



Årsrapport 2012

KONTORBYGG AS



DEN RØDE SKOLEN
Ferdigstilt desember 2012

Innholdsfortegnelse

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

Styrets beretning for 2012	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 – 2012-2015

Fra venstre: Siv Dalen Borgen, Ann Kjersti B. Grinilia, Rolf E. Andersen (leder), Emilie Schäffer, Roger Wahlstrøm (adm. direktør), Nils-Olav Skilbred (nestleder) og Åse Gro Bakke.

Ole-Geir Hoppestad, Carsten Aas og Lars Solbakken var ikke tilstede da bildet ble tatt.



Administrasjonen

Fra venstre: Prosjektssjef Siri A. Steinbakk, advokat Rolf Haugen, sekretær Anne C. Nilsen, adm. direktør Roger Wahlstrøm og økonomikonsulent Anne Torunn Berge



Teknisk avdeling

Fra venstre vaktmesterne: Kjell Roger Hansen, Arild Holm, Gøran Madsen, Ola Strand (teknisk driftssjef) og Terje Dale

Organisasjonsforhold

Styret i Kontorbygg AS i 2012:

Rolf E. Andersen (leder) - Ap

Nils-Olav Skilbred (nestleder) - Frp

Åse Gro Bakke - SV

Siv Dalen Borgen - Ap

Ann Kjersti Grinilia - Krf

Ole-Geir Hoppestad - Ap

Emilie Schäffer – H

Lars Solbakken – V

Carsten Aas - H

Trond Ballestad (Sp) har vært medlem av styret siden 1992, hvorav leder fra 2004, men fratrådte etter eget ønske i september 2012.

Vi takker for hans mangeårige innsats for selskapet

Ansatte:

Administrasjon:

Adm. direktør Roger Wahlstrøm

Prosjektsjef Siri A. Steinbakk

Advokat Rolf Haugen

Økonomikonsulent Anne Torunn Berge

Sekretær Anne C. Nilsen

Teknisk avdeling:

Teknisk driftssjef Ola Strand

Vaktmester Kjell Roger Hansen

Vaktmester Terje Dale

Vaktmester Gøran Madsen

Vaktmester Arild Holm (fra 01.10.2012)



Roger Wahlstrøm
adm. direktør

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 2012

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 ferdig-utviklede eiendommer 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 kvalitet i eiendoms-massen 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.

Organisasjon/miljø

Ved årsskiftet hadde selskapet 10 ansatte med 9,1 årsverk.

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

Styret takker de ansatte for innsatsen i 2012.

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 3 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 7 styremøter i 2012 og opplysninger om godtgjørelse m.v. er gitt i note 2.

Resultatet

Kontorbyggs regnskap viser et driftsresultat på kr. 10.845.014,- etter ordinære avskrivninger på kr. 9.231.546,-. Netto finanskostnader var på kr. 4.962.757,- og årsresultatet ble et overskudd på kr. 4.742.564,-.

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

Netto felles- og sameiekostnader er lavere enn for 2011 og skyldes bl.a. at Kverndalssenteret har vært fullt utleid i hele 2012.

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.

Datterselskapet Odd Stadion Syd AS ble fusjonert inn i Kontorbygg AS fra 01.01.2012. I den forbindelse ble også leieavtalen mellom Odd Stadion Syd AS og Skien kommune terminert. Dette ble gjort etter anmodning fra Skien kommune. I den forbindelse er det inntektsført en terminert leie på 26 mill. kroner. Samtidig er tribuneanlegget nedskrevet med 27,4 mill. kroner.

I bystyrets møte i desember 2011 ble det vedtatt å utrede en eventuell deling av Kontorbygg AS i 2 selskaper. Kontorbyggs administrasjon og styre har behandlet saken. I november 2012 ble saken behandlet av formannskapet, som fattet følgende enstemmige vedtak:

Kontorbygg avslutter prosessen om en eventuell deling av selskapet.

Selskapet bes tiltrettelegge for å kunne selge enkelteiendommer på den juridiske og skattemessige gunstigste måte.

Styret i Kontorbygg vedtok i desember 2012 å ta formannskapets vedtak til etterretning og arbeider videre ut fra de signaler som formannskapet har gitt.

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

Utbytte.

I tråd med eierskapsmeldingen, som sier at en har som målsetting å gi et årlig utbytte på 5% av egenkapitalen. Vi nærmer oss dette målet, ved å gi 5 mill. kroner i utbytte.

