



# Årsrapport 2017

## KONTORBYGG AS



Nybygg på Skagerak Arena, fullført høsten 2017,  
tilhørende datterselskapet  
Grenland Arena AS

# Innholdsfortegnelse

<b>Organisasjon</b>	Side:	3
<b>Styrets beretning for 2017</b>		4
<b>Daglig leders orientering om virksomheten:</b>		
1. Eiendommene		6
2. Datterselskapene		10
3. Forretningsførsel / vaktmestertjenester		12
4. Skjematisk oversikt over eierandeler i andre selskaper		13
<b>Regnskap, balanse m.v.:</b>		
6. Resultatregnskap		14
7. Balanse		15
8. Noter		17
9. Revisors beretning		23
10.. Kontantstrømsanalyse		25
11. Nøkkeltall		26
12. Samfunnsregnskap		27



## Styret i Kontorbygg AS - 2016-2020

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



## Teknisk avdeling

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



## Administrasjonen

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

# Organisasjon

## Styret i Kontorbygg AS i 2017:

Rolf E. Andersen (leder)

Nils-Olav Skilbred (nestleder)

Åse Gro Bakke

Ann Kjersti Grinilia

Ole-Geir Hoppestad

Kristina Meyer Pedersen

Helene Røsholt

Lars Solbakken

Jon Olav Stensrød

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

## Ansatte:

### Administrasjon:

Daglig leder Knut A. Wille

Kontorsjef Anne Torunn Berge

Sekretær Anne C. Nilsen (deltid)

### Teknisk avdeling:

Teknisk driftssjef Ola Strand

Vaktmester Terje Dale

Vaktmester Arild Holm

Vaktmester Kjetil Rønningbakken

Vaktmester Jon Magne Botten (deltid)

## Firmaopplysninger:

Kverndalsgt. 10  
3717 SKIEN

Postboks 192, 3701 SKIEN

Telefon: 35 58 73 00

Org.nr.: 830 463 992 MVA

Hovedbank-  
forbindelse: DNB ASA

Kontonr.: 2680 09 60893

Hjemmeside: [www.kontorbygg.no](http://www.kontorbygg.no)

E-post: [post@kontorbygg.no](mailto:post@kontorbygg.no)

## Revisor:

Revisjonsselskapet AS

Våre kontaktpersoner:

Svein Foss og Jorunn A. Tørnes



# Styrets beretning for 2017

## **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.

Bystyret har anmodet Kontorbygg AS om å ta en særlig rolle for å vitalisere Skien sentrum. Styret viser til vedtatt eierskapsmelding om å være godt synlig overfor allmenheten og er derfor positive til bl.a. å delta med administrative ressurser på sentrumsforeningen Skien By og selskapet Mersmak Skien AS.

## **Aktiviteter**

Etter flere styrebehandlinger og forhandlinger med øvrige eiere overtok Kontorbygg AS 100% eierskap til Grenland Arena AS våren 2017. Overtagelsen skjedde to år før inngått avtale om innløsning. Næringsbygget ble utvidet med ca. 3.300 m<sup>2</sup> og sto ferdig i oktober. Bygget er fullt utleid.

Arbeidet med å modernisere Citybygget ble påbegynt høsten 2017 og fullføres i mai 2018.

Ombygging og påbygging av Moflatvegen 59 ble påbegynt høsten 2017 og ferdigstilles i juni 2018.

Skien kommune og Porsgrunn kommune i samarbeid, har fått nye tidsmessige lokaler for bilverksteder/verksteder i Rødmyrlia 40. Høsten 2017 fattet styret vedtak om videre opprusting og modernisering av lokaler i Rødmyrlia 40. Lokalene er utleid og skal være ferdig til innflytting i juni 2018. Det gjenstår etter dette ca. 900 m<sup>2</sup> ledige lokaler i bygget.

## **Selskapets verdier**

Årets leieinntekter er på 44,6 mill. kroner, og langsiktige gjeld er på 233,9 mill. kroner. Selskapets bokførte egenkapital er på 156,7 mill. kroner.

Etter overtagelse av Grenland Arena AS vil styret for regnskapsåret 2018 gå over til konsernregnskap slik at alle eiendeler og all gjeld som selskapet håndterer blir synlig i årsregnskapet.

## **Organisasjon/miljø**

Ved årsskiftet hadde selskapet 8 ansatte med 6,7 årsverk. 2 kvinner og 6 menn.

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

Styret takker de ansatte for innsatsen i 2017.

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

Styret gjennomfører årlig opplæring og strategisamlinger for på den måten å følge opp Skien kommunes eierskapsmelding og bearbeide løsninger på en måte som bidrar til et bedre miljø.

Selskapet ble miljøtårnsertifisert i mars 2017.

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

Til styre har bystyret valgt 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 9 styremøter i 2017 og opplysninger om godtgjørelse m.v. er gitt i note 2.

I henhold til vedtak i generalforsamlingen i 2017, reguleres styrehonorarene tilsvarende den generelle lønnsøkningen i landet.

## Resultatet

Kontorbyggs regnskap viser et driftsresultat på kr. 17.565.690,- etter ordinære avskrivninger på kr. 9.220.493,-. Inkludert i årets resultat er inntektsført utbytte fra Skien Investeringslag AS på kr. 3.896.100,-. Skien Investeringslag AS er under avvikling og styret har overtatt selskapets eierandel i Landmannsgården AS. Netto finans var et underskudd på kr. 2.666.190,- og årsresultatet etter skatt ble et overskudd på kr. 12.558.320,-.

