



Årsrapport 2011

KONTORBYGG AS



KVERNDALSSENTERET
Ombygget og påbygget 2010 / 2011

Innholdsfortegnelse

Organisasjonsforhold 3

Styrets beretning for 2011 4

**Daglig leders orientering
om virksomheten:**

- | | | |
|----|--|----|
| 1. | Skjematisk oversikt over eierandeler i andre selskaper | 6 |
| 2. | Eiendommene | 7 |
| 3. | Datterselskapene | 14 |
| 4. | Forretningsførsel / vaktmestertjenester | 15 |
| 5. | Prosjekt under utvikling / planlegging | 16 |

Regnskap, balanse m.v.:

- | | | |
|------|----------------------|----|
| 6. | Resultatregnskap | 17 |
| 7. | Balanse | 18 |
| 8. | Noter | 20 |
| 9. | Revisors beretning | 26 |
| 10.. | Kontantstrømsanalyse | 28 |
| 11. | Nøkkeltall | 29 |
| 12. | Samfunnsregnskap | 30 |



Styret i Kontorbygg AS – 2011

Fra venstre Nils-Olav Skilbred, Karianne Hansen, Adm. direktør Roger Wahlstrøm, Hilde Øvrebo, styreleder Trond Ballestad, Hedda Foss Five, Åse Gro Bakke, Lisbeth Drageset, Geir Arild Tønnessen og nestleder Rolf E. Andersen



Administrasjonen

Fra venstre sekretær Torhild Kjærnem, prosjektsjef Siri A. Steinbakk, adm. direktør Roger Wahlstrøm, økonomikonsulent Anne Torunn Berge og advokat Rolf Haugen



Teknisk avdeling

Fra venstre teknisk driftssjef Ola Strand, og vaktmesterne Kjell Roger Hansen, Terje Dale og Gøran Madsen

Organisasjonsforhold

Styret i Kontorbygg AS i 2011:

Trond Ballestad (leder) - Sp
Rolf E. Andersen (nestleder) - Ap
Åse Gro Bakke - SV
Lisbeth Drageset - H
Hedda Foss Five – Ap
Karianne Hansen - Frp
Nils-Olav Skilbred - Frp
Geir Arild Tønnessen – V
Hilde Øvrebø - KrF



Roger Wahlstrøm
adm. direktør

Ansatte:

Administrasjon:

Adm. direktør Roger Wahlstrøm
Prosjektsjef Siri A. Steinbakk
Advokat Rolf Haugen
Økonomikonsulent Anne Torunn Berge
Sekretær Anne C. Nilsen
(ansatt fra 2012)

Teknisk avdeling:

Teknisk driftssjef Ola Strand
Vaktmester Kjell Roger Hansen
Vaktmester Terje Dale
Vaktmester Gøran Madsen

Medlemskap:

KS Bedrift
Norges Bygge- og Eiendomsforening

Firmaopplysninger:

Kverndalsgt. 10
3717 SKIEN

Postboks 192, 3701 SKIEN

Telefon: 35 58 73 00
Fax: 35 58 73 19

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 2011

Dette er Kontorbygg AS

Kontorbygg AS er et heleid kommunalt aksjeselskap i Skien. Selskapets eiendommer har en sentral beliggenhet i Skien. De kjennetegnes for det meste med høy bygningsmessig standard og effektiv arealutnyttelse. I tillegg til ferdigutviklet eiendom har selskapet både egne arealer og opsjon på arealer som kan gi rom for nye prosjekter.

Høy servicegrad og effektivitet står sentralt i den daglige driften av eiendommene.

Kontorbygg fokuserer på høy kvalitet i eiendomsmassen og skaper merverdi gjennom prosjektene.

De største av Kontorbyggs eiendommer har gode og langsiktige kontrakter.

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

I forbindelse med behandlingen av selskapets eierskapsmelding i 2010 ble det vedtektsfestet at selskapet kan delta i aktiviteter/selskaper som har næringsutvikling som oppgave og/eller mål.

Eierskapsmeldingen har som målsetting å gi et årlig utbytte på 5% av egenkapitalen.

Styret finner ikke å kunne avsette til utbytte i 2011. Årsaken til dette har sammenheng med selskaps betydelige rehabilitering og ombygging av Kverndalssenteret for utleie til eieren.

Organisasjon/miljø

Ved årsskiftet hadde selskapet 8 ansatte med 7,6 årsverk. ½ stilling som sekretær er besatt fra 01.01.2012.

Torhild Kjærnem gikk av på AFP den 30.09.2011 etter å ha vært ansatt siden 1993. Hun takkes for et servicepreget og godt arbeid gjennom disse årene.

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

Styret takker de ansatte for innsatsen i 2011.

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 5 kvinner og 4 menn.

Aksjonærforhold

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

Styremøter

Det er avholdt 7 styremøter i 2011 og opplysninger om godtgjørelse m.v. er gitt i note 2.

Usikkerhetsfaktorer

Da eiendomsinvesteringer i sin natur er langsiktig, må man ta hensyn til usikkerhet - særlig i et eiendomsmarked som synes å ha passert bunnen i denne konjunktursyklus.

Resultatet

Kontorbyggs driftsresultat viser et overskudd på kr. 2.836.964,- etter avskrivninger på kr. 6.558.022,-. Netto finanskostnader var på kr. 10.460.277,- og årsresultatet ble et underskudd på kr. 6.316.459,-.