Styret foreslår at årets resultat på kr.4.742,564,- disponeres slik:

Utbytte	kr.	5.000.000,-
Overføres fra annen egenkapital	kr.	257.436,-

Hendelser etter regnskapsårets slutt

Kontorbygg har tidligere vedtatt å delta i utbyggingen av leiligheter i det syd-vestre hjørne på Skagerak Arena. Kontorbygg er for øvrig eier av tomtearealet. Det er vist så stor interesse at bygging vil nå bli igangsatt.

For øvrig har det ikke inntruffet hendelser etter regnskapsårets utløp som påvirker vurderingen av resultatet og balansen for 2012.

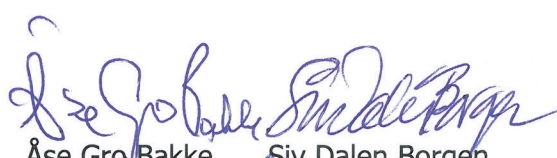
I styret for Kontorbygg AS

Skien, den 31. desember 2012

24. april 2013

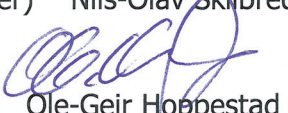

Rolf E. Andersen (leder)

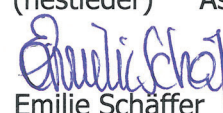

Nils-Olav Skilbred (nestleder)

