliger i Anders Baars veg, Vestsiden.
- Ferdigstilt detaljregulering av boliger i Stasjonsvegen, Eidanger.
- Detaljreguleringsprosess av sentrumskvartal i Huken.
- Detaljreguleringsprosess av boliger på Stridsklev bydelsenter.
- Salg av del av Vallemyrene leir.
- Salg av Gamle Urædd AS til Knutepunkt Porsgrunn AS

Fortsatt drift

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Redegjørelse for årsregnskapet

Omsetningen i konsernet gikk fra NOK 25 796 634 i 2023 til NOK 19 394 968 i 2024.

Årsresultatet ble i 2023 NOK 12 224 811 mot NOK 3 907 569 i 2024.

For morselskapet var omsetningen NOK 12 581 308 og resultatet NOK 16 230 152 i 2024.

Salget av Gamle Urædd AS var stor bidragsyter til konsernets årsresultat.

Det er også utarbeidet kontantstrømoppstilling for både konsernet og morselskapet.

Fremtidig utvikling

Konsernet jobber med flere spennende fremtidsrettede prosjekter og utviklingssporteføljen anses som stor.

Finansiell risiko

Overordnet om målsetting og strategi

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

Markedsrisiko

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

Konsernet er eksponert for endringer i rentenivået, da konsernets gjeld har flytende rente.

Videre kan endringer i rentenivået påvirke bolig- og transaksjonsmarkedet.

Kredittrisiko

Risikoen for tap på fordringer er vurdert som lav.

BankID Signing
Signe Tynning
2025-04-10
BankID Signing
Gro Aakre
2025-04-10
BankID Signing
Stian Lande Iversen
2025-04-10
BankID Signing
Morten Riss-Gjertsen
2025-04-10
BankID Signing
Stulle Wærsted
2025-04-11
BankID Signing
Per Vold
2025-04-11

Likviditetsrisiko

Konsernet vurderer likviditeten i selskapet som god. Løpende oppdatert risikomatrix konsernet oversikt over ulike risikoelementer.

Arbeidsmiljø

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

Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

Porsgrunn Utvikling har styreansvarsforsikring som omfatter tidligere, nåværende og fremtidige styremedlemmer og daglig leder. Forsikringen dekker personlig erstatningsansvar for formueskade sikrede har påført noen i kraft av sin funksjon i de selskapene som er omfattet av dekningen.

Likestilling

Selskapet er opptatt av likestilling mellom kjønnene i virksomheten og at det ikke foretas forskjellsbehandling i strid med regelverket. Styret består i dag av to kvinner og tre menn. Styret mener at vi tilfredsstiller kravene og har derfor ikke iverksatt spesielle tiltak i 2024.

Organisasjon og personal

I selskapet var det i 2024 gjennomsnittlig 4 årsverk mot 4 foregående år. Ved utgangen av 2024 var det 4 personer ansatt mot 4 ved utgangen av 2023. Andelen kvinner er 0 % sammenlignet med 0 % ved utløpet av foregående år.

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

Bærekraft og ytre miljø

Som en sentral aktør innen eiendomsutvikling i Porsgrunn kommune har selskapet et ansvar for å bidra til en bærekraftig fremtid ved å tilpasse vår virksomhet til globale og lokale utfordringer, slik som klimaendringer, sosiale ulikheter og behov for ansvarlig styring. I løpet av 2024 har selskapet utarbeidet en egen strategi for bærekraft som omfatter en helhetlig tilnærming til bærekraftige nybygg, by- og stedsutvikling og samfunnsansvar. Bærekraftstrategien iverksettes i selskapets virksomhet og i størst mulig grad i utviklingsprosjekter med andre eierinteresser.

BankID Signing
Signe Tynning
2025-04-10
BankID Signing
Gro Aakre
2025-04-10
BankID Signing
Stian Lande Iversen
2025-04-10
BankID Signing
Morten Riis-Gjertsen
2025-04-10
BankID Signing
Skule Wærstad
2025-04-11
BankID Signing
Per Wold
2025-04-11

For å sikre et seriøst arbeidsliv og som et tiltak mot svart arbeid og sosial dumping i selskapet Skiensmodellen til grunn for alle utbyggingsprosjekter..

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

Porsgrunn, den 10. April 2025

I styret for
Porsgrunn Utvikling AS

Per Wold
Styrets leder

Stian Lande Iversen
Styremedlem

Morten Riis-Gjertsen
Styremedlem

Gro Aakre
Nestleder

Signe Prøis Tynning
Styremedlem

Skule Wærstad
Daglig leder

BankID Signing
Signe Tynning
2025-04-10
BankID Signing
Gro Aakre
2025-04-10
BankID Signing
Stian Lande Iversen
2025-04-10
BankID Signing
Morten Riis-Gjertsen
2025-04-10
BankID Signing
Skule Wærstad
2025-04-11
BankID Signing
Per Wold
2025-04-11

Konsernregnskap Porsgrunn Utvikling AS Resultatregnskap

Morselskap			Note	Kon:	
2024	2023			2024	2023
11 369 633	6 861 850	2,7	Driftsinntekter:	9 081 198	5 610 555
1 211 675	1 688 199	2,7		10 313 770	20 186 079
12 581 308	8 550 049		Sum driftsinntekter	19 394 968	25 796 634
			Driftskostnader:		
9 666 210	3 881 662	3,13		3 787 262	4 054 610
6 199 845	5 792 440	4	Varekostnad	5 989 849	5 792 440
143 080	113 000	9	Lønnskostnad	1 338 587	1 166 628
4 903 785	4 651 023	4,5	Avskrivninger	8 187 005	6 894 172
			Annen driftskostnad		
20 912 920	14 438 125		Sum driftskostnader	19 302 703	17 907 850
-8 331 612	-5 888 076		Driftsresultat	92 265	7 888 784
			Finansinntekter og -kostnader:		
855 548	569 732	12		0	0
800 000	0	11	Inntekt på investering i datterselskap	35 871	938 828
2 429 389	1 658 063	7	Inntekt på investering i tilknyttet selskap	1 947 459	1 689 260
19 474 015	31 848 248	6,11	Annen renteinntekt	0	577 625
128 859	22 236		Annen finansinntekt	0	27 833
0	0	6,11	Annen rentekostnad	0	27 833
			Annen finanskostnad	0	0
23 430 092	34 053 807		Netto finansresultat	1 983 330	3 177 880
15 098 480	28 165 731		Resultat før skattekostnad	2 075 595	11 066 664
-1 131 672	-896 838	8	Skattekostnad	-1 831 974	-1 158 147
16 230 152	29 062 569		ÅRSRESULTAT	3 907 569	12 224 811
			OVERFØRINGER		
5 000 000	5 000 000	17		5 000 000	5 000 000
11 230 152	24 062 569	17	Foreslått utbytte	-1 092 431	7 224 811
			Overført til/fra annen egenkapital		
16 230 152	29 062 569		Sum overføringer	3 907 569	12 224 811

BankID Signing
Gro Aakre
2025-04-10
BankID Signing
Signe Tynning
2025-04-10
BankID Signing
Stan Lande Iversen
2025-04-10
BankID Signing
Skule Wærstad
2025-04-11
BankID Signing
Per Wold
2025-04-11
BankID Signing
Morten Riss-Gjertsen
2025-04-14

