



Årsrapport 2015

KONTORBYGG AS



Foto: Dag Tinholt, Telemarksavisa

Innholdsfortegnelse

Organisasjonsforhold	3
-----------------------------	---

Styrets beretning for 2015	4
-----------------------------------	---

Daglig leders orientering om virksomheten:

1. Eiendommene	6
2. Datterselskapene	10
3. Forretningsførsel / vaktmestertjenester	11
4. Prosjekt under utvikling / planlegging	12
5. Skjematisk oversikt over eierandeler i andre selskaper	13

Regnskap, balanse m.v.:

6. Resultatregnskap	14
7. Balanse	15
8. Noter	17
9. Revisors beretning	23
10.. Kontantstrømsanalyse	25
11. Nøkkeltall	26
12. Samfunnsregnskap	27



Styret i Kontorbygg AS – 2012-2016

1.rad fra venstre:

Siv Johanna Dalen, Rolf E. Andersen (leder),
Åse Gro Bakke og Nils-Olav Skilbred

2.rad fra venstre:

Lars Solbakken, Carsten Aas (nestleder),
Ann Kjersti B. Grinilia og Ole-Geir Hoppestad

Emilie Schäffer var ikke tilstede da bildet ble tatt.



Teknisk avdeling

Foran: Teknisk driftssjef Ola Strand.
Fra venstre vaktmesterne Arild Holm,
Jon Magne Botten, Terje Dale og
Kjetil Rønningbakken



Administrasjonen

Fra venstre: Kontorsjef Anne Torunn Berge,
daglig leder Knut A. Wille og sekretær Anne C. Nilsen

Organisasjonsforhold

Styret i Kontorbygg AS i 2015:

Rolf E. Andersen (leder)

Carsten Aas (nestleder)

Åse Gro Bakke

Siv Johanna Dalen

Nils-Olav Skilbred

Ann Kjersti Grinilia

Ole-Geir Hoppestad

Emilie Schäffer

Lars Solbakken

Kontorbygg AS eies 100% av
Skien kommune.
Styremedlemmene er valgt ved
forholdstallsvalg.

Ansatte:

Administrasjon:

Daglig leder Knut A. Wille

Kontorsjef Anne Torunn Berge

Sekretær Anne C. Nilsen (deltid)

Teknisk avdeling:

Teknisk driftssjef Ola Strand

Vaktmester Terje Dale

Vaktmester Arild Holm

Vaktmester Kjetil Rønningbakken

Vaktmester Jon Magne Botten (deltid)

Firmaopplysninger:

Kverndalsgt. 10
3717 SKIEN

Postboks 192, 3701 SKIEN

Telefon: 35 58 73 00

Org.nr.: 830 463 992 MVA

Hovedbank-
forbindelse: DNB ASA

Kontonr.: 2680 09 60893

Hjemmeside: www.kontorbygg.no

E-post: post@kontorbygg.no

Revisor:

Revisjonsselskapet AS

Våre kontaktpersoner:

Svein Foss og Jorunn A. Tørnes



Styrets beretning for 2015

Dette er Kontorbygg AS

Kontorbygg AS er et heleid kommunalt aksjeselskap i Skien.

Kontorbyggs forretningsidé er verdiskapning gjennom utvikling og utleie av fast eiendom i Skien, samt å investere i og forvalte ferdigutviklede eiendommer.

De fleste av selskapets eiendommer har en sentral beliggenhet i Skien.

Bystyret har anmodet Kontorbygg AS om å ta en særlig rolle for å vitalisere Skien sentrum. Vi har brukt administrative ressurser på å etablere en slagkraftig ny sentrumsforening; «Skien By» der daglig leder er styreleder.

Daglig leder er også valgt til styreleder i Mersmak Skien AS.

I løpet av 2015 startet arbeidet med å moderniseres Citybygg og Landmannsgården (28,2% eierandel).

Kontorbygg AS vant anbudskonkurransen for nytt verksted for Skien og Porsgrunn kommuner og diverse lokaliteter for Bydrift i Skien kommune. Prosjektet skal inn i Rødmyrlia 40 AS og modernisering og påbygging av lokalene startet høsten 2015. Dette er for øvrig den største kontrakten Kontorbygg AS har vunnet i en anbudskonkurranse.

Selskapets verdier.

Årets leieinntekter er på 42,8 mill. kroner. Selskapets langsiktige gjeld er på 185 mill. kroner. Selskapets bokførte egenkapital er på 136 mill. kroner.

En vurdering av underliggende verdier i selskapet er vanskelig å estimere. Dette henger sammen med størrelsen på eiendomsporteføljen, samt eiendomsmarkedet i Grenland generelt. I denne sammenhengen er det også riktig å vise til at selskapet har en gjenkjøpsforpliktelse i Skagerak Arena. Negativ eller

positiv verdi av denne avtalen er også vanskelig å beregne før avtalen eventuelt kommer til realisering.

Organisasjon/miljø

Ved årsskiftet hadde selskapet 8 ansatte med 6,7 årsverk.

Arbeidsmiljøet anses å være godt. Det er derfor ikke iverksatt spesielle tiltak på dette området.

Styret takker de ansatte for innsatsen i 2015.

Styret anser at selskapets virksomhet som er å eie, drive og forvalte næringseiendommer for utleie, ikke forurensar det ytre miljø av betydning.

Selskapet ønsker imidlertid å bidra til et bedre miljø. Dette gjelder både i forbindelse med nye eiendomsprosjekter og forvaltning av eksisterende eiendomsmasse.

Når det gjelder likestilling er selskapets policy å oppfylle de til enhver tid gjeldende lovbestemmelser på dette området.

Selskapet har ved årsskiftet 2 kvinner ansatt og i styret er 4 kvinner og 5 menn.

Roger Wahlstrøm hadde sin siste arbeidsdag den 30.09.2015 etter 23 år som daglig leder i selskapet. Styret takker han for innsatsen for selskapet og ønsker han lykke til som pensjonist.

Anne Torunn Berge var konstituert som daglig leder fra 01.10.2015.

Aksjonærforhold

Det er 6.000 aksjer pålydende kr. 10.000,- i selskapet. Skien kommune eier alle aksjene.

Styremøter

Det er avholdt 13 styremøter i 2015 og opplysninger om godtgjørelse m.v. er gitt i note 2.

Resultatet

Kontorbyggs regnskap viser et driftsresultat på kr. 16.260.380,- etter ordinære avskrivninger på kr. 10.081.311,-. Netto finanskostnader var på kr. 5.999.764,- og årsresultatet ble et overskudd på kr. 7.531.947,-.

