



Årsrapport 2018

KONTORBYGG AS



Skistredet 8 – Rutebilstasjonen på
Landmannstorget
Totalrenovert i 2018

Innholdsfortegnelse

Organisasjon	Side:	3
Styrets beretning for 2018		4
Daglig leders orientering om virksomheten:		
1. Eiendommene		7
2. Datterselskapene		12
3. Skjematisk oversikt over selskapene		13
Regnskap, balanse m.v.:		
4. Resultatregnskap		14
5. Balanse		15
6. Noter		17
7. Revisors beretning		23
8. Kontantstrømsanalyse		25
9. Nøkkeltall		26
10. 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



Administrasjonen

Kontorsjef Anne Torunn Berge og daglig leder Knut A. Wille



Teknisk avdeling

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

Organisasjon

Styret i Kontorbygg AS i 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

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

Ansatte:

Administrasjon:

Daglig leder Knut A. Wille

Kontorsjef Anne Torunn Berge

Teknisk avdeling:

Teknisk driftssjef Ola Strand

Vaktmester Terje Dale

Vaktmester Arild Holm

Vaktmester Kjetil Rønningbakken

Vaktmester Jon Magne Botten (deltid)

Firmaopplysninger:

Kverndalsgt. 10
3717 SKIEN

Postboks 192, 3701 SKIEN

Telefon: 35 58 73 00

Org.nr.: 830 463 992 MVA

Hovedbank-
forbindelse: DNB ASA

Kontonr.: 2680 09 60893

Hjemmeside: www.kontorbygg.no

E-post: post@kontorbygg.no

Revisor:

Revisjonsselskapet AS

Våre kontaktpersoner:

Svein Foss og Jorunn A. Tørnes



Styrets beretning for 2018

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 i 2018

Det er foretatt omfattende oppgraderinger i Torggata 10 (Citybygg AS).

Nye lokaler til Helsestasjon for Ungdom, Grenlandskommunenes Innkjøpsenhet (GKI) og barnebutikken Kids Copenhagen. Lokalene til Rosenvold og Marianne`s er oppgradert.

Skistredet 8 (Rutebilstasjonen) er totalrenovert og bakeriet Didier er allerede svært populært. I tillegg inneholder lokalene venterom/serviceom for publikum, lokaler for Skien Taxi og et gatekjøkken.

Ombygging og påbygging av Moflatvegen 59 ble ferdigstilt i juni 2018.

Snekkerverkstedet og ambulerende renholdstjenester i Skien kommune er etablert på Rødmyrlia 40, i tillegg er det bygget nytt garderobeanlegg.

Det gjenstår etter dette ca. 900 m² ledige lokaler i bygget.

Arkitektkontoret Sted har flyttet inn i Rådhusgata 1.

Vi er medeiere i Telemarksgata 10 som skal gjennom en totalrenovering. Bygget skal ferdigstilles i september 2019.

Torggata 9 ble solgt i januar 2018.

Selskapets verdier

Konsernets leieinntekter er på 71,4 mill. kroner, og langsiktige gjeld er på 556,1 mill. kroner. Bokført egenkapital er på 100,3 mill. kroner.

Organisasjon/miljø

Ved årsskiftet hadde selskapet 7 ansatte med 6,2 årsverk, 1 kvinne og 6 menn.

Sykefraværet var forholdsvis høyt i 2018, totalt 7,1%. 3,8% var langtidssykefravær, som ikke kan relateres til arbeidsforhold. Egenmeldt sykefravær utgjorde 0,1%.

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

Styret takker de ansatte for innsatsen i 2018.

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 er miljøtårnsertifisert.

Kontorbygg AS følger «Skiensmodellen» ved inngåelse av kontrakter for å bidra til å bekjempe sosial dumping og svart økonomi.

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 6 styremøter i 2018 og opplysninger om godtgjørelse m.v. er gitt i note 2.

I henhold til vedtak i generalforsamlingen i 2015, reguleres styrehonorarene tilsvarende den generelle lønnsøkningen i landet.

Resultatet

Regnskapet for 2018 er gjort opp som konsernregnskap, og er således ikke sammenlignbart med tidligere år, men morselskapet er sammenlignbart.

Regnskap viser et driftsresultat på kr. 23.238.449,- etter ordinære avskrivninger på kr. 23.989.732,-. Netto finans var et underskudd på kr. 15.116.566,- og årsresultatet etter skatt ble et overskudd på kr. 6.735.396,-.

Egenkapitalen

Konsernets egenkapital pr. 31.12.2018 var på kr. 100.322.921,- som tilsvarer en egenkapitalprosent på 14 %.

Tilsvarende er egenkapitalprosenten 39% i morselskapet, en økning på 1% sammenlignet med 31.12.2017.

Konsernbidrag

På grunn av fremførbart underskudd i datterselskapene er det gitt konsernbidrag til Telemarksgata 4 AS (kr. 240.446,-), Rødmyrlia 40 (kr. 2.809.671,-), Citybygg AS (kr. 5.744.596,-) og Moflatvegen 59 AS (kr. 836.560,-)

Utvikling i resultat og markedsrisiko

Konsernets totale gjeld beløper seg til 556 mill. kroner. Av dette løper 132 mill. kroner gjennom rentebytteavtaler. Med dette er gjelden fordelt med 23,8% med fast rente og 76,2% med flytende rente.