Konsernregnskap Porsgrunn Utvikling AS Balanse pr 31. desember

Morselskap				Konsern	
2024	2023	Note		2024	2023
EIEDELER					
Anleggsmidler					
Immaterielle eiendeler					
2 334 848	1 203 176	8	Utsatt skattefordel	1 906 524	1 259 408
2 334 848	1 203 176		Sum immaterielle eiendeler	1 906 524	1 259 408
Varige driftsmidler					
0	0	9,19	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	62 127 540	61 848 102
912 139	1 122 484	9,19	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner	918 839	1 133 184
912 139	1 122 484		Sum varige driftsmidler	63 046 379	62 981 286
58 479 993	65 421 043	10	Investering i datterselskap	0	0
32 028 020	7 699 146	11	Investering i fkv og tilknyttet selskap	32 906 703	9 352 132
16 000 000	16 000 000	12	Investering i aksjer og andeler	16 000 000	16 000 000
82 138 766	47 506 754	7	Lån til datterselskap	0	0
19 107 112	5 057 898	7	Lån til fkv og tilknyttet selskap	19 107 112	5 057 898
207 753 892	141 684 841		Sum finansielle anleggsmidler	68 013 815	30 410 030
211 000 879	144 010 501		Sum anleggsmidler	132 966 718	94 650 724
Omløpsmidler					
10 197 113	13 230 997	8,13	Prosjekter under utvikling	90 949 087	82 754 218
Fordringer					
503 535	738 414	7	Kundefordringer	735 211	1 834 320
5 820 488	10 476 344	7	Konsernfordringer	0	0
1 147 574	46 748 112	14	Andre fordringer	1 335 195	46 878 405
7 471 597	57 962 869		Sum fordringer	2 070 406	48 712 725
29 794 256	23 586 192	15	Bankinnskudd, kontanter o.l.	29 912 330	25 360 728
47 462 966	94 780 058		Sum omløpsmidler	122 931 823	156 827 671
258 463 845	238 790 560		SUM EIEDELER	255 898 542	251 478 395

BankID Signing
Gro Aakre
2025-04-10
BankID Signing
Signe Tynning
2025-04-10
BankID Signing
Stan Lande Iversen
2025-04-10
BankID Signing
Skule Wærstad
2025-04-11
BankID Signing
Per Wold
2025-04-11
BankID Signing
Morten Riss-Gjertsen
2025-04-14

Konsernregnskap Porsgrunn Utvikling AS Balanse pr 31. desember

BankID Signing
Gro Aakre
2025-04-10
BankID Signing
Signe Tynning
2025-04-10
BankID Signing
Stian Lande Iversen
2025-04-10
BankID Signing
Skule Wærstad
2025-04-11
BankID Signing
Per Wold
2025-04-11
BankID Signing
Morten Riis-Gjertsen
2025-04-14

Morselskap			Konsern		
2024	2023	Note	2024	2023	
EGENKAPITAL OG GJELD					
Egenkapital					
Innskutt egenkapital					
21 194 000	21 193 000	16,17	21 194 000	21 193 000	
118 063 050	109 782 128	17	118 063 050	109 782 128	
139 257 050	130 975 128		139 257 050	130 975 128	
Opptjent egenkapital					
107 792 672	96 562 520	17	80 584 943	81 406 361	
107 792 672	96 562 520		80 584 943	81 406 361	
Sum egenkapital					
247 049 722	227 537 647		219 841 993	212 381 489	
Gjeld					
Avsetning for forpliktelser					
0	0	8	0	0	
1 737 996	2 136 557	11,18	27 247 259	17 812 343	
1 737 996	2 136 557		27 247 259	17 812 343	
Annen langsiktig gjeld					
0	0	19,20	0	9 996 351	
0	0	7	0	0	
0	0		0	9 996 351	
Kortsiktig gjeld					
466 629	763 713	7	1 215 405	1 441 492	
0	0	8	0	86 365	
5 000 000	5 000 000	17	5 000 000	5 000 000	
539 716	491 064		554 427	670 967	
2 170 290	0	7	0	0	
1 499 492	2 861 579	7,21	2 039 459	4 089 388	
9 676 127	9 116 356		8 809 291	11 288 212	
11 414 123	11 252 913		36 056 550	39 096 906	
258 463 845	238 790 560		255 898 542	251 478 395	

Porsgrunn, 10. april 2025
Porsgrunn Utvikling AS

Per Wold
Styrets leder

Gro Aakre
Nestleder

Morten Riis-Gjertsen
Styremedlem

Stian Lande Iversen
Styremedlem

Signe Prøis Tynning
Styremedlem

Skule Wærstad
Daglig leder

Konsernregnskap Porsgrunn Utvikling AS Kontantstrømoppstilling

BankID Signing
Gro Aakre
2025-04-10
BankID Signing
Signe Tynning
2025-04-10
BankID Signing
Stian Lande Iversen
2025-04-10
BankID Signing
Skule Wærstad
2025-04-11
BankID Signing
Per Wold
2025-04-11
BankID Signing
Morten Riis-Gjertsen
2025-04-14

Morselskap			Konsern		
2024	2023		2024	2023	
15 098 480	28 165 732	Ordinært resultat før skattekostnad	2 075 595	11 066 664	
0	0	Periodens betalte skatter	-86 365	0	
-19 466 815	-36 390 355	Netto gevinst ved salg av aksjer	-9 662 083	-16 164 569	
111 657	0	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	111 657	0	
0	0	Poster klassifisert som investerings- eller finansieringsakt.	0	0	
0	0	Resultatandel fra tilknyttet og felleskontrollert virksomhet	35 871	938 828	
0	0	Nedskrivning anleggsmidler	0	0	
143 080	113 000	Ordinære avskrivninger	1 338 587	1 166 628	
3 033 884	-1 848 529	Endring i prosjekter under utvikling	-15 165 919	2 218 251	
234 879	2 474 194	Endring i kundefordringer	949 875	1 654 592	
-297 084	-150 870	Endring i leverandørgjeld	214 724	-2 214 109	
4 486 774	-56 155 857	Endring mellomværende konsern og tilknyttet selskap	25 931 917	-44 249 635	
-292 604	7 136 634	Endring i andre tidsavgrensningsposter	4 312 782	-18 958 382	
3 052 251	-56 656 051	Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	9 627 193	-64 541 732	
-2 160 708	-24 479 622	Endring i konsernkontoordning (mellomværende)	0	0	
-24 358 874	-4 240 000	Utbetaling ved kjøp av aksjer	-24 358 874	-500 000	
-44 390	-144 730	Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler	-101 620	-14 168 222	
0	0	Innbetaling ved salg av driftsmidler	0	0	
26 437 863	42 606 569	Netto innbetaling ved salg av datterselskap	26 099 332	42 606 569	
-126 109	13 742 217	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	1 638 838	27 938 347	
8 281 922	0	Gjeldskonvertering	8 281 922	0	
0	0	Netto endring langsiktig banklån	-9 996 351	-6 178 924	
0	-3 258 962	Netto endring langsiktige lån	0	-3 258 962	
-5 000 000	-5 000 000	Utbetaling av utbytte	-5 000 000	-5 000 000	
3 281 922	-8 258 962	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-6 714 429	-14 437 886	
6 208 064	-51 172 796	Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	4 551 602	-51 041 271	
23 586 192	74 758 988	Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende 1.1.	25 360 728	76 401 999	
29 794 256	23 586 192	Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende 31.12.	29 912 330	25 360 728	

Konsernregnskap Porsgrunn Utvikling AS Noter til regnskapet for 2024

BankID Signing
Gro Aakre
2025-04-10
BankID Signing
Signe Tynning
2025-04-10
BankID Signing
Stan Lande Iversen
2025-04-10
BankID Signing
Skule Wærstad
2025-04-11
BankID Signing
Per Wold
2025-04-11
BankID Signing
Morten Riss-Gjertsen
2025-04-14

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter Porsgrunn Utvikling AS med datterselskaper hvor morselskapet har bestemmende innflytelse som følge av juridisk eller faktisk kontroll. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede regnskapsprinsipper for like transaksjoner i alle selskaper som inngår i konsernregnskapet. Alle vesentlige transaksjoner og mellomværende mellom selskaper i konsernet er eliminert. Investeringer i selskaper hvor konsernet har betydelig innflytelse (tilknyttede selskaper), behandles etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet. Betydelig innflytelse foreligger normalt når konsernet eier fra 20 til 50 prosent av den stemmeberettigede kapitalen.

