



Årsrapport 2016

KONTORBYGG AS



Rødmyrveien 57 – nytt bygg
oppført i et samarbeid mellom
Grep Grenland AS og Kontorbygg AS

Innholdsfortegnelse

Organisasjon	Side:
	3
Styrets beretning for 2016	4
Daglig leders orientering om virksomheten:	
1. Eiendommene	6
2. Datterselskapene	10
3. Forretningsførsel / vaktmestertjenester	12
4. 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 – 2016-2020

1. rekke fra venstre: Helene Røsholt, Ann Kjersti Grinilia, Rolf E. Andersen (styreleder), Åse Gro Bakke, Nils-Olav Skilbred (nestleder) og Karina M. Pedersen.
2. rekke fra venstre: Lars Solbakken, Ole-Geir Hoppestad og Jon Olav Stensrød



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

Organisasjon

Styret i Kontorbygg AS i 2016:

Rolf E. Andersen (leder)
Nils-Olav Skilbred (nestleder)
Åse Gro Bakke
Ann Kjersti Grinilia
Ole-Geir Hoppestad
Kristina Meyer Pedersen
Helene Røsholt
Lars Solbakken
Jon Olav Stensrød

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 2016

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 bruker administrative ressurser på sentrumsforeningen; «Skien By» der daglig leder er styreleder.

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

Arbeidet med å modernisere Citybygg og Landmannsgården er delvis gjennomført og fullføres i 2017.

Kontorbygg AS vant via sitt datterselskap Rødmyrlia 40 AS, anbudskonkurransen for nytt verksted for Skien og Porsgrunn kommuner og diverse lokaliteter for Bydrift i Skien kommune. Modernisering og nybygging ble fullført til oppstart av leiekontrakten 1. november 2016.

Selskapets verdier.

Årets leieinntekter er på 43,7 mill. kroner. Selskapets langsiktige gjeld er på 175,5 mill. kroner. Selskapets bokførte egenkapital er på 150,5 mill. kroner.

En verdivurdering av Kontorbygg er vanskelig fordi eiendomsmarkedet i Skien sentrum er beheftet med stor usikkerhet. Videre er selskapets gjenkjøpsforpliktelse i Skagerak Arena vanskelig å vurdere før en realisering i forhold til øvrige aksjonærer.

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 2016.

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.

Aksjonærforhold

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

Styremøter

Det er avholdt 6 styremøter i 2016 og opplysninger om godtgjørelse m.v. er gitt i note 2.

Resultatet

Kontorbyggs regnskap viser et driftsresultat på kr. 15.501.514,- etter ordinære avskrivninger på kr. 6.816.392,-. Netto finans var et overskudd på kr. 565.151,- og årsresultatet ble et overskudd på kr. 13.295.964,-. Overskuddet på netto finans skyldes at Rødmyrlia 40 AS gir morselskapet et utbytte på 4,8 mill. kroner, mens Kontorbygg AS gis et tilsvarende beløp i konsernbidrag.

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

Egenkapitalen

Selskapets egenkapital pr. 31.12.2016 var på kr. 150.505.845,- som tilsvarer en egenkapitalprosent på ca. 44%, en økning på 3% sammenlignet med 31.12.2015.

Konsernbidrag

Det er gitt et konsernbidrag til datterselskapet Rødmyrlia 40 AS på netto kr. 3.632.641,-.

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.

Disponering av resultatet

Styret foreslår at årets resultat på kr. 13.295.964,- disponeres slik:

Konsernbidrag	kr.	3.632.641,-
Overføres til annen egenkapital	kr.	9.663.323,-

Hendelser etter regnskapsårets slutt

Det er ikke inntruffet hendelser etter regnskapsårets utløp som påvirker vurderingen av resultatet og balansen for 2016.

Høsten 2016 startet vi arbeidet med å bli miljøtårnsertifisert – vi ble sertifisert i mars 2017.