Selskapets driftsmargin avspeiler i stor grad at vedlikehold av de enkelte byggene blir kostnadsført direkte i resultatregnskapet.

Egenkapitalen

Selskapets egenkapital pr. 31.12.2015 var på kr. 136.209.881,- som tilsvarer en egenkapitalprosent på ca. 41%, en økning på 1% sammenlignet med 31.12.2014.

Konsernbidrag

Det er gitt et konsernbidrag til datterselskapet Rødmyrli 40 AS på netto kr. 644.051,-.

Utvikling i resultat og stilling

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

Etter styrets vurdering er forutsetningene for fortsatt drift realistisk og regnskapet er avlagt under forutsetning av fortsatt drift.

Utbytte / disponering av resultatet

Styret foreslår at årets resultat på kr.7.531.947,- disponeres slik:

Utbytte	kr.	3.000.000,-
Konsernbidrag	«	644.051,-
Overføres til annen egenkapital	kr.	3.887.896,-

Hendelser etter regnskapsårets slutt

Det er ikke inntruffet hendelser etter regnskapsårets utløp som påvirker vurderingen av resultatet og balansen for 2015.

Knut A. Wille ble ansatt som daglig leder fra 01.02.2016.

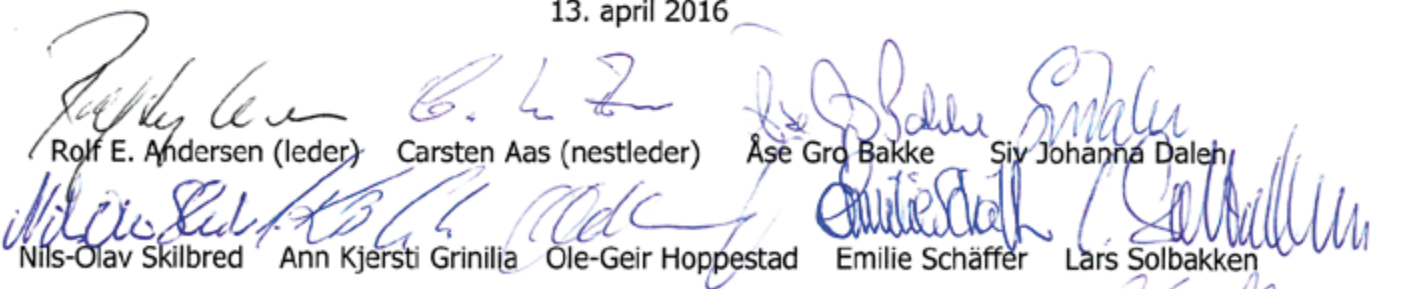
Mersmak og foreningen Skien By flyttet inn i de ledige lokalene i 1. etasje i Augustingården på nyåret 2016.

Det er inngått leiekontrakt fra august 2016 i deler av de ledige lokalene etter renseriet i Kongensgt. 27.

I styret for Kontorbygg AS

Skien, den 31. desember 2015

13. april 2016


Rolf E. Andersen (leder) Carsten Aas (nestleder) Åse Gro Bakke Siv Johanna Dahlen
Nils-Olav Skilbred Ann Kjersti Grinilia Ole-Geir Hoppestad Emilie Schäffer Lars Solbakken
Knut A. Wille
Daglig leder

1. Eiendommene

1. Kongensgt. 31 – Kverndalssenteret



Bygget stod ferdig i 1976 og var på 8.775 m² i 7 etasjer. I kjelleretasjen er det et garasjeanlegg.

Eiendomstomt på 2.800 m².

Eiendommen ble totalrenovert i 2011. Samtidig ble det oppført et påbygg på ca. 1.400 m².

Kommunens kommunalområder for Helse- og velferd og Oppvekst er de største leietakerne. Øvrige leietakere er Kemneren i Grenland, kommunens Regnskapsseksjon og Skien kommunale Pensjonskasse.

Eek Auksjonsforretning og en bruktbutikk leier i byggets underetasje.

Bygget er fullt utleid.

2. Schweigaardsgt. 11



Selskapet eier 43,8% av Schweigaardsgt.11. De øvrige eierne er Skien kommunale pensjonskasse og Skien kommune (tilflukts-rom).

Bygget ble reist i 1985 og er på ca. 5.000 m² + garasjeanlegg.

Eiendomstomt på ca. 2.800 m².

Bygget ble i 2009 rehabilitert for nye leietakere etter at Politiet flyttet ut.

Byggets 1. etasje er utleid til Skien Kirkelige Fellesråd og Skien kirkes menighetskontor. Parkeringshallen er utleid til Grenland Bilvask.

Byggets 2. etasje er utleid til Bufetat og 3. etasje til Grenland Familiekontor.

I byggets underetasje leier Skien Pistolklubb skytebanen og Skien videregående skole, avd. Brekkeby lokaler til undervisningsøyemed og butikk.

3. Henrik Ibsensgt. 2 – Kaffehuset



Kontorbygg eier 1.-4. etasje, mens det i 5. etasje er 7 selveierleiligheter.

Bygget ble kjøpt i 1990 og er på 5.310 m².

Eiendomstomt på 1.000 m².

Alle lokalene er leid ut til Skien kommune, servicekontoret og teknisk etat.

4. Torggt. 9



Bygget ble kjøpt i 1991 og er senere total-renovert. Bygget er på ca. 1.400 m² fordelt på 3 etasjer.

Eiendomstomt på 430 m².

I byggets 1. etasje har frisøren "Bøllen og Blondinen" sine lokaler samt en tanntekniker.

Telemark Pensjonistforbund og Musikkforeningen Suoni leier kontorer i byggets 2. og 3. etasje.

5. Henrik Ibsensgt. 10



Eiendommen ble kjøpt i 1993 og er bebygd med ca. 1.000 m² i 3 etasjer.

Eiendomstomt på 1.000 m².

I 2. etasje på fløybygningen er det utleid lokaler til Skien kommune – kommunale fagforeninger.

Det blir foretatt en total rehabilitering av de tidligere lokalene hvor det var kafe. De nye kafelokalene sto ferdig sommeren 2012 og er utleid til Stockmand. Vis á vis er det utleid et lokale til kulturpuben Folque.

Ibsenpassasjen.

Gårdsrommene i Henrik Ibsensgt. 10 og Torggt. 9 ble fornyet i forbindelse med "Mosaikk-prosjektet".