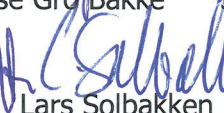

Åse Gro Bakke

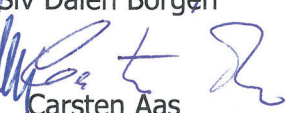

Siv Dalen Borgen

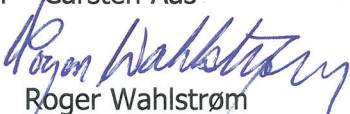

Ann Kjersti Grinilia


Ole-Geir Hoppestad

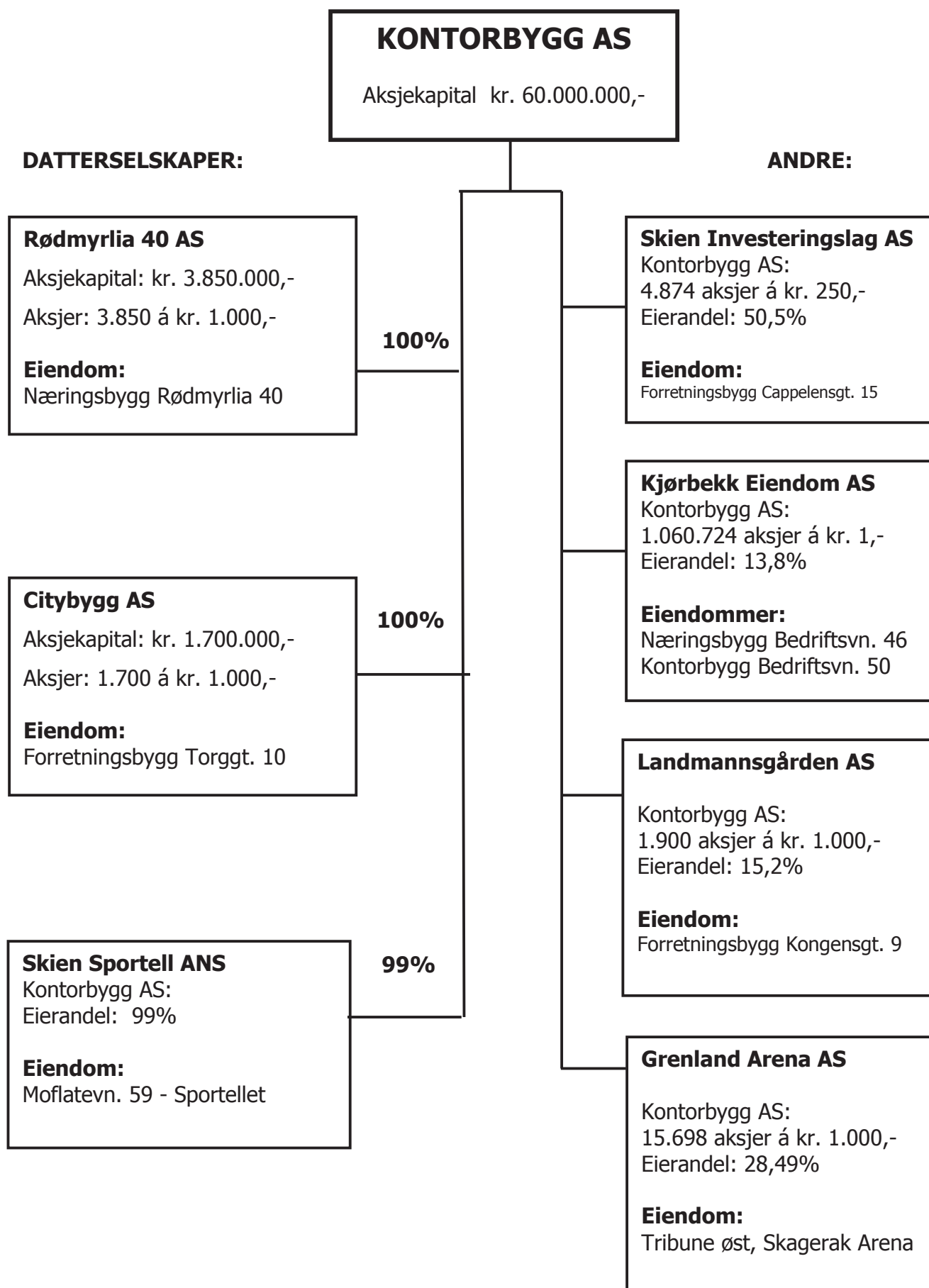

Emilie Schäffer


Lars Solbakken


Carsten Aas


Roger Wahlstrøm
adm. direktør

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.



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 Reaktorskolen. kontorlokalene og Skien Pistolklubb leier skytebanen.

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

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.

I 2012 ble det installert nytt datanettverk. Ventilasjon ble utvidet og forbedret. Nytt brannvarslingsanlegg med nød- og ledelys ble også installert.

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" sine lokaler.

Telemark Pensjonistforbund, Musikkforeningen Suoni, Skien FrP, og hjelpeorganisasjonen Scilo leier kontorer i byggets 2. og 3. etasje.

6. Henrik Ibsensgt. 10



Adm. direktørs orientering om virksomheten

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

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.

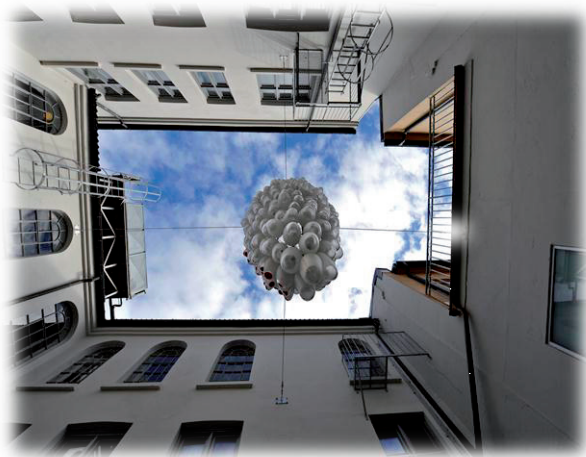
I 3. etasje, og i fløybygningens 3. etasje holder Livskunstsenteret til.

Det blir foretatt en total rehabilitering av de tidligere lokalene hvor det var kafe. De nye kafelokalene sto ferdig sommeren 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.

Tomten ligger i tilknytning til Ibsenhuset.

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 Norsk Gjenvinning 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.

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.

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.

Eiendommen er lagt ut for salg.

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 en del av 1. etasje, mens Skien kommunes tekniske etat leier 2. og 3. etasje.

Det er ca. 200 m² forretningslokale ledig i bygget 1. etasje.

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 2014.

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 og en kiosk.

Bygget inneholder for øvrig offentlige toaletter og venterom.

21. Sentraltannklinikk ved sykehuset Telemark.



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 og 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 til privatpersoner, men forretningslokalet er utleid til en bruktbutikk.

21. Tribune Syd, Skagerak Arena.

I forbindelse med vedtak i bystyret om at Kontorbygg AS skulle stå for finansieringen av tribune syd, ble det opprettet et datterselskap – Odd Stadion Syd AS – som foresto utbyggingen av denne tribunen.

Fra 2012 ble Odd Stadion Syd AS fusjonert inn i Kontorbygg AS.

Eiendommen består av sydtribunen og tilstøtende hjørner.

Det syd-vestre hjørne inngår i boligprosjektet som er vedtatt igangsatt.

22. 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.

Skolen ble offisielt åpnet av ordføreren i februar 2013.

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/Voksen-opplæringa 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 mediefokusert samfunn.

Fra 2013 har vårt selskap overtatt vaktmestertjenestene i dette bygget.

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 i løpet av 2012 gitt en opsjonsavtale fram til 31.10.12, som det ikke ble noe av.

Selskapet er lagt ut for salg.

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, Kulturskolen, ADHD-foreningen, Sykehuset Telemark, Aleris Ungplan og NKS Veiledningscenter.

I mai 2012 flyttet kommunens bedriftshelse-tjeneste inn i byggets 5. etasje.

Det er ledige lokaler 7. etasje.