Aksjer i datterselskaper er eliminert i konsernregnskapet etter oppkjøpsmetoden. Dette innebærer at det oppkjøpte selskapets eiendeler og gjeld vurderes til virkelig verdi på kjøpstidspunktet, og eventuell merpris ut over dette klassifiseres som merverdier i tilknytning til eiendommene.

Endringer i konsernet

Porsgrunn Utvikling AS har i 2024 har solgt 100% av aksjene i Gamle Urædd AS til Knutepunkt Porsgrunn AS (felleskontrollert virksomhet). Vallermyrene Utvikling AS er nystiftet i 2024 og eies 100 % av Porsgrunn utvikling AS. Grenmarsvegen Utvikling AS er innfusjonert i Kjelnesjordet Utvikling AS i 2024. Begge er konsernselskaper.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

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

Aksjer og andeler i tilknyttet selskap og datterselskap

Investeringer i datterselskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Mottatt utbytte og konsernbidrag fra datterselskapene er inntektsført som annen finansinntekt. Tilsvarende gjelder investeringer i tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet og egenkapitalmetoden i konsernregnskapet.

Eierandeler i felles kontrollert virksomhet

Eierandeler i felles kontrollert virksomhet vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet og egenkapitalmetoden i konsernregnskapet. Resultatandel føres som hhv. finansinntekt- og eller finanskostnad.

Andre aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler

Aksjer og investeringer selskaper hvor selskapet ikke har betydelig innflytelse, er vurdert etter kostmetoden. Investeringene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall betydelig innflytelse, er vurdert etter kostmetoden. Investeringene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Mottatt utbytte fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

Prosjekter under utvikling

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

Konsernregnskap Porsgrunn Utvikling AS Noter til regnskapet for 2024

BankID Signing
Gro Aakre
2025-04-10
BankID Signing
Signe Tynning
2025-04-10
BankID Signing
Stan Lande Iversen
2025-04-10
BankID Signing
Skule Wærstad
2025-04-11
BankID Signing
Per Wold
2025-04-11
BankID Signing
Morten Riss-Gjertsen
2025-04-14

Inntekter

Salg av eiendeler:

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

Leieinntekter:

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

Bankinnskudd, kontanter og lignende

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

Pensjoner

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

Kostnader

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

Skatter

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

Kontantstrømoppstillingen

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

Endring av sammenligningstall

Sammenligningstall for 2023 for hhv. annen driftsinntekt, annen finansinntekt, annen egenkapital og andre avsetninger for forpliktelser er endret med netto kr 15 675 786. Endringen skyldes prinsippendring knyttet til interengevinst i felleskontrollert selskap, som er behandlet som en utsatt inntekt og avsatt i balansen inntil gevinsten realiseres fra det felles kontrollerte selskapet.

Konsernregnskap
Porsgrunn Utvikling AS
Noter til regnskapet for 2024

BankID Signing
Gro Aare
2025-04-10
BankID Signing
Signe Tynning
2025-04-10
BankID Signing
Stan Lande Iversen
2025-04-10
BankID Signing
Skule Wærstad
2025-04-11
BankID Signing
Per Wold
2025-04-11
BankID Signing
Morten Ris-Gjertsen
2025-04-14

Note 2 Salgsinntekter

Geografisk fordeling av salgsinntekter				
Morselskapet og konsernet har kun salgsinntekter i Norge.				
Fordeling på de ulike virksomhetsområder	Konsern		Morselskap	
	2024	2023	2024	2023
Leieinntekter	6 377 884	5 610 555	1 329 261	2 311 850
Salg av eiendom m.m	2 703 314	-	10 040 372	4 550 000
Sum salgsinntekter	9 081 198	5 610 555	11 369 633	6 861 850
Gevinst avgang datterselskap	9 662 083	16 164 569	0	0
Annen driftsinntekt	651 687	4 021 510	1 211 675	1 688 199
Sum annen driftsinntekt	10 313 770	20 186 079	1 211 675	1 688 199

Note 3 Varekostnad

Fordeling på de ulike virksomhetsområder	Konsern		Morselskap	
	2024	2023	2024	2023
Øvrige varekostnader	3 787 262	4 054 610	9 666 210	3 881 662
Sum	3 787 262	4 054 610	9 666 210	3 881 662

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

Lønnskostnader	Konsern		Morselskap	
	2024	2023	2024	2023
Lønninger	4 254 582	4 297 990	4 464 578	4 297 990
Arbeidsgiveravgift	823 446	779 825	823 446	779 825
Pensjonskostnader	535 445	677 961	535 445	677 961
Andre ytelser	376 376	36 664	376 376	36 664
Sum	5 989 849	5 792 440	6 199 845	5 792 440

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret 4 4 4 4

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

Ytelser til ledende personer	Lønn	Pensjons- kostnader	Annen godtgjørelse
Daglig leder	1 264 316	159 920	9 794
Styret	292 146	-	-

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

Revisor

Godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskaper fordeler seg slik:

	Konsern		Morselskap	
	2024	2023	2024	2023
Lovpålagt revisjon	76 947	83 360	60 447	44 000
Andre attestasjonstjenester	42 777	124 725	25 677	124 725
Regnskaps- og skattemessig teknisk bistand	339 849	437 176	100 058	32 718
Annen bistand levert fra Deloitte Advokatfirma AS	0	440 487	0	440 487

Konsernregnskap
Porsgrunn Utvikling AS
Noter til regnskapet for 2024

BankID Signing
Gro Aare
2025-04-10
BankID Signing
Signe Tynning
2025-04-10
BankID Signing
Stan Lande Iversen
2025-04-10
BankID Signing
Skule Wærstad
2025-04-11
BankID Signing
Per Wold
2025-04-11
BankID Signing
Morten Ris-Gjertsen
2025-04-14

Note 5 Annen driftskostnad

Annen driftskostnad	Konsern		Morselskap	
	2024	2023	2024	2023
Eiendomsskatt	483 625	402 860	94 091	225 361
Annen driftskostnad	7 703 380	6 491 312	4 809 694	4 425 662
Sum	8 187 005	6 894 172	4 903 785	4 651 023

Note 6 Finansinntekter- og kostnader

	Konsern		Morselskap	
	2024	2023	2024	2023
Gevinst salg av aksjer	-	-	19 466 815	31 840 355
Annen finansinntekt (inkl. valutagevinst)	-	577 625	7 200	7 893
Sum annen finansinntekt	-	577 625	19 474 015	31 848 248

Note 7 Transaksjoner og mellomværende med nærstående parter

Morselskap

Resultatmessige transaksjoner med nærstående parter:

