

Konsernregnskap

Porsgrunn Utvikling AS

2025

Konsernregnskap

Porsgrunn Utvikling AS

Resultatregnskap

Morselskap				Konsern	
2025	2024	Note		2025	2024
			Driftsinntekter:		
0	11 369 633	2,7	Salgsinntekter	6 424 515	9 081 198
1 286 722	1 211 675	2,7	Annen driftsinntekt	747 922	10 313 770
1 286 722	12 581 308		Sum driftsinntekter	7 172 437	19 394 968
			Driftskostnader:		
38 682	9 666 210	3,13	Varekostnad	406 957	3 787 262
6 685 212	6 199 845	4	Lønnskostnad	6 108 428	5 989 849
95 500	143 080	9	Avskrivninger	1 621 930	1 338 587
2 527 077	4 903 785	4,5	Annen driftskostnad	6 504 197	8 187 005
9 346 471	20 912 920		Sum driftskostnader	14 641 512	19 302 703
-8 059 749	-8 331 612		Driftsresultat	-7 469 075	92 265
			Finansinntekter og -kostnader:		
2 181 033	855 548	12	Inntekt på investering i datterselskap	0	0
0	800 000	11	Inntekt på investering i tilknyttet selskap	902 791	35 871
2 122 170	2 429 389	7	Annen renteinntekt	1 876 031	1 947 459
0	19 474 015	6,11	Annen finansinntekt	0	0
29 751	128 859		Annen rentekostnad	29 751	0
4 273 451	23 430 092		Netto finansresultat	2 749 071	1 983 330
-3 786 298	15 098 480		Resultat før skattekostnad	-4 720 004	2 075 595
-820 440	-1 131 672	8	Skattekostnad	-1 174 288	-1 831 974
-2 965 858	16 230 152		ÅRSRESULTAT	-3 545 716	3 907 569
			OVERFØRINGER		
0	5 000 000	17	Foreslått utbytte	0	5 000 000
-2 965 858	11 230 152	17	Overført til/fra annen egenkapital	-3 545 716	-1 092 431
-2 965 858	16 230 152		Sum overføringer	-3 545 716	3 907 569

Konsernregnskap

Porsgrunn Utvikling AS

Balanse pr 31. desember

Morselskap			Konsern		
2025	2024	Note	2025	2024	
EIENDELER					
Anleggsmidler					
Immaterielle eiendeler					
3 155 288	2 334 848	8	Utsatt skattefordel	3 033 853	1 906 524
3 155 288	2 334 848		Sum immaterielle eiendeler	3 033 853	1 906 524
Varige driftsmidler					
0	0	9	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	72 079 400	62 127 540
996 639	912 139	9	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner	1 031 339	918 839
996 639	912 139		Sum varige driftsmidler	73 110 739	63 046 379
58 479 993	58 479 993	10	Investering i datterselskap	0	0
32 028 020	32 028 020	11	Investering i fkv og tilknyttet selskap	33 847 158	32 906 703
16 000 000	16 000 000	12	Investering i aksjer og andeler	16 000 000	16 000 000
86 440 350	82 138 766	7	Lån til datterselskap	0	0
23 888 756	19 107 112	7	Lån til fkv og tilknyttet selskap	23 888 756	19 107 112
216 837 119	207 753 891		Sum finansielle anleggsmidler	73 735 914	68 013 815
220 989 046	211 000 878		Sum anleggsmidler	149 880 506	132 966 718
Omløpsmidler					
10 197 113	10 197 113	8,13	Prosjekter under utvikling	86 298 670	90 949 087
Fordringer					
140 110	503 535	7	Kundefordringer	1 359 911	735 211
11 778 555	5 820 488	7	Konsernfordringer	0	0
1 038 521	1 147 574	14	Andre fordringer	1 401 991	1 335 195
12 957 186	7 471 597		Sum fordringer	2 761 902	2 070 406
7 418 215	29 794 256	15	Bankinnskudd, kontanter o.l.	8 175 586	29 912 330
30 572 514	47 462 966		Sum omløpsmidler	97 236 158	122 931 823
251 561 560	258 463 845		SUM EIENDELER	247 116 664	255 898 542