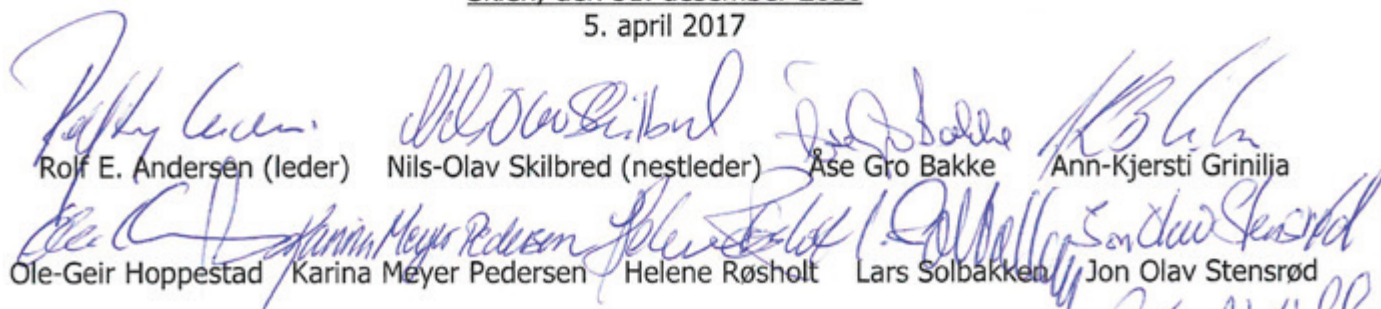
Etter forhandlinger gjennomførte vi kjøp av Borgestad ASA's aksjer i Grenland Arena AS for 53 mill. kroner. Kjøpet ble gjennomført 05.03.2017, og den øvrige aksjonær (Grenland Invest AS) har forkjøpsrett i forhold til sin eierandel innen 05.05.2017.

Fra 01.01.2017 er gjennomført omdannelse av Skien Sportell ANS til AS, og selskapet er gitt nytt navn Moflatvegen 59 AS. Vi skal nå kjøpe ut Skien Næringsfond AS som eier 1% av aksjene, slik at Moflatvegen 59 AS blir et heleid datterselskap.

I styret for Kontorbygg AS

Skien, den 31. desember 2016

5. april 2017


Rolf E. Andersen (leder) Nils-Olav Skilbred (nestleder) Åse Gro Bakke Ann-Kjersti Grinilja
Ole-Geir Hoppestad Karina Meyer Pedersen Helene Røsholt Lars Solbakken Jon Olav Stensrød
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 (tilfluktsrom).

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 totalrenovert.
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.

3. etasje og loftsetasjen er utleid til kunstnere i
samarbeid med Kunstnerbyen Skien.

Det ble 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 – Vandrerrhjemmet



Vandrerrhjemmet 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.

Vandrerrhjemmet 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. 20

Eiendommen består av et mindre lagerbygg på 200 m² som ble kjøpt i 1996. Bygget ligger i tilknytning til Ibsenhuset.

Bygget er utleid til Lundetangen Pub.

10. 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.

11. 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 kommuneadvokaten et mindre areal.

12. 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.

13. 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.

14. 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.

15. 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.

16. 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.

17. 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 ungdoms-forening som driver kafe for ungdom. Leilighetene er utleid til privatpersoner.

18. 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.

19. 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.

20. GRENLAND ARENA AS.



Næringsbygget på Grenland Arena AS eies av Borgestad ASA med 49%, Kontorbygg AS med 29% og Grenland Invest 22%. Kontorbygg leier lokaler i bygget, som fremleies til Skien kommune v/Voksenopplæringa og til Toppidrettsgymnaset i Telemark (TiT).

21. RØDMYRVEGEN 57 AS.

Vi eier 49% av aksjene i dette selskapet, GREP AS eier de øvrige aksjene.

Selskapet ble stiftet i forbindelse med oppføring av nye produksjonslokaler for GREP Grenland. Det er inngått en langsiktig leiekontrakt og bygget ble ferdigstilt høsten 2016.

2. Datterselskaper

RØDMYRLIA 40 AS



Eiendomsselskapet Rødmyrlia 40 AS ble etablert i 2004 da vi kjøpte bygget for utleie til NordBook AS. De gikk imidlertid konkurs i mars 2008

Bygget er oppført i 1987 og utbygd i 1991 og 2016. Det er også foretatt påbygging av et kaldt lager på 450 m² i 2007.

Samlet areal er på ca. 10.700 m² fordelt over 2 etasjer.

Tomten er på 22.000 m².

Etter om- og påbyggingen som sto ferdig 01.11.2016 er det inngått en langsiktig leiekontrakt med Skien kommune, som sammen med Porsgrunn kommune har lokalisert sine verksteder i dette bygget. I tillegg har også Skien kommunes vann- og avløpssektor flyttet inn her.