Tilhører resultatlinje	Motpart	Forhold til motparten	2024	2023
Annen driftsinntekt	Huken 5 AS	Datter	-	5 900
Annen driftsinntekt	Pans Veg Utbygging AS	Tilknyttet	8 400	184 127
Annen driftsinntekt	Solheim Utbygging AS	Datter	-	-
Annen driftsinntekt	Moen 7 AS	Datter	-	33 586
Annen driftsinntekt	BOS Utbygging AS	FKV	35 160	45 902
Annen driftsinntekt	Kirketjernet Utvikling AS	Tilknnyttet	5 400	65 464
Annen driftsinntekt	Knutepunkt Porsgrunn AS	FKV	501 000	331 177
Annen driftsinntekt	Moheim Mkb3 AS	FKV	66 600	-
Annen driftsinntekt	Ulrikbakken Utvikling AS	Datter	5 400	-
Annen driftsinntekt	P4 Parkering AS	Datter	2 880	-
Annen driftsinntekt	Valler myrene Utvikling AS	Datter	24 000	-
Annen driftsinntekt	Solbakkmoen Utvikling AS	Datter	7 920	1 863
Annen driftsinntekt	Huken Utvikling AS	Datter	107 040	60 910
Annen driftsinntekt	Huken Eiendom AS	Datter	2 400	-
Annen driftsinntekt	Kjølnessjordet Utvikling AS	Datter	113 400	25 047
Annen driftsinntekt	Anders Baars Veg AS	Datter	7 920	15 370
Annen driftsinntekt	Eidangervegen Utvikling AS	Datter	1 200	-
Annen driftsinntekt	Hestehoven AS	Datter	24 000	17 647
Annen driftsinntekt	Jernbanegata 11b AS	Datter	111 360	-
Annen driftsinntekt	Moen 9 AS	FKV	-	2 277
Renteinntekt	Huken 5 AS	Datter	-	11 397
Renteinntekt	Knutepunkt Porsgrunn AS	FKV	-	85 394
Renteinntekt	Moheim Næringspark AS	FKV	435 545	-
Renteinntekt	Pans Veg Utbygging AS	Tilknnyttet	86 214	64 721
Renteinntekt	BOS Utbygging AS	FKV	77 022	-
Netto resultatteffekt			1 622 861	950 782

Konsernregnskap
Porsgrunn Utvikling AS
Noter til regnskapet for 2024

BankID Signing
Gro Aakre
2025-04-10
BankID Signing
Signe Tynning
2025-04-10
BankID Signing
Stian Lande Iversen
2025-04-10
BankID Signing
Skule Wærstad
2025-04-11
BankID Signing
Per Wold
2025-04-11
BankID Signing
Morten Raa-Gjertsen
2025-04-14

Mellomværende med nærstående parter:

Motpart	Forhold til motparten	Kundefordringer		Langsiktige fordringer	
		2024	2023	2024	2023
Pans Veg Utbygging AS	Tilknyttet	-	141 924	841 808	1 355 594
Kirketjernet Utvikling AS	Tilknyttet	-	37 001	260 000	200 000
Knutepunkt Porsgrunn AS	FKV	-	136 827	1 814 956	1 814 956
BOS Utbygging AS	FKV	-	28 786	8 204 803	1 687 349
Solheim Utbygging AS	Datter	-	-	7 800 000	7 800 000
Anders Baars Veg AS	Datter	-	19 212	2 877 000	700 000
Moen 7 AS	Datter	-	-	24 572 315	18 572 315
Kjølnessjordet Utvikling AS	Datter	-	-	2 500 000	2 500 000
Jernbanegata 11B AS	Datter	-	2 600	13 724 421	13 724 421
Pans Veg Tomt AS	Datter	-	-	600 000	600 000
Huken 5 AS	Datter	-	6 224	3 610 017	3 610 017
Moheim Næringspark AS	FKV	-	-	7 985 545	-
Vallermøyene Utvikling AS	Datter	-	-	7 000 000	-
Solbakkmoen Utvikling AS	Datter	-	-	-	-
Fjellygata Utvikling AS	Datter	-	-	-	-
Huken Utvikling	Datter	-	1 116 660	1 040 523	-
P4 Parkering AS	Datter	-	-	-	-
Gamle Urædd AS	Datter	-	-	-	-
Ulrikkabakken Utvikling AS	Datter	-	2 846	-	-
Østvedtvegen Utvikling AS	Datter	-	35 467	20 400	-
Torsbergvegen 46 AS	Datter	-	-	-	-
Kirketjernet Tomt AS	Datter	-	-	-	-
Eidangervegen Utvikling AS	Datter	-	163 691	2 723 845	-
Grenmarsvegen Utvikling AS	Datter	-	-	-	-
Stasjonsvegen Utvikling AS	Datter	-	602 738	602 737	-
Haugtun Bolig AS	Datter	-	-	-	-
Lundedalen Utvikling AS	Datter	-	-	5 000 000	-
Hestehoven AS	Datter	-	22 058	5 152 329	-
Huken Eiendom AS	Datter	-	-	4 915 177	-
Moen 9 AS	FKV	-	2 846	-	-
Moheim BKB3 AS	FKV	-	41 577	-	-
Sum		-	2 360 459	-	101 245 878
					52 564 652

Konsernregnskap
Porsgrunn Utvikling AS
Noter til regnskapet for 2024

BankID Signing
Gro Aakre
2025-04-10
BankID Signing
Signe Tynning
2025-04-10
BankID Signing
Stian Lande Iversen
2025-04-10
BankID Signing
Skule Wærstad
2025-04-11
BankID Signing
Per Wold
2025-04-11
BankID Signing
Morten Raa-Gjertsen
2025-04-14

Motpart	Forhold til motparten	Leverandørgjeld		Kortsiktige fordringer	
		2024	2023	2024	2023
Hestehoven AS	Datter	-	-	-	652 329
Huken Eiendom AS	Datter	-	-	-	4 615 177
Lundedalen Utvikling AS	Datter	-	-	-	5 000 000
Pans Veg Utbygging AS	FKV	-	-	800 000	-
Moen 7 AS	Datter	-	-	693 648	-
P4 Parkering AS	Datter	-	-	161 900	-
Anders Baars Veg AS	Datter	-	-	465 665	-
Solbakkmoen Utvikling AS	Datter	-	-	119 688	-
Solheim Utbygging AS	Datter	-	-	123 648	-
Hestehoven AS	Datter	-	-	1 250 988	-
Kjølnessjordet Utvikling AS	Datter	-	-	924 193	-
Huken Utvikling AS	Datter	-	-	898 852	-
Ulrikkabakken Utvikling AS	Datter	-	-	80 616	-
Østvedtvegen Utvikling AS	Datter	-	-	405 381	-
Torsbergvegen 46 AS	Datter	-	-	184 430	-
Kirketjernet Tomt AS	Datter	-	-	98 146	-
Stasjonsvegen Utvikling AS	Datter	-	-	348 485	-
Haugtun Bolig AS	Datter	-	-	64 848	-
Moheim Næringspark AS	FKV	-	-	42 108 572	-
Sum		-	-	6 620 488	52 376 078

Motpart	Forhold til motparten	Kortsiktig gjeld		Langsiktig gjeld	
		2024	2023	2024	2023
Knutepunkt Porsgrunn AS	FKV	0	1 961 383	-	-
Jernbanegata 11b AS	Datter	279 774	-	-	-
Gamle Urædd AS	FKV	628 348	-	-	-
Moen 7 AS	Datter	876 171	-	-	-
Moen 9 AS	FKV	5 694	-	-	-
Huken 5 AS	Datter	357 889	-	-	-
Lundedalen Utvikling AS	Datter	304 319	-	-	-
Fjellygata Utvikling AS	Datter	12 778	-	-	-
P4 Parkering AS	Datter	276 737	-	-	-
Eidangervegen Utvikling AS	Datter	62 522	-	-	-
Sum		2 804 232	1 961 383	-	-

Ytterligere forklaring på mellomværende med nærstående parter:

Selskapets transaksjoner med nærstående parter er relatert til viderefakturerings av administrative kostnader, samt renter og lån. Alle transaksjoner med konserselskaper og andre nærstående gjøres etter alminnelig forretningsmessige transaksjoner, (iht. prinsippet armlengdes avstand).