I forbindelse med rehabilitering av Kverndals-senteret, er det på driftsregnskapet kostnadsført 8,1 mill. kroner.

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

Sameie- og felleskostnadene har økt i forhold til i fjor.

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.

Kongensgt. 31 (Kverndals-senteret) har blitt betydelig rehabilitert og ombygd i 2011. Samtidig er det oppført et tilbygg på ca. 1.400 m². Bygget fremstår nå som et moderne og tidsmessig kontorbygg.

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

Styret foreslår at årets resultat på kr. 6.316.459,- dekkes opp slik:

Overføres fra
annen egenkapital kr. 6.316.459,-

Hendelser etter regnskapsårets slutt

Etter anmodning fra Bystyret er det vedtatt å fusjonere datterselskapet Odd Stadion Syd AS inn i Kontorbygg gjeldende fra 01.01.2012. Dette vil få betydelige økonomiske konsekvenser for selskapet.

I bystyrets møte 15./16. desember 2011 ble det vedtatt å utrede en deling av Kontorbygg AS i 2 selskaper. Saken er behandlet i Kontorbyggs styre den 28.02.12 som ga administrasjonen å påbegynne en utredning om dette.

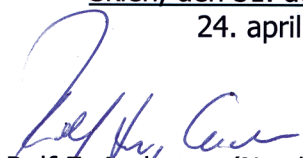
For øvrig har det ikke inntruffet hendelser etter regnskapsårets utløp som påvirker vurderingen av resultatet og balansen for 2011.

I styret for Kontorbygg AS

Skien, den 31. desember 2011

24. april 2012


Trond Ballestad(Leder)


Rolf E. Andersen (Nestleder)


Åse Gro Bakke


Geir A. Tønnessen

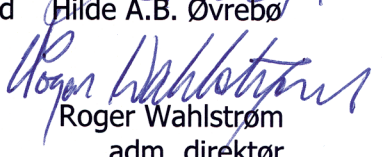

Lisbeth Drageset


Hedda Foss Five


Karianne Hansen

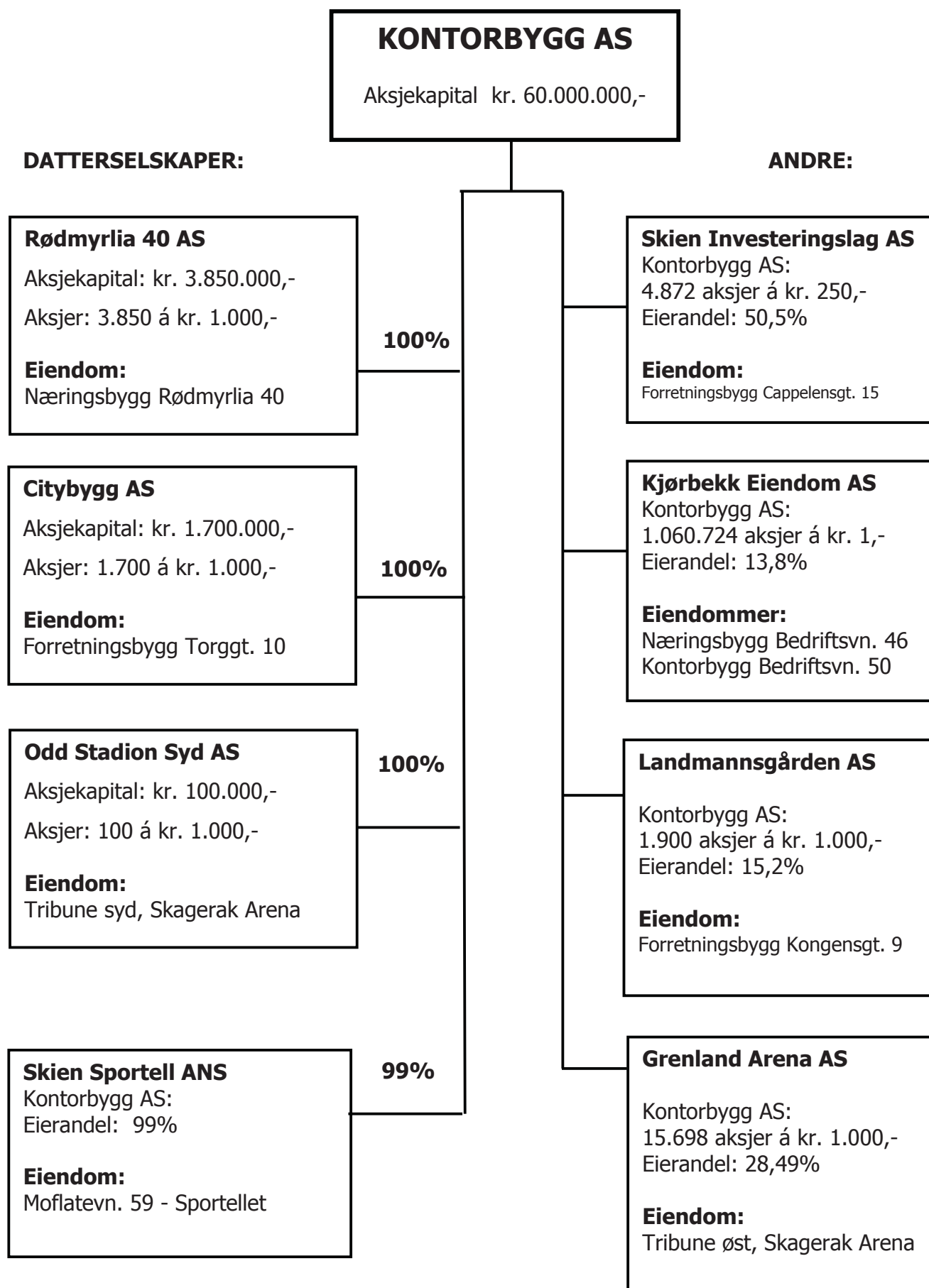

Nils-Olav Skilbred


Hilde A.B. Øvrebo


Roger Wahlstrøm
adm. direktør

Adm. direktørs orientering om virksomheten

1. Skjematisk oversikt over eierandeler i andre selskaper



2. 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. De totale byggekostnadene endte på ca. 80 mill. kroner.