4. Forretningsførsel / vaktmestertjenester

FORRETNINGSFØRSEL

Kontorbygg er forretningsfører for følgende selskaper/sameier:

Citybygg 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 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)

Hurra for ny skole !

Madjid Moalin og ordfører Hedda Foss Five klipper snoren og feirer åpningen av Den Røde Skolen



**Foto: Fredrik Pedersen,
avisa Varden**

5. Prosjekter under utvikling / planlegging

SKAGERAK ARENA

Utbygging av det syd-vestre hjørne.

Kontorbygg har tidligere vedtatt å delta i utbyggingen av 19 leiligheter i det syd-vestre hjørne på Skagerak Arena. Kontorbygg er eier av tomtearealet. Det er vist så stor interesse at bygging nå vil bli igangsatt.



Stadionsvingen

19 nye leiligheter i det sydvestre hjørne på
Skagerak Arena

6. Resultatregnskap 2012

	Note	2012	2011
Driftsinntekter og driftskostnader			
Leieinntekter	5.9	39.920.745	36.715.975
Terminert leieinntekt	12	26.000.000	
Vaktmestertjenester		1.008.866	1.103.450
Forretningsførsel		542.240	460.726
Gevinst ved salg av fast eiendom	1	0	235.000
Sum driftsinntekter		67.471.851	38.515.151
Lønnskostnader	2	6.192.067	5.640.597
Avskrivninger på varige driftsmidler	1	9.231.546	6.558.022
Nedskrivninger på varige driftsmidler	1.12	27.448.548	0
Netto felles-/sameierkostnader		1.461.325	2.468.411
Annen driftskostnad	2	12.293.351	21.011.157
Sum driftskostnader		56.626.837	35.678.187
Driftsresultat		10.845.014	2.836.964
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekter		-410.988	-2.112.268
Inntekt på investeringer	4.5	-7.213.621	-2.545.105
Tilbakeføring/Inntektsføring av skattekompensasjon		0	3.800.000
Nedskrivning av aksjer i datterselskap	5	2.998.620	2.000.000
Nedskrivning aksjer i tilknyttet selskap	6	0	1.000.000
Rentekostnader	9	9.573.852	8.280.010
Andre finanskostnader		14.894	37.640
Netto finans		4.962.757	10.460.277
Ordinært resultat før skattekostnad		5.882.257	-7.623.313
Skattekostnad	3	1.139.692	-1.306.855
Ordinært resultat		4.742.564	-6.316.459
Årsresultat		4.742.564	-6.316.459
Overføringer			
Utbytte		5.000.000	0
Annen egenkapital		-257.436	-6.316.459
Sum	11	4.742.564	-6.316.459

7. Balanse 2012

	Note	2012	2011
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	0	516.019
Sum immaterielle eiendeler		0	516.019
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	1,8,9	267.246.000	228.893.000
Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner etc	1	1.754.000	0
Sum varige driftsmidler		269.000.000	228.893.000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	4,5,12	51.122.540	54.207.932
Investering i tilknyttet selskap	5	15.698.000	15.698.000
Investeringer i aksjer og andeler	6	3.584.332	3.584.332
Andre fordringer	5	855.906	34.568.480
Sum finansielle anleggsmidler		71.260.778	108.058.744
Sum anleggsmidler		340.260.778	337.467.763
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	5	1.923.937	3.585.401
Andre fordringer	5	198.117	1.039.105
Konsernfordringer	5	5.117.700	501.035
Sum fordringer		7.239.754	5.125.541
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	5.425.207	14.731.359
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5.425.207	14.731.359
Sum omløpsmidler		12.664.961	19.856.900
SUM EIENDELER		352.925.739	357.324.663



	Note	2012	2011
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	67.530.899	63.834.661
Sum opptjent egenkapital		67.530.899	63.834.661
Sum egenkapital	11	127.530.899	123.834.661
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	2.085.687	0
Andre avsetninger for forpliktelser		1.152.560	1.152.560
SUM AVS. FOR FORPLIKTELSE		3.238.247	1.152.560
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8,9	189.582.708	190.719.138
Øvrig langsiktig gjeld	5,8	0	30.000.000
Sum annen langsiktig gjeld		189.582.708	220.719.138
Sum langsiktig gjeld		192.820.955	221.871.698
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	1.819.473	3.051.978
Betalbar skatt	3	96.482	0
Skyldig offentlige avgifter	7	396.447	313.529
Utbytte	11	5.000.000	0
Byggelån	8	22.774.318	2.524.236
Annen kortsiktig gjeld		2.487.165	5.728.561
Sum kortsiktig gjeld		32.573.885	11.618.304
Sum gjeld		225.394.840	233.490.002
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		352.925.739	357.324.663

I styret for Kontorbygg AS

Skien, den 31. desember 2012

24. april 2013

Rolf E. Andersen (leder)

Nils-Olav Skilbred (nestleder)

Ase Gro Bakke

Siv Dalen Borgen

Ann Kjersti Grinilia

Ole-Geir Hoppestad

Emilie Schäffer

Lars Solbakken

Carsten Aas

Roger Wahlstrøm
adm.direktør

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.