Konsernregnskap
Porsgrunn Utvikling AS
Noter til regnskapet for 2024

BankID Signing
Gro Aakre
2025-04-10
BankID Signing
Signe Tynning
2025-04-10
BankID Signing
Stian Lande Iversen
2025-04-10
BankID Signing
Skule Wærstad
2025-04-11
BankID Signing
Per Wold
2025-04-11
BankID Signing
Morten Raa-Gjertsen
2025-04-14

Note 8 Skattekostnad

Konsern

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2024	2023
Betalbar skatt	-	86 365
Endring i utsatt skatt	-1 831 974	-2 060 959
Effekt på endring utsatt skatt salg datterselskap	-	816 447
Skattekostnad	-1 831 974	-1 158 147

Betalbar skatt i balansen	2024	2023
Årets betalbare skattekostnad	-	86 365
Betalbar skatt i balansen	-	86 365

Avstemming fra nominell til faktisk skattesats		
Årsresultat før skatt	2 075 595	11 066 664
Forventet inntektskatt etter nominell skattesats (22%)	456 631	2 434 666
Skatteeffekt av følgende poster:		
Permanente forskjeller knyttet til investeringer	-2 362 840	-3 760 634
Andre forskjeller	74 235	167 821
Skattekostnad	-1 831 974	-1 158 147
Effektiv skattesats	IA	IA

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller og underskudd til framføring:	2024	2023
Forskjeller som utlignes:		
Anleggsmidler	5 598 613	2 915 524
Omløpsmidler	-4 787	-3 342
Gevinst- og tapskonto	2 050 682	2 563 353
Regnskapsmessig avsetning for forpliktelser	0	-185 968
Fremførbart underskudd	-16 310 524	-11 014 149
Sum	-8 666 016	-5 724 582
Netto utsatt skattefordel i balansen	-1 906 524	-1 259 408

Morselskap

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2024	2023
Betalbar skatt	-	-
Endring i utsatt skatt	-1 131 672	-896 838
Skattekostnad	-1 131 672	-896 838

Avstemming fra nominell til faktisk skattesats	2024	2023
Årsresultat før skatt	15 098 480	28 165 732
Forventet inntektskatt etter nominell skattesats	3 321 666	6 196 461
Skatteeffekten av følgende poster:		
Andre permanente forskjeller knyttet til investeringer	-4 453 419	-7 130 220
Andre poster	82	36 921
Skattekostnad	-1 131 672	-896 838
Effektiv skattesats	IA	IA

Konsernregnskap
Porsgrunn Utvikling AS
Noter til regnskapet for 2024

BankID Signing
Gro Aakre
2025-04-10
BankID Signing
Signe Tynning
2025-04-10
BankID Signing
Stian Lande Iversen
2025-04-10
BankID Signing
Skule Wærstad
2025-04-11
BankID Signing
Per Wold
2025-04-11
BankID Signing
Morten Raa-Gjertsen
2025-04-14

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller	2024	2023
Forskjeller som utlignes:		
Anleggsmidler	742 828	1 006 271
Omløpsmidler	-4 787	-3 342
Gevinst- og tapskonto	2 050 682	2 563 353
Regnskapsmessig avsetning for forpliktelser	0	0
Sum	2 788 723	3 566 282
Akkumulert fremførbart underskudd	-13 401 667	-9 035 263
Grunnlag for utsatt skatt-/skattefordel (-)	-10 612 944	-5 468 981
Netto utsatt skattefordel	-2 334 848	-1 203 176

Note 9 Varige driftsmidler

Morselskap

	Driftsløsøre, inventar, verktøy ol	SUM
Ansaffelseskost 1.1.2024	2 169 796	2 169 796
Tilgang i året	44 390	44 390
Avgang i året	-733 916	-733 916
Ansaffelseskost 31.12.2024	1 480 270	1 480 270
Akk. avskrivninger 1.1.2024	1 047 311	1 047 311
Akk. avskrivninger solgte driftsmidler	-622 259	-622 259
Årets ordinære avskrivninger	143 080	143 080
Akk. avskrivninger 31.12.2024	568 132	568 132
Bokført verdi pr. 31.12.2024	912 139	912 139
Økonomisk levetid	3 - 10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	

Konsern

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy ol	SUM
Ansaffelseskost 1.1.2024	66 586 157	2 189 796	68 775 953
Korr. IB	1 649 421	-	1 649 421
Tilgang i året	57 230	44 390	101 620
Avgang i året	-	-733 916	-733 916
Ansaffelseskost 31.12.2024	68 292 808	1 500 271	69 793 079
Akk. avskrivninger 1.1.2024	4 738 054	1 056 613	5 794 667
Korr. IB	235 706	-	235 706
Akk. avskrivninger solgte driftsmidler	-	-622 259	-622 259
Årets ordinære avskrivninger	1 191 507	147 080	1 338 587
Akk. avskrivninger 31.12.2024	6 165 267	581 433	6 746 701
Bokført verdi pr. 31.12.2024	62 127 540	918 839	63 046 379
Økonomisk levetid	0 - 50 år	3 - 10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Konsernregnskap
Porsgrunn Utvikling AS
Noter til regnskapet for 2024

BankID Signing
Gro Aakre
2025-04-10
BankID Signing
Signe Tynning
2025-04-10
BankID Signing
Silan Lønne Iversen
2025-04-10
BankID Signing
Skule Wærstad
2025-04-11
BankID Signing
Per Wold
2025-04-11
BankID Signing
Morten Riis-Gjertsen
2025-04-14

Note 10 Datterselskap

Morselskap

Firma	Ansk.- tidspunkt	Konsolidert (ja/nei)	Foretnings- kontor	Stemme-andel	Eier- andel	Bokført verdi
Huken 5 AS	01.09.2020	Ja	Porsgrunn	100 %	100 %	3 726 270
Pans Veg Tomt AS	30.09.2019	Ja	Porsgrunn	100 %	100 %	4 959 831
Jernbanegata 11B AS	15.04.2021	Ja	Porsgrunn	100 %	100 %	8 100 000
Moen 7 AS	03.11.2021	Ja	Porsgrunn	100 %	100 %	330 000
Anders Baars Veg AS	18.05.2022	Ja	Porsgrunn	100 %	100 %	30 000
Solbakkmoen Utvikling AS	25.01.2022	Ja	Porsgrunn	100 %	100 %	30 000
Solheim Utbygging AS	05.07.2022	Ja	Porsgrunn	100 %	100 %	30 000
Fjellvgata Utvikling AS	09.10.2023	Ja	Porsgrunn	100 %	100 %	1 303 693
Huken Utvikling AS	09.10.2023	Ja	Porsgrunn	100 %	100 %	8 204 240
P4 Parkering AS	09.10.2023	Ja	Porsgrunn	100 %	100 %	1 075 508
Ulrikkabakken Utvikling AS	09.10.2023	Ja	Porsgrunn	100 %	100 %	2 422 295
Østvedtvegen Utvikling AS	09.10.2023	Ja	Porsgrunn	100 %	100 %	1 293 111
Torsbergvegen 46 AS	09.10.2023	Ja	Porsgrunn	100 %	100 %	4 990 222
Kirketjernet Tomt AS	09.10.2023	Ja	Porsgrunn	100 %	100 %	7 383 778
Eidangervegen Utvikling AS	09.10.2023	Ja	Porsgrunn	100 %	100 %	6 005 600
Stasjonsvegen Utvikling AS	09.10.2023	Ja	Porsgrunn	100 %	100 %	287 057
Haugtun Bolig AS	09.10.2023	Ja	Porsgrunn	100 %	100 %	1 878 385
Lundedalen Utvikling AS	29.03.2023	Ja	Porsgrunn	100 %	100 %	30 000
Hestehoven AS	19.12.2022	Ja	Porsgrunn	100 %	100 %	30 000
Kjølnesjordet Utvikling AS	20.02.2023	Ja	Porsgrunn	100 %	100 %	2 719 959
Huken Eiendom AS	01.06.2023	Ja	Porsgrunn	100 %	100 %	3 620 044
Vallermøyene Utvikling AS	11.07.2024	Ja	Porsgrunn	100 %	100 %	30 000
Bokført verdi pr. 31.12.2024						58 479 993