## Egenkapitalen

Selskapets egenkapital pr. 31.12.2017 var på kr. 156.755.718,- som tilsvarer en egenkapitalprosent på 38,3 %, en nedgang på 6,4% sammenlignet med 31.12.2016. Årsaken ligger i kjøpet av aksjene i Grenland Arena AS for 77 mill. kroner.

## Konsernbidrag

På grunn av fremførbart underskudd i datterselskapene er det gitt netto konsernbidrag til Telemarksgata 4 AS (kr. 3.308.447,-) og Grenland Arena AS (kr. 5.859.225,-).

## Utvikling i resultat og stilling

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

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

## Disponering av resultatet

Styret foreslår at årets resultat på kr. 12.558.320,- disponeres slik:

Utbytte	kr.	3 000 000,-
Konsernbidrag	kr.	9 167 672,-
Overføres til annen egenkapital	kr.	390 648,-

## Hendelser etter regnskapsårets slutt

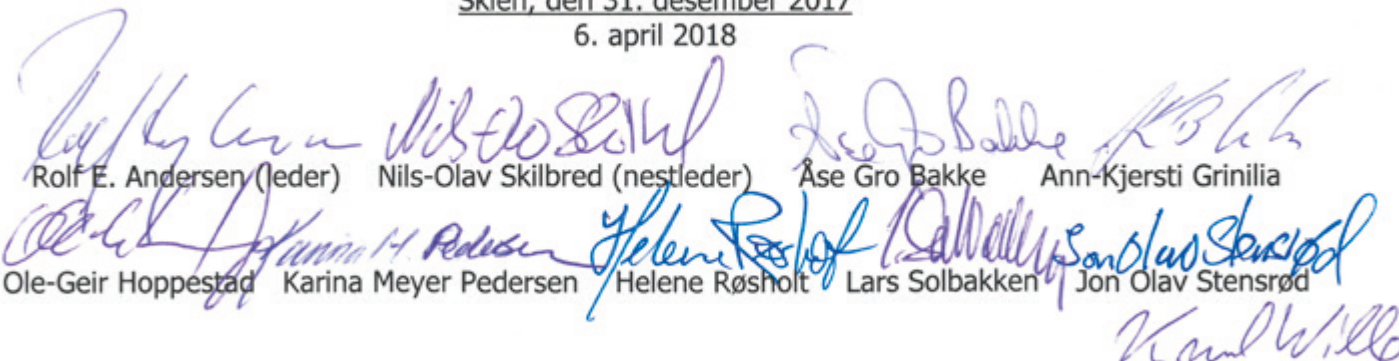
Det er ikke inntruffet hendelser etter regnskapsårets utløp som påvirker vurderingen av resultatet og balansen for 2017.

Torggata 9 ble solgt i januar 2018.

I styret for Kontorbygg AS

Skien, den 31. desember 2017

6. april 2018

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

# 1. Eiendommene

## 1. Kongensgt. 31 – Kverndalssenteret



Bygget stod ferdig i 1976 og var på 8.775 m<sup>2</sup> i 7 etasjer. I kjelleretasjen er det et garasjeanlegg.

Eiendomstomt på 2.800 m<sup>2</sup>.

Eiendommen ble totalrenovert i 2011. Samtidig ble det oppført et påbygg på ca. 1.400 m<sup>2</sup>.

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

Eek Auksjonsforretning og en bruktbutikk leier i byggets underetasje.

Bygget er fullt utleid.

## 2. Schweigaardsgt. 11



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

Bygget ble reist i 1985 og er på ca. 5.000 m<sup>2</sup> + garasjeanlegg.

Eiendomstomt på ca. 2.800 m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

Bygget er full utleid.

## 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 m<sup>2</sup>.

Eiendomstomt på 1.000 m<sup>2</sup>.

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

Bygget er fullt utleid.

#### 4. Torggt. 9



Bygget ble kjøpt i 1991 og er senere totalrenovert.

Bygget er på ca. 1.400 m<sup>2</sup> fordelt på 3 etasjer. Eiendomstomt på 430 m<sup>2</sup>.

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

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

#### 5. Henrik Ibsensgt. 10



Eiendommen ble kjøpt i 1993 og er bebygd med ca. 1.000 m<sup>2</sup> i 3 etasjer.

Eiendomstomt på 1.000 m<sup>2</sup>.

1. etasje er utleid til kafeen Stockmand og kulturpuben Folque.

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

3. etasje og loftsetasjen er utleid til kunstnere i samarbeid med Kunstnerbyen Skien og til et sysselsettingsprosjekt i regi av NAV Skien.

#### Ibsenpassasjen.

Gårdsrommene i Henrik Ibsensgt. 10 og Torggt. 9 ble fornyet i forbindelse med "Mosaikkprosjektet".

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

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

#### 6. Nyhusvn. 6 og 8 på Gulset



I 1994 ble det oppført to kontorbygg på Gulset. Byggene er på til sammen ca. 1.000 m<sup>2</sup>.

Tomten er på 1.500 m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

### **7. Moflatevn. 67 – Vandrerrhjemmet**



Vandrerrhjemmet ble bygd i 1995 med 546 m<sup>2</sup>.

Bygningen er oppført på leietomt på ca. 2.300 m<sup>2</sup>.

Eiendommen er i sin helhet bortleid til Skien kommune.

Vandrerrhjemmet har et godt belegg og er et positivt bidrag til Skien Fritidspark.

### **8. Kongensgt. 27**

Eiendommen ble kjøpt i 1998. Bygget er på 422 m<sup>2</sup> i 2 etasjer. Opprinnelig oppført i 1900. Tomten er på 450 m<sup>2</sup>.