Konsernregnskap

Porsgrunn Utvikling AS

Balanse pr 31. desember

Morselskap			Konsern		
2025	2024	Note	2025	2024	
EGENKAPITAL OG GJELD					
Egenkapital					
Innskutt egenkapital					
21 194 000	21 194 000	16,17	21 194 000	21 194 000	
118 063 050	118 063 050	17	118 063 050	118 063 050	
139 257 050	139 257 050		139 257 050	139 257 050	
Opptjent egenkapital					
104 826 814	107 792 672	17	77 572 855	80 584 943	
104 826 814	107 792 672		77 572 855	80 584 943	
Sum egenkapital					
244 083 864	247 049 722		216 829 905	219 841 993	
Gjeld					
Avsetning for forpliktelser					
0	0	8	0	0	
1 327 185	1 737 996	11,18	26 293 526	27 247 259	
1 327 185	1 737 996		26 293 526	27 247 259	
Kortsiktig gjeld					
121 496	466 629	7	749 721	1 215 405	
0	0	8	0	0	
0	5 000 000	17	0	5 000 000	
513 163	539 716		512 274	554 427	
3 988 855	2 170 290	7	0	0	
1 526 996	1 499 492	7,20	2 731 239	2 039 459	
6 150 511	9 676 127		3 993 234	8 809 291	
7 477 696	11 414 123		30 286 760	36 056 550	
SUM EGENKAPITAL OG GJELD					
251 561 560	258 463 845		247 116 664	255 898 542	

Porsgrunn, 22. april 2026

Porsgrunn Utvikling AS

Per Wold
Styrets leder

Gro Aakre
Styremedlem

Morten Riis-Gjertsen
Styremedlem

Stian Lande Iversen
Styremedlem

Anne Tilly Aas
Styremedlem

Skule Wærstad
Daglig leder

Konsernregnskap

Porsgrunn Utvikling AS

Kontantstrømoppstilling

Morselskap			Konsern	
2025	2024		2025	2024
-3 786 298	15 098 480	Ordinært resultat før skattekostnad	-4 720 004	2 075 595
0	0	Periodens betalte skatter	0	-86 365
0	-19 466 815	Netto gevinst ved salg av aksjer	0	-9 662 083
0	111 657	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	0	111 657
0	0	Resultatandel fra tilknyttet og felleskontrollert virksomhet	-902 791	-35 871
95 500	143 080	Ordinære avskrivninger	1 621 930	1 338 587
0	3 033 884	Endring i prosjekter under utvikling	-1 515 240	-15 165 919
363 425	234 879	Endring i kundefordringer	-624 700	949 875
-345 133	-297 084	Endring i leverandørgjeld	-465 684	-214 724
-11 396 211	4 486 774	Endring mellomværende konsern og tilknyttet selskap	-4 770 706	25 931 917
-311 743	-292 604	Endring i andre tidsavgrensingsposter	161 083	4 384 524
-15 380 460	3 052 251	Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	-11 216 112	9 627 193
-1 815 581	-2 160 708	Endring i konsernkontoordning (mellomværende)	0	0
0	-24 358 874	Utbetaling ved kjøp av aksjer	0	-24 358 874
-180 000	-44 390	Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler	-5 520 632	-101 620
0	0	Innbetaling ved salg av driftsmidler	0	0
0	26 437 863	Netto innbetaling ved salg av datterselskap	0	26 099 332
-1 995 581	-126 109	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-5 520 632	1 638 838
0	8 281 922	Gjeldskonvertering	0	8 281 922
0	0	Netto endring langsiktig banklån	0	-9 996 351
-5 000 000	-5 000 000	Utbetaling av utbytte	-5 000 000	-5 000 000
-5 000 000	3 281 922	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-5 000 000	-6 714 429
-22 376 041	6 208 064	Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	-21 736 744	4 551 602
29 794 256	23 586 192	Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende 1.1.	29 912 330	25 360 728
7 418 215	29 794 256	Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende 31.12.	8 175 586	29 912 330

Konsernregnskap

Porsgrunn Utvikling AS

Noter til regnskapet for 2025

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.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

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

Omløpsmidler er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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

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

Aksjer og andeler i tilknyttet selskap og datterselskap

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

Eierandeler i felles kontrollert virksomhet

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

Andre aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler

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

Prosjekter under utvikling

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

Konsernregnskap

Porsgrunn Utvikling AS

Noter til regnskapet for 2025

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.