Byrommene er utstyrt med glasskunst, utført av glasskunstner Tuva Gonsholt og gir stedet et vakkert særpreg. I det øvre gårdsrommet er det en lyskrone som henger over hagebordene.

I det nedre gårdsrommet står det 25 håndblåste glassblomster opp fra hagen.

6. Nyhusvn. 6 og 8 på Gulset

I 1994 ble det oppført to kontorbygg på Gulset. Byggene er på til sammen ca. 1.000 m². Tomten er på 1.500 m².

I Nyhusvn. 6 leier Skien kommune en del av lokalene til helsestasjon for barn. Gulset Hud & Fot er også leietaker, samt tre fysioterapeuter.

I 2. etasje i Nyhusvn. 6 er det 4 selveierleiligheter.

I Nyhusvn. 8, 1. etasje, er det kontor for en psykolog, en frisørsalong og skjønnhetssalong.

Gulset legekontor er eier av 2. etasje hvor de driver sin praksis.



7. Moflatevn. 67 – Vandrerhjemmet



Vandrerhjemmet ble bygd i 1995 med 546 m².

Bygningen er oppført på leietomt på ca. 2.300 m².

Eiendommen er i sin helhet bortleid til Skien kommune. Vandrerhjemmet har et godt belegg og er et positivt bidrag til Skien Fritidspark.

8. Prinsessegt. 3

En sentral eiendomstomt på 1.034 m² som ble kjøpt i 1995 og som i dag leies ut til parkering. Tomten ligger i tilknytning til Ibsenhuset.

9. Telemarksgt. 24

Eiendommen består av et mindre lagerbygg på 200 m² som ble kjøpt i 1996.

Bygget er utleid til Lundetangen Pub.

Bygget ligger i tilknytning til Ibsenhuset.

10. Rødmyrsvingen 67

Eiendommen ble bygd i 1996. Lagerbygg på 1.872 m².

Eiendomstomten på ca. 13.000 m².



Eiendommen er i sin helhet utleid til Norsk Gjervinning AS som har opsjon på kjøp av eiendommen.

11. Kongensgt. 27

Eiendommen ble kjøpt i 1998. Bygget er på 422 m² i 2 etasjer. Opprinnelig oppført i 1900. Tomten er på 450 m².

Deler av eiendommens 1. etg. er utleid til en brukthandel. KIA (Kristelig internasjonal arbeide) leier 2. og 3. etasje.

12. Kverndalsgt. 10 – Holtbygget



Eiendommen ble kjøpt i 1999. Bygget har et totalt areal på 3.500 m² og ble reist i 1978. I underetasjen er det et garasjeanlegg.

Eiendomstomt på 645 m².

Underetasjen er rehabilitert og utleid til Rusteamet, Skien kommune.

Internasjonalt medisinsk senter og helsestasjon for ungdom leier i 1. etasje.

Byggets 2. etasje er rehabilitert for utleie til Skien kommunes administrasjon for helse- og velferd.

I 3. etasje har selskapets administrasjon sine lokaler. I tillegg leier kommune-advokaten et mindre areal.

13. Bølevn. 4 B



Eiendommen ble kjøpt i 1999.

Bygget er på ca. 5.000 m² i to etasjer.

Hele bygget er utleid til EFD Induction AS som også har opsjon på kjøp av bygget.

14. Rådhusgt. 1- Augustingården



I 2001 ble denne eiendommen kjøpt fra Skien kommune.

Bygget er oppført i 1895 og ombygd senest i 1991. Bygget er på ca. 1.800 m² fordelt på 3 etasjer samt kjeller og loft. Eiendomstomt på 540 m².

Fotograf Nyblin er leietaker i deler av 1. etasje. Skien kommunes tekniske etater er leietaker i 2. og 3. etasje.

15. Moflatevn. 59 – Sportellet

Kontorbygg AS eier 99% og Skien Nærings-fond AS 1% i selskapet Skien Sportell ANS, som eier Moflatevn. 59.

Bygget er på ca. 2.400 m² og ble kjøpt i 1985.

Tomt på ca. 3.500 m².

Bygget ble i 2008 totalrehabilitert og er i sin helhet utleid til Skien Fritidspark KF.

16. Skistredet 8 – Rutebilstasjonen

Kontorbygg kjøpte i 2006 samtlige aksjer i Rutebilstasjonen AS av Skien kommune.

I 2007 ble det vedtatt å fusjonere dette selskapet inn i Kontorbygg.

Bygget er oppført på en tomt festet av Skien kommune. Bygget er i dag utleid til Skien Taxisentral, en kiosk og et evangelisk gatesenter.

Bygget inneholder for øvrig offentlige toaletter og venterom.

17. Sentraltannklinikk ved sykehuset Telemark.



Det ble i 2009 inngått en langsiktig leie-avtale med Fylkestannlegen i Telemark om å bygge en sentraltannklinikk med spesialistklinikk.

Dette er en moderne og funksjonell tannklinikk.

Bygget er reist på festet tomt ved Sykehuset Telemark og er på ca. 2.200 m² i to etasjer.

18. Prinsessegt. 5.

Sommeren 2010 ble det besluttet å kjøpe denne eiendommen. Den støter inntil vår tomt Prinsessegt. 3 og gjør det mulig å utnytte begge eiendommene på en rasjonell og strategisk måte i fremtiden.

Eiendommen består av forretnings- og kontorlokaler og 2 store leiligheter. Bebygd med ca. 650 m².

Eiendomstomt på ca. 250 m².

Forretningslokalet er utleid til en Somalisk ungdomsforening som driver kafe for ungdom. Leilighetene er utleid til privatpersoner.

19. Skagerak Arena, Tribune Syd.

Eiendommen består av sydtribunen og det syd-østre hjørnet.

Det syd-vestre hjørne er solgt og inngår i boligprosjektet som er ferdigstilt.

20. Den Røde Skolen.



Etter utlysning vant Kontorbygg konkurransen om renovering/påbygging av Den Røde Skolen.

Eksisterende bygg måtte imidlertid rives, slik at det ble oppført en ny og moderne skole, som i sin helhet er utleid til Skien kommune, på langsiktig kontrakt.

Bygget er oppført på en leietomt og er på ca. 1.300 m² fordelt på 2 etasjer.

21. GRENLAND ARENA AS.

Næringsbygget på Grenland Arena AS eies av Borgestad ASA med 50%, Kontorbygg AS med 29% og Grenland Invest 22%.

