



Årsrapport 2013

KONTORBYGG AS



**Forretningsbygget på
Skagerak Arena**

Innholdsfortegnelse

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

Styrets beretning for 2013	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

1.rad fra venstre:

Emilie Schäffer, Rolf E. Andersen (leder),
Siv Johanna Dalen og Ann Kjersti B. Grinilia,

2.rad fra venstre:

Roger Wahlstrøm (adm. direktør),
Nils-Olav Skilbred (nestleder), Lars Solbakken,
Ole-Geir Hoppestad og Åse Gro Bakke.

Carsten Aas var ikke tilstede da bildet ble tatt.



Teknisk avdeling

Fra venstre vaktmesterne:
Arild Holm, Gøran Madsen, Terje Dale og
teknisk driftssjef Ola Strand



Administrasjonen

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

Organisasjonsforhold

Styret i Kontorbygg AS i 2013:

Rolf E. Andersen (leder)

Nils-Olav Skilbred (nestleder)

Åse Gro Bakke

Siv Johanna Dalen

Ann Kjersti Grinilia

Ole-Geir Hoppestad

Emilie Schäffer

Lars Solbakken

Carsten Aas

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

Ansatte:

Administrasjon:

Adm. direktør Roger Wahlstrøm

Prosjektsjef Siri A. Steinbakk

Advokat Rolf Haugen

Kontorsjef Anne Torunn Berge

Sekretær Anne C. Nilsen

Teknisk avdeling:

Teknisk driftssjef Ola Strand

Vaktmester Terje Dale

Vaktmester Gøran Madsen

Vaktmester Arild Holm



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 2013

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.

Selskapets eiendommer har en sentral beliggenhet i Skien. De kjennetegnes for det meste med høy bygningsmessig standard og effektiv arealutnyttelse. I tillegg til ferdigutviklede 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 eiendomsmassen og skaper merverdi gjennom prosjektene. De største av Kontorbyggs eiendommer har gode og langsiktige kontrakter.

I forbindelse med budsjettbehandlingen for 2014, vedtok bystyret dessuten i desember 2013 å anmode Kontorbygg AS til å bidra til en vitalisering av Skien sentrum.

Disse vedtak aktualiserte en gjennomgang av Kontorbyggs strategi. Dette arbeidet ble startet høsten 2013 og førte frem til at styret og administrasjonen gjennomførte et strategiseminar i januar 2014. Styret vedtok ny strategi for selskapet i møte 05.02.2014.

Selskapets verdier.

Årets leieinntekter er på 43 mill. kroner. Selskapets gjeld var på 207 mill. kroner. Selskapets bokførte egenkapital er på 128 mill. kroner.

En vurdering av underliggende verdier i selskapet er vanskelig å estimere. Dette henger sammen med størrelsen på eiendoms-

porteføljen, samt eiendomsmarkedet i Grenland generelt. I denne sammenhengen er det også riktig å vise til at selskapet har en gjenkjøpsforpliktelse i Skagerak Arena. Negativ eller positiv verdi av denne avtalen er også vanskelig å beregne før avtalen kommer til realisering.

Organisasjon/miljø

Ved årsskiftet hadde selskapet 9 ansatte med 8,1 årsverk.

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

Styret takker de ansatte for innsatsen i 2013.

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 8 styremøter i 2013 og opplysninger om godtgjørelse m.v. er gitt i note 2.

Resultatet

Kontorbyggs regnskap viser et driftsresultat på kr. 15.711.385,- etter ordinære avskrivninger på kr. 10.421.593,-. Netto finanskostnader var på kr. 8.465.008,- og årsresultatet ble et overskudd på kr. 4.749.487,-.

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

Egenkapitalen

Selskapets egenkapital pr. 31.12.2013 var på kr. 128.280.385,- som tilsvarer en omtrent uendret egenkapitalprosent (ca. 36%) sammenlignet med 31.12.2012.

