

KONTORBYGG AS



Årsrapport 2019

KONTORBYGG AS



Hotell fritidsparken

Datterselskapet Moflatvegen 59 AS sto for utbygging og ombygging for leietaker i 2018/2019

Innholdsfortegnelse

Organisasjon	Side:	3
Styrets beretning for 2019		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 (som valgte å gå ut av styret 19.09.19)



Teknisk avdeling

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

Administrasjonen

Kontorsjef Anne Torunn Berge og
daglig leder Knut A. Wille

Organisasjon

Styret i Kontorbygg AS i 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
Ole Einar Amlie (fra 20.09.2019)
(rykket opp fra varamedlem da
Jon Olav Stensrød valgte å fratre)

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 2019

Dette er Kontorbygg AS

Kontorbygg AS er et heleid kommunalt aksjeselskap i Skien.

Fra og med 2018 viser årsrapporten resultatregnskap for både morselskapet og konsern. I konsernregnskapet inkluderes de selskapene hvor Kontorbygg direkte eller indirekte har bestemmende innflytelse. Konsernregnskapet inkluderer følgende datterselskaper:

- Grenland Arena AS
- Rødmyrli 40 AS
- Citybygg AS
- Moflatvegen 59 AS
- Telemarksgata 4 AS
- Landmannsgården AS

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.

Kontorbygg AS er an aktør som tar samfunnsansvar, i første rekke gjennom vår eiendomsforvaltning. Selskapet bidrar også som støtte-spiller innenfor idrett og kultur. Innen idretten har vi i 2019 bl.a. vært sponsorer for Odds Ballklubb og Gjerpen Håndball, mens vi innen kulturlivet bl.a. sponser Skiensjazzdraget, Skien Live og Suoni. I tillegg bidrar vi økonomisk med støtte til Skien By og Mersmak.

Aktiviteter i 2019

Renovering av Landmannsgården og 4 etasjer i Citybygget ble påbegynt høsten 2019 og lokalene planlegges ferdigstilt i løpet av 2020.

Styrene i Citybygg AS og Landmannsgården AS og Skien kommunale pensjonskasse SKP (SKP eier 33,4% av aksjene i Landmannsgården AS) vedtok å etablere et samarbeidsprosjekt i forbindelse med renoveringen med sikte på å kunne tilby lokaler til større virksomheter.

Telemarksgata 10, som vi eier sammen med 6 øvrige selskaper, ble åpnet etter en totalrenovering i september 2019. Flytting av kafeen «Sitt Ned» og butikken «Preg», begge drevet av Grep, har hatt en formidabel omsetningsvekst etter flyttingen hit.

Kongensgt. 27 ble vedtatt solgt til Skien kommune i forbindelse med bygging av nytt sykehjem i Kverndalen. Overdragelse vil skje i 2020.

Det har vært gjennomført omfattende ombygginger og interne flyttinger i 5. etasje på Grenland Arena. Bedriften Visolit har ekspandert og Pasient- og brukerombudet i Telemark flyttet over i ledige lokaler i samme etasje. Hele bygget er nå utleid.

Helse- og Velferd har utvidet sitt tilbud innen rus og psykisk helse og i den forbindelse har vi foretatt en totalrenovering av underetasjen og første etasje i Kverndalsgata 10.

Det er gjennomført ombygging og utvidelse av lokalene til BUFETAT i Schweigaardsgt. 11.

Bedriften Humlegården har flyttet inn i Henrik Ibsensgt. 10, og har vist seg som et positivt bidrag til aktiviteten i gå-gata!

Selskapets verdier

Konsernets driftsinntekter er på 75,5 mill.kroner, (mot 71,4 i 2018) og langsiktige gjeld er på 546,0 mill. kroner (mot 556,1 i 2018). Bokført egenkapital er på 107,7 mill. kroner (mot 100,3 i 2018)

Organisasjon/miljø

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

Sykefraværet var svært lav i 2019, totalt 0,6%. 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 2019.

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 miljøfyrtårnsertifisert.

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 2019 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 2019 er gjort opp som konsernregnskap, og er således ikke sammenlignbart med tidligere år, men morselskapet er sammenlignbart.