Det gjenstår ca. 4.000 m² utleiebare arealer i bygget.

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 bedrifts-helsetjeneste, ADHD-foreningen, Aleris Ungplan og NKS Veiledningssenter.

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

Citybygg er nå koblet sammen med Landmannsgården med felles inngangsparti og trappeløp/heis. Det er igangsatt prosjektering for oppgradering av 1. – 3. etasje samt fasaderenovering.

TELEMARKSGATA 4 AS

01.10.2016 kjøpte vi aksjene i Telemarksgata 4 AS. Dette er en sentral bygård, med en grunnflate på 227 m² og 3 etasjer samt kjeller.

1. etasje leies ut til klesforretningen Bernh Skau (som forøvrig solgte aksjeselskapet til oss) og underetasjen er utleid til en platebutikk.

Umiddelbart etter overtakelse startet innredning av 4 leiligheter i 2. og 3. etasje. Disse vil stå klare for utleie juni 2017.

3. Forretningsførsel / vaktmestertjenester

FORRETNINGSFØRSEL

Kontorbygg er forretningsfører for følgende selskaper/sameier:

Citybygg AS
Rødmyrlia 40 AS
Telemarksgata 4 AS
Sameiet Kaffehuset
Sameiene Nyhusvn. 6 og 8
Sameiet Schweigaardsgt. 11
Skien Sportell ANS

Dessuten fører vi regnskapet for:

Landmannsgården AS

VAKTMESTERTJENESTER

Kontorbygg har avtaler om vaktmestertjenester for følgende eiendommer:

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

Kongensgt. 9
(eier: Landmannsgården AS)

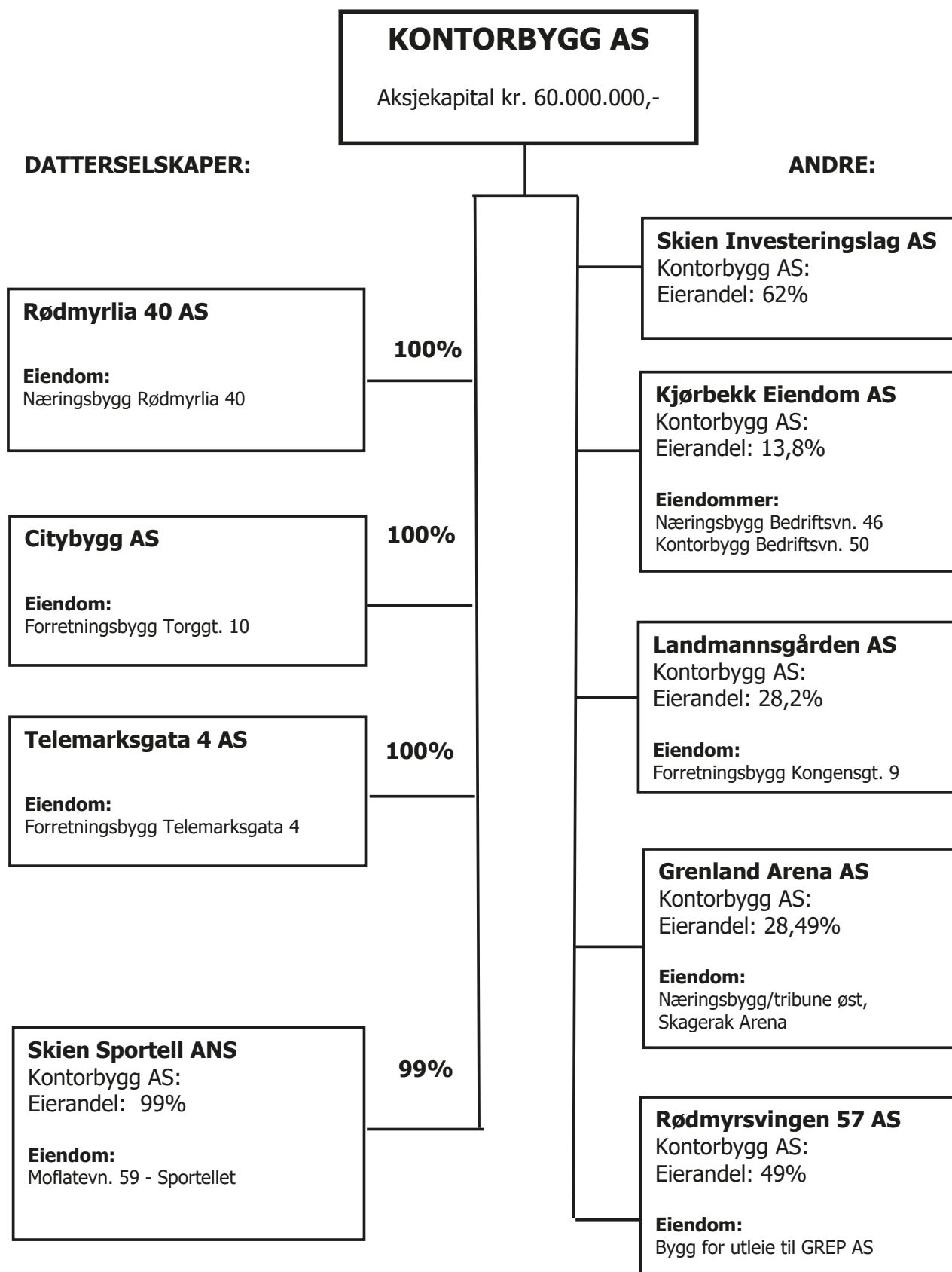
Rødmyrlia 40
(eier: Rødmyrlia 40 AS)