Kontorbygg leier lokaler i bygget, som fremleies til Skien kommune v/Voksen-opplæringa og til Toppidrettsgymnaset i Telemark (TiT).

2. Datterselskaper

RØDMYRLIA 40 AS



Eiendomsselskapet Rødmyrlia 40 AS ble etablert i desember 2004 da vi kjøpte bygget for utleie til NordBook AS. .

NordBook AS gikk imidlertid konkurs i mars 2008

Bygget er oppført i 1987 og utbygd i 1991. Det er også foretatt påbygging av et kaldt lager på 450 m² i 2007. Samlet areal er på ca. 10.500 m² fordelt over 2 etasjer.

Tomten er på 22.000 m².

Kontorbygg AS vant anbudskonkurransen vedrørende nytt verksted til Porsgrunn og Skien kommune samt en del andre funksjoner for Bydrift i Skien kommune. Prosjektet omfatter ca. 5.500 m²

Ombygginger og nybygg ble igangsatt september 2015 og prosjektet skal stå ferdig 1. november 2016.

CITYBYGG AS



Etter at Skiens Folkerestauranter AS ble fusjonert inn i Kontorbygg AS og vi kjøpte Skiens Aktiebakeris 50% av Citybygg AS, er dette nå blitt et heleid datterselskap.

Bygget er på ca. 5.000 m² i 7 etasjer.

Lokalene er utleid til bl.a. Rosenvold Klær, Mariannes Bistro, kommunens bedriftshelsetjeneste, ADHD-foreningen, Aleris Ungplan og NKS Veiledningssenter.

Det er ledige lokaler i 1. etasje, hele 3. etasje og deler av 7. etasje.

Citybygget blir nå koplet sammen med Landmannsgården og får nytt inngangsparti, trappeløp og heis som skal betjene 3. og 4. etasje. Prosjektet skal ferdigstilles i juni 2016.

3. Forretningsførsel / vaktmestertjenester

FORRETNINGSFØRSEL

Kontorbygg er forretningsfører for følgende selskaper/sameier:

Citybygg AS
Rødmyrlia 40 AS
Sameiet Kaffehuset
Sameiene Nyhusvn. 6 og 8
Sameiet Schweigaardsgt. 11
Skien Sportell ANS

Dessuten fører vi regnskapet for:

Landmannsgården AS
Servicebyen Skien AS

VAKTMESTERTJENESTER

Kontorbygg har avtaler om vaktmestertjenester for følgende eiendommer:

Bedriftsvn. 46 og 50
(eier: Kjørbekk Eiendom AS)

Kongensgt. 9
(eier: Landmannsgården AS)

Rødmyrlia 40
(eier: Rødmyrlia 40 AS)

Torggt. 10
(eier: Citybygg AS)

Næringsbygget på Skagerak Arena
(eier: Grenland Arena AS)

Borgestad Næringspark AS og
administrasjonsbygget til
Borgestad ASA
(eier: Borgestad ASA)

4. Nye prosjekter og aktiviteter.

CITYBYGGET OG LANDMANNSGÅRDEN

Vi eier 28,2% av Landmannsgården. 5. etasje er seksjonert ut og solgt til øyelege Tina Brauti som skal åpne nytt øyelegesenter der i august 2016. Det er igangsatt et samarbeidsprosjekt mellom de to gårdene om bygging av nytt inngangsparti, trappeløp og heis. Ombyggingen skal være ferdig i løpet av juni 2016.

MERSMAK I SKIEN

Knut A. Wille ble valgt til styreleder i Mersmak i juni 2015. Mersmak har ambisjoner om å starte flere aktiviteter i sentrum gjennom året, og dette anses å falle inn under vår strategi for å bidra til et mer levende bysentrum.



SKIEN BY

Foreningen Skien By ble stiftet høsten 2015 med formål å markedsføre lokaler og aktiviteter i Skien sentrum. Knut Wille er valgt til styreleder i foreningen.



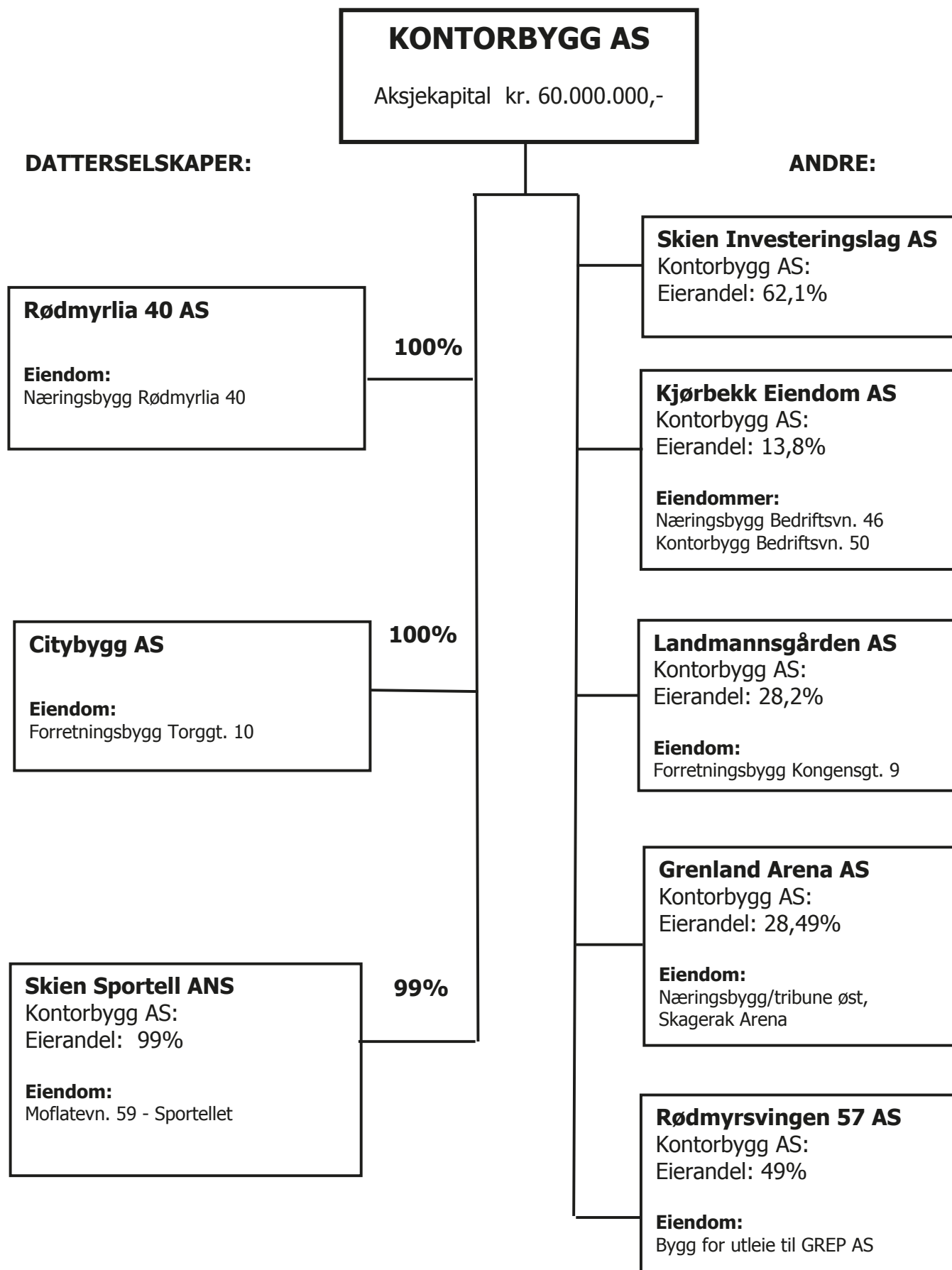
SAMARBEID MED GREP AS.