Eiendommens 1. etg. er utleid dagligvarebutikken BRAVO og til en brukthandel. KIA (Kristelig internasjonal arbeide) leier 2. og 3. etasje.

### **9. Kverndalsgt. 10 – Holtbygget**



Eiendommen ble kjøpt i 1999. Bygget har et totalt areal på 3.500 m<sup>2</sup> og ble reist i 1978. I underetasjen er det et garasjeanlegg. Eiendomstomt på 645 m<sup>2</sup>. Underetasjen er rehabilitert og utleid til Rusteamet, Skien kommune.

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

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

I 3. etasje har selskapets administrasjon sine lokaler. I tillegg leier kommuneadvokaten et mindre areal.

### **10. Bølevn. 4 B**



Eiendommen ble kjøpt i 1999. Bygget er på ca. 5.000 m<sup>2</sup> i to etasjer.

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



### 11. Rådhusgt. 1- Augustingården



I 2001 ble denne eiendommen kjøpt fra Skien kommune.

Bygget er oppført i 1895 og ombygd senest i 1991. Bygget er på ca. 1.800 m<sup>2</sup> fordelt på 3 etasjer samt kjeller og loft. Eiendomstomt på 540 m<sup>2</sup>.

Skien By, MerSmak i Skien og «Hotellet» («pop-up»-butikk og kontorplasser.)

Skien kommunes tekniske etater er leietaker i 2. og 3. etasje.

### 12. 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.

### 13. Sentraltannklinikk ved sykehuset Telemark.



Det ble i 2009 inngått en langsiktig leie-avtale med Fylkestannlegen i Telemark om å bygge en sentraltannklinikk med spesialistklinikk. Dette er en moderne og funksjonell tannklinikk.

Bygget er reist på festet tomt ved Sykehuset Telemark og er på ca. 2.200 m<sup>2</sup> i to etasjer.

### 14. Skagerak Arena, Tribune Syd.

Eiendommen består av sydtribunen og det syd-østre hjørnet.

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



## 15. 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 m<sup>2</sup> fordelt på 2 etasjer.

## 16. Rødmyrvegen 57 AS.



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

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

## 17. Landmannsgården AS.



Bygget er et sameie der Landmannsgården AS eier 85,84% og øyelege Brauti 14,16%.

Kontorbygg AS eier 46,3% av aksjene i Landmannsgården AS. Øvrige eiere er Bratsberg Landmannsforretning AS med 34,9% og Skien kommunale Pensjonskasse med 18,8%.

Selskapet sliter med lave leieinntekter og ledige lokaler. Selskapet har gått med underskudd de siste 5 årene og det forventes behov for ny kapitaltilførsel i 2018.

Største leietakere er arbeidsmarkedsbedriften Podium, Misjon uten grenser (har sagt opp leiekontrakten) og en spansk/engelsk menighet.

## 2. Datterselskaper

### **RØDMYRLIA 40 AS**

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

Bygget er oppført i 1987 og påbygd i 1991, 2007 og 2016. Samlet areal er på ca. 10.700 m<sup>2</sup> fordelt over 2 etasjer.

Tomten er på 22.000 m<sup>2</sup>.

Etter om- og påbyggingen som sto ferdig høsten 2016 er det inngått en langsiktig leiekontrakt med Skien kommune, som sammen med Porsgrunn kommune har lokalisert sine verksteder i dette bygget. I tillegg har også Skien kommunes vann- og avløpssektor flyttet inn her.

Det gjenstår ca. 4.000 m<sup>2</sup> utleiebare arealer i bygget.

### **CITYBYGG AS**

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

Bygget er på ca. 5.000 m<sup>2</sup> i 7 etasjer.

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

Bygget er nå koblet sammen med Landmannsgården med felles inngangsparti og trappeløp/heis.

Det er igangsatt renovering av 3. etasje for leietakere som flytter inn i april 2018. 1. etasje er også under renovering og ny butikk flytter inn i deler av lokalene i april 2018.

Det er noe ledige lokaler i 1. og 7. etasje

### **TELEMARKSGATA 4 AS**

I 2016 kjøpte vi aksjene i Telemarksgata 4 AS. Dette er en sentral bygård, med en grunnflate på 227 m<sup>2</sup> og 3 etasjer samt kjeller.

1. etasje leies ut til klesforretningen Bernh Skau og underetasjen er utleid til Musikktoget.

2. og 3. etasje er modernisert og 4 flotte leiligheter leies ut.

### **GRENLAND ARENA AS**

Øvrige aksjonærer ble kjøpt ut i 2017. Etter ferdigstillelsen av nord-østre hjørne høsten 2017 er det i alt 13.300 m<sup>2</sup> utleieareal. 98% av arealet er utleid.

Største leietakere er Skien kommunale voksenopplæring, Odds Ballklubb, Toppidrett i Telemark, Toppidrett Ung og REMA 1000.