Regnskap viser et driftsresultat på kr. 30.398.767,- (mot kr. 23.238.449,- i 2018) etter ordinære avskrivninger på kr. 25.127.834,- (mot kr. 23.989.732,- i 2018). Netto finans var et underskudd på kr. 17.344.702,- (mot kr. 15.116.566,- i 2018) og årsresultatet etter skatt ble et overskudd på kr. 10.388.144,- (mot kr. 6.735.396,- i 2018).

Egenkapitalen

Konsernets egenkapital pr. 31.12.2019 var på kr. 107.711.664,- (mot kr. 100.322.921,- pr. 31.12.2018) som tilsvarer en egenkapitalprosent på 15,6 % (mot 14,7% pr. 31.12.2018). Tilsvarende er egenkapitalprosenten i morselskapet på 41,6% (mot 39,8% pr.31.12.2018).

Utvikling i resultat og markedsrisiko

Konsernets totale gjeld beløper seg til 546 mill. kroner (556 mill. kroner i 2018). Av dette løper 127 mill. kroner gjennom rentebytteavtaler. Med dette er gjelden fordelt med 23,3% med fast rente og 76,7% med flytende rente.

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

Konsernet har en tilfredsstillende netto kontantstrøm.

69% av konsernets leieinntekter er knyttet til leiekontrakter med over 5 års gjenstående løpetid (67% pr. 31.12.2018).

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. 10.388.144,- disponeres slik:

Utbytte	kr. 3.000.000,-
Overført annen egenkapital	kr. 7.388.144,-

Hendelser etter regnskapsårets slutt

I januar 2020 fikk vi den formelle informasjonen om at Kemnerens skatteinnkrevingsfunksjoner skal overføres til Staten og dermed skal ansatte flytte ut av våre lokaler i Kverndalscenteret. Tidspunktet for flytting var opprinnelig satt til 30. juni 2020, men dette er nå utsatt til november 2020.










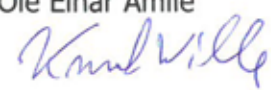
I januar inviterte Statsbygg til anbuds-konkurranse for nye lokaler til Forbrukertilsynet. Det dreier seg om 80 – 100 årsverk. Vi arbeider med å kunne gi et godt tilbud til tilsynet i Skien sentrum.

Som følge av Korona-epidemien vil selskapet stå overfor en krevende utfordring med reduserte inntekter, avhengig av varighet og statlige tiltak.

I styret for Kontorbygg AS

Skien, den 31. desember 2019

29. april 2020

 Rolf E. Andersen (leder)	 Nils-Olav Skilbred (nestleder)	 Åse Gro Bakke	 Ann-Kjersti Grinilia	
 Ole-Geir Hoppestad	 Karina Meyer Pedersen	 Helene Røsholt	 Lars Solbakken	 Ole Einar Amlie
 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. Eiendommen ble totalrenovert i 2011. Samtidig ble det oppført et påbygg på ca. 1.400 m².

Eiendomstomt på 2.800 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. Resten av underetasjen ble utleid til Helse- og velferds prosjekt «Miljøpatruljen» fra 1. desember 2019.

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 kommunalområdene Miljøteknikk, byutvikling og kultur og idrett.

Bygget er fullt utleid.

4. Henrik Ibsensgt. 10



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

Eiendomstomt på 1.000 m².

Kafélokalet i 1. og 2. etasje er utleid til Humlegården.

3. etasje og loftsetasjen er utleid til kunstnere i samarbeid med Kunstnerbyen Skien.

Et publokale i 1. etasje og noe arealer i 3. etasje er ledig.

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.

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. Det er også utleid areal til noen 2-3 damer som driver med fotpleie og velvære, samt to fysioterapeuter.

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

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

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

6. Moflatvn. 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.

Eiendommen står tom, i påvente av kommunal overtakelse i forbindelse med bygging av nytt sykehjem i Kverndalen.

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 og 1. etasje er renoverert og utleid til Skien kommunes avdeling Rus og Psykisk helse.

2. etasje og deler av 3. etasje er utleid til Skien kommunes administrasjon for helse- og velferd

I 3. etasje har selskapets administrasjon sine lokaler samt at et mindre areal er utleid til kommuneadvokaten.

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 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 bakeriet «Didier».

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.



Kontorbygg vant 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 og bygget ble ferdigstilt høsten 2016.

Det er inngått en langsiktig leiekontrakt.

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 lagerarealer 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 Musikktoget.