Nedskrivning

Styret har funnet det riktig å nedskrive tribuneanlegget Stadion Syd på Skagerak Arena med ytterligere ca. 2,4 mill. kroner (27,4 mill. kroner i 2012).

Konsernbidrag

Det er gitt et konsernbidrag til datterselskapet Rødmyrli 40 AS på netto kr. 1.941.107,-.

Utvikling i resultat og stilling

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

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

Utbytte / disponering av resultatet

Styret foreslår at årets resultat på kr. 4.749.487,- disponeres slik:

Utbytte	kr.	4.000.000,-
Konsernbidrag	«	1.941.107,-
Overføres fra annen egenkapital	kr.	1.191.620,-

Hendelser etter regnskapsårets slutt

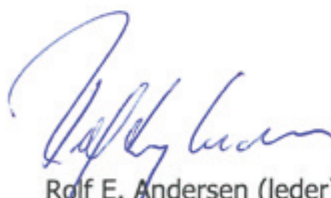
Kontorbygg har tidligere vedtatt å delta i utbyggingen av leiligheter i det syd-vestre hjørne på Skagerak Arena. Kontorbygg solgte tomtearealet og byggingen er igangsatt. Bygget skal stå ferdig juni 2014.

Det er ikke inntruffet hendelser etter regnskapsårets utløp som påvirker vurderingen av resultatet og balansen for 2013.

I styret for Kontorbygg AS

Skien, den 31. desember 2013

23. april 2014

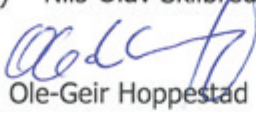

Rolf E. Andersen (leder)


Nils-Olav Skilbred (nestleder)