Det heideide datterselskapet Odd Stadion Syd AS er fusjonert inn i Kontorbygg AS med regnskapsmessig virkning fra og med 01.01.2012.

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.

NOTE 1 VARIGE DRIFTSMIDLER.

	Driftsløsøre	Bygninger	Tomter	Sum
Kostpris 01.01	543.353	311.289.189	11.481.047	323.313.589
Tilgang		38.110.546	821.548	38.932.094
Tilgang ved fusjon	3.100.000	40.013.728		43.113.728
Avgang				-
Kostpris 31.12	3.643.353	389.413.463	12.302.595	405.359.411
Akkumulerte nedskrivninger 31.12		29.948.548		29.948.548
Akk.avskr ifbm fusjon	1.098.000	4.160.728		5.258.728
Akkumulerte ordinære avskrivninger 31.12	791.353	100.360.782	-	101.152.135
Bokført verdi 31.12	1.754.000	254.943.405	12.302.595	269.000.000
Skattemessig saldooverdi	456.158	278.418.085	12.302.595	291.176.838
Midlertidige forskjeller	1.297.842	-23.474.680	-	-22.176.838
Årets ordinære avskrivninger	-	9.231.546	-	9.231.546
Årets nedskrivninger	-	27.448.548		27.448.548
Avskrivningssats	0-20%	0-5%	0%	
Gevinst ved salg av driftsmidler	-	-	-	-

NOTE 2 GODTGJØRELSE - ANSATTE, STYRET.

Lønnskostnader består av følgende poster:

	2012	2011
Lønninger	4.535.203	4.269.333
Folketrygdavgift	814.523	742.796
Pensjonskostnader	860.465	550.164
Refusjoner	-126.659	-20.796
Andre lønnskostnader	108.533	99.100
Sum lønnskostnader	6.192.067	5.640.597

Antall årsverk	9.1	7.6
----------------	-----	-----

Godtgjørelser:	Daglig leder:	Styret:
Lønn / honorar	780.546	194.000
Annen godtgjørelse	9.227	
Pensjonspremier	144.479	

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)	860.465
Netto pensjonskostnad	860.465

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 2012 utgjør kr. 105.940,-, i tillegg kommer annen bistand med kr. 115.075,-.

NOTE 3 SKATTEKOSTNAD.

Midlertidige forskjeller og grunnlag for utsatt skatt / utsatt skattefordel pr. 31.12.2012

	01.01.2012	31.12.2012	Endring
Midlertidige forskjeller knyttet til:			
Anleggsmidler	1.253.110	-22.176.838	23.429.948
Omløpsmidler	8.814	7.175	1.639
Gevinst- og tapskonto	10.831.268	29.465.014	-18.633.746
Andre forskjeller	0	153.531	-153.531
Skattemessig fremførbart underskudd	-8.370.060	0	-8.370.060
Netto forskjeller	3.723.132	7.448.882	-3.725.750
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utliknes	0	0	0
Sum midlertidige forskjeller	3.723.132	7.448.882	-3.725.750
Utsatt skatt basert på 28%	1.042.477	2.085.687	-1.043.210
Utsatt skatt vedr. innfusjonert datter	-1.558.496	0	
Utsatt skattefordel/skatt basert på 28%	-516.019	2.085.687	

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

Ordinært resultat før skattekostnad	5.882.256
Permanente forskjeller:	
+/- Permanente forskjeller	-1.811.929
Midlertidige forskjeller:	
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	4.644.310
- Fremførbart underskudd	-8.370.060
Sum årets skattegrunnlag	344.577
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 28%	96.482
Sum betalbar skatt i balansen	96.482
Forlite avsatt skatt tidligere år	
+/- Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	1.043.210
Sum skattekostnad i resultatregnskapet	1.139.692

NOTE 4 FINANSINNTEKTER.