Konsernet er eksponert for endringer i rentenivået på grunn av høy andel flytende rente.

Konsernet har en tilfredsstillende netto kontantstrøm.

67% av konsernets leieinntekter er knyttet til leiekontrakter med over 5 års gjenstående løpetid.

Styrets vurdering

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 konsernets årsresultat på kr. 6.735.396, disponeres slik:

Utbytte kr. 3.000.000,-
Overført annen egenkapital kr. 3.735.396,-


Hendelser etter regnskapsårets slutt


Det er ikke inntruffet hendelser etter regnskapsårets utløp som påvirker vurderingen av resultatet og balansen for 2018.


I styret for Kontorbygg AS


Skien, den 31. desember 2018


9. april 2019



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

1. Eiendommene

1. Kongensgt. 31 – Kverndalssenteret



Bygget stod ferdig i 1976 og var på 8.775 m² i 7 etasjer. I kjelleretasjen er det et garasjeanlegg.

Eiendomstomt på 2.800 m².
Eiendommen ble totalrenovert i 2011. Samtidig ble det oppført et påbygg på ca. 1.400 m².

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

Bygget er nær fullt utleid.

2. Schweigaardsgt. 11



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

Bygget ble reist i 1985 og er på ca. 5.000 m² + garasjeanlegg.

Eiendomstomt på ca. 2.800 m².
Bygget ble i 2009 rehabilitert for nye leietakere etter at Politiet flyttet ut.
Byggets 1. etasje er utleid til Skien Kirkelige Fellesråd og Skien kirkes menighetskontor. Parkeringshallen er utleid til Grenland Bilvask.

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

I byggets underetasje leier Skien Pistolklubb skytebanen.

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 m².

Eiendomstomt på 1.000 m².

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

Bygget er fullt utleid.

4. Henrik Ibsensgt. 10



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

Eiendomstomt på 1.000 m².

1. og 2. etasje er utleid til kafeen og kulturpuben Folque.

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 "Mosaikk-prosjektet".

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

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

5. Nyhusvn. 6 og 8 på Gulset



I 1994 ble det oppført to kontorbygg på Gulset. Byggene er på til sammen ca. 1.000 m².

Tomten er på 1.500 m².

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

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

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

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

6. Moflatevn. 67 – Vandrerhjemmet



Vandrerhjemmet ble bygd i 1995 med 546 m².

Bygningen er oppført på leietomt på ca. 2.300 m². Tomta er på 3.500 m².

Eiendommen er i sin helhet bortleid til Skien kommune.

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

7. 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 dagligvarebutikken BRAVO og til en brukthandel. KIA (Kristelig internasjonal arbeide) leier 2. og 3. etasje.

8. Kverndalsgt. 10 – Holtbygget



Eiendommen ble kjøpt i 1999. Bygget har et totalt areal på 3.500 m² og ble reist i 1978. I underetasjen er det et garasjeanlegg. Eiendomstomt på 645 m².

Underetasjen er rehabilitert og utleid til Rusteamet, Skien kommune.

Internasjonalt medisinsk senter 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.

Deler av 1. etasje står tomt.

9. Bølevn. 4 B



Eiendommen ble kjøpt i 1999. Bygget er på ca. 5.000 m² i to etasjer.

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

10. Rådhusgt. 1- Augustingården



I 2001 ble denne eiendommen kjøpt fra Skien kommune.

Bygget er oppført i 1895 og ombygd senest i 1991. Bygget er på ca. 1.800 m² fordelt på 3 etasjer samt kjeller og loft. Eiendomstomt på 540 m².

Skien By, MerSmak i Skien, arkitektkontoret Sted og «Hotellet» («pop-up»-butikk og kontorplasser) leier 1. etasje.

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

11. 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.

12. Sentraltannklinikk ved sykehuset Telemark.



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

Bygget er reist på festet tomt ved Sykehuset Telemark og er på ca. 2.200 m² i to etasjer.

13. 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.



14. 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.

15. 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.

16. Landmannsgården AS.



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

Kontorbygg AS eier 66,6% av aksjene i Landmannsgården AS. Øvrige aksjer eies av Skien kommunale Pensjonskasse med 34,4%.

Selskapet sliter med lave leieinntekter og ledige lokaler. Selskapet har gått med underskudd de siste 10 årene.

2. Datterselskaper

RØDMYRLIA 40 AS

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

Bygget er oppført i 1987 og påbygd i 1991, 2007 og 2016. Samlet areal er på ca. 10.700 m² fordelt over 2 etasjer.

Tomten er på 22.000 m².

Etter om- og påbyggingen som sto ferdig 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 leier også Skien kommunes vann- og avløpssektor lokaler her.

I 2018 ble det bygget nytt garderobeanlegg og etablert lokaler til Skien kommunes snekkerverksted og til ambulerende renholdstjenester.

Det gjenstår ca. 900 m² utleiebare arealer i bygget.

TELEMARKSGATA 4 AS

I 2016 kjøpte vi aksjene i Telemarksgata 4 AS. Dette er en sentral bygård, med en grunnflate på 227 m² og 3 etasjer samt kjeller.

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

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

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 et heleid datterselskap.