Åse Gro Bakke

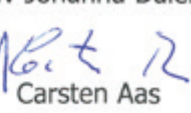

Siv Johanna Dalen


Ann Kjersti Grinilia


Ole-Geir Hoppestad


Emilie Schäffer

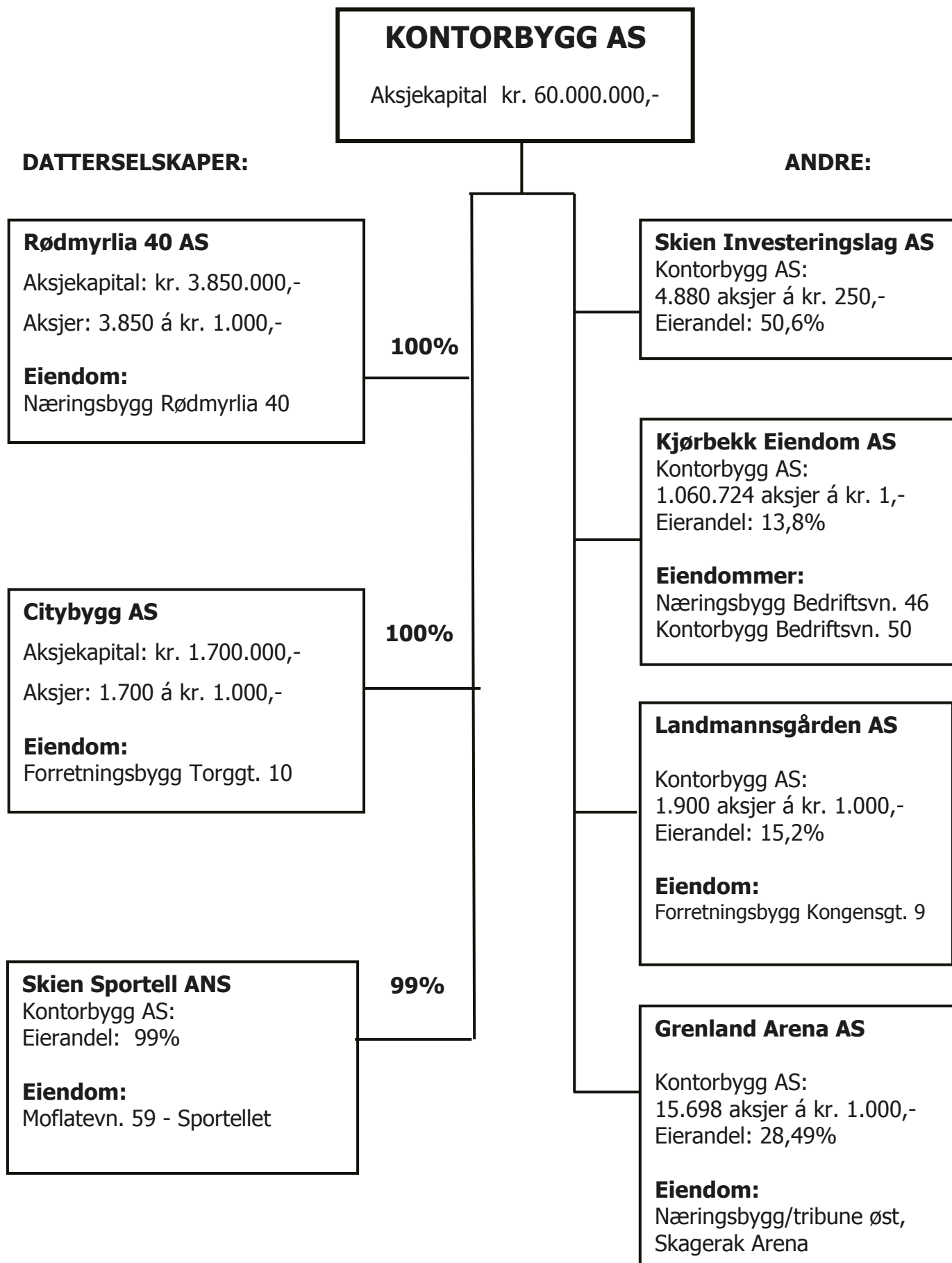

Lars Solbakken


Carsten Aas


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 m

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

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.

Leietakere:

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.

I byggets underetasje leier Skien Pistolklubb skytebanen.

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.

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 samt en tanntekniker.

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

Adm. direktørs orientering om virksomheten

6. 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 byggets 1. etasje har "Mosaikk" og "MerSmak Skien" sine kontorer.

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

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

Det blir foretatt en total rehabilitering av de tidligere lokalene hvor det var kafe. De nye kafelokalene sto ferdig sommeren 2012 og er utleid 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.



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. Gulset Sol og Velvære er også leietaker, samt tre 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 legekontor er eier av 2. etasje hvor de driver sin praksis.

8. 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.

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 Lundetangen Pub.

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 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.

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 ble bortleid til Skien kommune som benyttet bygget til aktivitetshus for ungdom.

Eiendommen ble solgt høsten 2013.

15. Bølevn. 4 B



Eiendommen ble kjøpt i 1999.

Bygget er på ca. 5.000 m² i to etasjer.

Hele bygget er 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 er leietaker i 1. etasje. Et annet lokale i 1. etasje er pusset opp og leid ut til Implodeink Tattoo fra 01.05.2014.

Skien kommunes tekniske etater er leietaker i 2. og 3. 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, en kiosk og et evangelisk gatesenter.

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.

Forretningslokalet er fra 01.05.2014 utleid til en Somalisk ungdomsforening som skal drive kafe for ungdom.

Leilighetene er utleid til privatpersoner.

21. Skagerak Arena, Tribune Syd.

Eiendommen består av sydtribunen og tilstøtende hjørner.

Det syd-vestre hjørne er som nevnt tidligere solgt og inngår i boligprosjektet som er 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 utleid med tilfredsstillende betingelser. Se forsidebildet.

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 forvaltning og drift av 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 kaldt lager på 450 m² i 2007. Samlet areal er på ca. 10.500 m² fordelt over 2 etasjer.

Tomten er på 22.000 m².

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

Selskapet/eiendommen var tilbudt Skien kommune, som imidlertid ikke ønsket å kjøpe det.