Vi har inngått et samarbeid med GREP AS og etablert eiendomsselskapet Rødmyrsvingen 57 AS. Kontorbygg eier 49% av aksjene i selskapet. Eiendomsselskapet skal bygge nye produksjonslokaler for GREP og bygget skal ferdigstilles høsten 2016.

OLYMPIATOPPEN

Kontorbygg har deltatt i en arbeidsgruppe sammen med Idrettskretsen, Telemark fylkeskommune og Skien kommune med sikte på å få etablert en avdeling av Olympiatoppen i Skien Fritidspark. Avgjørelse er ventet i april 2016.

5. Skjematisk oversikt over eierandeler i andre selskaper



6. Resultatregnskap 2015

	Note	2015	2014
Driftsinntekter og driftskostnader			
Leieinntekter	5,9	42 877 074	43 828 330
Vaktmestertjenester		2 062 258	1 994 843
Forretningsførsel/prosjektledelse		586 285	1 108 040
Prosjektinntekter		2 755 000	0
Gevinst ved salg av fast eiendom	1	0	1 695 740
Sum driftsinntekter		48 280 617	48 626 953
Lønnskostnader	2	6 851 676	6 799 134
Avskrivninger på varige driftsmidler	1	10 081 311	10 510 304
Nedskrivninger på varige driftsmidler	1	108 700	0
Netto felles-/sameierkostnader		1 916 999	1 636 778
Annen driftskostnad	2	13 061 551	14 042 703
Sum driftskostnader		32 020 237	32 988 919
Driftsresultat		16 260 380	15 638 034
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekter		-299 120	-541 777
Inntekt på investeringer	4,5	-249 822	-3 397 803
Andre finansinntekter		-45 468	-2 000
Nedskrivning av aksjer i datterselskap	5	0	497 723
Rentekostnader	9	6 361 196	7 872 426
Andre finanskostnader		232 978	3 971
Netto finans		5 999 764	4 432 540
Ordinært resultat før skattekostnad		10 260 616	11 205 494
Skattekostnad	3	2 728 669	2 807 945
Ordinært resultat		7 531 947	8 397 549
Årsresultat		7 531 947	8 397 549
Overføringer			
Utbytte		3 000 000	4 000 000
Konsernbidrag		644 051	497 723
Annen egenkapital		3 887 896	3 899 826
Sum	11	7 531 947	8 397 549

7. Balanse 2015

	Note	2015	2014
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	1,8,9	231 035 500	247 964 000
Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner etc	1	1 261 000	1 495 000
Sum varige driftsmidler		232 296 500	249 459 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	4,5	52 183 659	51 731 643
Investering i tilknyttet selskap	5	24 789 000	18 153 000
Lån til tilknyttet selskap	5	7 840 000	0
Investeringer i aksjer og andeler	6	1 809 332	1 809 332
Andre fordringer	5	496 480	574 480
Sum finansielle anleggsmidler		87 118 471	72 268 455
Sum anleggsmidler		319 414 971	321 727 455
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	5	1 498 871	2 638 248
Andre fordringer	5	3 969	20 434
Sum fordringer		1 502 840	2 658 682
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	11 191 124	9 300 165
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 191 124	9 300 165
Sum omløpsmidler		12 693 964	11 958 846
SUM EIENDELER		332 108 935	333 686 301

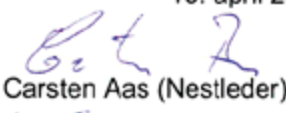


	Note	2015	2014
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (6.000 aksjer á kr. 10.000,-)	10,11	60 000 000	60 000 000
Sum innskutt egenkapital		60 000 000	60 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	77 209 881	72 677 934
Sum opptjent egenkapital		77 209 881	72 677 934
Sum egenkapital	11	137 209 881	132 677 934
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	340 936	1 299 881
Andre avsetninger for forpliktelser		1 152 560	1 152 560
SUM AVS. FOR FORPLIKTELSE		1 493 496	2 452 441
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8,9	183 546 169	188 571 979
Sum annen langsiktig gjeld		183 546 169	188 571 979
Sum langsiktig gjeld		185 039 665	191 024 420
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	993 771	728 378
Betalbar skatt	3	3 449 404	2 839 715
Skyldig offentlige avgifter	7	959 256	910 953
Kortsiktig konserngjeld	5	882 261	681 812
Utbytte	11	3 000 000	4 000 000
Annen kortsiktig gjeld		574 697	823 088
Sum kortsiktig gjeld		9 859 389	9 983 946
Sum gjeld		194 899 054	201 008 366
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		332 108 935	333 686 301

I styret for Kontorbygg AS

Skien, den 31. desember 2015

13. april 2016

 Rolf E. Andersen (Leder)
 Carsten Aas (Nestleder)
 Ase Gro Bakke
 Siv Johanna Dalen
 Nils-Olav Skilbred
 Ann Kjersti Grinilia
 Ole-Geir Hoppestad
 Emilie Schäffer
 Lars Solbakken
 Knut A. Wille
daglig leder

8. Noter til regnskapet

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Følgende klassifiserings- og vurderingsprinsipper er anvendt:

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler / langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseført til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseført til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler:

Anleggsmidler er bokført til historisk anskaffelseskost. Driftsmidlene avskrives årlig lineært med grunnlag i driftsmidlets økonomiske levetid.