Bygget er på ca. 5.000 m² i 7 etasjer.

Lokalene er utleid til bl.a. Rosenvold Klær, Mariannes Bistro, kommunens bedriftshelsetjeneste, ADHD-foreningen, Sanitetsforeningen, Helsestasjon for Ungdom, Grenlandskommunenes Innkjøpsenhet og barnebutikken Kids Copenhagen.

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

Det er ledige lokaler i 1. 4. og 6. etasje

MOFLATVEGEN 59 AS

Hotell Fritidsparken er på 2.600 m² og er i sin helhet leiet ut til Skien Fritidspark.

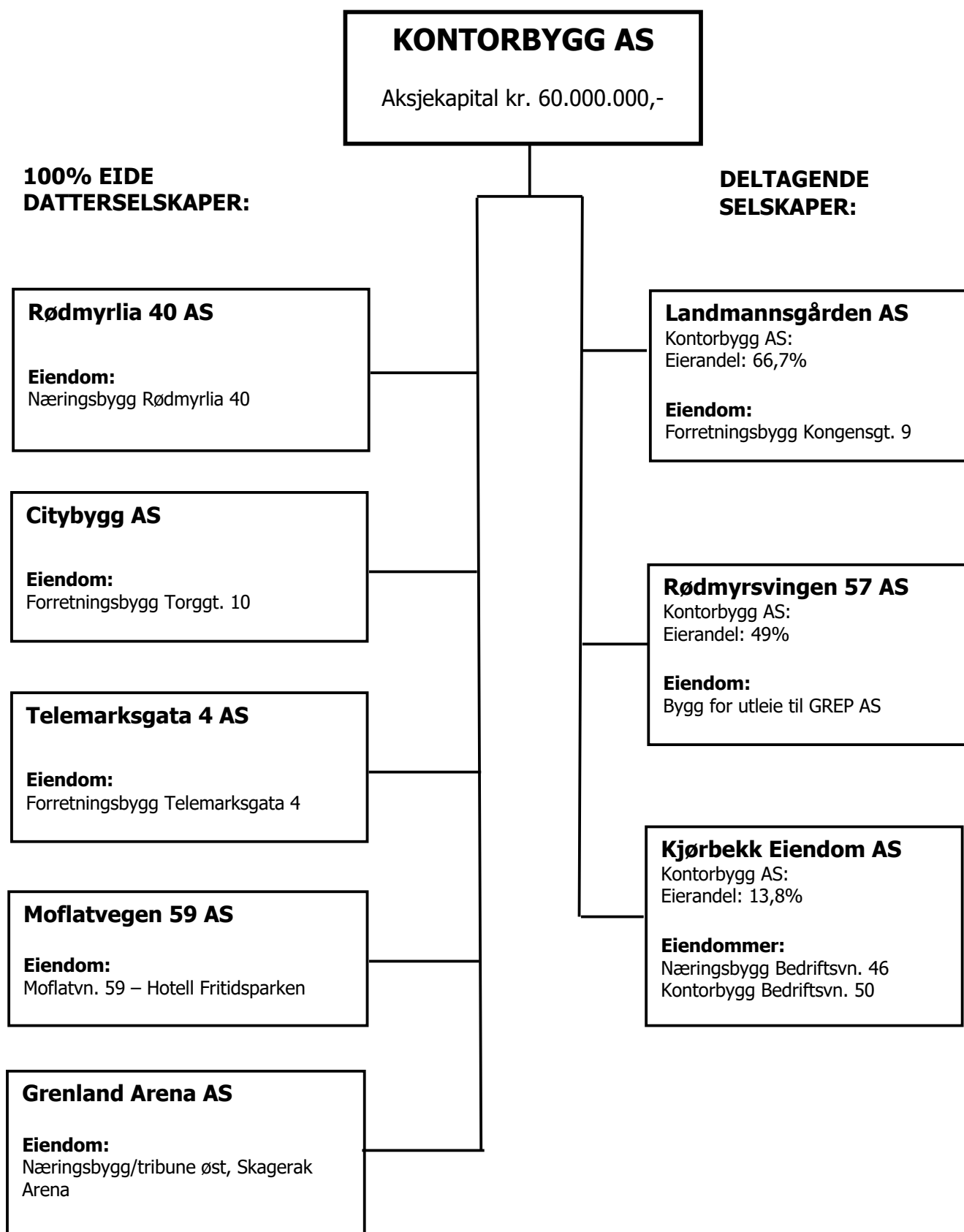
Hotellet ble renoverert og bygget på i 2018.

GRENLAND ARENA AS

Øvrige aksjonærer ble kjøpt ut i 2017. Etter ferdigstillingen av nord-østre hjørne høsten 2017 er det i alt 13.300 m² utleieareal. 98% av arealet er utleid.