### 3. Forretningsførsel / vaktmestertjenester

#### FORRETNINGSFØRSEL

Kontorbygg er forretningsfører for følgende selskaper/sameier:

Citybygg AS  
Landmannsgården AS  
Moflatvegen 59 AS  
Rødmyrlia 40 AS  
Telemarksgata 4 AS  
Sameiet Kaffehuset  
Sameiene Nyhusvn. 6 og 8  
Sameiet Schweigaardsgt. 11

#### VAKTMESTERTJENESTER

Kontorbygg har avtaler om vaktmester-tjenester 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)

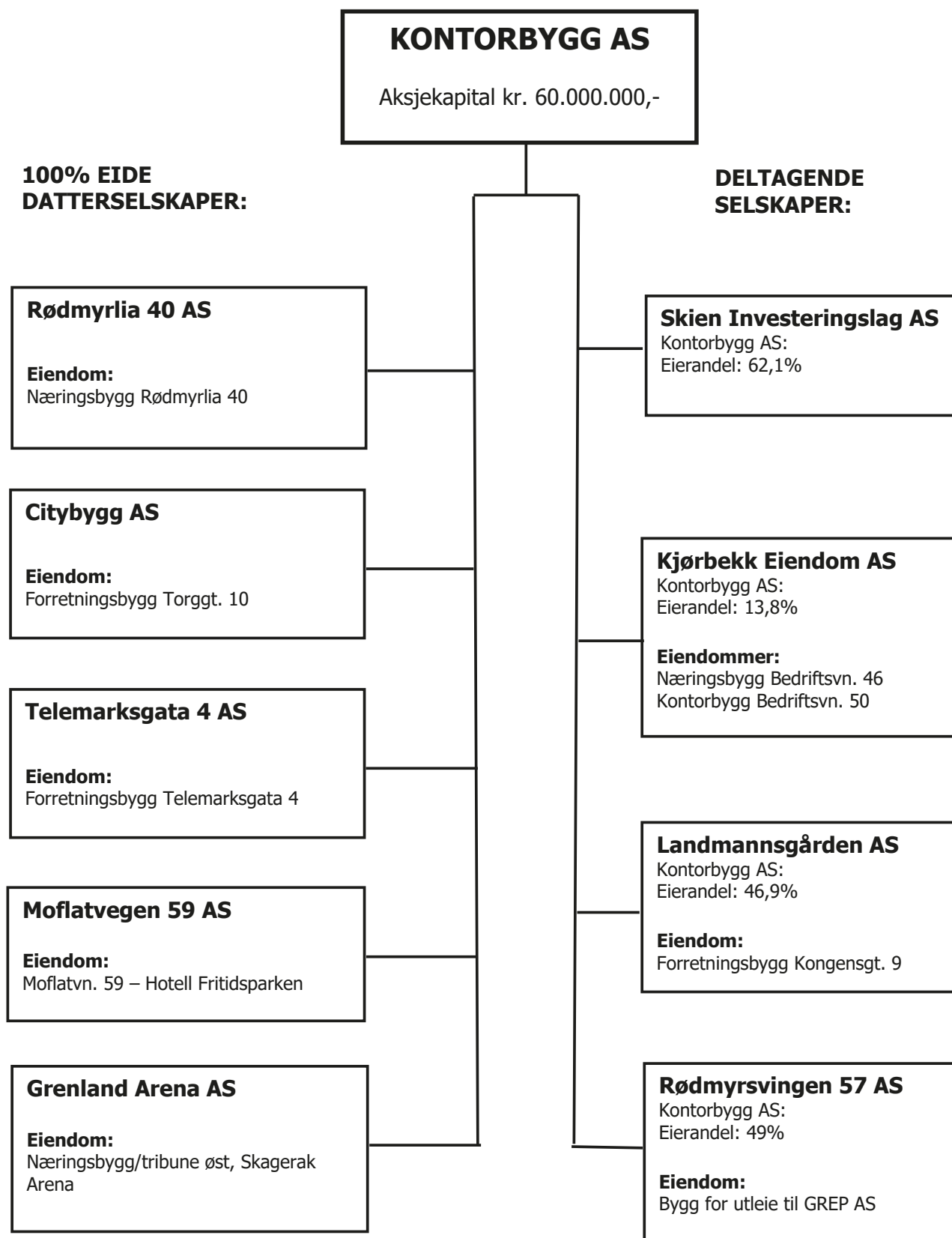
Næringsbygget på Skagerak Arena  
(eier: Grenland Arena AS)

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

Rødmyrveien 57  
(eier: Rødmyrveien 57 AS)

Telemarksgata 4  
(eier: Telemarksgata 4 AS)

## 4. Skjematisk oversikt over eierandeler i andre selskaper



## 5. Resultatregnskap 2017

	Note	2017	2016
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Leieinntekter	5,9	44 599 808	43 751 115
Vaktmestertjenester		2 716 989	2 390 400
Forretningsførsel/prosjektledelse		374 842	471 611
Gevinst ved salg av anleggsmidler		189 388	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>47 881 026</b>	<b>46 613 126</b>
Lønnskostnader	2	5 765 219	6 008 082
Avskrivninger på varige driftsmidler	1	9 220 493	9 816 392
Nedskrivninger på varige driftsmidler	1	0	300 000
Netto felles-/sameierkostnader		1 977 669	2 782 863
Annen driftskostnad	2	13 351 955	12 204 275
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>30 315 336</b>	<b>31 111 612</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>17 565 690</b>	<b>15 501 514</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekter		-151 708	-169 990
Inntekt på investeringer	4,5	-5 768 922	-6 607 533
Andre finansinntekter		-71 244	-60 859
Nedskrivning av aksjer	5	1 876 363	0
Rentekostnader	9	6 727 227	6 253 965
Andre finanskostnader	4	54 474	19 266
<b>Netto finans</b>		<b>2 666 190</b>	<b>-565 151</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>14 899 500</b>	<b>16 066 665</b>
Skattekostnad	3	2 341 180	2 770 701
<b>Ordinært resultat</b>		<b>12 558 320</b>	<b>13 295 964</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>12 558 320</b>	<b>13 295 964</b>
<b>Overføringer</b>			
Utbytte		3 000 000	0
Konsernbidrag		9 167 672	3 632 641
Annen egenkapital		390 648	9 663 323
<b>Sum</b>	10	<b>12 558 320</b>	<b>13 295 964</b>