Konsernregnskap

Porsgrunn Utvikling AS

Noter til regnskapet for 2025

Note 2 Salgsinntekter

Geografisk fordeling av salgsinntekter

Morselskapet og konsernet har kun salgsinntekter i Norge.

Fordeling på de ulike virksomhetsområder	Konsern		Morselskap	
	2025	2024	2025	2024
Leieinntekter	6 424 515	6 377 884	-	1 329 261
Salg av eiendom m.m	-	2 703 314	-	10 040 372
Sum salgsinntekter	6 424 515	9 081 198	-	11 369 633
Gevinst avgang datterselskap	-	9 662 083	-	-
Annen driftsinntekt	747 922	651 687	1 286 722	1 211 675
Sum annen driftsinntekt	747 922	10 313 770	1 286 722	1 211 675

Note 3 Varekostnad

Fordeling på de ulike virksomhetsområder	Konsern		Morselskap	
	2025	2024	2025	2024
Øvrige varekostnader	406 957	3 787 262	38 682	9 666 210
Sum	406 957	3 787 262	38 682	9 666 210

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

Lønnskostnader	Konsern		Morselskap	
	2025	2024	2025	2024
Lønninger	4 128 816	4 254 582	4 705 600	4 464 578
Arbeidsgiveravgift	827 581	823 446	827 581	823 446
Pensjonskostnader	711 066	535 445	711 066	535 445
Andre ytelser	440 965	376 376	440 965	376 376
Sum	6 108 428	5 989 849	6 685 212	6 199 845

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.

<i>Ytelser til ledende personer</i>	Lønn	Pensjons- kostnader	Annen godtgjørelse
Daglig leder	1 313 066	182 247	10 099
Styret			323 189

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	
	2025	2024	2025	2024
Lovpålagt revisjon	62 648	76 947	62 648	60 447
Andre attestasjonstjenester	-	42 777	-	25 677
Regnskaps- og skattemessig teknisk bistand	137 368	339 849	137 368	100 058

Konsernregnskap

Porsgrunn Utvikling AS

Noter til regnskapet for 2025

Note 5 Annen driftskostnad

	Konsern		Morselskap	
	2025	2024	2025	2024
Annen driftskostnad				
Eiendomsskatt	423 698	483 625	24 247	94 091
Annen driftskostnad	6 080 499	7 703 380	2 502 830	4 809 694
Sum	6 504 197	8 187 005	2 527 077	4 903 785

Note 6 Finansinntekter- og kostnader

	Konsern		Morselskap	
	2025	2024	2025	2024
Gevinst salg av aksjer	-	-	-	19 466 815
Annen finansinntekt (inkl. valutagevinst)	-	-	-	7 200
Sum annen finansinntekt	-	-	-	19 474 015

Note 7 Transaksjoner og mellomværende med nærstående parter

Morselskap

Resultatmessige transaksjoner med nærstående parter:

Tilhører resultatlinje	Motpart	Forhold til motparten	2025	2024
Annen driftsinntekt	Pans Veg Utbygging AS	Tilknyttet	-	8 400
Annen driftsinntekt	Lundedalen Utvikling AS	Datter	2 400	-
Annen driftsinntekt	Torsbergvegen 46 AS	Datter	14 280	-
Annen driftsinntekt	Haugtun Bolig AS	Datter	2 880	-
Annen driftsinntekt	Østvedt Utvikling AS	Datter	1 440	-
Annen driftsinntekt	BOS Utbygging AS	FKV	294 120	35 160
Annen driftsinntekt	Kirketjernet Utvikling AS	Tilknyttet	-	5 400
Annen driftsinntekt	Kirketjernet Tomt AS	Datter	720	-
Annen driftsinntekt	Knutepunkt Porsgrunn AS	FKV	402 240	501 000
Annen driftsinntekt	Moheim Bkb3 AS	FKV	-	66 600
Annen driftsinntekt	Ulrikkabakken Utvikling AS	Datter	-	5 400
Annen driftsinntekt	P4 Parkering AS	Datter	-	2 880
Annen driftsinntekt	Vallermyrene Utvikling AS	Datter	128 040	24 000
Annen driftsinntekt	Solbakkmoen Utvikling AS	Datter	-	7 920
Annen driftsinntekt	Huken Utvikling AS	Datter	149 760	107 040
Annen driftsinntekt	Huken Eiendom AS	Datter	51 360	2 400
Annen driftsinntekt	Kjølnesjordet Utvikling AS	Datter	111 240	113 400
Annen driftsinntekt	Anders Baars Veg AS	Datter	4 800	7 920
Annen driftsinntekt	Eidangervegen Utvikling AS	Datter	-	1 200
Annen driftsinntekt	Hestehoven AS	Datter	46 320	24 000
Annen driftsinntekt	Jernbanegata 11b AS	Datter	25 560	111 360
Renteinntekt	Knutepunkt Porsgrunn AS	FKV	183 732	-
Renteinntekt	Moheim Næringspark AS	FKV	712 902	435 545
Renteinntekt	Pans Veg Utbygging AS	Tilknyttet	52 677	86 214
Renteinntekt	BOS Utbygging AS	FKV	147 331	77 022
Netto resultateffekt			2 331 802	1 622 861