Administrasjonen arbeider videre med saken.

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, kommunens bedriftshelsetjeneste, ADHD-foreningen, Aleris Ungplan og NKS Veiledningssenter.

Kulturskolen flyttet ut høsten 2013, og disse lokalene er nå ledige.

Det er også ledige lokaler i 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)

Næringsbygget på Skagerak Arena
(eier: Grenland Arena AS)

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



Torggata 9

Lokalene til leietaker Bøllen & Blondinen Frisør er pusset opp og blitt lyse og trivelige

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 sammen med Skien Boligbyggelag (SBBL). Det er nå solgt 13 leiligheter. Bygget skal stå ferdig juni 2014.



Stadionsvingen

19 nye leiligheter under oppføring i det sydvestre hjørne på Skagerak Arena

6. Resultatregnskap 2013

	Note	2013	2012
Driftsinntekter og driftskostnader			
Leieinntekter	5.9	43 443 475	39 920 745
Terminert leieinntekt	12	0	26 000 000
Vaktmestertjenester		1 495 753	1 008 866
Forretningsførsel/prosjektledelse		1 785 972	542 240
Gevinst ved salg av fast eiendom	1	3 156 275	0
Sum driftsinntekter		49 881 474	67 471 851
Lønnskostnader	2	6 830 442	6 192 067
Avskrivninger på varige driftsmidler	1	10 421 593	9 231 546
Nedskrivninger på varige driftsmidler	1.12	2 444 452	27 448 548
Netto felles-/sameierkostnader		1 687 464	1 461 325
Annen driftskostnad	2	12 786 138	12 293 351
Sum driftskostnader		34 170 089	56 626 837
Driftsresultat		15 711 385	10 845 014
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekter		-486 760	-410 988
Inntekt på investeringer	4.5	-2 337 795	-7 213 621
Nedskrivning av aksjer i datterselskap	5	1 941 107	2 998 620
Rentekostnader	9	9 344 578	9 573 852
Andre finanskostnader		3 879	14 894
Netto finans		8 465 008	4 962 757
Ordinært resultat før skattekostnad		7 246 377	5 882 257
Skattekostnad	3	2 496 890	1 139 692
Ordinært resultat		4 749 487	4 742 564
Årsresultat		4 749 487	4 742 564
Overføringer			
Utbytte		4 000 000	5 000 000
Konsernbidrag		1 941 107	
Annen egenkapital		-1 191 620	-257 436
Sum	11	4 749 487	4 742 564

7. Balanse 2013

	Note	2013	2012
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	1,8,9	256 694 000	267 246 000
Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner etc	1	1 612 000	1 754 000
Sum varige driftsmidler		258 306 000	269 000 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	4,5,12	51 346 863	51 122 540
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	715 193	855 906
Sum finansielle anleggsmidler		71 344 388	71 260 778
Sum anleggsmidler		329 650 388	340 260 778
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	5	3 677 869	1 923 937
Andre fordringer	5	169 147	198 117
Konsernfordringer	5	0	5 117 700
Sum fordringer		3 847 016	7 239 754
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	16 634 141	5 425 207
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		16 634 141	5 425 207
Sum omløpsmidler		20 481 157	12 664 961
SUM EIENDELER		350 131 545	352 925 739