## 6. Balanse 2017

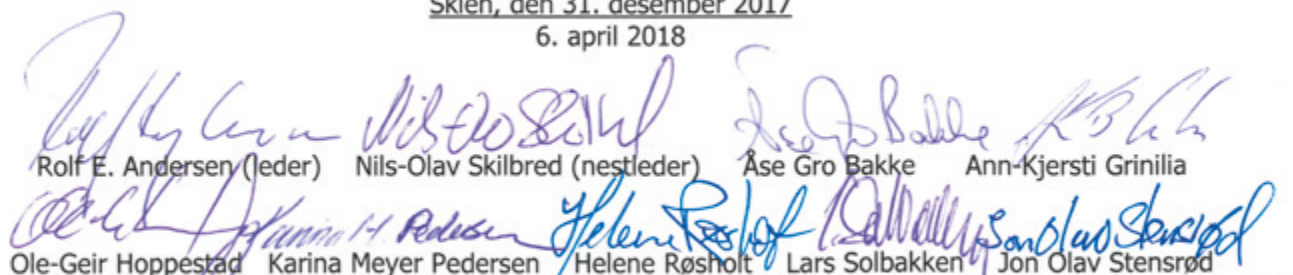
	Note	2017	2016
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	618 230	64 355
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>618 230</b>	<b>64 355</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger og tomter	1,8	210 729 000	222 039 300
Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner etc	1	808 972	1 009 025
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>211 537 972</b>	<b>223 048 325</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	4,5	149 259 208	59 251 590
Investering i tilknyttet selskap	5	19 821 484	32 629 000
Investeringer i aksjer og andeler	6	1 416 069	1 809 332
Andre fordringer	5	515 646	464 313
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>171 012 407</b>	<b>94 154 235</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>383 168 609</b>	<b>317 266 915</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5	1 854 671	1 400 780
Andre fordringer	5	122 624	42 515
Konsernfordringer	5	17 249 507	5 843 521
<b>Sum fordringer</b>		<b>19 226 802</b>	<b>7 286 817</b>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	7 368 870	12 379 380
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>7 368 870</b>	<b>12 379 380</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>26 595 672</b>	<b>19 666 197</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>409 764 281</b>	<b>336 933 111</b>

	Note	2017	2016
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (6.000 aksjer á kr. 10.000,-)	9,10	60 000 000	60 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>60 000 000</b>	<b>60 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	96 755 718	90 505 845
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>96 755 718</b>	<b>90 505 845</b>
<b>Sum egenkapital</b>	10	<b>156 755 718</b>	<b>150 505 845</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Andre avsetninger for forpliktelser	5	1 152 560	1 152 560
<b>SUM AVS. FOR FORPLIKTELSE</b>		<b>1 152 560</b>	<b>1 152 560</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	233 960 589	175 453 172
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>233 960 589</b>	<b>175 453 172</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>235 113 149</b>	<b>176 605 732</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	5	1 288 810	1 380 858
Betalbar skatt	3	0	1 965 112
Skyldig offentlige avgifter	7	745 989	624 638
Kortsiktig konserngjeld	5	12 062 727	4 843 521
Utbytte	5	3 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld		797 888	1 007 405
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>17 895 414</b>	<b>9 821 534</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>253 008 563</b>	<b>186 427 266</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>409 764 281</b>	<b>336 933 111</b>

I styret for Kontorbygg AS

Skien, den 31. desember 2017

6. april 2018


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



## 7. Noter til regnskapet

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Leieinntekter inntektsføres på lineært grunnlag i løpet av leieperioden.

#### **Følgende klassifiserings- og vurderingsprinsipper er anvendt:**

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

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

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

#### **Varige driftsmidler:**

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

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

#### **Aksjer og andeler i datterselskap og tilknyttet selskap:**

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

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

#### **Andre anleggsaksjer:**

Andre aksjer der Kontorbygg AS ikke har betydelig innflytelse, balanseføres til anskaffelseskost.

Plasseringene er vurdert som anleggsmidler. Mottatt utbytte inntektsføres som annen finansinntekt.

#### **Fordringer:**

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

#### **Pensjonsforpliktelser:**

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

#### **Skatt:**

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både årets betalbare skatt og endring i utsatt skatt.

Utsatt skatt / skattefordel er beregnet med 23% av de midlertidige forskjellene som er mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i regnskapet. Skatteøkende og skattereduserende forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utliknet og nettoført.

#### **Offentlige tilskudd:**

Selskapet har ikke mottatt offentlige tilskudd de tre siste år.

**NOTE 1 VARIGE DRIFTSMIDLER**

	Driftsløsøre	Bygninger	Tomter	Sum
Kostpris 01.01	4 094 612	373 781 802	10 220 135	388 096 549
Tilgang	149 972	1 344 022		1 493 994
Avgang	-119 925	-2 427 368	-1 868 227	-4 415 520
Kostpris 31.12	4 124 659	372 698 457	8 351 908	385 175 024
Akkumulerte nedskrivninger 31.12		32 393 000		32 393 000
Akkumulerte ordinære avskrivninger 31.12	3 315 687	137 928 364	-	141 244 051
<b>Bokført verdi 31.12</b>	808 972	202 377 092	8 351 908	211 537 972
Skattemessig saldoverdi	413 240	213 041 466	8 351 908	221 806 614
Midlertidige forskjeller	395 732	-10 664 374	-	-10 268 642
Årets ordinære avskrivninger	68 025	9 152 468	-	9 220 493
Årets nedskrivninger				-
Avskrivningssats	0-20%	0-5%	0%	
Gevinst/tap ved salg av driftsmidler	1 000	188 388	-	189 388