Firma	Egenkapital i følge siste årsregnskap	Årsresultat i følge siste årsregnskap
Huken 5 AS	361 644	110 826
Pans Veg Tomt AS	6 375 954	-119 903
Jernbanegata 11B AS	-61 343	-132 225
Moen 7 AS	906 528	955 893
Anders Baars Veg AS	-85 709	-45 259
Solbakkmoen Utvikling AS	-81 021	-36 674
Solheim Utbygging AS	-110 987	-55 852
Fjellvgata Utvikling AS	1 238 192	43 526
Huken Utvikling AS	8 194 240	203 453
P4 Parkering AS	1 086 493	126 282
Ulrikkabakken Utvikling AS	2 363 845	-36 340
Østvedtvegen Utvikling AS	1 218 336	-54 174
Torsbergvegen 46 AS	4 837 488	-83 258
Kirketjernet Tomt AS	7 306 424	-55 866
Eidangervegen Utvikling AS	6 025 636	24 851
Stasjonsvegen Utvikling AS	222 118	-46 079
Haugtun Bolig AS	1 826 985	-32 880
Lundedalen Utvikling AS	-18 142	-23 723
Hestehoven AS	-80 925	-72 351
Kjølnesjordet Utvikling AS	2 594 357	-74 556
Huken Eiendom AS	64 531	-439 959
Vallermøyene Utvikling AS	-7 093	-31 309

Konsernregnskap
Porsgrunn Utvikling AS
Noter til regnskapet for 2024

BankID Signing
Gro Aakre
2025-04-10
BankID Signing
Signe Tynning
2025-04-10
BankID Signing
Silan Lønne Iversen
2025-04-10
BankID Signing
Skule Wærstad
2025-04-11
BankID Signing
Per Wold
2025-04-11
BankID Signing
Morten Riis-Gjertsen
2025-04-14

Note 11 Tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet

Morselskap

Firma	Ansk.- tidspunkt	Konsolidert (ja/nei)	Foretnings- kontor	Stemme-andel	Eier- andel	Bokført verdi
BOS Utbygging AS	08.05.2019	Nei	Porsgrunn	50 %	50 %	15 000
Knutepunkt Porsgrunn AS	30.09.2011	Nei	Porsgrunn	50 %	50 %	30 972 797
Kirketjernet Utvikling AS	23.09.2013	Nei	Porsgrunn	33 %	33 %	530 223
Pans Veg Utbygging AS	15.03.2019	Nei	Porsgrunn	33 %	33 %	10 000
Moheim Næringspark AS	26.05.2023	Nei	Porsgrunn	50 %	50 %	500 000
Moen 9 AS	26.05.2023	Nei	Porsgrunn	50 %	50 %	0
Moheim BKB3 AS	26.05.2023	Nei	Porsgrunn	50 %	50 %	0
Gamle Urædd AS	26.05.2023	Nei	Porsgrunn	50 %	50 %	0
Jernbanegata 14 AS	26.05.2023	Nei	Porsgrunn	50 %	50 %	0
Bne Porsgrunn Overgangen 7 AS	26.05.2023	Nei	Porsgrunn	50 %	50 %	0
Leirgata Utvikling AS	26.05.2023	Nei	Porsgrunn	50 %	50 %	0
Bokført verdi pr. 31.12.2024						32 028 020

Firma	Egenkapital i følge siste årsregnskap	Årsresultat i følge siste årsregnskap
BOS Utbygging AS	-4 071 806	-3 249 574
Knutepunkt Porsgrunn AS	60 311 634	497 210
Kirketjernet Utvikling AS	553 429	-110 845
Pans Veg Utbygging AS	-438 152	-510 359
Moheim Næringspark AS	-2 119 815	-3 063 413
Moen 9 AS	-69 447	-185 574
Moheim BKB3 AS	11 199 905	394 477
Gamle Urædd AS	7 373 325	337 860
Jernbanegata 14 AS	123 700	99 484
Bne Porsgrunn Overgangen 7 AS	-310 266	-166 187
Leirgata Utvikling AS	-46 561	-97 223

Konsern

Selskaper regnskapsført etter egenkapitalmetoden	Moheim Næringsp. AS	Pans Veg Utbygging AS	BOS Utbygging AS	Knutepunkt Porsgrunn AS	Kirketjernet Utvikling AS	Moen 9 AS
Opprinnelig anskaffelseskost	500 000	10 000	15 000	6 643 923	530 223	517 135
Balanseført egenkapital på kjøpstidspunktet	500 000	10 000	15 000	8 250 553	321 147	66 371
Inngående balanse 1.1.2024	474 584	853 628	-292 586	8 094 638	221 867	
Andel årets resultat	-471 798	-24 117		248 605	-37 022	
Eliminering internf. nedstrømsalg			-337 058			
Utbytte		-800 000				
Andre endringer	-2 786	-29 511		24 328 874	0	-472 135
Utgående balanse 31.12.2024	0	0	-629 642	32 672 116	184 845	-472 135

Konsernregnskap
Porsgrunn Utvikling AS
Noter til regnskapet for 2024

BankID Signing
Gro Aakre
2025-04-10
BankID Signing
Signe Tynning
2025-04-10
BankID Signing
Silan Lande Iversen
2025-04-10
BankID Signing
Skule Wærstad
2025-04-11
BankID Signing
Per Wold
2025-04-11
BankID Signing
Morten Riss-Gjertsen
2025-04-14

Selskaper regnskapsført etter egenkapitalmetoden	Jernbane-gata 14 AS	Bne Porsgrunn Overgang- 7 AS	Leirgata Utvikling AS	Moheim BKB3 AS	Gamle Urædd AS	Sum
Opprinnelig anskaffelseskost	15 000	25 000	42 176	20 537 151	13 145 129	41 980 737
Balansført egenkapital på kjøpstidspunktet	15 000	25 000	42 176	5 365 322	3 517 733	18 128 302
Inngående balanse 1.1.2024						9 352 130
Andel årets resultat	49 742			197 239	76 009	38 657
Utbytte						-800 000
Andre endringer				-15 166 259	-9 514 475	-856 292
Utgående balanse 31.12.2024	49 742	0	0	-14 969 021	-9 438 466	7 397 440

Investering i tilknyttende og felles kontrollerte virksomheter er regnskapsført etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet og kostmetoden i selskapsregnskapet. Årets resultatandel er presentert under finansinntekt. Investeringer med positiv verdi klassifiseres som eiendel og investeringer med negativ verdi er klassifisert som avsetning for forpliktelser.