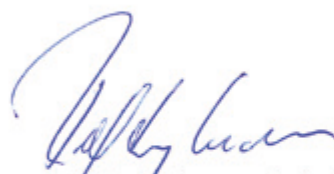


	Note	2013	2012
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (6.000 aksjer á kr. 10.000,-)	10,11	60 000 000	60 000 000
Sum innskutt egenkapital		60 000 000	60 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	68 280 385	67 530 899
Sum opptjent egenkapital		68 280 385	67 530 899
Sum egenkapital	11	128 280 385	127 530 899
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	1 515 740	2 085 687
Andre avsetninger for forpliktelser		1 152 560	1 152 560
SUM AVS. FOR FORPLIKTELSE		2 668 300	3 238 247
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8.9	205 097 273	189 582 708
Sum annen langsiktig gjeld		205 097 273	189 582 708
Sum langsiktig gjeld		207 765 573	192 820 955
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	1 051 927	1 819 473
Betalbar skatt	3	2 311 962	96 482
Skyldig offentlige avgifter	7	661 973	396 447
Kortsiktig konserngjeld	5	2 695 982	0
Utbytte	11	4 000 000	5 000 000
Byggelån	8	0	22 774 318
Annen kortsiktig gjeld		3 363 743	2 487 165
Sum kortsiktig gjeld		14 085 587	32 573 885
Sum gjeld		221 851 160	225 394 840
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		350 131 545	352 925 739

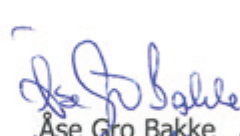
I styret for Kontorbygg AS

Skien, den 31. desember 2013

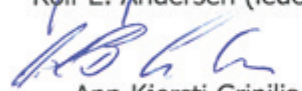
23. april 2014

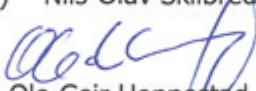

Rolf E. Andersen (leder)

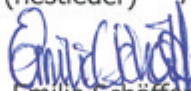

Nils-Olav Skilbred (nestleder)


Åse Gro Bakke

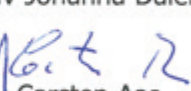

Siv Johanna Dalen


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.

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 27% (28% i fjor) av de midlertidige forskjellene som er mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i regnskapet. Skatteøkende og skattereduserende forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utliknet og nettoført.

Offentlige tilskudd:

Selskapet har ikke mottatt offentlige tilskudd de tre siste år.

NOTE 1 VARIGE DRIFTSMIDLER.

	Driftsløsøre	Bygninger	Tomter	Sum
Kostpris 01.01	3 643 353	389 413 463	12 302 595	405 359 411
Tilgang	119 925	3 717 971		3 837 896
Avgang		-2 485 323	-148 500	-2 633 823
Kostpris 31.12	3 763 278	390 646 111	12 154 095	406 563 484
Akkumulerte nedskrivninger 31.12		32 393 000		32 393 000
Akkumulerte ordinære avskrivninger 31.12	2 151 278	113 713 206	-	115 864 484
Bokført verdi 31.12	1 612 000	244 539 905	12 154 095	258 306 000
Skattemessig saldooverdi	460 866	266 092 611	12 154 095	278 707 572
Midlertidige forskjeller	1 151 134	-21 552 706	-	-20 401 572
Årets ordinære avskrivninger	13 925	10 159 668	-	10 173 593
Årets nedskrivninger	-	2 444 452		2 444 452
Avskrivningssats	0-20%	0-5%	0%	
Gevinst ved salg av driftsmidler	-	3 151 084	5 191	3 156 275

NOTE 2 GODTGJØRELSE - ANSATTE, STYRET.

Lønnskostnader består av følgende poster:

	2013	2012
Lønninger	5 021 738	4 535 203
Folketrygdavgift	839 247	814 523
Pensjonskostnader	949 282	860 465
Refusjoner	-153 479	-126 659
Andre lønnskostnader	173 654	108 533
Sum lønnskostnader	6 830 442	6 192 067

Antall årsverk	8.1	9.1
----------------	-----	-----

Godtgjørelser:	Daglig leder:	Styret:
Lønn / honorar	808 901	190 000
Annen godtgjørelse	10 889	
Pensjonspremier	132 660	

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)	949 282
Netto pensjonskostnad	949 282

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 2013 utgjør kr. 78.650,-, i tillegg kommer annen bistand med kr. 74.835,-.

NOTE 3 SKATTEKOSTNAD.