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. Skjematisk oversikt over eierandeler i andre selskaper



5. Resultatregnskap 2016

	Note	2016	2015
Driftsinntekter og driftskostnader			
Leieinntekter	5,9	43 751 115	42 877 074
Vaktmestertjenester		2 390 400	2 062 258
Forretningsførsel/prosjektledelse		471 611	586 285
Prosjektinntekter		0	2 755 000
Sum driftsinntekter		46 613 126	48 280 617
Lønnskostnader	2	6 008 082	6 851 676
Avskrivninger på varige driftsmidler	1	9 816 392	10 081 311
Nedskrivninger på varige driftsmidler	1	300 000	108 700
Netto felles-/sameierkostnader		2 782 863	1 916 999
Annen driftskostnad	2	12 204 275	13 061 551
Sum driftskostnader		31 111 612	32 020 237
Driftsresultat		15 501 514	16 260 380
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekter		-169 990	-299 120
Inntekt på investeringer	4,5	-6 607 533	-249 822
Andre finansinntekter		-60 859	-45 468
Rentekostnader	9	6 253 965	6 361 196
Andre finanskostnader	4	19 266	232 978
Netto finans		-565 151	5 999 764
Ordinært resultat før skattekostnad		16 066 665	10 260 616
Skattekostnad	3	2 770 701	2 728 669
Ordinært resultat		13 295 964	7 531 947
Årsresultat		13 295 964	7 531 947
Overføringer			
Utbytte		0	3 000 000
Konsernbidrag		3 632 641	644 051
Annen egenkapital		9 663 323	3 887 896
Sum	11	13 295 964	7 531 947

6. Balanse 2016

	Note	2016	2015
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	64 355	0
Sum immaterielle eiendeler		64 355	0
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	1,8,9	222 039 300	231 035 500
Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner etc	1	1 009 025	1 261 000
Sum varige driftsmidler		223 048 325	232 296 500
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	4,5	59 251 590	52 183 659
Investering i tilknyttet selskap	5	32 629 000	24 789 000
Lån til tilknyttet selskap	5	0	7 840 000
Investeringer i aksjer og andeler	6	1 809 332	1 809 332
Andre fordringer	5	464 313	496 480
Sum finansielle anleggsmidler		94 154 235	87 118 471
Sum anleggsmidler		317 266 915	319 414 971
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	5	1 400 780	1 498 871
Andre fordringer	5	42 515	3 969
Konsernfordringer	5	5 843 521	0
Sum fordringer		7 286 817	1 502 840
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	12 379 380	11 191 124
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		12 379 380	11 191 124
Sum omløpsmidler		19 666 197	12 693 964
SUM EIENDELER		336 933 111	332 108 935