I henhold til eget regnskap for Skien Sportell ANS er vår eierandel 99% som for 2012 ga et overskudd på kr. 2.004.028,-. Eierandelen er oppført under Investeringer i datterselskap med kr. 11.679.140,-. 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%	31.498.620	17.958.137	-364.071
Citybygg AS	Skien	100%	7.375.000	4.330.896	868.026
Skien Sportell ANS	Skien	99%	11.679.140	6.787.353	2.024.271
Skien Investeringslag AS	Skien	50,5%	2.068.400	5.680.708	1.918.785
Sum datterselskap			52.621.160		
Grenland Arena AS	Skien	28,49%	15.698.000	36.960.033	-1.204.399
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 totalt kr 4.998.620,-. Herav kr 2.998.620,- i 2012.

Inntektsført resultat består av resultatandel fra Skien Sportell ANS, se også note 4. Samt utbytte fra Skien Investeringslag AS med kr 5 117 700.

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

Av selskapets ordinære leieinntekter for 2012 på kr. 39.920.745,- utgjør kr. 25.779.450,- leieinntekter fra Skien kommune. Dette tilsvarer 64,6% av selskapets samlede leieinntekter i perioden.

For transaksjoner med nærstående vises det også til note 12.

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2012	2011	2012	2011
Foretak i samme konsern	13.512	1.796.295	5.848.180	34.651.035
Tilknyttet selskap	0	0	0	0
Sum	13.512	1.796.295	5.848.180	34.651.035
	Øvrig gjeld		Leverandørgjeld	
	2012	2011	2012	2011
Foretak i samme konsern	1.152.560	31.152.560	51.000	352.510
Tilknyttet selskap	0	0	0	0
Sum	1.152.560	31.152.560	51.000	352.510

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
Sum				3.584.332	3.584.332

NOTE 7 BUNDNE MIDLER.

I posten inngår bundne bankinnskudd med kr. 375.017,- på skattetrekkskontoen.

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

	2012	2011
Gjeld til kredittinstitusjoner	189.583	190.719
Øvrig langsiktig gjeld	0	30.000
Byggelån	22.774	2.524
Sum gjeld	212.357	223.243

54% av gjelden har fast rente, mens 46% 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>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>Deretter:</u>	<u>Sum:</u>
10.468	10.506	10.758	9.992	14.027	133.832	189.583

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

<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>Deretter:</u>	
1.218	1.013	400	400	400	100	3.531

Pantstillelser (tall i hele 1.000)

	Gjeld sikret ved pant	Eiendeler stillet som sikkerhet	Balanseført
Gjeld til kredittinstitusjoner	212.357	Tomter og bygninger	269.000

NOTE 9 EIENDOMMER MED SPESIELLE LEIEAVTALER.

	Bokført verdi bygning/tomt:	Bokført saldo lån:	Renter og avdrag:	Leieinn- tekter:
Rødmyrsvingen 67	2.100.000	2.100.000	509.738	509.738
Bølevn. 4 B	1.431.253	1.431.253	865.127	865.127
Sum	3.531.253	3.531.253	1.374.865	1.374.865

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. 31.12.2011	60.000.000	63.834.661	123.834.661
Innfusjonert datterselskap		3.953.674	3.953.674
Årets resultat		4.742.564	4.742.564
Foreslått utbytte		-5.000.000	-5.000.000
Pr. 31.12.2012	60.000.000	67.530.899	127.530.899

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.

Leieavtalen som Odd Stadion Syd AS hadde med Skien kommune, ble terminert i 2012. Skien kommune har betalt Kontorbygg AS 26,0 mill. kroner for frikjøpet. Frikjøpet er ført som leieinntekt i 2012. Bygningsmassen som er overført til Kontorbygg AS ved fusjonen med Odd Stadion Syd AS er nedskrevet med 27,4 mill. kroner, slik at bokført verdi er 10,0 mill. kroner ved utgangen av 2012. Jfr. også note 1.

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 overskudd på kr 4 742 564. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2012, 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 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 2012 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

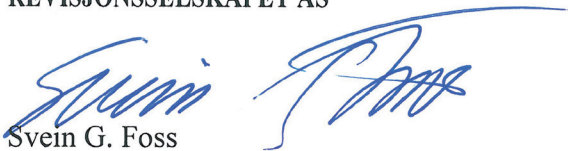
Konklusjon om årsberetningen

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 24. april 2013
REVISJONSSELSKAPET AS