Midlertidige forskjeller og grunnlag for utsatt skatt / utsatt skattefordel pr. 31.12.2013

	01.01.2013	31.12.2013	Endring
Midlertidige forskjeller knyttet til:			
Anleggsmidler	-22 176 838	-20 401 572	-1 775 266
Omløpsmidler	7 175	39 748	-32 573
Gevinst- og tapskonto	29 465 014	25 975 677	3 489 337
Andre forskjeller	153 531	0	153 531
Netto forskjeller	7 448 882	5 613 853	1 835 029
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utliknes	0	0	0
Sum midlertidige forskjeller	7 448 882	5 613 853	1 835 029
Utsatt skatt basert på 28%	2 085 687	1 515 740	569 947
Utsatt skatt vedr. innfusjonert datter	0	0	
Utsatt skattefordel/skatt basert på 28%	2 085 687	1 515 740	

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

Ordinært resultat før skattekostnad		7 246 377
Permanente forskjeller:		
+/- Permanente forskjeller		2 025 114
Midlertidige forskjeller:		
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller		1 681 498
- Fremførbart underskudd		
Sum årets skattegrunnlag		<u>10 952 989</u>
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 28%	3 066 837	3 066 837
- Skatt på konsernbidrag	-754 875	
Sum betalbar skatt i balansen	<u>2 311 962</u>	
Forlite avsatt skatt tidligere år		
+/- Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel		-569 947
Sum skattekostnad i resultatregnskapet		<u>2 496 890</u>

NOTE 4 FINANSINNTEKTER.

I henhold til eget regnskap for Skien Sportell ANS er vår eierandel 99% som for 2013 ga et overskudd på kr. 2.202.123,-. Eierandelen er oppført under Investeringer i datterselskap med kr. 11.901.263,-. Se note 5.

NOTE 5 KONSERN, TILKNYTTET SELSKAP M.V.

	Forretnings- kontor:	Eierandel / stemmerett:	Kostpris, bokført verdi:	Selskapets egenkapital:	Selskapets resultat:
Rødmyrlia 40 AS	Skien	100%	30 000 000	19 386 948	-512 295
Citybygg AS	Skien	100%	7 375 000	4 578 596	247 699
Skien Sportell ANS	Skien	99%	11 901 263	7 011 720	2 224 367
Skien Investeringslag AS	Skien	50,5%	2 070 600	5 876 706	196 998
Sum datterselskap			51 346 863		
Grenland Arena AS	Skien	28,49%	15 698 000	36 358 702	-601 331
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 6.939.727,-. Herav kr 1.941.107,- i 2013.

Inntektsført resultat består av resultatandel fra Skien Sportell ANS, se også note 4. Samt rest-utbytte fra Skien Investeringslag AS med kr 2.100,-.

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

Av selskapets ordinære leieinntekter for 2013 på kr. 43.443.475,- utgjør kr. 28.463.065,- leieinntekter fra Skien kommune. Dette tilsvarer 65,5% av selskapets samlede leieinntekter i perioden.

For transaksjoner med nærstående vises det også til note 12.

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2013	2012	2013	2012
Foretak i samme konsern	812 482	13 512	652 480	5 848 180
Tilknyttet selskap	4 052	0	0	0
Sum	816 533	13 512	652 480	5 848 180
	Øvrig gjeld		Leverandørgjeld	
	2013	2012	2013	2012
Foretak i samme konsern	7 848 542	6 152 560	-1 250	51 000
Tilknyttet selskap	0	0	0	0
Sum	7 848 542	6 152 560	-1 250	51 000

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. 362.289,- på skattetrekkskontoen.

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

	2013	2012
Gjeld til kredittinstitusjoner	205 097	189 583
Byggelån	0	22 774
Sum gjeld	205 097	212 357

45% av gjelden har fast rente, mens 55% 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>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>Deretter:</u>	<u>Sum:</u>
7 855	8 559	8 109	13 442	14 707	152 425	205 097

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

<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>Deretter:</u>	
1 013	400	400	400	100	0	2 313

Pantstillelser (tall i hele 1.000)

	Gjeld sikret ved pant	Eiendeler stillet som sikkerhet	Balanseført
Gjeld til kredittinstitusjoner	205 097	Tomter og bygninger	258 306

NOTE 9 EIENDOMMER MED SPESIELLE LEIEAVTALER.