Kommunens kommunalområder for Helse- og velferd og Oppvekst er de største leietakerne. Øvrige leietakere er Kemneren og Lønn og Regnskap. Skien kommunale Pensjonskasse har flyttet inn i påbygget.

Eek Auksjonsforretning og Tsjernobyl-aksjonen 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.

Leietakere:

I byggets underetasje leier Norsk Personal kontorlokalene og Skien Pistolklubb leier skytebanen.

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

I byggets 2. etasje er Bufetat leietaker.

Byggets 3. etasje er utleid til Grenland Familiekontor.

For 1., 2. og 3. etasje er det inngått langsiktige leiekontrakter.

Adm. direktørs orientering om virksomheten

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. Rødmyrlia 14

Bygget ble bygd i 1991 med 800 m² og påbygd i 1993 med 400 m².

I 2008 ble det reist et nytt lagerbygg på 432 m² på eiendommen

Eiendomstomt på 9.000 m².

LabNett AS og Berendsen Tekstil Service AS leier lokalene.

5. 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" og Uno Klær sine lokaler.

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

6. Henrik Ibsensgt. 10



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

Adm. direktørs orientering om virksomheten

Eiendomstomt på 1.000 m².

I byggets 1. etasje har "Mosaikk" og "MerSmak Skien" sine kontorer.
En aromaterapeut leier også et mindre lokale i byggets 1. etasje.

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

I 3. etasje, og i fløybygningens 3. etasje holder Livskunstsenteret til.

Det blir foretatt en total rehabilitering av de tidligere lokalene hvor det var kafe. De nye kafelokalene skal stå ferdig våren 2012.

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 vokser 25 håndblåste glassblomster opp fra hagen.



7. 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.
Bruktbutikken "Bruktbua" er også leietaker, samt to fysioterapeuter.

Adm. direktørs orientering om virksomheten

I 2. etasje i Nyhusvn. 6 er det 4 selveier-leiligheter.

I Nyhusvn. 8, 1. etasje, er det kontor for en psykolog, en frisørsalong og skjønnhets-salong.

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

8. 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.

9. Prinsessegt. 3

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

10. Telemarksgt. 24

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

Bygget er utleid til Auensens Elektriske.

Bygget ligger i tilknytning til Ibsenhuset.

11. Rødmyrsvingen 67

Eiendommen ble bygd i 1996. Det er et lagerbygg på 1.872 m².

Eiendomstomten på ca. 13.000 m².

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



12. Kongensgt. 27

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

Eiendommens 1. etg. er utleid til et renseri og en brukthandel.

KIA (Kristelig internasjonal arbeide) leier 2. og 3. etasje.

Bygget er fullt utleid.

Adm. direktørs orientering om virksomheten

13. 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 ble i 2009/2010 rehabilitert for Rusteamet, Skien kommune.

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

I 2011 ble byggets 2. etasje 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.

Aleris Ungplan fraflyttet lokaler i 3. etasje i november 2011 (flyttet til Citybygget). Disse lokalene er nå ledige.



14. Telemarksgt. 5

Eiendommen ble kjøpt i 1999.

Bygget er oppført i 1890 med 400 m² i to etasjer samt kjeller og loft. Tomten er på 200 m².

Hele eiendommen er bortleid til Skien kommune som benytter bygget til aktivitetshus for ungdom.

15. Bølevn. 4 B



Eiendommen ble kjøpt i 1999.

Bygget er på ca. 5.000 m² i to etasjer.

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

16. Rådhusgt. 1- Augustingården



I 2001 ble denne eiendommen kjøpt fra Skien kommune.

Adm. direktørs orientering om virksomheten

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 leier i 1. etasje, mens Skien kommunes tekniske etat leier 2. og 3. etasje.

Bygget er fullt utleid.

17. Moflatevn. 59 – Sportellet

Kontorbygg AS eier 99% og Skien Næringsfond 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.

18. Tomt i Voldsfjorden (Havnevn. 35)

Selskapet har en tomt på ca. 5.000 m².

Kebony Eiendom AS leier tomten. De har forpliktet seg til å innløse tomten i 2013.

Kebony Eiendom AS kjøpte for øvrig Havnevn. 35 i 2007.

19. 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 en elektrisk forretning.

Bygget inneholder for øvrig offentlige toaletter og venterom.

21. Sentraltannklinikk ved sykehuset Telemark.



Adm. direktørs orientering om virksomheten

Det ble i 2009 inngått en langsiktig leieavtale 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.

Bygget er på ca. 2.200 m² i to etasjer.

20. Prinsessegt. 5.



Sommeren 2010 ble det besluttet å kjøpe denne eiendommen. Den støter inntil vår eiendom 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.

Leilighetene er utleid, men forretnings- og kontorlokalene står ledig.