Konsernregnskap

Porsgrunn Utvikling AS

Noter til regnskapet for 2025

Note 7 Transaksjoner og mellomværende med nærstående parter forts.

Mellomværende med nærstående parter:

Motpart	Forhold til motparten	Kundefordringer		Langsiktige fordringer	
		2025	2024	2025	2024
Pans Veg Utbygging AS	Tilknyttet	-	-	1 254 485	841 808
Kirketjernet Utvikling AS	Tilknyttet	-	-	260 000	260 000
Knutepunkt Porsgrunn AS	FKV	100 297	-	1 998 688	1 814 956
BOS Utbygging AS	FKV	55 500	-	9 602 134	8 204 803
Solheim Utbygging AS	Datter	-	-	7 800 000	7 800 000
Anders Baars Veg AS	Datter	-	-	2 877 000	2 877 000
Moen 7 AS	Datter	-	-	24 572 315	24 572 315
Kjølnesjordet Utvikling AS	Datter	-	-	2 500 000	2 500 000
Jernbanegata 11B AS	Datter	-	-	13 724 421	13 724 421
Pans Veg Tomt AS	Datter	-	-	700 000	600 000
Huken 5 AS	Datter	-	-	3 610 017	3 610 017
Moheim Næringspark AS	FKV	-	-	10 773 449	7 985 545
Vallermyrene Utvikling AS	Datter	-	-	7 000 000	7 000 000
Huken Utvikling	Datter	-	-	-	1 040 523
Østvedtvegen Utvikling AS	Datter	-	-	-	20 400
Eidangervegen Utvikling AS	Datter	-	-	2 563 000	2 723 845
Stasjonsvegen Utvikling AS	Datter	-	-	-	602 737
Lundedalen Utvikling AS	Datter	-	-	5 000 000	5 000 000
Hestehoven AS	Datter	-	-	5 152 329	5 152 329
Huken Eiendom AS	Datter	-	-	10 941 267	4 915 177
Sum		155 797	-	110 329 107	101 245 876

Konsernregnskap

Porsgrunn Utvikling AS

Noter til regnskapet for 2025

Note 7 Transaksjoner og mellomværende med nærstående parter forts.

Motpart	Forhold til motparten	Leverandørgjeld		Kortsiktige fordringer	
		2025	2024	2025	2024
Huken Eiendom AS	Datter	-	-	16 950	-
Vallermylene Utvikling AS	Datter	-	-	97 500	-
Jernbanegata 11b AS	Datter	-	-	10 587	-
Pans Veg Utbygging AS	FKV	-	-	800 000	800 000
Moen 7 AS	Datter	-	-	1 937 920	693 648
Huken 5 AS	Datter	-	-	169 248	-
P4 Parkering AS	Datter	-	-	279 458	161 900
Eidangervegen Utvikling AS	Datter	-	-	389 737	-
Anders Baars Veg AS	Datter	-	-	540 980	465 665
Solbakkmoen Utvikling AS	Datter	-	-	167 172	119 688
Fjellygata Utvikling AS	Datter	-	-	25 430	-
Haugtun Bolig As	Datter	-	-	3 600	-
Solheim Utbygging AS	Datter	-	-	172 433	123 648
Hestehoven AS	Datter	-	-	1 561 652	1 250 988
Kjølnesjordet Utvikling AS	Datter	-	-	1 250 541	924 193
Huken Utvikling AS	Datter	-	-	2 973 476	898 852
Ulrikkabakken Utvikling As	Datter	-	-	61 731	80 616
Østvedtvegen Utvikling As	Datter	-	-	510 228	405 381
Torsbergvegen 46 As	Datter	-	-	302 296	184 430
Kirketjernet Tomt As	Datter	-	-	173 058	98 146
Stasjonsvegen Utvikling As	Datter	-	-	1 013 079	348 485
Haugtun Bolig As	Datter	-	-	121 479	64 848
Sum		-	-	12 578 555	6 620 488