Gevinst/tap ved salg av driftsmidler beregnes som forskjellen mellom bokført verdi og salgssummen på salgstidspunktet. Gevinst klassifiseres som driftsinntekt, og tap som driftskostnad.

Aksjer og andeler i datterselskap og tilknyttet selskap:

Investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper er vurdert til kostmetoden. Eierandel i deltakerlignet selskap er vurdert etter egenkapitalmetoden.

Mottatt utbytte fra datterselskaper og tilknyttede selskaper som er aksjeselskap inntektsføres som finansinntekt. Det samme gjelder tilordnet resultatandel fra deltakerlignet selskap.

Andre anleggsaksjer:

Andre aksjer der Kontorbygg AS ikke har betydelig innflytelse, balanseføres til anskaffelseskost. Plasseringene er vurdert som anleggsmidler. Mottatt utbytte inntektsføres som annen finansinntekt.

Fordringer:

Kundefordringer og andre fordringer er bokført til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Pensjonsforpliktelser:

Selskapet finansierer sine pensjonsforpliktelser overfor de ansatte gjennom kollektive pensjonsordninger. Forpliktelsen er ikke balanseført, og den årlige pensjonspremien anses som årets pensjonskostnad.

Skatt:

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både årets betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 25% av de midlertidige forskjellene som er mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i regnskapet. Skatteøkende og skattereduserende forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utliknet og nettoført.

Offentlige tilskudd:

Selskapet har ikke mottatt offentlige tilskudd de tre siste år.

NOTE 1 VARIGE DRIFTSMIDLER.

	Driftsløsøre	Bygninger	Tomter	Sum
Kostpris 01.01	3 923 278	392 324 675	11 993 835	408 241 788
Tilgang	78 994	1 417 363		1 496 357
Avgang		-13 362 148	-765 000	-14 127 148
Kostpris 31.12	4 002 272	380 379 890	11 228 835	395 610 997
Akkumulerte nedskrivninger 31.12		32 393 000	108 700	32 501 700
Akkumulerte ordinære avskrivninger 31.12	2 741 272	128 071 525	-	130 812 797
Bokført verdi 31.12	1 261 000	219 915 365	11 120 135	232 296 500
Skattemessig saldooverdi	443 051	237 861 890	11 228 835	249 533 776
Midlertidige forskjeller	817 949	-17 946 525	-108 700	-17 237 276
Årets ordinære avskrivninger	312 994	9 768 317	-	10 081 311
Årets nedskrivninger			108 700	108 700
Avskrivningssats	0-20%	0-5%	0%	
Gevinst/tap ved salg av driftsmidler		-772 781	-76 738	-849 519

NOTE 2 GODTGJØRELSE - ANSATTE, STYRET.

Lønnskostnader består av følgende poster:

	2015	2014
Lønninger	4 830 299	4 578 826
Folketrygdavgift	819 798	850 512
Pensjonskostnader	1 119 410	1 252 727
Refusjoner	-125 731	-46 514
Andre lønnskostnader	207 901	163 582
Sum lønnskostnader	6 851 676	6 799 134

Antall årsverk	6,7	7,7
----------------	-----	-----

Godtgjørelser:	Daglig leder:	Styret:
Lønn / honorar	870 979	190 000
Annen godtgjørelse	7 517	
Pensjonspremier	84 659	

Det vises til nærmere omtale i styrets årsberetning om administrerende direktør sin funksjonstid i 2015.

NOTE 2 GODTGJØRELSER - ANSATTE, STYRET, FORTSETTELSE.

Pensjonsforpliktelsene for ansatte er dekket ved medlemskap i Skien kommunale pensjonskasse. Forpliktelsene er ikke balanseført. Den årlige pensjonspremien anses som årets pensjonskostnad. Årets netto pensjonskostnad fremkommer på følgende måte:

Årets pensjonspremie (resultatført som pensjonskostnad)	1 119 410
Netto pensjonskostnad	1 119 410

Selskapet har ingen forpliktelser - verken overfor styrets medlemmer eller andre - om vederlag ved opphør av verv eller ansettelsesforhold.

Selskapet har heller ikke inngått noen avtaler om bonuser, opsjoner eller lignende.

Revisjonshonorar:

Kostnadsført revisjonshonorar for 2015 utgjør kr. 83.554,-, i tillegg kommer annen bistand med kr. 39.115,-.

NOTE 3 SKATTEKOSTNAD.

Midlertidige forskjeller og grunnlag for utsatt skatt / utsatt skattefordel pr. 31.12.2015

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2015	31.12.2015	Endring
Anleggsmidler	-17 337 046	-17 237 276	-99 770
Omløpsmidler	14 288	-13 609	27 897
Gevinst- og tapskonto	22 137 133	18 614 630	3 522 503
Netto forskjeller	4 814 375	1 363 745	3 450 630
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utliknes	0	0	0
Sum midlertidige forskjeller	4 814 375	1 363 745	3 450 630
Utsatt skatt	1 299 881	340 936	958 945

Årets skattekostnad og spesifikasjon over forskjellen mellom det regnskapsmessige resultat før skattekostnad og årets skattegrunnlag:

	2015	2014
Ordinært resultat før skattekostnad	10 260 616	11 205 494
+/- Permanente forskjeller	-53 416	-805 697
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	3 450 630	799 478
Sum årets skattegrunnlag	13 657 830	11 199 275
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 27%	3 687 614	3 023 804
Sum skattekostnad i resultatregnskapet	3 687 614	3 023 804
+/- Endring i utsatt skatt	-958 945	-215 859
Skattekostnad i resultatregnskapet	2 728 669	2 807 945
Betalbar skatt i skattekostnaden	3 687 614	3 023 804
- Skatt på konsernbidrag etter kostmetoden	-238 210	-184 089
Betalbar skatt i balansen	3 449 404	2 839 715

NOTE 4 FINANSINNTEKTER.

I henhold til eget regnskap for Skien Sportell ANS er vår eierandel 99% som for 2015 gikk med et underskudd på kr. 201.135,-. Eierandelen er oppført under Investeringer i datterselskap med kr. 11.556.608,-. Se note 5.

NOTE 5 KONSERN, TILKNYTTET SELSKAP M.V.