	Bokført verdi bygning/tomt:	Bokført saldo lån:	Renter og avdrag:	Leieinn- tekter:
Rødmyrsvingen 67	1 700 000	1 700 000	473 634	473 634
Bølevn. 4 B	613 381	613 381	840 060	840 060
Sum	2 313 381	2 313 381	1 313 694	1 313 694

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. 31.12.2012	60 000 000	67 530 899	127 530 899
Årets resultat		4 749 487	4 749 487
Foreslått utbytte		-4 000 000	-4 000 000
Pr. 31.12.2013	60 000 000	68 280 385	128 280 385

NOTE 12 TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE.

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

9. Revisors beretning

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 4 749 487. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2013, 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 2013 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 2014
REVISJONSSSELKAPET AS



Svein G. Foss
Registrert revisor

10. Kontantstrømsanalyse

	Note	2013	2012
Likvider tilført/brukt på virksomheten:			
Årsresultat		4 749 487	4 742 564
+/- Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	1	-3 156 275	0
+ Ordinære avskrivninger	1	10 421 593	9 231 546
+ Nedskrivning varige driftsmidler	1.12	2 444 452	27 448 548
+ Nedskrivning av aksjer i Rødmyrlia 40 AS	5	1 941 107	2 998 620
- Innarbeidet resultatandel Skien Sportell ANS	4.5	-2 202 123	-2 004 028
+/- Endring i utsatt skatt	3	-569 947	1 042 661
Tilført fra årets virksomhet		13 628 294	43 459 911
+/- Endring i debitorer og kreditorer		-2 521 478	-1 251 041
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter		10 340 948	-7 068 663
A = Netto likviditetsendring fra virksomhet		21 447 764	35 140 207
Likvider tilført/brukt på investeringer:			
- Investeringer i varige driftsmidler	1	-3 837 895	-38 932 094
+ Salg av varige driftsmidler (netto salgssum)	1.12	4 822 125	0
- Investering i Skien Investeringslag AS	5	-2 200	-1 200
+ Utdeling fra Skien Sportell ANS	4.5	1 980 000	1 980 000
B = Netto likviditetsendring fra investering		2 962 030	-36 953 294
Likvider tilført/brukt på finansiering:			
+ Opptak av ny langsiktig og kortsiktig gjeld	8	36 500 000	34 250 082
- Netbetaling/innfrielse av gjeld	8	-43 759 753	-40 136 430
- Utbytte	11	-4 000 000	-5 000 000
- Konsernbidrag	11	-1 941 107	0
+ Likvider tilført ved fusjon (Odd Stadion Syd AS)		0	3 393 283
C = Netto likviditetsendring fra finansiering		-13 200 860	-7 493 065
+ Likviditetsbeholdning 01.01		5 425 207	14 731 359
A+B+C Netto endring i likvider gjennom året		11 208 934	-9 306 152
= Likviditetsbeholdning 31.12		16 634 141	5 425 207