Motpart	Forhold til motparten	Kortsiktig gjeld		Langsiktig gjeld	
		2025	2024	2025	2024
Knutepunkt Porsgrunn AS	FKV	-	-	-	-
Jernbanegata 11b AS	Datter	-	279 774	-	-
Gamle Urædd AS	FKV	632 235	628 248	-	-
Moen 7 AS	Datter	2 894 723	876 171	-	-
Moen 9 AS	FKV	12 645	5 694	-	-
Huken 5 AS	Datter	241 281	357 989	-	-
Lundedalen Utvikling AS	Datter	258 930	304 319	-	-
Fjellygata Utvikling As	Datter	-	12 778	-	-
Ulrikkabakken Utvikling AS	Datter	43 585	-	-	-
P4 Parkering As	Datter	290 529	276 737	-	-
Eidangervegen Utvikling As	Datter	259 807	62 522	-	-
Sum		4 633 735	2 804 232	-	-

Ytterligere forklaring på mellomværende med nærstående parter:

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

Konsernregnskap

Porsgrunn Utvikling AS

Noter til regnskapet for 2025

Note 8 Skattekostnad

Konsern

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2025	2024
Betalbar skatt	-	0
Endring i utsatt skatt	-1 174 288	-1 831 974
Effekt på endring utsatt skatt salg datterselskap	-	0
Skattekostnad	-1 174 288	-1 831 974

Betalbar skatt i balansen	2025	2024
Årets betalbare skattekostnad	-	-
Betalbar skatt i balansen	-	-

Avstemming fra nominell til faktisk skattesats		
Årsresultat før skatt	-4 720 004	2 075 595
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats (22%)	-1 038 401	456 631
<i>Skatteeffekt av følgende poster:</i>		
Permanente forskjeller knyttet til investeringer	-198 614	-2 362 840
Andre forskjeller	62 727	74 235
Skattekostnad	-1 174 288	-1 831 974
Effektiv skattesats	IA	IA

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller og underskudd til framføring:	2025	2024
<i>Forskjeller som utlignes:</i>		
Anleggsmidler	6 413 808	5 598 613
Omløpsmidler	-135 014	-4 787
Gevinst- og tapskonto	1 640 546	2 050 682
Fremførbart underskudd	-21 709 583	-16 310 524
Sum	-13 790 243	-8 666 016
Netto utsatt skattefordel i balansen	-3 033 853	-1 906 524

Morselskap

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2025	2024
Betalbar skatt	-	-
Endring i utsatt skatt	-820 440	-1 131 672
Skattekostnad	-820 440	-1 131 672

Avstemming fra nominell til faktisk skattesats	2025	2024
Årsresultat før skatt	-3 786 298	15 098 480
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats	-832 986	3 321 666
<i>Skatteeffekten av følgende poster:</i>		
Andre permanente forskjeller knyttet til investeringer	-	-4 453 419
Andre poster	12 545	82
Skattekostnad	-820 440	-1 131 672
Effektiv skattesats	21,7 %	-7,5 %

Konsernregnskap

Porsgrunn Utvikling AS

Noter til regnskapet for 2025

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller	2025	2024
<i>Forskjeller som utlignes:</i>		
Anleggsmidler	662 581	742 828
Omløpsmidler	-	-4 787
Gevinst- og tapskonto	1 640 546	2 050 682
Sum	2 303 126	2 788 723
Akkumulert fremførbart underskudd	-16 645 344	-13 401 667
Grunnlag for utsatt skatt-/skattefordel (-)	-14 342 218	-10 612 944
Netto utsatt skattefordel	-3 155 288	-2 334 848