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

3. Skjematisk oversikt over eierandeler i andre selskaper



4. Resultatregnskap 2018

Morselskap		Note		Konsern
2017	2018			2018
Driftsinntekter:				
47 691 639	49 390 425		Salgsinntekter	75 073 851
189 388	423 620		Gevinst ved salg av anleggsmidler	423 620
47 881 027	49 814 045	2	Sum driftsinntekter	75 497 471
Driftskostnader:				
1 977 669	2 934 567		Netto felles-/sameieknstnader	5 794 798
5 765 219	5 608 445	3	Lønnskostnad	5 767 981
9 220 493	8 890 773	4	Avskrivninger	23 989 732
13 351 956	13 001 301	3	Annen driftskostnad	16 706 511
30 315 337	30 435 086		Sum driftskostnader	52 259 022
17 565 690	19 378 959		Driftsresultat	23 238 449
Finansinntekter og -kostnader:				
151 708	165 810		Annen renteinntekt	677 864
5 768 922	4 374 079		Inntekt på investering	1 849 231
71 244	78 015		Annen finansinntekt	936 314
-1 876 363	-1 100 000		Nedskrivning av aksjer	0
-6 727 227	-7 056 870		Annen rentekostnad	-17 529 069
-54 474	-277 858		Annen finanskostnad	-1 050 906
-2 666 190	-3 816 824		Netto finansresultat	-15 116 566
14 899 500	15 562 135		Resultat før skattekostnad	8 121 883
-2 341 180	-3 387 796	11	Skattekostnad	-1 669 143
12 558 320	12 174 339	10	ÅRSRESULTAT	6 452 740
Minoritetsinteresser				-282 656
Konsernets årsresultat				6 735 396
OVERFØRINGER				
3 000 000	3 000 000		Utbytte	3 000 000
9 167 672	7 416 080		Konsernbidrag	
390 648	1 758 259		Overført til/fra annen egenkapital	3 735 396
12 558 320	12 174 339	10	Sum overføringer	6 735 396

5. Balanse 2018





Morselskap		Note		Konsern
2017	2018			2018
EIENDELER				
Anleggsmidler				
Immaterielle eiendeler				
618 230	256 094	11	Utsatt skattefordel	668 686
618 230	256 094		Sum immaterielle eiendeler	668 686
Varige driftsmidler				
210 729 000	205 751 000	4, 12	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	626 655 159
808 972	453 030	4	Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner	1 849 344
211 537 972	206 204 030		Sum varige driftsmidler	628 504 503
Finansielle anleggsmidler				
155 360 692	155 832 294	5	Investering i datterselskap	0
13 720 000	13 720 000	5	Investering i tilknyttet selskap	10 163 916
1 416 069	2 083 403	6	Investering i aksjer og andeler	2 128 403
515 646	471 979	7	Andre langsiktige fordringer	803 331
171 012 407	172 107 676		Sum finansielle anleggsmidler	13 095 650
383 168 609	378 567 800		Sum anleggsmidler	642 268 839
Omløpsmidler				
Fordringer				
1 854 671	2 417 570	5	Kundefordringer	5 208 197
17 249 507	4 500 000	5	Konsernfordringer	0
191 561	1 140 567	5	Andre fordringer	2 216 351
19 295 739	8 058 137		Sum fordringer	7 424 548
7 368 870	11 772 340	8	Bankinnskudd, kontanter o.l.	33 147 841
26 664 609	19 830 477		Sum omløpsmidler	40 572 389
409 833 218	398 398 277		SUM EIENDELER	682 841 228

Morselskap		Note		
2017	2018		Konsern 2018	
EGENKAPITAL OG GJELD				
Egenkapital				
Innskutt egenkapital				
60 000 000	60 000 000	9, 10	Aksjekapital	60 000 000
60 000 000	60 000 000		Sum innskutt egenkapital	60 000 000
Opptjent egenkapital				
96 755 718	98 513 977	10	Annen egenkapital	40 322 921
96 755 718	98 513 977		Sum opptjent egenkapital	40 322 921
156 755 718	158 513 977		Sum egenkapital	100 322 921
Minoritetsinteresser				2 962 952
Gjeld				
Avsetning for forpliktelser				
		11	Utsatt skatt	12 089 023
1 152 560	1 152 560		Andre avsetninger for forpliktelser	1 152 560
1 152 560	1 152 560		Sum avsetning for forpliktelser	13 241 583
Langsiktig gjeld				
233 960 589	221 225 776	12	Gjeld til kredittinstitusjoner	556 123 852
233 960 589	221 225 776		Sum langsiktig gjeld	556 123 852
Kortsiktig gjeld				
1 288 810	2 634 194	5	Leverandørgjeld	3 915 815
0	810 467	11	Betalbar skatt	834 084
745 989	547 122		Skyldige offentlige avgifter	693 967
3 000 000	3 000 000		Ubytte	3 000 000
12 062 727	9 631 273	5	Kortsiktig konserngjeld	0
866 825	882 908		Annen kortsiktig gjeld	1 746 054
17 964 351	17 505 964		Sum kortsiktig gjeld	10 189 920
253 077 500	239 884 300		Sum gjeld	579 555 355
409 833 218	398 398 277		SUM EGENKAPITAL OG GJELD	682 841 228

I styret for Kontorbygg AS

Skien, den 31. desember 2018

9. april 2019

 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

6. Noter til regnskapet

Noter til regnskapet for 2018

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk i Norge.