**NOTE 2 GODTGJØRELSER - ANSATTE, STYRET**

Lønnskostnader består av følgende poster:

	2017	2016
Lønninger	4 181 847	4 061 030
Folketrygdavgift	701 705	723 408
Pensjonskostnader	906 820	1 127 746
Refusjoner	-136 886	-16 572
Andre lønnskostnader	111 733	112 469
Sum lønnskostnader	<b>5 765 219</b>	<b>6 008 082</b>

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

Godtgjørelser:	Daglig leder:	Styret:
Lønn / honorar	1 027 292	233 000
Annen godtgjørelse	8 972	
Pensjonspremier	153 067	

## NOTE 2 GODTGJØRELSER - ANSATTE, STYRET, FORTSETTELSE

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

Årets pensjonspremie (resultatført som pensjonskostnad)	906 820
Netto pensjonskostnad	<u>906 820</u>

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 2017 utgjør kr. 85 280,-, i tillegg kommer annen bistand med kr. 30 259,-.

## NOTE 3 SKATTEKOSTNAD

Midlertidige forskjeller og grunnlag for utsatt skatt / utsatt skattefordel pr. 31.12.2017

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2017	31.12.2017	Endring
Anleggsmidler	-11 816 670	-12 018 742	202 072
Omløpsmidler	-13 694	-15 000	1 306
Gevinst- og tapskonto	11 562 220	9 293 591	2 268 629
Andre forskjeller	0	52 200	-52 200
Netto forskjeller	-268 144	-2 687 951	2 419 807
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utliknes	0	0	0
Sum midlertidige forskjeller	-268 144	-2 687 951	2 419 807
Utsatt skatt / Utsatt skattefordel	<b>-64 355</b>	<b>-618 230</b>	<b>553 875</b>

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

	2017	2016
Ordinært resultat før skattekostnad	14 899 500	16 066 665
+/- Permanente forskjeller	-5 256 580	-4 994 585
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	2 419 807	1 631 889
Sum årets skattegrunnlag	<u>12 062 727</u>	<u>12 703 969</u>
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 24%	2 895 054	3 175 992
+/- Endring i utsatt skatt	-553 875	-405 291
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b><u>2 341 179</u></b>	<b><u>2 770 701</u></b>
<b>Betalbar skatt i skattekostnaden</b>	<b><u>2 895 054</u></b>	<b><u>3 175 992</u></b>
- Skatt på konsernbidrag etter kostmetoden	-2 895 054	-1 210 880
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>1 965 112</u></b>

#### NOTE 4 FINANSINTEKTER

Skien Sportell ANS ble omdannet til aksjeselskap med regnskapsmessig virkning fra 01.01.2017. Fram til og med 2016 ble overskudd ihht regnskapet for Skien Sportell ANS innarbeidet som inntekt på investering i datterselskap.

	2017	2016
Konsernbidrag mottatt fra datterselskaper	0	4 843 521
Avsatt utbytte fra datterselskaper/tilknyttet selskap	1 740 000	0
Inntekt fra Skien Sportell ANS	0	1 418 190
Utbetalt utbytte fra andre investeringer	4 028 922	345 822
<b>Sum inntekt på investeringer</b>	<b>5 768 922</b>	<b>6 607 533</b>

#### NOTE 5 KONSERN, TILKNYTTET SELSKAP M.V

	Forretnings- kontor:	Eierandel / stemmerett:	Kostpris, bokført verdi:	Selskapets egenkapital:	Selskapets resultat:
Rødmyrlia 40 AS	Skien	100,00%	34 276 692	18 036 451	518 213
Citybygg AS	Skien	100,00%	7 375 000	4 850 765	-56 242
Telemarksgata 4 AS	Skien	100,00%	3 500 000	-2 676 801	-4 315 784
Moflatvegen 59 AS	Skien	100,00%	11 649 798	7 592 387	996 288
Grenland Arena AS	Skien	100,00%	91 357 718	33 090 777	1 232 363
Skien Investeringslag AS	Skien	62,10%	1 100 000	2 222 320	231 290
Sum datterselskap			<b>149 259 208</b>		
Landmannsgården AS	Skien	46,29%	6 101 484	9 139 353	-614 695
Rødmyrveien 57 AS	Skien	49,00%	13 720 000	17 612 031	316 072
Sum tilknyttet selskap			<b>19 821 484</b>		

Det er ikke utarbeidet konsernregnskap for morselskapet Kontorbygg AS.

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

Mens aksjene i Skien Investeringslag AS er nedskrevet med kr. 1.510.000,- i 2017. Skien Investeringslag AS skal avvikles i 2018.

Konsernbidrag avgitt/mottatt fra Grenland Arena AS er ført mot investeringen.

I 2017 løste Kontorbygg AS ut de øvrige aksjonærene i Grenland Arena AS, se også omtale i note 8. Fra og med 2017 er derfor Grenland Arena AS klassifisert som aksjer i datterselskap.

Av selskapets ordinære leieinntekter for 2017 på kr. 44.599.808,- utgjør kr. 31.820.372,- leieinntekter fra Skien kommune. Dette tilsvarer 71,3% av selskapets samlede leieinntekter i perioden. For transaksjoner med nærstående vises det også til note 11.