Note 9 Varige driftsmidler

Morselskap

	Driftsløsøre, inventar, verktøy ol	SUM
Anskaffelseskost 1.1.2025	1 480 270	1 480 270
Tilgang i året	180 000	180 000
Avgang i året	-	-
Anskaffelseskost 31.12.2025	1 660 270	1 660 270
Akk. avskrivninger 1.1.2025	568 132	568 132
Akk. avskrivninger solgte driftsmidler	-	-
Årets ordinære avskrivninger	95 500	95 500
Akk. avskrivninger 31.12.2025	663 632	663 632
Bokført verdi pr. 31.12.2025	996 639	996 639
Økonomisk levetid	3 - 10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	

Konsern

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy ol	SUM
Anskaffelseskost 1.1.2025	68 292 808	1 500 271	69 793 079
Overført fra prosjekter under utvikling	6 125 657	40 000	6 165 657
Tilgang i året	5 340 632	180 000	5 520 632
Avgang i året	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12.2025	79 759 097	1 720 272	81 479 369
Akk. avskrivninger 1.1.2025	6 165 267	581 433	6 746 700
Akk. avskrivninger solgte driftsmidler	-	-	-
Årets ordinære avskrivninger	1 514 430	107 500	1 621 930
Akk. avskrivninger 31.12.2025	7 679 697	688 933	8 368 630
Bokført verdi pr. 31.12.2025	72 079 400	1 031 339	73 110 739
Økonomisk levetid	0 - 50 år	3 - 10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Konsernregnskap

Porsgrunn Utvikling AS

Noter til regnskapet for 2025

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
Fjellygata 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
Vallermyrene Utvikling AS	11.07.2024	Ja	Porsgrunn	100 %	100 %	30 000
Bokført verdi pr. 31.12.2025						58 479 993

Firma	Egenkapital i følge siste årsregnskap	Årsresultat i følge siste årsregnskap
Huken 5 AS	303 558	73 927
Pans Veg Tomt AS	6 320 459	-55 495
Jernbanegata 11B AS	-130 809	-69 465
Moen 7 AS	1 182 612	1 246 616
Anders Baars Veg AS	-139 031	-53 322
Solbakkmoen Utvikling AS	-117 297	-36 277
Solheim Utbygging AS	-150 458	-39 470
Fjellygata Utvikling AS	1 207 970	-30 222
Huken Utvikling AS	8 159 852	-5 850
P4 Parkering AS	1 086 579	218 064
Ulrikkabakken Utvikling AS	2 416 725	101 030
Østvedtvegen Utvikling AS	1 156 361	-61 976
Torsbergvegen 46 AS	4 757 106	-80 382
Kirketjernet Tomt AS	7 247 567	-58 858
Eidangervegen Utvikling AS	6 046 919	325 279
Stasjonsvegen Utvikling AS	173 457	-48 660
Haugtun Bolig AS	1 775 620	-51 366
Lundedalen Utvikling AS	-39 431	-21 289
Hestehoven AS	-188 099	-107 174
Kjølnesjordet Utvikling AS	2 499 302	-95 055
Huken Eiendom AS	-596 704	-614 275
Vallermyrene Utvikling AS	-85 371	-78 278

Konsernregnskap

Porsgrunn Utvikling AS

Noter til regnskapet for 2025

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. 31.12.2025						32 028 020

Firma	Egenkapital i følge siste årsregnskap	Årsresultat i følge siste årsregnskap
BOS Utbygging AS	-6 956 166	-2 914 360
Knutepunkt Porsgrunn AS	62 301 990	1 650 839
Kirketjernet Utvikling AS	471 464	-81 966
Pans Veg Utbygging AS	-2 239 419	-1 250 734
Moheim Næringspark AS	-5 575 698	-3 455 882
Moen 9 AS	-133 706	-64 259
Moheim BKB3 AS	11 210 041	10 136
Gamle Urædd AS	7 128 366	372 579
Jernbanegata 14 AS	30 000	139 759
Bne Porsgrunn Overgangen 7 AS	-47 310	262 956
Leirgata Utvikling AS	-130 170	-83 609

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 1.1.2025	-	-	-629 642	32 672 116	184 845	-472 135
Andel årets resultat	-	-	-33 941	654 487	-27 377	-
Utbytte	-	-	-	-	-	-
Andre endringer	-	-	292 585	169 759	-	-
Utgående balanse 31.12.2025	0	0	-370 998	33 496 361	157 469	-472 135