Konsolideringsprinsipper

Konsernet Kontorbygg AS omfatter morselskapet Kontorbygg AS og datterselskapene Rødmyrlia 40 AS, Citybygg AS, Moflatvegen 59 AS, Grenland Arena AS, Telemarksgata 4 AS, Landmannsgården AS og Skien Investeringslag A/S. Konsernregnskapet viser konsernets økonomiske resultat og stilling som en økonomisk enhet. Alle interne transaksjoner og mellomværende er eliminert. Tilknyttede selskaper er innarbeidet etter egenkapitalmetoden.

Endringer i konsernet

Datterselskapet Skien Investeringslag A/S ble avviklet pr. 23.04.2018. Kontorbygg AS har økt sin eierandel i Landmannsgården AS fra 46,29% i 2017 til 66,60% i 2018. Det har ikke vært andre endringer i konsernet i løpet av 2018.

Klassifiseringsprinsipper

Omløpsmidler/kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler/langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Inntekter

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent. Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunkt. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Leieinntekter inntektsføres lineært i løpet av leieperioden.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter, fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Varige driftsmidler

Anleggsmidler er bokført til historisk anskaffelseskost. Driftsmidlene avskrives årlig etter en lineær avskrivningssats hvor den økonomiske levetiden er lagt til grunn. 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

Aksjer og andeler i datterselskaper er vurdert etter kostprismetoden. Spesifikasjon av investeringene er vist i egen note til regnskapsposten.

Andre anleggsaksjer

Andre langsiktige investeringer er balanseført til anskaffelseskost. Plasseringene er vurdert som anleggsmidler. Det gjøres nedskrivning ved vesentlig og varig verdifall. Mottatt utbytte inntektsføres som finansinntekt.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Pensjoner

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

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner er ført mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet med 22% 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. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert brutto i konsernregnskapet.

Offentlige tilskudd

Selskapet har ikke mottatt offentlige tilskudd de tre siste årene.

Noter til regnskapet for 2018

Note 1 Regnskapsprinsipper, forts.

Prinsipper for kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Dette innebærer at man rapporterer kontantstrømmer fra operasjonelle-, investerings- og finansieringsaktiviteter. Trekkrettigheter på kassekreditt inngår ikke i den oppførte likvidbeholdningen. Saldo på kassekreditt inngår i beholdningen hvis denne er positiv.

Note 2 Salgsinntekter

Inntekter fordelt på virksomhetsområder:	Kontorbygg AS		Konsern
	2017	2018	2018
Leieinntekter	44 599 808	45 569 647	70 314 501
Vaktmestertjenester	2 716 989	3 347 849	3 292 786
Forretningsførsel	374 842	472 929	382 929
Reklameinntekter	0	0	1 083 635
Gevinst ved salg av anleggsmidler	189 388	423 620	423 620
Sum	47 881 027	49 814 045	75 497 471

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte med mer

Lønnskostnader	Kontorbygg AS		Konsern
	2017	2018	2018
Lønninger	4 181 847	4 156 035	4 286 095
Arbeidsgiveravgift	701 705	681 520	710 995
Pensjonskostnader	906 820	778 816	778 816
Refusjoner	-136 886	-129 438	-129 438
Andre ytelser	111 733	121 513	121 513
Sum	5 765 219	5 608 445	5 767 981

Antall årsverk	6,7	6,7	6,9
----------------	-----	-----	-----

Pensjonsforpliktelsene for ansatte er dekket ved medlemskap i Skien kommunale pensjonskasse. Forpliktelsen er ikke balanseført. Den årlige pensjonspremie anses som årets pensjonskostnad.

Ytelser til ledende personer

Selskapet har ingen forpliktelser - verken overfor styrets medlemmer eller andre - om vederlag ved opphør av verv eller ansettelsesforhold.

Det er ikke gitt lån eller stillet sikkerhet for ledelsen eller styret. Ingen ansatte har avtale om bonuser, opsjoner eller lignende.

	Daglig leder	Styret (mor)	Styret (konsern)
Lønn/honorar	1 039 410	242 000	381 821
Annen godtgjørelse	13 634		
Pensjonspremie	175 037		

Honorar til revisor (eksklusiv merverdiavgift)	Kontorbygg AS		Konsern
	2017	2018	2018
Lovpålagt revisjon	85 280	89 018	256 544
Andre tjenester utenfor revisjonen	30 259	23 888	99 769
Sum	115 539	112 906	356 313

Note 4 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

Mor	Tomter	Bygninger inkl. FTI	Driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2018	8 351 908	372 698 456	4 124 659	385 175 023
Tilgang i året		7 478 381	44 830	7 523 211
Avgang i året	-300 000	-6 016 105		-6 316 105
Anskaffelseskost 31.12.2018	8 051 908	374 160 732	4 169 489	386 382 129
Akk. avskrivninger 01.01.2018		170 321 365	3 315 687	173 637 052
Akk. avskrivninger solgte driftsmidler		-2 349 726		-2 349 726
Årets ordinære avskrivninger		8 490 001	400 772	8 890 773
Akk. avskrivninger 31.12.2018	0	176 461 640	3 716 459	180 178 099
Bokført verdi pr. 31.12.2018	8 051 908	197 699 092	453 030	206 204 030
Økonomisk levetid		20-50 år	3-12,5 år	
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	

Balanseført verdi av bygninger inkluderer faste tekniske installasjoner (FTI), selv om disse for avskrivningsformål er skilt ut og avskrives særskilt.