Svein G. Foss
Registrert revisor

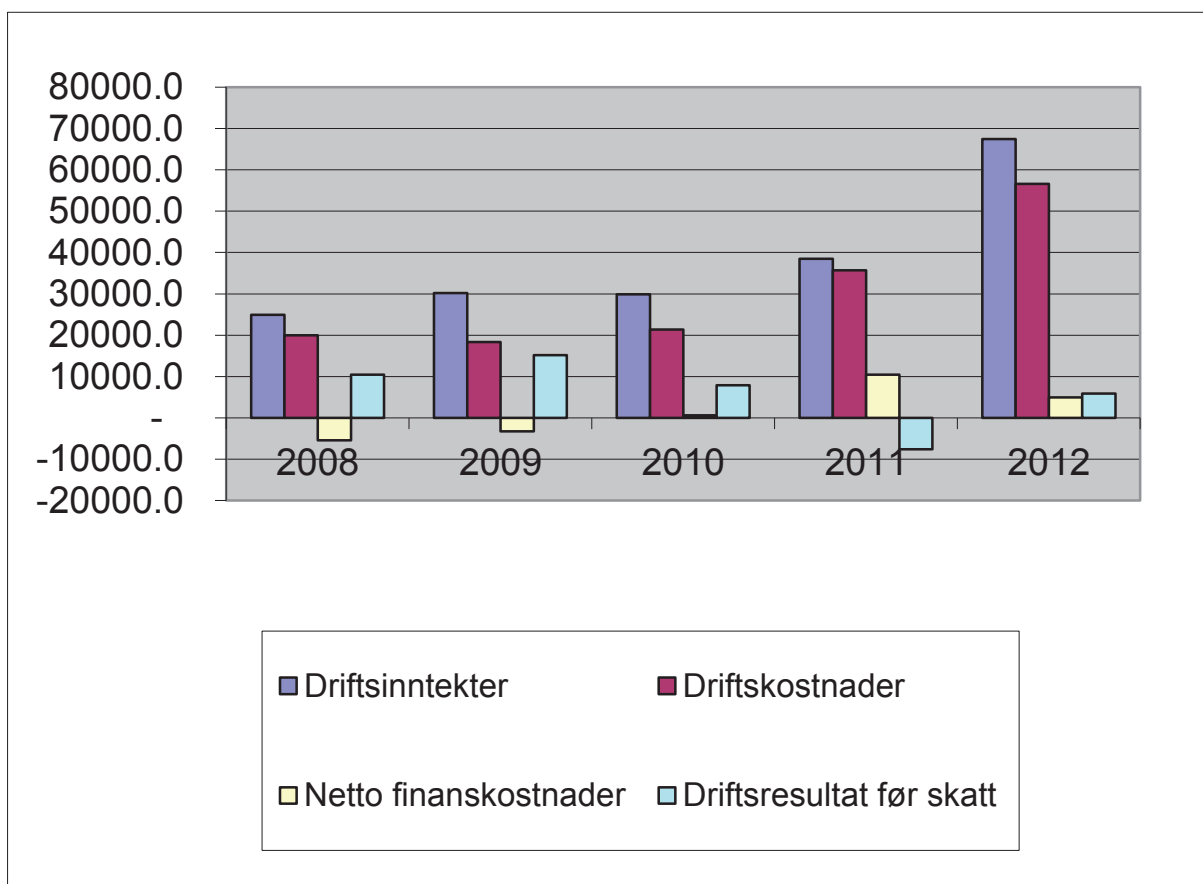
10. Kontantstrømsanalyse

	Note	2012	2011
Likvider tilført/brukt på virksomheten:			
Årsresultat		4.742.564	-6.316.458
+/- Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	1	0	-235.000
+ Ordinære avskrivninger	1	9.231.546	6.558.022
+ Nedskrivning varige driftsmidler	1.12	27.448.548	
+ Nedskrivning av aksjer i Rødmyrlia 40 AS	5	2.998.620	2.000.000
+ Nedskrivning av aksjer i Grenland Fotball AS	6	0	1.000.000
- Innarbeidet resultatandel Skien Sportell ANS	4.5	-2.004.028	-1.907.948
+/- Endring i utsatt skatt	3	1.042.661	-1.306.855
Tilført fra årets virksomhet		43.459.911	-208.239
+/- Endring i debitorer og kreditorer		-1.251.041	-6.263.342
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter		-7.068.663	-2.323.751
A = Netto likviditetsendring fra virksomhet		35.140.207	-8.795.332
Likvider tilført/brukt på investeringer:			
- Investeringer i varige driftsmidler	1	-38.932.094	-41.001.022
+ Salg av varige driftsmidler (salgssum)	1.12	0	3.600.000
- Investering i Skien Investeringslag AS	5	-1.200	-1.600
- Investering i Landmannsgården AS	6	0	-375.000
+ Utdeling fra Skien Sportell ANS	4.5	1.980.000	1.485.000
B = Netto likviditetsendring fra investering		-36.953.294	-36.292.622
Likvider tilført/brukt på finansiering:			
+ Opptak av ny langsiktig og kortsiktig gjeld	8	34.250.082	94.524.236
- Nettbetaling/innfrielse av gjeld	8	-40.136.430	-42.173.524
- Utbytte	11	-5.000.000	0
+ Likvider tilført ved fusjon (Odd Stadion Syd AS)		3.393.283	0
C = Netto likviditetsendring fra finansiering		-7.493.065	52.350.712
+ Likviditetsbeholdning 01.01		14.731.359	7.468.601
A+B+C Netto endring i likvider gjennom året		-9.306.152	7.262.758
= Likviditetsbeholdning 31.12		5.425.207	14.731.359