**NOTE 5 KONSERN, TILKNYTTET SELSKAP M.V., FORTSETTELSE**

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2017	2016	2017	2016
Foretak i samme konsern	69 391	33 668	17 667 987	6 262 001
Tilknyttet selskap	46 825	40 408	0	0
<b>Sum</b>	<b>116 216</b>	<b>74 076</b>	<b>17 667 987</b>	<b>6 262 001</b>

	Øvrig gjeld		Leverandørgjeld	
	2017	2016	2017	2016
Foretak i samme konsern	13 215 287	5 996 081	72 983	59 127
Tilknyttet selskap	0	0	6 125	0
<b>Sum</b>	<b>13 215 287</b>	<b>5 996 081</b>	<b>79 108</b>	<b>59 127</b>

**NOTE 6 AKSJER.**

Selskap	Antall	Pålydende	Samlet aksjekapital	Kostpris	Bokført verdi pr. 31.12.
Skiens Aktiemølle ASA	3 000	1,00	6 505 742	153 263	0
Skiens Aktiebakeri AS	13	1 500,00	300 000	314 000	314 000
BTV Investeringsfond AS	250	10,00	11 049 630	250 000	10 000
Kjørbekk Eiendom AS	1 060 724	1,00	7 685 459	1 092 069	1 092 069
<b>Sum</b>				<b>1 809 332</b>	<b>1 416 069</b>

**NOTE 7 BUNDNE MIDLER**

I posten inngår bundne bankinnskudd med kr. 376.107,- på skattetrekkkontoen.

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

	2017	2016
Gjeld til kredittinstitusjoner	233 961	175 453
<b>Sum gjeld</b>	<b>233 961</b>	<b>175 453</b>

15,7% av gjelden har fast rente, mens 84,3% har flytende rente.

I 2009 inngikk Kontorbygg AS avtale med plikt til å løse ut private investorer i Grenland Arena AS Tribune Øst etter 10 år, dvs. pr. 01.01.2020. I løpet av 2017 har Kontorbygg AS løst ut de øvrige aksjonærene. Se også note 5.

**Avdragsprofil (tall i hele 1.000)**

2018	2019	2020	2021	2022	Deretter:	Sum:
15 518	15 037	15 037	14 537	14 068	159 764	233 961

**Pantstillelser (tall i hele 1.000)**

	Gjeld sikret ved pant	Eiendeler stillet som sikkerhet	Balanseført
Gjeld til kredittinstitusjoner	233 961	Tomter og bygninger	211 538

## NOTE 9 AKSJEEIER

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

Skien kommune 100% eierandel/stemmeandel

## NOTE 10 EGENKAPITAL

	<b>Aksje- kapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum</b>
Pr. 31.12.2016	60 000 000	90 505 845	150 505 845
Årets resultat		12 558 320	12 558 320
Avgitt/mottatt konsernbidrag		-3 308 447	-3 308 447
Utbytte		-3 000 000	-3 000 000
Pr. 31.12.2017	60 000 000	96 755 718	156 755 718

## NOTE 11 TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE

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

## 8. Revisors beretning

### REVISJONSSELSKAPET AS

Medlem av  
Den norske revisorforening

Til generalforsamlingen i  
Kontorbygg AS

#### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

##### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

##### Konklusjon

Vi har revidert Kontorbygg AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 12 558 320. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2017, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