NÆRINGSBYGGET PÅ SKAGERAK ARENA.



Bygget har kostet ca. 250 mill. kroner. Eier er Grenland Arena AS, der Borgestad ASA eier 49%, Kontorbygg AS 29% og Grenland Invest 22%.

I dag står dette bygget frem som et av Grenlands flotteste næringsbygg og er fullt utleid på tilfredsstillende betingelser.

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

Kontorbygg er stolt over å ha bidratt til å realisere Skagerak Arena, herunder tribune syd. Det vil være et anlegg som vil sette Grenland og Telemark på kartet i årene framover i et stadig mer mediafokustert samfunn.

3. Datterselskaper

RØDMYRLIA 40 AS



Vårt selskap kjøpte i desember 2004 eiendommen Rødmyrlia 40 for utleie til NordBook AS. I den forbindelse ble eiendomsselskapet Rødmyrlia 40 AS etablert.

NordBook AS gikk imidlertid konkurs i mars 2008

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

Tomten er på 22.000 m².

Det er noen få mindre og kortvarige leieforhold i bygget, men det meste står tomt.

Det er inngått en opsjonsavtale om salg av selskapet. Opsjonen gjelder frem til 30.06.2012.

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, Helland Musikkcenter, Mariannes Bistro og Kulturskolen og ADHD-foreningen og Sykehuset Telemark. Aleris Ungplan flyttet inn i byggets 4. etasje i november 2011.

Det er ledige lokaler i 5. og 7. etasje. Administrasjonen arbeider med utleie av disse lokalene.

ODD STADION SYD AS

I forbindelse med vedtak i bystyret om at Kontorbygg AS skulle stå for finansieringen av tribune syd, foresto Odd Stadion Syd AS utbyggingen av tribunen.

Selskapet eier og leier ut denne tribunen og tilstøtende hjørner.

Selskapet er besluttet fusjonert med Kontorbygg fra 01.01.2012.

4. Forretningsførsel / vaktmestertjenester

FORRETNINGSFØRSEL

Kontorbygg er forretningsfører for følgende selskaper/sameier:

Citybygg AS
Odd Stadion Syd AS
Rødmyrlia 40 AS
Sameiet Kaffehuset
Sameiene Nyhusvn. 6 og 8
Sameiet Schweigardsgt. 11

Dessuten fører vi regnskapet for:

Landmannsgården AS
Servicebyen Skien AS
Skien Garantifond AS
Skien Næringsfond 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)



Hovedinngangen i Kverndalssenteret

5. Prosjekter under utvikling / planlegging

SKAGERAK ARENA

Prosjektering i syd-vestre hjørne.

I samarbeid med Skien Boligbyggelag tas det sikte på å bygge leiligheter i det sydvestre hjørne på Skagerak Arena.

DEN RØDE SKOLEN

Det er inngått avtale med Skien kommune om ombygging og utbygging av Den Røde skole som ligger ved Gjerpen barneskole.

Byggestart var i november 2011 og skolen skal stå ferdig i desember 2012.



Den røde skolen

Ordfører Hedda Foss Five tar det første
"spadetaket" - november 2011

6. Resultatregnskap 2011

	Note	2011	2010
Driftsinntekter og driftskostnader			
Leieinntekter	5,9	36.715.975	28.410.423
Vaktmestertjenester		1.103.450	1.085.927
Forretningsførsel		460.726	386.775
Gevinst ved salg av fast eiendom	1	235.000	0
Sum driftsinntekter		38.515.151	29.883.125
Lønnskostnader	2	5.640.597	4.944.869
Avskrivninger	1	6.558.022	6.073.145
Netto felles-/sameierkostnader		2.468.411	2.189.597
Annen driftskostnad	2,12	21.011.157	8.180.411
Sum driftskostnader		35.678.187	21.388.022
Driftsresultat		2.836.964	8.495.103
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekter		-2.112.268	-2.280.314
Inntekt på investeringer	4,5	-2.545.105	-2.813.199
Tilbakeføring skattekompensasjon Skien Lufthavn	12	3.800.000	-3.801.633
Nedskrivning aksjer i datterselskap	5,12	2.000.000	3.552.888
Nedskrivning aksjer i tilknyttet selskap	5	1.000.000	0
Rentekostnader	9	8.280.010	5.965.692
Andre finanskostnader		37.640	8.760
Netto finans		10.460.277	632.194
Ordinært resultat før skattekostnad		-7.623.313	7.862.909
Skattekostnad	3	-1.306.855	4.489.074
Ordinært resultat		-6.316.459	3.373.834
Årsresultat		-6.316.459	3.373.834
Overføringer			
Utbytte		0	5.700.000
Annen egenkapital		-6.316.459	-2.326.166
Sum	11	-6.316.459	3.373.834

7. Balanse 2011

	Note	2011	2010
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	516.019	0
Sum immaterielle eiendeler		516.019	0
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	1,8,9,12	228.893.000	197.815.000
Sum varige driftsmidler		228.893.000	197.815.000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	4,5,12	54.207.932	55.783.384
Investering i tilknyttet selskap	5	15.698.000	15.698.000
Investeringer i aksjer og andeler	6	3.584.332	4.209.332
Andre fordringer	5	34.568.480	40.418.480
Sum finansielle anleggsmidler		108.058.744	116.109.196
Sum anleggsmidler		337.467.763	313.924.196
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	5	3.585.401	1.494.527
Andre fordringer	5	1.039.105	2.341.398
Konsernfordringer	5	501.035	1.428.550
Sum fordringer		5.125.541	5.264.475
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	14.731.359	7.468.600
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		14.731.359	7.468.600
Sum omløpsmidler		19.856.900	12.733.075
SUM EIENDELER		357.324.663	326.657.271