	Forretnings- kontor:	Eierandel / stemmerett:	Kostpris, bokført verdi:	Selskapets egenkapital:	Selskapets resultat:
Rødmyrlia 40 AS	Skien	100%	30 644 051	19 609 751	-540 406
Citybygg AS	Skien	100%	7 375 000	4 833 321	79 893
Skien Sportell ANS	Skien	99%	11 556 608	6 663 583	-203 166
Skien Investeringslag AS	Skien	62,1%	2 608 000	6 882 409	163 519
Sum datterselskap			52 183 659		
Grenland Arena AS	Skien	28,49%	15 698 000	32 939 351	1 335 206
Landmannsgården AS	Skien	28,2%	3 211 000	9 754 346	-387 346
Rødmyrsvingen 57 AS	Skien	48,9%	5 880 000	1 295 958	-203 387
Sum tilknyttet selskap			24 789 000		

Det er ikke utarbeidet konsernregnskap for morselskapet Kontorbygg AS.

Investeringene er regnskapsført etter kostmetoden, men aksjene i Rødmyrlia 40 AS er nedskrevet med totalt kr 7.437.450,- tidligere år.

Inntektsført resultat består av resultatandel fra Skien Sportell ANS, se også note 4.

Det er inngått gjenkjøpsavtale med investorene i Grenland Arena AS , se nærmere omtale i 8.

Av selskapets ordinære leieinntekter for 2015 på kr. 42.877.074,- utgjør kr. 29.937.260,- leieinntekter fra Skien kommune. Dette tilsvarer 69,8% av selskapets samlede leieinntekter i perioden.

For transaksjoner med nærstående vises det også til note 12.

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2015	2014	2015	2014
Foretak i samme konsern	317 662	376 807	496 480	574 480
Tilknyttet selskap	0	44 130	7 840 000	0
Sum	317 662	420 937	8 336 480	574 480
	Øvrig gjeld		Leverandørgjeld	
	2015	2014	2015	2014
Foretak i samme konsern	6 034 821	5 834 372	1 600	5 310
Tilknyttet selskap	0	0	0	0
Sum	6 034 821	5 834 372	1 600	5 310

NOTE 6 AKSJER.

Selskap	Antall	Pålydende	Samlet aksjekapital	Kostpris	Bokført verdi pr. 31.12.
Skiens Aktiemølle ASA	3 000	10,00	67 942 140	153 263	153 263
Skiens Aktiebakeri AS	13	1 500,00	300 000	314 000	314 000
BTV Investeringsfond AS	250	1 000,00	106 567 000	250 000	250 000
Kjørbekk Eiendom AS	1 060 724	1,00	7 685 459	1 092 069	1 092 069
Sum				1 809 332	1 809 332

NOTE 7 BUNDNE MIDLER.

I posten inngår bundne bankinnskudd med kr. 433.637,- på skattetrekkskontoen.

NOTE 8 LANGSIKTIG GJELD / PANTSTILLELSER.**Oversikt over gjeld (tall i hele 1.000)**

	2015	2014
Gjeld til kredittinstitusjoner	183 546	188 572
Sum gjeld	183 546	188 572

23% av gjelden har fast rente, mens 77% har flytende rente

Kontorbygg AS har inngått avtale med plikt til å løse ut private investorer i Grenland Arena AS Tribune Øst etter 10 år, dvs. pr. 01.01.2020.

Avdragsprofil (tall i hele 1.000)

<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>Deretter:</u>	<u>Sum:</u>
7 593	11 592	13 118	12 237	11 737	127 269	183 546

Herav avdrag med spesielle låneavdrag, jfr. note 9 (tall i hele 1.000)

<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>Deretter:</u>	
400	400	100	0	0	0	900

Pantstillelser (tall i hele 1.000)

	Gjeld sikret ved pant	Eiendeler stillet som sikkerhet	Balanseført
Gjeld til kredittinstitusjoner	183 546	Tomter og bygninger	232 296

NOTE 9 EIENDOMMER MED SPESIELLE LEIEAVTALER.

	Bokført verdi bygning/tomt:	Bokført saldo lån:	Renter og avdrag:	Leieinn- tekter:
Rødmyrsvingen 67	900 000	900 000	435 982	435 982
Sum	900 000	900 000	435 982	435 982

NOTE 10 AKSJEEIER.

Selskapets aksjekapital er på kr. 60.000.000,- fordelt på 6.000 aksjer à kr. 10.000,-.
Selskapets aksjonær er:

Skien kommune	100% eierandel
---------------	----------------

NOTE 11 EGENKAPITAL.

	Aksje- kapital	Annen egenkapital	Sum
Pr. 31.12.2014	60 000 000	72 677 934	132 677 934
Årets resultat		7 531 947	7 531 947
Foreslått utbytte		-3 000 000	-3 000 000
Pr. 31.12.2015	60 000 000	77 209 881	137 209 881

NOTE 12 TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE.

Kontorbygg AS eies av Skien kommune, og gjennom den ordinære driften med utleie av fast eiendom, leier Kontorbygg AS ut lokaler til ulike etater i Skien kommune. Utleien skjer på vanlige vilkår, på lik linje med utleie til parter som ikke er å oppfatte som nærstående til Kontorbygg AS.

9. Revisors beretning

REVISJONSSSELKAPET AS

Medlem av
Den norske revisorforening

Til generalforsamlingen i
Kontorbygg AS

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Kontorbygg AS som viser et overskudd på kr 7 531 947. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre notecopplysninger.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og daglig leder finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for selskapets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettvisende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Kontorbygg AS per 31. desember 2015 og av resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Skien, den 13. april 2016
REVISJONSSELSKAPET AS