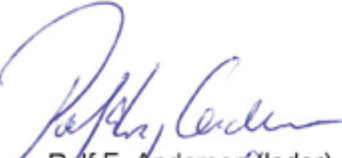


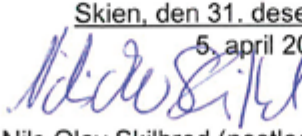
	Note	2016	2015
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (6.000 aksjer á kr. 10.000,-)	10,11	60 000 000	60 000 000
Sum innskutt egenkapital		60 000 000	60 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	90 505 845	77 209 881
Sum opptjent egenkapital		90 505 845	77 209 881
Sum egenkapital	11	150 505 845	137 209 881
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	0	340 936
Andre avsetninger for forpliktelser		1 152 560	1 152 560
SUM AVS. FOR FORPLIKTELSE		1 152 560	1 493 496
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8,9	175 453 172	183 546 169
Sum annen langsiktig gjeld		175 453 172	183 546 169
Sum langsiktig gjeld		176 605 732	185 039 665
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	1 380 858	993 771
Betalbar skatt	3	1 965 112	3 449 404
Skyldig offentlige avgifter	7	624 638	959 256
Kortsiktig konserngjeld	5	4 843 521	882 261
Utbytte	5	0	3 000 000
Annen kortsiktig gjeld		1 007 405	574 697
Sum kortsiktig gjeld		9 821 534	9 859 389
Sum gjeld		186 427 266	194 899 054
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		336 933 111	332 108 935

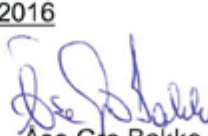
I styret for Kontorbygg AS

Skien, den 31. desember 2016

5. april 2017


Rolf E. Andersen (leder)


Nils Olav Skilbred (nestleder)

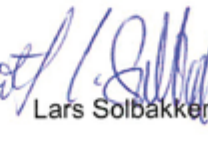

Åse Gro Bakke

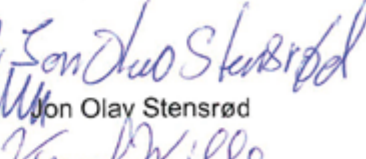

Ann-Kjersti Ginilia

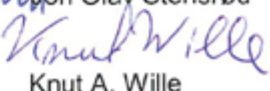

Ole-Geir Hoppestad


Karina Meyer Pedersen


Helene Røsholt


Lars Solbakken


Jon Olav Stensrød


Knut A. Wille
daglig leder

7. 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. Leieinntekter inntektsføres på lineært grunnlag i løpet av leieperioden.

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 / skattefordel er beregnet med 24% 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	4 002 272	380 379 889	11 228 835	395 610 996
Tilgang	92 340	1 375 877		1 468 217
Avgang		-7 973 964	-1 008 700	-8 982 664
Kostpris 31.12	4 094 612	373 781 802	10 220 135	388 096 549
Akkumulerte nedskrivninger 31.12		32 393 000		32 393 000
Akkumulerte ordinære avskrivninger 31.12	3 085 587	129 569 637	-	132 655 224
Bokført verdi 31.12	1 009 025	211 819 165	10 220 135	223 048 325
Skattemessig saldoverdi	413 550	224 231 310	10 220 135	234 864 995
Midlertidige forskjeller	595 475	-12 412 145	-	-11 816 670
Årets ordinære avskrivninger	344 315	9 472 077	-	9 816 392
Årets nedskrivninger			300 000	300 000
Avskrivningssats	0-20%	0-5%	0%	
Gevinst/tap ved salg av driftsmidler		-	-	-

NOTE 2 GODTGJØRELSE - ANSATTE, STYRET.

Lønnskostnader består av følgende poster:

	2016	2015
Lønninger	4 061 030	4 830 299
Folketrygdavgift	723 408	819 798
Pensjonskostnader	1 127 746	1 119 410
Refusjoner	-16 572	-125 731
Andre lønnskostnader	112 469	207 901
Sum lønnskostnader	6 008 082	6 851 676

Antall årsverk	7,0	7,7
----------------	-----	-----

Godtgjørelser:	Daglig leder:	Styret:
Lønn / honorar	962 128	191 000
Annen godtgjørelse	8 648	
Pensjonspremier	92 845	

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)	1 127 746
Netto pensjonskostnad	1 127 746

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 2016 utgjør kr. 78.595,-, i tillegg kommer annen bistand med kr. 29.937,-.

NOTE 3 SKATTEKOSTNAD.