	Note	2011	2010
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	63.834.661	70.151.120
Sum opptjent egenkapital		63.834.661	70.151.120
Sum egenkapital	11	123.834.661	130.151.120
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	0	790.836
Andre avsetninger for forpliktelser		1.152.560	1.152.560
SUM AVS. FOR FORPLIKTELSE		1.152.560	1.943.396
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8,9	190.719.138	110.434.669
Øvrig langsiktig gjeld	5,8,9	30.000.000	30.000.000
Sum annen langsiktig gjeld		220.719.138	140.434.669
Sum langsiktig gjeld		221.871.698	142.378.065
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	3.051.978	7.224.445
Betalbar skatt	3	0	3.141.607
Skyldig offentlige avgifter	7	313.529	284.734
Kortsiktig konserngjeld	5	0	5.676.419
Utbytte	11	0	5.700.000
Byggelån	8	2.524.236	30.457.993
Annen kortsiktig gjeld		5.728.561	1.642.888
Sum kortsiktig gjeld		11.618.304	54.128.086
Sum gjeld		233.490.002	196.506.151
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		357.324.663	326.657.271

I styret for Kontorbygg AS

Skien, den 31. desember 2011

24. april 2012

Trond Ballestad (Leder)

Rolf E. Andersen (Nestleder)

Åse Gro Bakke

Geir A. Tønnessen

Lisbeth Drageset

Hedda Foss Five

Karianne Hansen

Nils-Olav Skilbred

Hilde A.B. Øvrebo

Roger Wahlstrøm
adm. direktør

8. Noter til regnskapet

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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 28% 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. Når det gjelder kompensasjon for merskatt mottatt fra Skien kommune ifbm tilbakeføring av Skien Lufthavn AS, vises det til nærmere omtale i note 12.

NOTE 1 VARIGE DRIFTSMIDLER.

	Driftsløsøre	Bygninger	Tomter	Sum
Kostpris 01.01	543.353	274.542.605	11.801.047	286.887.005
Tilgang		41.001.022		41.001.022
Avgang		-4.254.438	-320.000	-4.574.438
Kostpris 31.12	543.353	311.289.189	11.481.047	323.313.589
Akkumulerte nedskrivninger 31.12		2.500.000		2.500.000
Akkumulerte ordinære avskrivninger 31.12	543.353	91.377.236	-	91.920.589
Bokført verdi 31.12	-	217.411.953	11.481.047	228.893.000
Skattemessig saldoverdi	-445.610	223.107.853	11.481.047	234.143.290
Midlertidige forskjeller	445.610	-5.695.900	-	-5.250.290
Årets ordinære avskrivninger	-	6.558.022	-	6.558.022
Årets nedskrivninger	-	-		-
Avskrivningssats	0-20%	0-2%	0%	
Gevinst ved salg av driftsmidler	-	-	-	-

NOTE 2 GODTGJØRELSE - ANSATTE, STYRET.

Lønnskostnader består av følgende poster:

	2011	2010
Lønninger	4.269.333	3.693.243
Folketrygdavgift	742.796	675.866
Pensjonskostnader	550.164	524.904
Refusjoner	-20.796	-56.104
Andre lønnskostnader	99.100	106.960
Sum lønnskostnader	5.640.597	4.944.869

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

Godtgjørelser:	Daglig leder:	Styret:
Lønn / honorar	751.179	193.000
Annen godtgjørelse	8.295	
Pensjonspremier	112.607	

NOTE 2 GODTGJØRELSE - 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)	550.164
Netto pensjonskostnad	550.164

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 2011 utgjør kr. 91.551,-, i tillegg kommer annen bistand med kr. 142.506,-.

NOTE 3 SKATTEKOSTNAD.

Midlertidige forskjeller og grunnlag for utsatt skatt / utsatt skattefordel pr. 31.12.2011

	01.01.2011	31.12.2011	Endring
Midlertidige forskjeller knyttet til:			
Anleggsmidler	-10.131.236	-5.010.745	-5.120.491
Omløpsmidler	-75.000	8.814	-83.814
Kortsiktig gjeld	-50.000	0	-50.000
Gevinst- og tapskonto	13.058.796	10.831.268	2.227.528
Andre forskjeller	21.856	0	21.856
Skattemessig fremførbart underskudd	0	-7.672.262	7.672.262
Netto forskjeller	2.824.416	-1.842.925	4.667.341
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utliknes	0	0	0
Sum midlertidige forskjeller	2.824.416	-1.842.925	4.667.341
Utsatt skatt basert på 28%	790.836	-516.019	1.306.855

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

Ordinært resultat før skattekostnad	-7.623.313
Konsernbidrag	501.035
Permanente forskjeller:	
+/- Permanente forskjeller	2.454.938
Midlertidige forskjeller:	
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	-3.004.921
- Andre skattemessige poster	0
Sum årets skattegrunnlag	-7.672.261
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 28%	-
Sum betalbar skatt i balansen	-
Forlite avsatt skatt tidligere år	-
+/- Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	-1.306.855
Sum skattekostnad i resultatregnskapet	-1.306.855

NOTE 4 FINANSINNTEKTER.