Noter til regnskapet for 2018

Note 4 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler, forts.

Konsern	Tomter	Bygninger inkl. FTI	Driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2018	28 426 474	876 408 575	6 619 656	911 454 705
Tilgang i året		42 134 694	1 613 011	43 747 705
Avgang i året	-300 000	-6 016 105		-6 316 105
Anskaffelseskost 31.12.2018	28 126 474	912 527 164	8 232 667	948 886 305
Akk. avskrivninger 01.01.2018		292 961 071	5 780 725	298 741 796
Akk. avskrivninger solgte driftsmidler		-2 349 726		-2 349 726
Årets ordinære avskrivninger		23 387 135	602 597	23 989 732
Akk. avskrivninger 31.12.2018	0	313 998 480	6 383 322	320 381 802
Bokført verdi pr. 31.12.2018	28 126 474	598 528 684	1 849 345	628 504 503
Økonomisk levetid		20-50 år	3 - 12,5 år	
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	

Note 5 Konsern, tilknyttet selskap mv

Kontorbygg AS har eierandeler i følgende selskaper:	Forretningskontor	Eierandel/stemmeandel	Bokført verdi	Selskapets resultat	Selskapets egenkapital
<i>Datterselskaper:</i>					
Rødmyrlia 40 AS	Skien	100,00 %	34 276 692	-182 369	20 045 624
Citybygg AS	Skien	100,00 %	7 375 000	-3 405 379	5 926 170
Moflatvegen 59 AS	Skien	100,00 %	11 649 798	-516 078	7 228 826
Grenland Arena AS	Skien	100,00 %	91 357 718	850 085	31 940 862
Telemarksgata 4 AS	Skien	100,00 %	3 500 000	4 065	1 841 188
Landmannsgården AS	Skien	66,60 %	7 673 086	-499 179	8 871 114
			155 832 294		
<i>Tilknyttede selskaper:</i>					
Rødmyrveien 57 AS	Porsgrunn	49,00 %	13 720 000	3 463 590	20 742 685

Investeringene er regnskapsført etter kostmetoden i selskapsregnskapet. I konsernregnskapet er tilknyttet selskap vurdert til egenkapitalmetoden, og bokført verdi utgjør kr 10 163 916.

	Langsiktige fordringer	
	2017	2018
Selskap i samme konsern		
Tilknyttet selskap		
Sum	0	0

Kundefordringer	
2017	2018
69 391	134 418
46 825	0
46 825	0

	Konsernfordringer	
	2017	2018
Selskap i samme konsern	17 249 507	4 500 000
Tilknyttet selskap	0	0
Sum	0	0

Andre fordringer	
2017	2018
0	0
0	490 000
0	490 000

	Leverandørgjeld	
	2017	2018
Selskap i samme konsern	72 983	66 127
Tilknyttet selskap	6 125	0
Sum	6 125	0

Konserngjeld	
2017	2018
12 062 727	9 631 273
0	0
0	0

Transaksjoner	2017	2018
	Kjøp fra datterselskap	7 768 325
Salg til datterselskap	3 336 593	3 003 000

Note 6 Andre aksjer

Selskap	Antall	Pålydende	Samlet aksjekapital	Kostpris	Mor	Konsern
					Bokført verdi 31.12.2018	Bokført verdi 31.12.2018
Skien Aktiebakeri	13 (14)	1 500	300 000	314 000	314 000	359 000
BTV Investeringsfond AS	250	10	15 427 430	250 000	10 000	10 000
Kjørbekk Eiendom AS	1 060 724	1	7 685 459	1 092 069	1 092 069	1 092 069
Telemarksgaten 10 AS	32	1 000	200 000	667 334	667 334	667 334
Sum					2 083 403	2 128 403

Noter til regnskapet for 2018

Note 7 Fordringer med forfall senere enn ett år

Følgende fordringer har forfall senere enn ett år etter balansedag:	Mor		Konsern
	2017	2018	2018
Forskuddsbetalt leasing	97 166	53 499	53 499
Fordring leietaker	418 480	418 480	418 480
Innslusingsrabatter	0	0	331 352
Sum	515 646	471 979	803 331

Note 8 Bundne midler

	Kontorbygg AS		Konsern
	2017	2018	2018
Skattetrekksmidler på særskilt konto	376 107	177 739	223 542
Sum	376 107	177 739	223 542

Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12.2018 består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	6 000	10 000,00	60 000 000
Sum	6 000		60 000 000

Eierstruktur

Aksjonærer i selskapet pr 31.12.2018 var:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Skien kommune	6 000	100,0 %	100,0 %
Totalt antall aksjer	6 000	100,0 %	100,0 %

Note 10 Egenkapital

	Kontorbygg AS		
	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2018	60 000 000	96 755 718	156 755 718
Årets resultat		12 174 339	12 174 339
Konsernbidrag		-7 416 080	-7 416 080
Utbytte		-3 000 000	-3 000 000
Egenkapital 31.12.2018	60 000 000	98 513 977	158 513 977

	Konsern			
	Aksjekapital	Annen egenkapital	Minoritet	Sum
Egenkapital 01.01.2018	60 000 000	36 587 525	3 971 937	100 559 462
Årets resultat		6 735 396	-282 656	6 452 740
Utbytte		-3 000 000		-3 000 000
Likvidasjonsutbytte			-726 329	-726 329
Egenkapital 31.12.2018	60 000 000	40 322 921	2 962 952	103 285 873