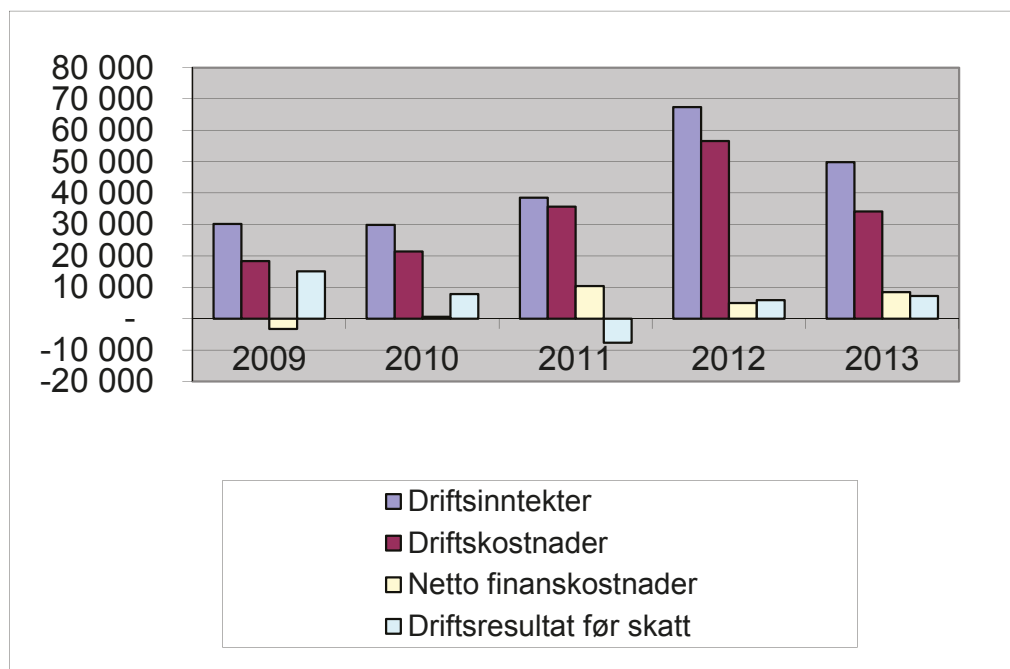
11. Nøkkeltall

Kontorbygg AS

N Ø K K E L T A L L

Tall i hele 1.000 kroner

	2009	2010	2011	2012	2013
Driftsinntekter	30 231	29 883	38 515	67 471	49 881
Driftskostnader	18 356	21 388	35 678	56 626	34 170
Netto finanskostnader	-3 264	632	10 460	4 962	8 465
Driftsresultat før skatt	15 139	7 863	-7 623	5 883	7 246



12. Samfunnsregnskap

Verdiskapning tilført: (Tallene i hele 1.000 kroner)

STAT OG KOMMUNE:

Eiendomsavgift	807	
Arbeidsgiveravgift	860	
Kommune- og statsskatt	2 312	
Skattetrekk ansatte	1 460	5 439

ANSATTE:

Lønn og sosiale kostnader	6 830	
- skattetrekk	-1 460	
- arbeidsgiveravgift	-860	4 510

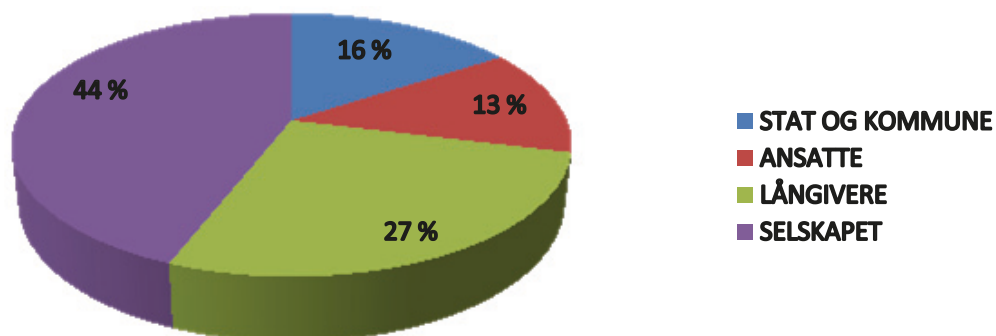
LÅNGIVERE:

Rentekostnader		9 345
----------------	--	-------

SELSKAPET:

Ordinære avskrivninger	10 422	
Oppskrivninger/overføringer	4 749	15 171

Verdiskapning i året		34 465
----------------------	--	--------



Eiendommer i deltakende selskaper



Bedriftsvn. 46
Eier: Kjørbekk Eiendom AS



Bedriftsvn. 50
Eier: Kjørbekk Eiendom AS



Kongensgt. 9
Eier: Landmannsgården AS

Du finner oss på: www.kontorbygg.no