I henhold til eget regnskap for Skien Sportell ANS er vår eierandel 99% som for 2011 ga et overskudd på kr. 1.907.948,-. Eierandelen er oppført under Investeringer i datterselskap med kr. 11.655.112,-. 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%	32.998.620	18.322.207	-586.981
Citybygg AS	Skien	100%	7.375.000	3.823.616	259.282
Odd Stadion Syd AS	Skien	100%	112.000	4.065.674	211.079
Skien Sportell ANS	Skien	99%	11.655.112	6.763.082	1.927.220
Skien Investeringslag AS	Skien	50,5%	2.067.200	13.573.973	131.042
Sum datterselskap			54.207.932		
Grenland Arena AS	Skien	28,49%	15.698.000	38.164.431	-13.341.883
Sum tilknyttet selskap			15.698.000		

Det er ikke utarbeidet konsernregnskap for morselskapet Kontorbygg AS.

Investeringene er regnskapsført etter kostmetoden, men aksjene i Rødmyrlia 40 AS er nedskrevet med kr 2.000.000,- i 2011. Inntektsført resultat består av utbytte fra Skien Sportell ANS.

Inntektsført resultat består av konsernbidrag fra Citybygg AS og 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 samlede leieinntekter for 2011 utgjør kr 16.882.910, leieinntekter fra Skien kommune. Dette tilsvarer 46,0% av selskapets samlede leieinntekter i perioden. For transaksjoner med nærstående vises det også til note 12.

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2011	2010	2011	2010
Foretak i samme konsern	1.796.295	170.901	34.651.035	41.428.550
Tilknyttet selskap	0	0	0	0
Sum	1.796.295	170.901	34.651.035	41.428.550
	Øvrig gjeld		Leverandørgjeld	
	2011	2010	2011	2010
Foretak i samme konsern	30.000.000	35.676.419	352.510	0
Tilknyttet selskap	0	0	0	0
Sum	30.000.000	35.676.419	352.510	0

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
Landmannsgården AS	1.900	1.000,00	12.500.000	1.775.000	1.775.000
Grenland Fotball ASA	85.163	3,00	2.834.634	1.000.000	0
Sum				4.584.332	3.584.332

Aksjene er oppført i regnskapet til anskaffelseskost, men aksjene i Grenland Fotball ASA er nedskrevet til kr 0,- i 2011.

NOTE 7 BUNDNE MIDLER.

I posten inngår bundne bankinnskudd med kr. 345.389,- på skattetrekkskontoen.

NOTE 8 LANGSIKTIG GJELD / PANTSTILLELSER.

Oversikt over gjeld (tall i hele 1.000)

	2011	2010
Gjeld til kredittinstitusjoner	190.719	110.435
Øvrig langsiktig gjeld	30.000	30.000
Byggelån	2.524	30.458
Sum gjeld	223.243	170.893

35% av gjelden har fast rente, mens 65% 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)

2012	2013	2014	2015	2016	Deretter:	Sum:
10.136	10.802	11.719	11.253	10.853	135.956	190.719

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

2012	2013	2014	2015	2016	Deretter:	
1.217	1.217	1.015	400	400	500	4.749

Pantstillelser (tall i hele 1.000)

	Gjeld sikret ved pant	Eiendeler stillet som sikkerhet	Balanseført
Gjeld til kredittinstitusjoner	193.243	Tomter og bygninger	228.893

NOTE 9 EIENDOMMER MED SPESIELLE LEIEAVTALER.

	Bokført verdi bygning/tomt:	Bokført saldo lån:	Renter og avdrag:	Leieinn- tekter:
Rødmyrsvingen 67	2.500.000	2.500.000	527.887	527.887
Bølevn. 4 B	2.249.125	2.249.125	884.150	884.150
Sum	4.749.125	4.749.125	1.412.037	1.412.037

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. 31.12.2010	60.000.000	70.151.120	130.151.120
Årets resultat		-6.316.459	-6.316.459
Pr. 31.12.2011	60.000.000	63.834.661	123.834.661

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.

I forbindelse med tilbakeføringen av aksjene i Skien Lufthavn AS, Flyplassen AS og investeringene som ble gjennomført på Geiteryggen i Kontorbygg AS sin eiertid, ble Kontorbygg AS godtgjort kr 3 801 633 i for beregnet merskatt i 2010.

Ihht tolkning av avtalen mellom Kontorbygg AS og Skien kommune av 26.03.2010 punkt 8.2 er hver av partene ansvarlig for skatt som utløses i forbindelse med avtalen, kompensasjonen som ble inntektsført i 2010 er reversert og utgiftsført i 2011.

9. Revisors beretning

REVISJONSSELSKAPET 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 underskudd på kr 6 316 459. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2011, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 rettviseende 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 regnskapsestimaterne 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 2011 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 dekning av underskuddet 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 24. april 2012