Noter til regnskapet for 2018

Note 11 Skatter og skattekostnad

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller	Kontorbygg AS		
	2017	2018	Endring
<i>Forskjeller som utlignes:</i>			
Anleggsmidler	-10 268 642	-8 338 655	-1 929 987
Omløpsmidler	-15 000	-10 817	-4 183
Gevinst- og tapskonto	9 293 591	7 095 708	2 197 883
Andre forskjeller	52 200	89 700	-37 500
Netto forskjeller	-937 851	-1 164 064	226 213
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	-1 750 104	0	-1 750 104
Sum midlertidige forskjeller	-2 687 955	-1 164 064	-1 523 891
Utsatt skattefordel	-618 230	-256 094	-362 136

Resultatført skattekostnad	2017	2018
Ordinært resultat før skatt	14 899 500	15 562 135
Permanente forskjeller	-3 506 480	-2 633 306
Endring i midlertidige forskjeller	669 707	226 213
Årets skattegrunnlag	12 062 727	13 155 042
Betalbar inntektsskatt for selskapet	2 895 054	3 025 660
Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	-553 874	362 136
Skattekostnad i resultatregnskapet	2 341 180	3 387 796

Betalbar skatt i balansen	2017	2018
Betalbar skatt	2 895 054	3 025 660
Skatt på konsernbidrag	-2 895 054	-2 215 193
Betalbar skatt i balansen	0	810 467

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller	Konsern		
	2017	2018	Endring
<i>Forskjeller som utlignes:</i>			
Anleggsmidler	43 517 014	45 830 534	-2 313 520
Omløpsmidler	-205 774	-25 817	-179 957
Kortsiktig gjeld	-13 750	-15 000	1 250
Gevinst- og tapskonto	9 882 049	7 566 474	2 315 575
Andre forskjeller	563 072	421 052	142 020
Skattemessig underskudd til fremføring	-14 072 205	-10 466 689	-3 605 516
Netto forskjeller	39 670 406	43 310 554	-3 640 148
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	6 352 535	8 600 068	-2 247 533
Sum midlertidige forskjeller	46 022 941	51 910 622	-5 887 681
Utsatt skatte/skattefordel, netto	10 585 276	11 420 337	-835 060
Utsatt skattefordel	1 376 854	668 686	
Utsatt skatt	-11 962 130	-12 089 023	

Resultatført skattekostnad	2018
Ordinært resultat før skatt	8 121 883
Permanente forskjeller	-855 282
Endring i midlertidige forskjeller	-34 632
Anvendelse av fremførbart underskudd	-3 605 517
Årets skattegrunnlag	3 626 452
Betalbar inntektsskatt for selskapet	834 084
Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	835 060
Skattekostnad i resultatregnskapet	1 669 143

Betalbar skatt i balansen	2018
Betalbar skatt	834 084
Betalbar skatt i balansen	834 084

Noter til regnskapet for 2018

Note 12 Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

	Kontorbygg AS		Konsern
	2017	2018	2018
Gjeld som er sikret ved pant:			
Gjeld til kredittinstitusjon	233 960 589	221 225 776	556 123 852
Sum	233 960 589	221 225 776	556 123 852

	Kontorbygg AS		Konsern
	2017	2018	2018
Balanseført verdi av eiendeler som er pantsatt:			
Tomter og bygninger	210 729 000	205 751 000	626 655 159
Sum	210 729 000	205 751 000	626 655 159

Avdragsprofil (tall i hele 1 000):

	2019	2020	2021	2022	2023	Deretter	Sum
Kontorbygg AS	15 111	15 152	14 700	14 278	13 500	148 485	221 226
Konsern	25 083	25 124	24 672	24 388	23 747	433 110	556 124

	Kontorbygg AS		Konsern
	2017	2018	2018
Andel gjeld med fast rente	15,7 %	15,1 %	23,8 %
Andel gjeld med flytende rente	84,3 %	84,9 %	76,2 %
Sum	100,0 %	100,0 %	100,0 %

Note 13 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.

7. 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 for selskapsregnskapet på kr 12 174 339 og et overskudd for konsernregnskapet på kr 6 735 396, og etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Kontorbygg AS per 31. desember 2018 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Kontorbygg AS per 31. desember 2018 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for det avsluttede regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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 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.

www.revisjonsselskapet.no

POST- OG KONTORADRESSE:
Lyngbaldvegen 5
3736 Sløien
TEL: 35 58 84 60

AVD. BØ:
Bøgata 52
3800 Bø i Telemark
TEL: 35 95 06 92

FORETAKSREGISTERET:
NO-974 481 596 MVA
E-post: firmapost@revisjonsselskapet.no

REVISJONSSSELKAPET AS

Medlem av
Den norske revisorforening

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til disponering av overskuddet 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 9. april 2019
REVISJONSSSELKAPET AS