Svein G. Foss
Registrert revisor

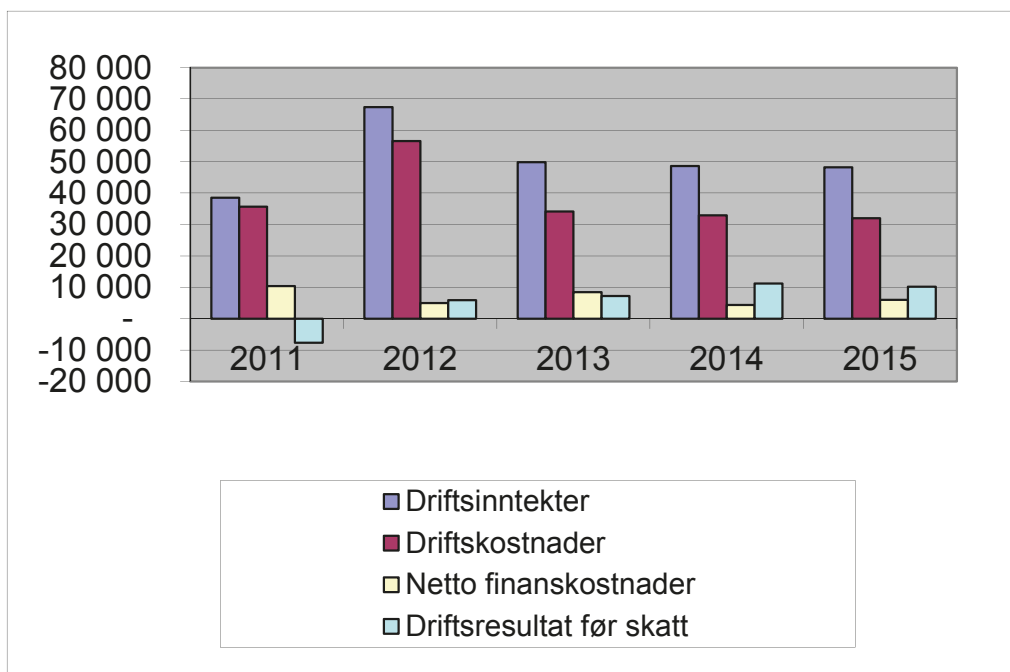
10. Kontantstrømsanalyse

	Note	2015	2014
Likvider tilført/brukt på virksomheten:			
Årsresultat		7 531 947	8 397 549
+/- Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	1	849 519	-1 695 740
+ Ordinære avskrivninger	1	10 081 311	10 510 304
+ Nedskrivning varige driftsmidler	1,12	108 700	0
+ Nedskrivning av aksjer i Rødmyrlia 40 AS	5	0	497 723
- Innarbeidet resultatandel Skien Sportell ANS	4,5	201 135	-1 836 480
+/- Endring i utsatt skatt	3	-958 945	-215 859
Tilført fra årets virksomhet		17 813 667	15 657 497
+/- Endring i debitorer og kreditorer		1 404 769	716 074
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter		-7 135 486	-3 488 666
A = Netto likviditetsendring fra virksomhet		12 082 950	12 884 905
Likvider tilført/brukt på investeringer:			
- Investeringer i varige driftsmidler	1	-1 496 357	-1 838 564
+ Salg av varige driftsmidler (netto salgssum)	1,12	7 619 327	1 871 000
- Investering i Rødmyrsvingen 57 AS	5	-5 880 000	0
- Investering i Landmannsgården AS	5	-756 000	-680 000
- Investering i Skien Investeringslag AS	5	-9 100	-528 300
+ Utdeling fra Skien Sportell ANS	4,5	0	1 980 000
B = Netto likviditetsendring fra investering		-522 130	804 136
Likvider tilført/brukt på finansiering:			
+ Opptak av ny langsiktig og kortsiktig gjeld	8	10 000 000	0
- Netbetaling/innfrielse av gjeld	8	-15 025 810	-16 525 294
- Utbytte	11	-3 000 000	-4 000 000
- Konsernbidrag	11	-644 051	-497 723
C = Netto likviditetsendring fra finansiering		-8 669 861	-21 023 017
+ Likviditetsbeholdning 01.01		9 300 165	16 634 141
A+B+C Netto endring i likvider gjennom året		2 890 959	-7 333 976
= Likviditetsbeholdning 31.12		12 191 124	9 300 165

11. Nøkkeltall

Tall i hele 1.000 kroner

	2011	2012	2013	2014	2015
Driftsinntekter	38 515	67 471	49 881	48 627	48 280
Driftskostnader	35 678	56 626	34 170	32 989	32 020
Netto finanskostnader	10 460	4 962	8 465	4 433	6 000
Driftsresultat før skatt	-7 623	5 883	7 246	11 205	10 260



12. Samfunnsregnskap

SAMFUNNSREGNSKAP 2015

Verdiskapning tilført: (Tallene i hele 1.000 kroner)

STAT OG KOMMUNE:

Eiendomsavgift	898	
Arbeidsgiveravgift	830	
Kommune- og statsskatt	3 449	
Skattetrekk ansatte	1 436	6 613

ANSATTE:

Lønn og sosiale kostnader	6 852	
- skattetrekk	-1 436	
- arbeidsgiveravgift	<u>-830</u>	4 586

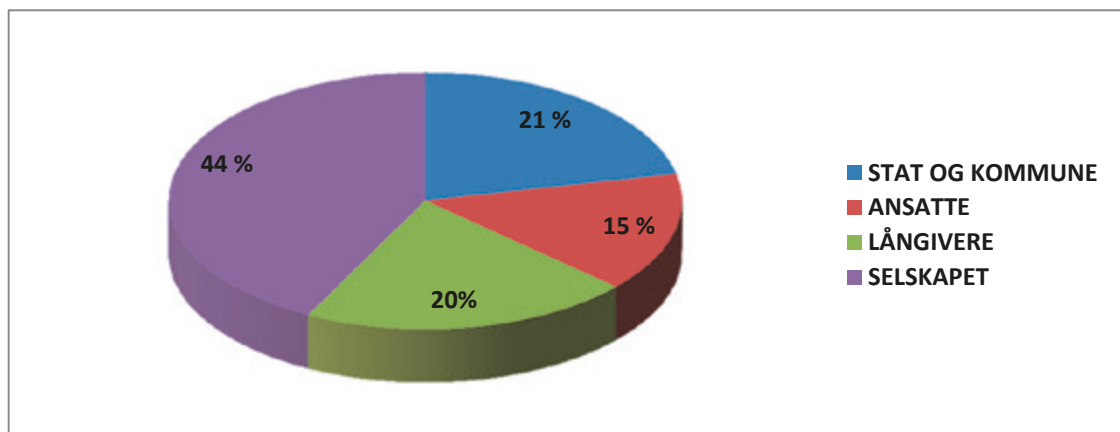
LÅNGIVERE:

Rentekostnader		6 361
----------------	--	-------

SELSKAPET:

Ordinære avskrivninger	10 081	
Oppskrivninger/overføringer	<u>3 888</u>	<u>12 969</u>

Verdiskapning i året		<u>30 529</u>
----------------------	--	---------------



Du finner oss på: www.kontorbygg.no