REVISJONSSELSKAPET AS

Svein G. Foss
Registrert revisor

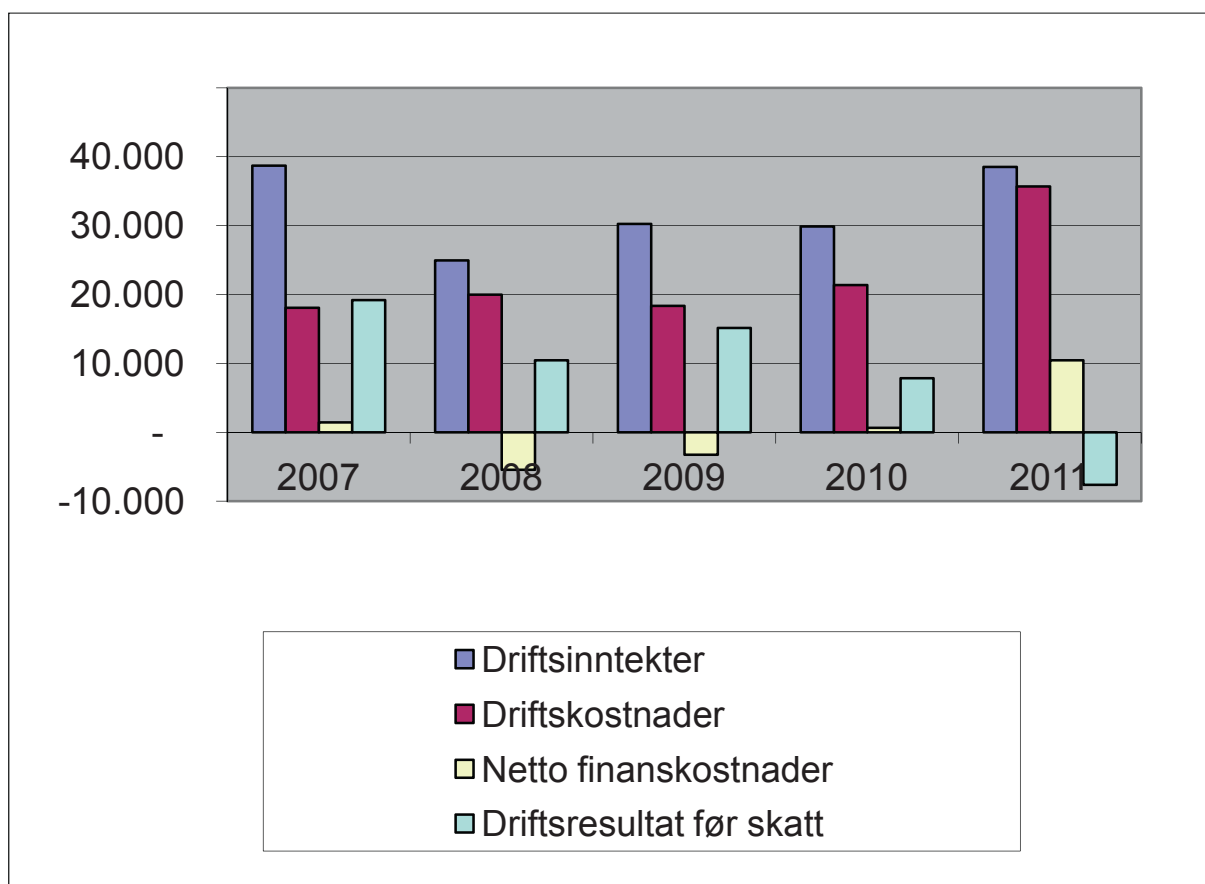
10. Kontantstrømsanalyse

	Note	2011	2010
Likvider tilført/brukt på virksomheten:			
Årsresultat		-6.316.458	3.373.834
+/- Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	1	-235.000	0
+ Ordinære avskrivninger	1	6.558.022	6.073.145
+ Nedskrivning av aksjer i Rødmyrlia 40 AS	5	2.000.000	0
+ Nedskrivning av aksjer i Grenland Fotball AS	6	1.000.000	0
+ Nedskrivning av aksjer i Odd Stadion Syd AS		0	3.552.888
- Innarbeidet resultatandel Skien Sportell ANS	4,5	-1.907.948	-1.930.221
- Innarbeidet utbytte fra Skien Investeringslag AS		0	-728.550
+/- Endring i utsatt skatt	3	-1.306.855	-241.930
Tilført fra årets virksomhet		-208.239	10.099.166
+/- Endring i debitorer og kreditorer		-6.263.342	7.389.184
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter		-2.323.751	-5.505.239
A = Netto likviditetsendring fra virksomhet		-8.795.332	11.983.111
Likvider tilført/brukt på investeringer:			
- Investeringer i varige driftsmidler	1	-41.001.022	-40.127.858
+ Salg av varige driftsmidler (salgssum)	1,12	3.600.000	10.875.278
+ Innskutt annen egenkapital Odd Stadion Syd AS		0	-3.552.888
+ Innskutt annen egenkapital Rødmyrlia 40 AS		0	-534.134
+ Salg av Skien Lufthavn AS og Flyplassen AS		0	4.500.000
- Investering i Skien Investeringslag AS	5	-1.600	-3.000
- Investering i Landmannsgården AS	6	-375.000	0
- Kapitalutvidelse i Grenland Arena AS		0	-5.698.000
+ Kapitalnedsettelse i Skien Investeringslag AS		0	1.214.250
+ Utdeling fra Skien Sportell ANS	4,5	1.485.000	1.485.000
B = Netto likviditetsendring fra investering		-36.292.622	-31.841.352
Likvider tilført/brukt på finansiering:			
+ Opptak av ny langsiktig og kortsiktig gjeld	8	94.524.236	35.457.993
- Netbetaling/innfrielse av gjeld	8	-42.173.524	-8.606.999
- Oppgjør Skien kommune/Skien Lufthavn AS	12	0	-15.732.567
- Utbytte		0	-5.700.000
C = Netto likviditetsendring fra finansiering		52.350.712	5.418.427
+ Likviditetsbeholdning 01.01		7.468.601	21.908.415
A+B+C Netto endring i likvider gjennom året		7.262.758	-14.439.814
= Likviditetsbeholdning 31.12		14.731.359	7.468.601