Konsernregnskap

Porsgrunn Utvikling AS

Noter til regnskapet for 2025

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
Balanseført egenkapital på kjøpstidspunktet	15 000	25 000	42 176	5 365 322	3 517 733	18 128 302
Inngående balanse 1.1.2025	49 742	0	-	-14 969 021	-9 438 466	7 397 440
Andel årets resultat	69 880	48 385	-	5 068	186 290	902 791
Utbytte	-	-	-	-	-	-
Andre endringer	25 322	-	-	-	92 922	580 588
Utgående balanse 31.12.2025	144 944	48 385	0	-14 963 953	-9 159 255	8 880 818

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	Balanseført verdi
<i>Siva Herøya AS ¹⁾</i>	12 %	10 237 208	83 176 432	28 236 364	16 000 000
Sum					16 000 000

¹⁾ Opplyste regnskapstall er basert på siste tilgjengelige tall, 2025.

Note 13 Prosjekter under utvikling

Morselskap

	Prosjekter under utvikling	SUM
Bokført verdi 1.1.2025	10 197 113	10 197 113
Tilgang i året	-	-
Avgang i året	-	-
Bokført verdi pr. 31.12.2025	10 197 113	10 197 113

Konsern

	Prosjekter under utvikling	SUM
Bokført verdi 1.1.2025	90 949 087	90 949 087
Tilgang i året	1 515 240	1 515 240
Overført til varige driftsmidler	-6 165 657	-6 165 657
Bokført verdi pr. 31.12.2025	86 298 670	86 298 670

Prosjekter under utvikling inneholder tomter og påløpte utviklingskostnader.

Konsernregnskap

Porsgrunn Utvikling AS

Noter til regnskapet for 2025

Note 14 Andre kortsiktige fordringer

	Konsern		Morselskap	
	2025	2024	2025	2024
Forskuddsbetalte kostnader	198 205	307 258	198 205	307 258
Tilgode utbytte - Pans Veg Utbygging AS	800 000	800 000	800 000	800 000
Andre kortsiktige fordringer	403 786	227 937	40 316	40 316
Sum	1 401 991	1 335 195	1 038 521	1 147 574

Note 15 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter o.l. omfatter bundne skattetrekkmidler med kr. 234 095 for morselskapet og hele konsernet.

Note 16 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12.2025 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 31.12.2025 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 1.1.2025	21 194 000	118 063 050	107 792 672	247 049 722
<u>Årets endring i egenkapital:</u>				
Årets resultat			-2 965 858	-2 965 858
Egenkapital 31.12.2025	21 194 000	118 063 050	104 826 814	244 083 864

Konsernregnskap

Porsgrunn Utvikling AS

Noter til regnskapet for 2025

Konsern

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1.2025	21 194 000	118 063 050	80 584 943	219 841 993
<u>Årets endring i egenkapital:</u>				
Årets resultat			-3 545 716	-3 545 716
Andre endringer *)			533 628	533 628
Egenkapital 31.12.2025	21 194 000	118 063 050	77 572 855	216 829 905

*) Består av endringer i innskottede regnskaper for 2024 etter avleggelse av konsernregnskap.

Note 18 Andre avsetninger for forpliktelses

	Konsern		Morselskap	
	2025	2024	2025	2024
Avsetning for leiegaranti - Kjølnesbygg	1 327 185	1 737 996	1 327 185	1 737 996
Investering i tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	24 966 341	25 509 263	-	-
Sum	26 293 526	27 247 259	1 327 185	1 737 996

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.

Porsgrunn Utvikling AS har stillet kausjonsansvar for til sammen kr 10 000 000 for de tilknyttede selskapene BOS Utbygging AS, Pans Veg Utbygging AS og Moheim Næringspark AS.

Note 20 Annen kortsiktig gjeld

	Konsern		Morselskap	
	2025	2024	2025	2024
Skyldig feriepengar o.l	520 212	491 153	520 212	491 153
Skyldig styrehonorar	315 000	315 000	315 000	315 000
Gjeld til selskaper i konsernkontoordning (tilknyttede/fkv)	644 880	633 942	644 880	633 942
Andre periodiseringer	1 251 147	599 364	46 904	59 397
Sum	2 731 239	2 039 459	1 526 996	1 499 492