Note 12 Aksjer og andeler

Morselskap/Konsern

	Eierandel	Årsresultat	Bokført egenkapital	Anskaffelses-kost	Balansført verdi
Siva Heryva AS ¹⁾	12 %	46 457 853	74 290 382	28 236 364	16 000 000
Sum					16 000 000

¹⁾ Opplyste regnskapstall er basert på siste tilgjengelige tall, 2024.

Note 13 Prosjekter under utvikling

Morselskap

	Prosjekter under utvikling	SUM
Bokført verdi 1.1.2024	13 230 997	13 230 997
Tilgang i året	6 240 231	6 240 231
Avgang i året	-9 274 114	-9 274 114
Bokført verdi pr. 31.12.2024	10 197 113	10 197 113

Konsern

	Prosjekter under utvikling	SUM
Bokført verdi 1.1.2024	82 754 218	82 754 218
Tilgang i året	11 303 326	11 303 326
Avgang i året	-3 108 457	-3 108 457
Bokført verdi pr. 31.12.2024	90 949 087	90 949 087

Prosjekter under utvikling inneholder tomter og påløpte utviklingskostnader.

Konsernregnskap
Porsgrunn Utvikling AS
Noter til regnskapet for 2024

BankID Signing
Gro Aakre
2025-04-10
BankID Signing
Signe Tynning
2025-04-10
BankID Signing
Silan Lande Iversen
2025-04-10
BankID Signing
Skule Wærstad
2025-04-11
BankID Signing
Per Wold
2025-04-11
BankID Signing
Morten Riss-Gjertsen
2025-04-14

Note 14 Andre kortsiktige fordringer

	Konsern 2024	2023	Morselskap 2024	2023
Påløpte renteinntekt	-	708 000	-	708 000
Forskuddsbetalte kostnader	307 258	519 939	307 258	403 203
Til gode utbytte - Pans Veg Utbygging AS	800 000	-	800 000	-
Til gode merverdiavgift	-	-	-	-
Fordring salg av aksjeselskap	-	42 108 572	-	42 108 572
Andre kortsiktige fordringer	227 937	3 541 894	40 316	3 528 337
Sum	1 335 195	46 878 405	1 147 574	46 748 112

Note 15 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter o.l. omfatter bundne skattetrekkmidler med kr. 213 103 for morselskapet og hele konsernet.

Note 16 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12.2024 består av følgende aksjeklasse:

	Antall	Pålydende verdi	Bokført verdi
Ordinære aksjer	1 000	21 194	21 194 000
Sum	1 000		21 194 000

Eierstruktur

Aksjonærer i selskapet pr 31.12.2024 var:

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

Note 17 Egenkapital

Morselskap

	Aksje-kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1.2024	21 193 000	109 782 128	96 562 520	227 537 647
Årets endring i egenkapital:				
Årets resultat			16 230 152	16 230 152
Emisjon	1 000	8 280 922		8 281 922
Utbytte			-5 000 000	-5 000 000
Egenkapital 31.12.2024	21 194 000	118 063 050	107 792 672	247 049 722

Konsernregnskap Porsgrunn Utvikling AS Noter til regnskapet for 2024

BankID Signing
Gro Aakre
2025-04-10
BankID Signing
Signe Tynning
2025-04-10
BankID Signing
Stian Lande Iversen
2025-04-10
BankID Signing
Skule Wærstad
2025-04-11
BankID Signing
Per Wold
2025-04-11
BankID Signing
Morten Risa-Gjertsen
2025-04-14

Konsern

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2023	21 193 000	109 782 128	97 082 147	228 057 275
Prinsippending			-15 675 786	-15 675 786
Egenkapital 01.01.2024	21 193 000	109 782 128	81 406 361	212 381 489
<u>Årets endring i egenkapital:</u>				
Årets resultat			3 907 569	3 907 569
Andre endringer *)			271 013	271 013
Emisjon	1 000	8 280 922		8 281 922
Utbytte			-5 000 000	-5 000 000
Egenkapital 31.12.2024	21 194 000	118 063 050	80 584 943	219 841 993

*) Består av endringer i innskasserte regnskaper for 2023 etter avleggelse av konsernregnskap.

Note 18 Andre avsetninger for forpliktelser

	Konsern		Morselskap	
	2024	2023	2024	2023
Avsetning for leiegaranti - Kjølnesbygg	1 737 996	2 136 557	1 737 996	2 136 557
Investering i tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	25 509 263	15 675 786	-	-
Sum	27 247 259	17 812 343	1 737 996	2 136 557

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

Investering i tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet er relatert til investeringer med negativ verdi, se note 11 for ytterligere informasjon.

Note 19 Pantstillelser og garantier m.v.

	Konsern		Morselskap	
	2024	2023	2024	2023
Bokført gjeld som er sikret ved pant o.l.:				
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	9 996 351	-	-
Sum	-	9 996 351	-	-

	Konsern		Morselskap	
	2024	2023	2024	2023
Balanseført verdi av eiendeler som er pantsatt:				
Prosjekter under utvikling	-	-	-	-
Faste eiendommer	-	-	-	-
Sum	-	-	-	-

Porsgrunn Utvikling AS har stillet kausjonsansvar for til sammen kr 9 000 000 for datterselskapet Moen 7 AS og de tilknyttede selskapene BOS Utbygging AS og Pans Veg Utbygging AS.

Konsernregnskap Porsgrunn Utvikling AS Noter til regnskapet for 2024

BankID Signing
Gro Aakre
2025-04-10
BankID Signing
Signe Tynning
2025-04-10
BankID Signing
Stian Lande Iversen
2025-04-10
BankID Signing
Skule Wærstad
2025-04-11
BankID Signing
Per Wold
2025-04-11
BankID Signing
Morten Risa-Gjertsen
2025-04-14

Note 20 Annen langsiktig gjeld

	Konsern		Morselskap	
	2024	2023	2024	2023
Gjeld som forfaller mer enn fem år år etter regnskapsårets slutt:				
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	9 996 351	-	-
Øvrig langsiktig gjeld	-	-	-	-

Note 21 Annen kortsiktig gjeld

	Konsern		Morselskap	
	2024	2023	2024	2023
Skyldig feriepengar o.l	491 153	441 793	491 153	441 793
Skyldig styrehonorar	315 000	315 000	315 000	315 000
Forskuddsbetalt inntekt	0	90 700	0	0
Uopptjent inntekt	0	897 196	0	222 016
Avsetning erstatning Knutepunkt Porsgrunn AS	0	1 961 383	0	1 961 383
Gjeld til selskaper i konsernkontoordning (tilknyttede/fkv)	633 942	0	633 942	0
Andre periodiseringer	599 364	383 316	59 397	-78 613
Sum	2 039 459	4 089 388	1 499 492	2 861 579

Til generalforsamlingen i Porsgrunn Utvikling AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

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

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies: Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services; and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

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

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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 og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi har eneansvar for vår konklusjon om konsernregnskapet.

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

Skien, 10. april 2025
Deloitte AS

Espen Thorbjørnsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Uavhengig revisors beretning

Name

Thorbjørnsen, Espen

Date

2025-04-30

Identification

 Thorbjørnsen, Espen

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

EIENDOMMER / PROSJEKTER



HUKEN

Tre av 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. Porsgrunn Utvikling har ervervet Crøgerlia 30, Huken 3 A, B og C og Huken 5 som en del av en langsiktig strategi for området. Det er utarbeidet volumstudie og mulighetsstudie og regulering igangsatt.