Midlertidige forskjeller og grunnlag for utsatt skatt / utsatt skattefordel pr. 31.12.2016

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2016	31.12.2016	Endring
Anleggsmidler	-17 237 276	-11 816 670	-5 420 606
Omløpsmidler	-13 609	-13 694	85
Gevinst- og tapskonto	18 614 630	11 562 220	7 052 410
Netto forskjeller	1 363 745	-268 144	1 631 889
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utliknes	0	0	0
Sum midlertidige forskjeller	1 363 745	-268 144	1 631 889
Utsatt skatt / Utsatt skattefordel	340 936	-64 355	405 291

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

	2016	2015
Ordinært resultat før skattekostnad	16 066 665	10 260 616
+/- Permanente forskjeller	-4 994 585	-53 416
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	1 631 889	3 450 630
Sum årets skattegrunnlag	12 703 969	13 657 830
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 25%	3 175 992	3 687 614
Sum skattekostnad i resultatregnskapet	3 175 992	3 687 614
+/- Endring i utsatt skatt	-405 291	-958 945
Skattekostnad i resultatregnskapet	2 770 701	2 728 669
Betalbar skatt i skattekostnaden	3 175 992	3 687 614
- Skatt på konsernbidrag etter kostmetoden	-1 210 880	-238 210
Betalbar skatt i balansen	1 965 112	3 449 404

NOTE 4 FINANSINNTEKTER.

I henhold til eget regnskap for Skien Sportell ANS er vår eierandel 99% som for 2016 gikk med et overskudd på kr. 1.418.190,-. Eierandelen er oppført under Investeringer i datterselskap med kr. 11.489.798,-. Konsernbidrag fra Rødmyrlia 40 AS er inntektsført med kr 4.843.521. Se også 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%	34 276 692	17 518 237	-929 068
Citybygg AS	Skien	100%	7 375 000	4 907 007	73 686
Telemarksgata 4 AS	Skien	100%	3 500 000	1 638 983	-76 101
Skien Sportell ANS	Skien	99%	11 489 798	6 596 099	1 432 515
Skien Investeringslag AS	Skien	62%	2 610 100	8 528 611	489 652
Sum datterselskap			59 251 590		
Grenland Arena AS	Skien	28,49%	15 698 000	34 881 600	1 942 249
Landmannsgården AS	Skien	25,2%	3 211 000	9 139 353	-614 695
Rødmyrveien 57 AS	Skien	48,9%	13 720 000	17 612 031	316 072
Sum tilknyttet selskap			32 629 000		

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 og konsernbidrag mottatt fra Rødmyrlia 40 AS, se også note 4.

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

Av selskapets ordinære leieinntekter for 2016 på kr. 43.751.115,- utgjør kr. 30.769.384,- leieinntekter fra Skien kommune. Dette tilsvarer 70,3% av selskapets samlede leieinntekter i perioden.

For transaksjoner med nærstående vises det også til note 12.

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2016	2015	2016	2015
Foretak i samme konsern	33 668	317 662	6 262 001	496 480
Tilknyttet selskap	40 408	0	0	7 840 000
Sum	74 076	317 662	6 262 001	8 336 480
	Øvrig gjeld		Leverandørgjeld	
	2016	2015	2016	2015
Foretak i samme konsern	5 996 081	5 034 821	59 127	1 600
Tilknyttet selskap	0	0	0	0
Sum	5 996 081	5 034 821	59 127	1 600

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. 375.540,- på skattetrekkskontoen.

NOTE 8 LANGSIKTIG GJELD / PANTSTILLELSER.

Oversikt over gjeld (tall i hele 1.000)

	2016	2015
Gjeld til kredittinstitusjoner	175 453	183 546
Sum gjeld	175 453	183 546

22,4% av gjelden har fast rente, mens 77,6% 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>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>Deretter:</u>	<u>Sum:</u>
11 193	13 018	12 237	12 237	11 737	115 031	175 453

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

<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>Deretter:</u>	
0	0	0	0	0	0	0

Pantstillelser (tall i hele 1.000)

	Gjeld sikret ved pant	Eiendeler stillet som sikkerhet	Balanseført
Gjeld til kredittinstitusjoner	175 453	Tomter og bygninger	223 048

NOTE 9 EIENDOMMER MED SPESIELLE LEIEAVTALER.