11. Nøkkeltall

Tall i hele 1.000 kroner

	2008	2009	2010	2011	2012
Driftsinntekter	24.960	30.231	29.883	38.515	67.471
Driftskostnader	19.974	18.356	21.388	35.678	56.626
Netto finanskostnader	-5.457	-3.264	632	10.460	4.962
Driftsresultat før skatt	10.443	15.139	7.863	-7.623	5.883



12. Samfunnsregnskap

Verdiskapning tilført: (Tallene i hele 1.000 kroner)

STAT OG KOMMUNE:

Eiendomsavgift	757	
Arbeidsgiveravgift	803	
Kommune- og statsskatt	96	
Skattetrekk ansatte	1.390	3.046

ANSATTE:

Lønn og sosiale kostnader	6.192	
- skattetrekk	-1.390	
- arbeidsgiveravgift	-803	3.999

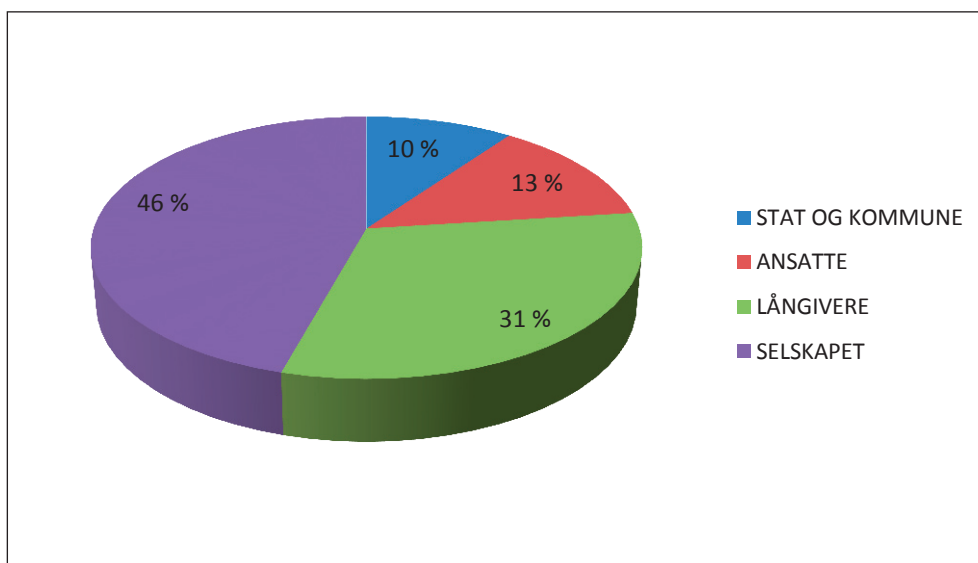
LÅNGIVERE:

Rentekostnader		9.573
----------------	--	-------

SELSKAPET:

Ordinære avskrivninger	9.232	
Oppskrivninger/overføringer	4.742	13.974

Verdiskapning i året 30.592



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

Du finner oss på: www.kontorbygg.no

KONTORBYGG

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



KONTORBYGG AS

Kontorbygg er et heleid kommunalt aksjeselskap i Skien. Eiendommene 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. KONTORBYGG har lange leiekontrakter med mange solide leietakere og utleiegraden er meget høy. [Les mer om Kontorbygg](#)

EIENDOMMER



Bygget er på ca. 5.000 kvm i 7 etasjer. Lokalene er utleid til bl.a. Rosenvold klær, Helland Musikkenter, Mariannes Bistro, Kulturskolen, ADHD-foreningen, Sykehuset Telemark, Aleris Ungplan, ... [\[Les mer...\]](#)

TIL SALGS



Eiendommen ble kjøpt i 1999. Bygget er oppført i 1890 med 400 m² i to etasjer samt loft og kjeller. Tomten er på 200 m². Hele eiendommen er bortleid til Skien kommune som benytter bygget til ... [\[les mer\]](#)

PROSJEKTER



Det er inngått avtale med Skien kommune om ombygging av Den Røde Skolen som ligger ved Gjerpen barneskole. Byggestart var i november 2011 og skolen skal stå ferdig i desember 2012. ... [\[Les mer\]](#)