VALLERMYRENE

Tomt 20 171 m² - Bygg: ca. 3 373 m²

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) har overtatt rideanlegget. GRSK arrangerer stevner, konkurranser og treningssamlinger på Vallermyrene. Klubben leier ut de store ridehallene og tilbyr oppstalling.

Stiftelsen SANA er leietaker i bygg 1, 3 og 5. SANA drifter asylmottak i den gamle portnerboligen og to brakker.

Porsgrunn Utvikling AS har ervervet to eiendommer, gnr. 44, bnr. 26 og gnr. 44, bnr. 28 nær innkjøringen til leiren.



PARKERINGSPLASS P4 KJØLNES

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



SOLHEIM I LANGANGEN

Porsgrunn Utvikling har kjøpt en eiendom på Solheim i Langangen. Det muliggjorde utbygging av et nytt boligfelt i regi av TVB Bolig. I påvente av bedre tider er markedsføringen satt på pause.



TORSBERGVEGEN 46 – KNARRDALSTRAND

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



INNOVASJONSBYEN

Siva Herøya AS fronter virksomheten Innovasjonsbyen. Virksomheten eies 88 prosent av Siva Eiendom Holding AS og 12 prosent av Porsgrunn Utvikling AS. Selskapet eier seks næringsbygg på Herøya Industriparks grunn, rett utenfor det prosessindustrielle kjerneområdet på Herøya.



BANKEN – BREVIK

Området på 1,2 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 11 OG 13

De to eiendommene er samlet i selskapet Jernbanegata 11B AS. Byggene, som er utleid til bolig- og forretningsvirksomhet, ligger med fasade ut mot Jernbanegata og Grensegata. Eiendommene omfatter også arealer bak bensinstasjonen med parkeringsrettigheter mot Eidangergata.

Gjennomført forberedende arbeider for regulering.



SOLBAKKMOEN – BERGSBYGDA – 58 ENHETER

Porsgrunn Utvikling AS samarbeider med grunneier Arne Rørå om utvikling av tomteområdet ved Solbakkmoen i Bergsbygda. Reguleringsplanen for området ble vedtatt i 2023 og legger til rette for ny boligbebyggelse. Reguleringen omfatter også bryggeanlegg i Vissevåg, ny gang- og sykkelveg langs Bergsbygdavegen og tilfredsstillende vann- og avløpsanlegg for eksisterende og ny bebyggelse. Forhandlinger om utbyggingsavtale pågår.



HEISTAD BOTANISKE

Heistad Botaniske byggetrinn 1 er ferdigstilt med 15 moderne boliger i et leilighetsbygg. Prosjektet legger vekt på frodige, grønne fellesarealer kombinert med et eget drivhus for beboerne. Storparten av boenhetene er solgt. Det arbeides også videre med planene for de neste byggene på skoletomta. Heistad Botaniske blir et stort prosjekt med både boliger og næringslokaler. Totalt ser utbygger for seg fire bygg med innbydende fellesarealer, parkområder og attraktive tilbud til innbyggerne på Heistad. Området utvikles i samarbeid med GBBL og Heimgard Bolig.



MOHEIM

Porsgrunn Utvikling har tidligere bidratt til bygging av rundkjøring. Det er satt opp nytt bygg, som er utleid til Utleiecompaniet AS. Eiendommen er fullt utleid.

Det pågår samarbeid med Pancom Property AS for å utvikle området gjennom selskapet Moheim Næringspark AS (etablert i 2023).



KIRKETJERNET

Eiendommen har en meget sentral beliggenhet ved Vestre kirke på Vestsida i Porsgrunn. Arealet utgjør ca 5,8 mål og består i dag av en parkeringsplass og en ubebygd tomt. Eiendommen planlegges utbygd til boligformål i samarbeid med GBBL og Heimgard Bolig. Det er igansatt regulering i samarbeid med kommunalteknikk i Porsgrunn kommune.



KNUTEPUNKT PORSGRUNN

Alle eiendommene rundt Porsgrunn stasjon, som tidligere var eiet av selskapene Bane NOR Eiendom og Porsgrunn Utvikling, er lagt inn i Knutepunkt Porsgrunn AS. Det er gjort som forberedelse til å bygge ut området.

Knutepunkt Porsgrunn AS er eid med 50 prosent hver av Bane NOR Eiendom og Porsgrunn Utvikling. Samarbeidspartene skal bygge ut arealer både vest og øst for jernbanesporet. Det framtidige stasjonsområdet omfatter bl.a. den gamle jernbanestasjonen med perrong, C. E. Berg-Hanssens gate 11, gamle Urædd stadion og flere mindre eiendommer.

Det er utarbeidet skissestudier for tre bygg, som viser hvordan området kan utvikles. Alle skisser er laget ut fra forutsetningen om at områdeplanen godkjennes.



BREVIK TERRASSE

Den gamle skoletomta på Furulund har blitt et moderne boligområde. Det første byggetrinnet med to bygg står ferdig. Noen leiligheter ble overlevert før jul i 2023. Resten ble overlevert i januar 2024.

Prosjektet er utviklet av FIHA Holding og Porsgrunn Utvikling i samarbeid gjennom selskapet BOS Utbygging AS. Totalt består Brevik Terrasse av 28 boliger fordelt på fire bygg. Det første byggetrinnet består av en firemannsbolig og et leilighetsbygg med 10 boliger. Byggetrinn to er under planlegging.



EIDANGERVEGEN

Porsgrunn Utvikling har ervervet GB nr. 69/124, Roens jorde i Brevikåsen. Eiendommen er naboeiendommen til vår eiendom i Eidangervegen i Brevik. Eiendommen er kjøpt med tanke på en helhetlig utvikling av området, og kjøpet vil være hensiktsmessig i et langt tidsperspektiv. Området er regulert til blandet formål, konsentrert bebyggelse/ barnehage. Det tillates oppført konsentrert bebyggelse i lavblokk, kjedehus eller rekkehus.



KJØLNESJORDET

I februar kjøpte Kjølnesjordet Utvikling (datterselskap) Kjølnesjordet 11-15 av Porsgrunn Boligstiftelse. Sammen med naboeiendommen la det forholdene til rette for å starte en konsentrert ny boligutvikling i området. Det er innvilget rammesøknad for begge eiendommene med totalt 7 enheter, henholdsvis på fire og tre nye boligenheter i rekke. Stiadkomsten og grøntområdet/friarealet/løkka på eiendommen blir opprettholdt i en litt mer konsentrert og oppgradert versjon.



BJØRKEDALEN

Arealet ligger vestvendt i Bjørkedalsvegen 170. Området faller mot vest og har gode solforhold i sommerhalvåret. Arealet omfatter to eiendommer på totalt ca. 22 mål. Området er i gjeldende arealdel til kommuneplanen frigjort til framtidig boligformål. Deler av arealet er uregulert, og hele området må derfor reguleres på nytt. Mulig utbygging er avhengig av framføring av G/S-veg langs Bjørkedalsvegen.



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.



Porsgrunn
Utvikling skal
være en aktiv og
modig utvikler av
næring-, bolig- og
fritidseiendom



Porsgrunn Utvikling

PORSGRUNN UTVIKLING
Jernbanegata 15, 3916 Porsgrunn
Tlf.: 990 91 609