	Bokført verdi bygning/tomt:	Bokført saldo lån:	Renter og avdrag:	Leieinn- tekter:
Rødmyrsvingen 67	-	-	319 485	319 485
Sum	-	-	319 485	319 485

Leietaker har benyttet sin rett til å innløse eiendommen til en verdi lik restgjelden på transaksjonstidspunktet pr. 21.09.2016.

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/stemmeandel
---------------	----------------------------

NOTE 11 EGENKAPITAL.

	Aksje- kapital	Annen egenkapital	Sum
Pr. 31.12.2015	60 000 000	77 209 881	137 209 881
Årets resultat		13 295 964	13 295 964
Pr. 31.12.2016	60 000 000	90 505 845	150 505 845

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.

8. Revisors beretning

REVISJONSSELSKAPET AS

Medlem av
Den norske revisorforening

Til generalforsamlingen i
Kontorbygg AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Kontorbygg AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 13 295 964. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og 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 5. april 2017
REVISJONSSSELKAPET AS


Svein G. Foss
Registrert revisor

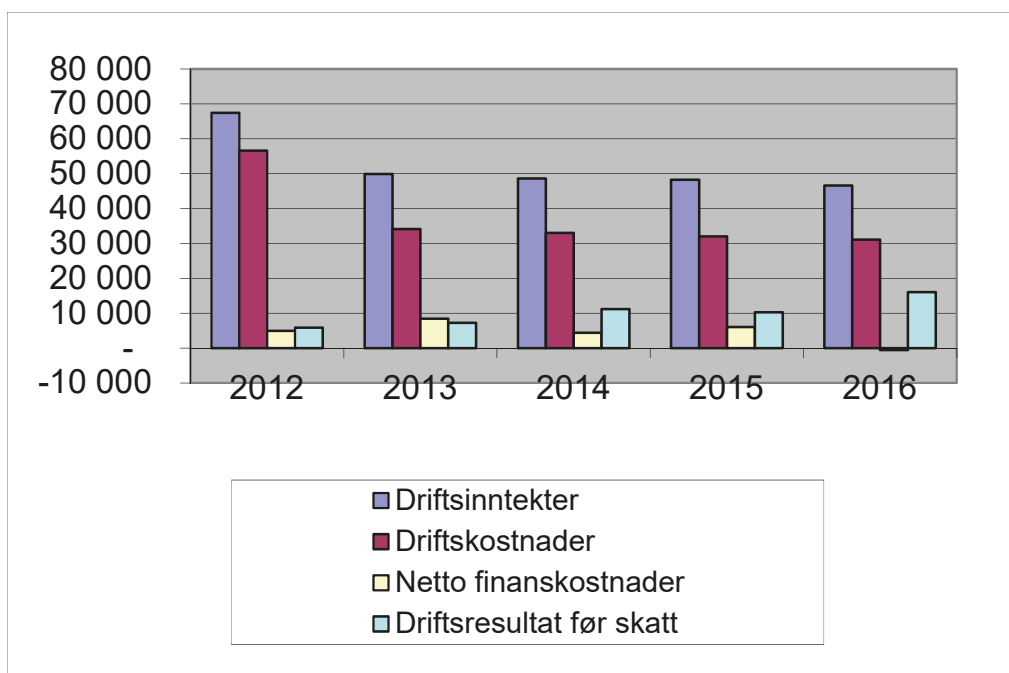
9. Kontantstrømsanalyse

	Note	2016	2015
Likvider tilført/brukt på virksomheten:			
Årsresultat		13 295 964	7 531 947
+/- Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	1	0	849 519
+ Ordinære avskrivninger	1	9 816 392	10 081 311
+ Nedskrivning varige driftsmidler	1	300 000	108 700
- Innarbeidet resultatandel Skien Sportell ANS	4,5	-1 418 190	201 135
+/- Endring i utsatt skatt	3	-405 291	-958 945
Tilført fra årets virksomhet		21 588 875	17 813 667
+/- Endring i debitorer og kreditorer		485 178	1 404 769
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter		-2 096 129	-7 135 486
A = Netto likviditetsendring fra virksomhet		19 977 924	12 082 950
Likvider tilført/brukt på investeringer:			
- Investeringer i varige driftsmidler	1	-1 468 217	-1 496 357