##### Grunnlag for konklusjonen

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

##### Øvrig informasjon

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

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

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

## **Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet**

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

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

## **Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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

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

## **Uttalelse om øvrige lovmessige krav**

### **Konklusjon om årsberetningen**

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

### **Konklusjon om registrering og dokumentasjon**

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

Skien, den 6. april 2018  
REVISJONSSELSKAPET AS



Svein G. Foss  
Registrert revisor



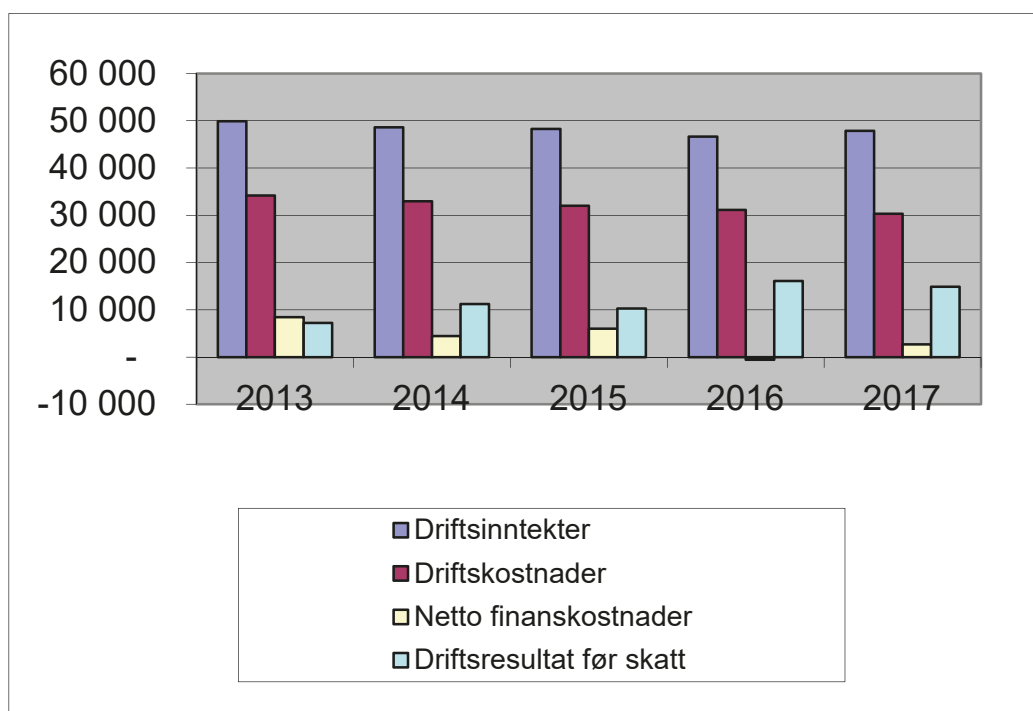
## 9. Kontantstrømsanalyse

	Note	2017	2016
<b>Likvider tilført/brukt på virksomheten:</b>			
Årsresultat		12 558 320	13 295 964
+/- Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	1	-189 388	0
+ Ordinære avskrivninger	1	9 220 493	9 816 392
+ Nedskrivning varige driftsmidler	1	0	300 000
+ Nedskrivning av aksjer i Skien Investeringslag AS	5	1 510 100	0
+ Nedskrivning av andre aksjer		366 263	0
- Innarbeidet resultatandel Skien Sportell ANS	4,5	0	-1 418 190
+/- Endring i utsatt skatt	3	-553 874	-405 291
Tilført fra årets virksomhet		22 911 913	21 588 875
+/- Endring i debitorer og kreditorer		-545 938	485 178
+/- Endring i andre tidsavgrensningposter		-7 829 666	-2 096 129
<b>A = Netto likviditetsendring fra virksomhet</b>		<b>14 536 309</b>	<b>19 977 924</b>
<b>Likvider tilført/brukt på investeringer:</b>			
- Investeringer i varige driftsmidler	1	-1 493 994	-1 468 217
+ Salg av varige driftsmidler (netto salgssum)	1	3 973 242	600 000
+/- Endring i andre investeringer		27 000	32 167
- Investering i Telemarksgata 4 AS	5	0	-3 500 000
- Investering i Grenland Arena AS	5	-77 510 000	0
- Investering i Moflatvegen 59 AS	5	-160 000	0
- Investering i Skien Investeringslag AS	5	0	-2 100
- Investering i Landmannsgården AS	5	-2 890 484	0
+ Utdeling fra Skien Sportell ANS	4,5	0	1 485 000
<b>B = Netto likviditetsendring fra investering</b>		<b>-78 054 236</b>	<b>-2 853 150</b>
<b>Likvider tilført/brukt på finansiering:</b>			
+ Opptak av ny langsiktig og kortsiktig gjeld	8	70 000 000	36 000 000
- Netbetaling/innfrielse av gjeld	8	-11 492 583	-44 092 997
- Utbytte	10	0	-3 000 000
- Konsernbidrag	10	0	-4 843 521
<b>C = Netto likviditetsendring fra finansiering</b>		<b>58 507 417</b>	<b>-15 936 518</b>
+ Likviditetsbeholdning 01.01		12 379 380	11 191 124
A+B+C Netto endring i likvider gjennom året		-5 010 510	1 188 256
<b>= Likviditetsbeholdning 31.12</b>		<b>7 368 870</b>	<b>12 379 380</b>

## 10. Nøkkeltall

Tall i hele 1.000 kroner

	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
<b>Driftsinntekter</b>	49 881	48 627	48 280	46 613	47 881
<b>Driftskostnader</b>	34 170	32 989	32 020	31 111	30 315
<b>Netto finanskostnader</b>	8 465	4 433	6 000	-565	2 666
<b>Driftsresultat før skatt</b>	7 246	11 205	10 260	16 067	14 899



## 11. Samfunnsregnskap

Verdiskapning tilført: (Tallene i hele 1.000 kroner)

### STAT OG KOMMUNE:

Eiendomsavgift	828	
Arbeidsgiveravgift	703	
Kommune- og statsskatt	-	
Skattetrekk ansatte	1 189	2 720

### ANSATTE:

Lønn og sosiale kostnader	5 765	
- skattetrekk	-1 189	
- arbeidsgiveravgift	<u>-703</u>	3 873

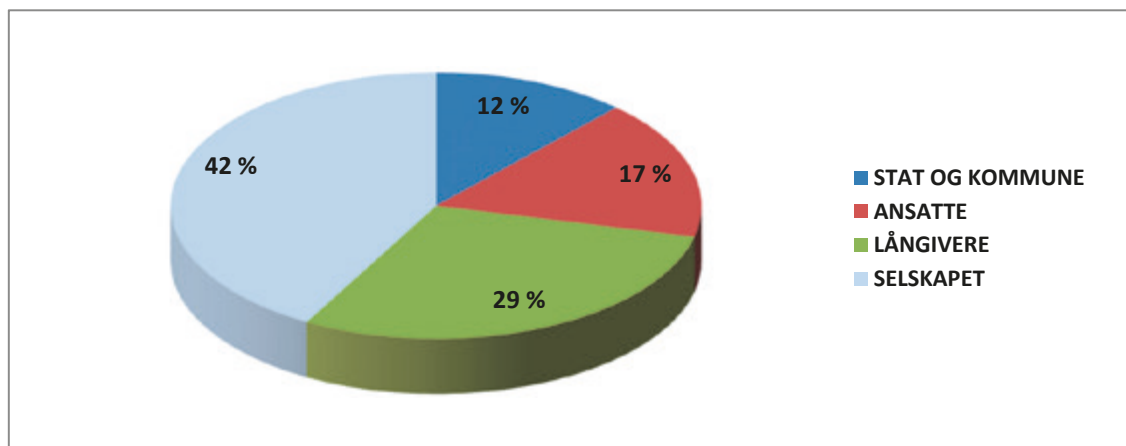
### LÅNGIVERE:

Rentekostnader		6 727
----------------	--	-------

### SELSKAPET:

Ordinære avskrivninger	9 220	
Oppskrivninger/overføringer	<u>391</u>	<u>9 611</u>

Verdiskapning i året 22 931



Du finner oss på: [www.kontorbygg.no](http://www.kontorbygg.no)