11. Nøkkeltall

Tall i hele 1.000 kroner

	2007	2008	2009	2010	2011
Driftsinntekter	38.717	24.960	30.231	29.883	38.515
Driftskostnader	18.094	19.974	18.356	21.388	35.678
Netto finanskostnader	1.454	-5.457	-3.264	632	10.460
Driftsresultat før skatt	19.169	10.443	15.139	7.863	-7.623



12. Samfunnsregnskap

Verdiskapning tilført: (Tallene i hele 1.000 kroner)

STAT OG KOMMUNE:

Eiendomsavgift	697	
Arbeidsgiveravgift	742	
Kommune- og statsskatt	-	
Skattetrekk ansatte	1.345	2.784

ANSATTE:

Lønn og sosiale kostnader	5.641	
- skattetrekk	-1.345	
- arbeidsgiveravgift	-742	3.554

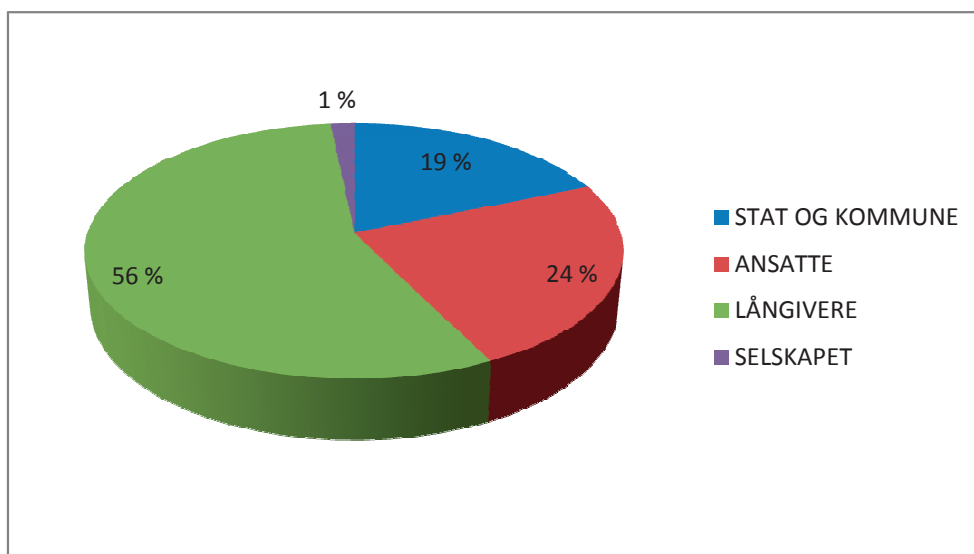
LÅNGIVERE:

Rentekostnader		8.280
----------------	--	-------

SELSKAPET:

Ordinære avskrivninger	6.558	
Oppskrivninger/overføringer	-6.316	242

Verdiskapning i året 14.860



Eiendommer i deltakende selskaper



Bedriftsvn. 46
Eier: Kjørbekk Eiendom AS



Bedriftsvn. 50
Eier: Kjørbekk Eiendom AS



Kongensgt. 9
Eier: Landmannsgården AS



Cappelensgt. 15
Eier: Skien Investeringslag AS

Vi er på nett - www.kontorbygg.no

KONTORBYGG

[EIENDOMMER](#)[LEDIGE LOKALER](#)[TIL SALGS](#)[PROSJEKTER](#)[OM OSS](#)[STYREMØTER](#)

Du er her:[Hjem](#) / [Eiendommer](#) / [Henrik Ibsensgate 2](#)

HENRIK IBSENSGATE 2

22. FEBRUAR 2012 AV [ADMIN \(REDIGER\)](#)



Henrik Ibsensgate 2

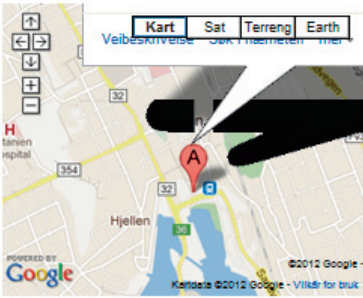
Kaffehuset

Bygget ble kjøpt i 1990 og er på 5.310 m2.

I byggets 1.etg. har Skien kommune sitt Servicekontor.

2., 3. og 4. etasje er utleid til Skien kommune, Teknisk etat.

I 5. etasje er det 7 selveier-leiligheter.



[Kart](#) [Sat](#) [Terreng](#) [Earth](#)

[Veibeskrivelse](#) [Søk i nærheten](#) [Mer](#)

POWERED BY Google

[Vis større kart](#)

KONTAKT OSS

Kontorbygg AS
Kverndalsgata 10
Postboks 192
3701 Skien

Tlf: 35 58 73 00
Fax: 35 58 73 19

post@kontorbygg.no

OM KONTORBYGG

[Administrasjon](#)
[Årsrapporter](#)
[Deltakende selskaper](#)
[Møteplan](#)
[Om oss](#)
[Saksliste](#)
[Styremøter](#)
[Styret](#)
[Teknisk avdeling](#)

LENKER

[Google kart](#)
[Norsk eiendomsinformasjon](#)
[Skien kommune](#)
[Statens Kartverk](#)
[Telemark fylkeskommune](#)

Ny hjemmeside er under utarbeidelse