+ Salg av varige driftsmidler (netto salgssum)	1,12	600 000	7 619 327
+/- Endring i andre investeringer		32 167	0
- Investering i Telemarksgata 4 AS	5	-3 500 000	0
- Investering i Rødmyrveien 57 AS	5	0	-5 880 000
- Investering i Landmannsgården AS	5	0	-756 000
- Investering i Skien Investeringslag AS	5	-2 100	-9 100
+ Utdeling fra Skien Sportell ANS	4,5	1 485 000	0
B = Netto likviditetsendring fra investering		-2 853 150	-522 130
Likvider tilført/brukt på finansiering:			
+ Opptak av ny langsiktig og kortsiktig gjeld	8	36 000 000	10 000 000
- Netbetaling/innfrielse av gjeld	8	-44 092 997	-15 025 810
- Utbytte		-3 000 000	-4 000 000
- Konsernbidrag	11	-4 843 521	-644 051
C = Netto likviditetsendring fra finansiering		-15 936 518	-9 669 861
+ Likviditetsbeholdning 01.01		11 191 124	9 300 165
A+B+C Netto endring i likvider gjennom året		1 188 256	1 890 959
= Likviditetsbeholdning 31.12		12 379 380	11 191 124

10. Nøkkeltall

Tall i hele 1.000 kroner

	2012	2013	2014	2015	2016
Driftsinntekter	67 471	49 881	48 627	48 280	46 613
Driftskostnader	56 626	34 170	32 989	32 020	31 111
Netto finanskostnader	4 962	8 465	4 433	6 000	-565
Driftsresultat før skatt	5 883	7 246	11 205	10 260	16 067



11. Samfunnsregnskap

Verdiskapning tilført: (Tallene i hele 1.000 kroner)

STAT OG KOMMUNE:

Eiendomsavgift	828	
Arbeidsgiveravgift	731	
Kommune- og statsskatt	1 965	
Skattetrekk ansatte	1 189	4 713

ANSATTE:

Lønn og sosiale kostnader	6 008	
- skattetrekk	-1 189	
- arbeidsgiveravgift	<u>-731</u>	4 088

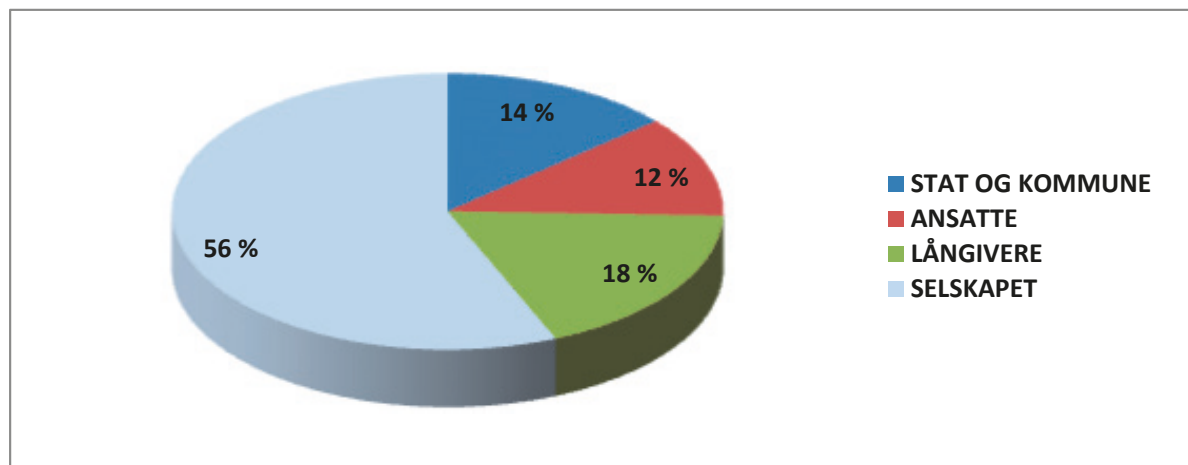
LÅNGIVERE:

Rentekostnader		6 254
----------------	--	-------

SELSKAPET:

Ordinære avskrivninger	9 816	
Oppskrivninger/overføringer	<u>9 663</u>	<u>19 479</u>

Verdiskapning i året	<u>34 534</u>
----------------------	---------------



Du finner oss på: www.kontorbygg.no