Svein G. Foss
Registrert revisor

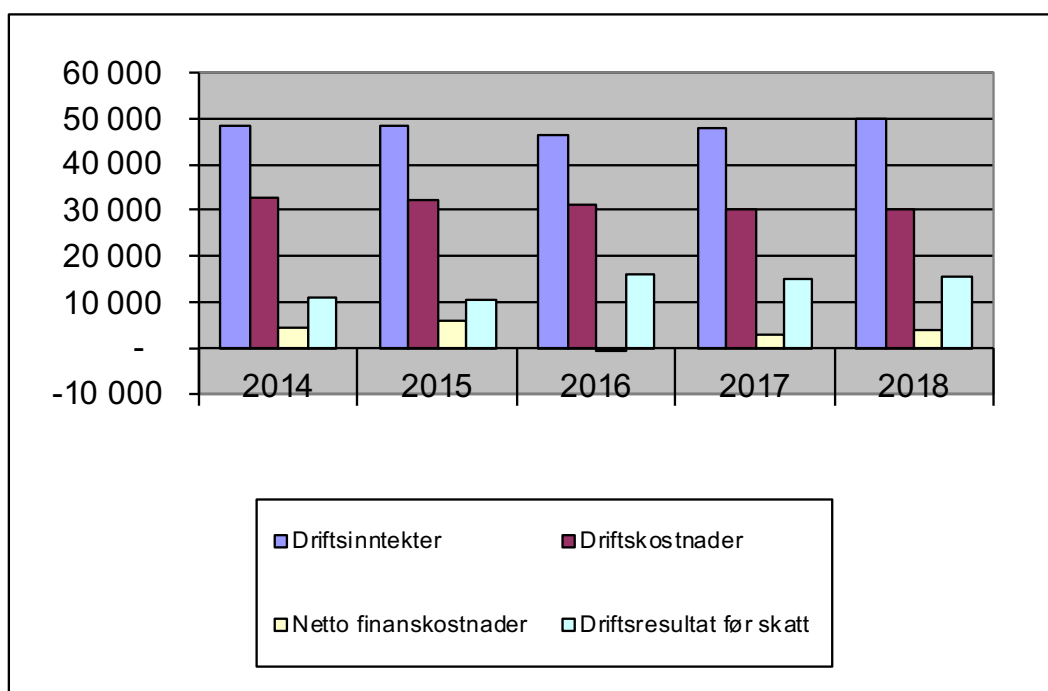
8. Kontantstrømsanalyse

Morselskap			Konsern
2017	2018		2018
12 558 320	12 174 339	Årsresultat	6 452 740
9 220 493	8 890 773	Ordinære avskrivninger	23 989 732
-189 388	-423 620	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	-423 620
0	0	Inntekt tilknyttet selskap	-1 697 159
1 876 363	1 100 000	Nedskrivning av aksjer	0
-553 874	362 135	Endring i utsatt skatt/skattefordel	835 060
22 911 914	22 103 627	Tilført fra årets virksomhet	29 156 753
-545 938	782 485	Endring i kundefordringer og leverandørgjeld	-7 392 101
-4 829 666	2 624 317	Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	-141 962
17 536 310	25 510 429	Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	21 622 690
-1 493 994	-7 523 211	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-43 747 705
3 973 242	4 390 000	Salg av varige driftsmidler (netto salgssum)	4 390 000
-80 533 485	-2 238 936	Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler	-667 334
-78 054 237	-5 372 147	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-40 025 039
70 000 000	3 000 000	Opptak av ny langsiktig og kortsiktig gjeld	348 057 969
-11 492 583	-15 734 813	Nedbetaling/innfrielse av gjeld	-327 630 105
-3 000 000	-3 000 000	Utbytte	-3 726 329
55 507 417	-15 734 813	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	16 701 535
-5 010 510	4 403 469	Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	-1 700 814
12 379 380	7 368 870	Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende 01.01.	34 848 655
7 368 870	11 772 339	Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende 31.12.	33 147 841

9. Nøkkeltall

Tall i hele 1.000 kroner

	2014	2015	2016	2017	2018	2018 Konsern
Driftsinntekter	48 627	48 280	46 613	47 881	49 814	75 497
Driftskostnader	32 989	32 020	31 111	30 315	30 435	52 259
Netto finanskostnader	4 433	6 000	-565	2 666	3 817	15 117
Driftsresultat før skatt	11 205	10 260	16 067	14 899	15 562	8 121



10. Samfunnsregnskap

Verdiskapning tilført:

(Tall i hele 1.000)

	<u>Kontorbygg AS</u>		<u>Konsern</u>	
STAT OG KOMMUNE:				
Eiendomsavgift	828		1 450	
Arbeidsgiveravgift	682		725	
Kommune- og statsskatt	810		834	
Skattetrekk ansatte	<u>1 183</u>	3 503	<u>1 291</u>	4 300
ANSATTE:				
Lønn og sosiale kostnader	5 608		5 768	
- skattetrekk	-1 183		-1 291	
- arbeidsgiveravgift	<u>-682</u>	3 743	<u>-725</u>	3 752
LÅNGIVERE:				
Rentekostnader		7 057		17 529
SELSKAPET:				
Ordinære avskrivninger	8 891		23 990	
Oppskrivninger/overføringer	<u>1 758</u>	<u>10 649</u>	<u>3 735</u>	<u>27 725</u>
Verdiskapning i året		<u>24 952</u>		<u>53 306</u>

Du finner oss på: www.kontorbygg.no