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 har i 2019 vært ledige lokaler i 1. 4. og 6. etasje, men det er inngått leiekontrakter i lokalene i 4. og 6. etasje fra 01.06.2020.

MOFLATVEGEN 59 AS

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

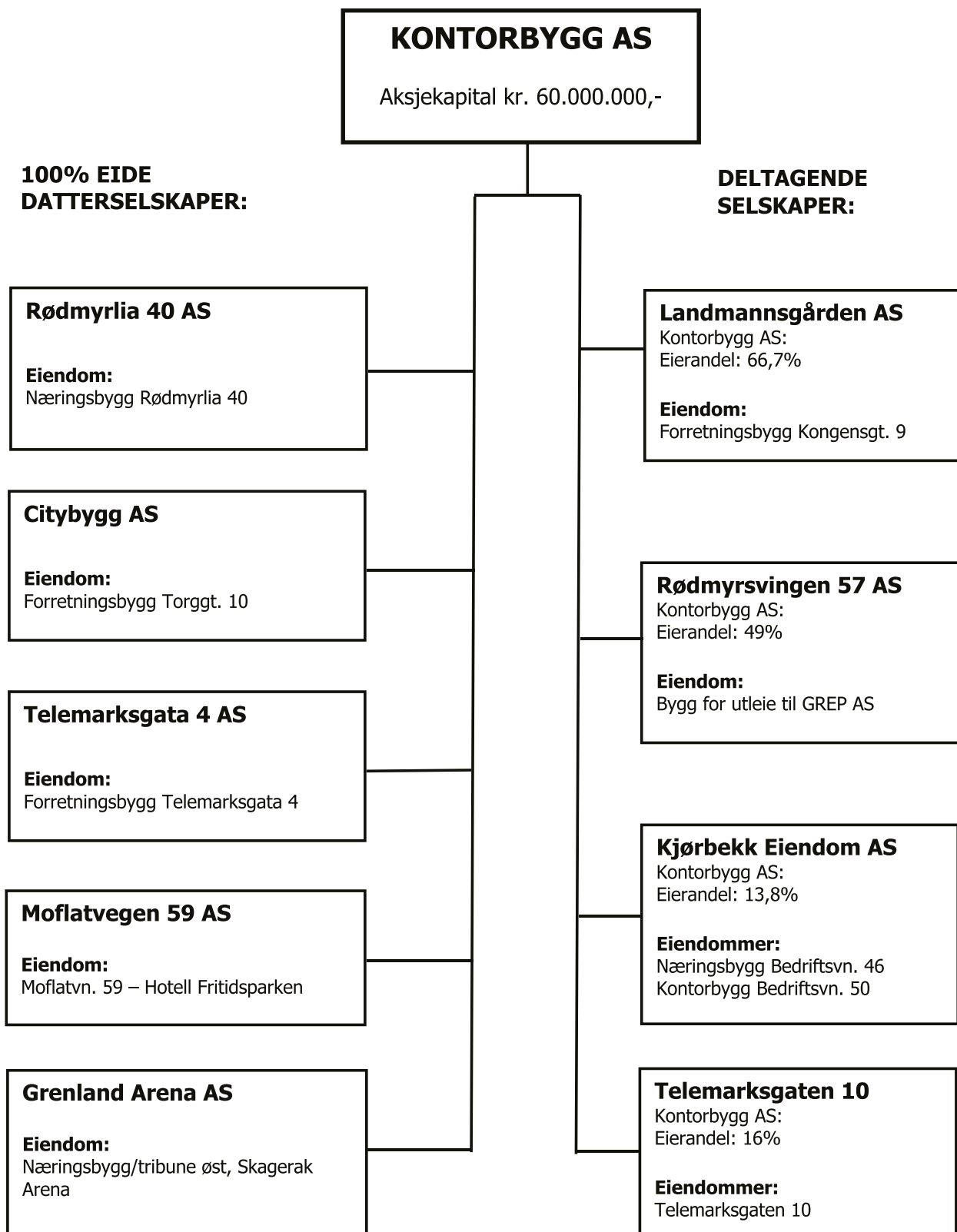
Hotellet ble renoverert og bygget på i 2018.

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, Visolit og Villa Mat.

3. Skjematisk oversikt over eierandeler i andre selskaper



4. Resultatregnskap 2019

Morselskap			Konsern	
2018	2019	Note	2019	2018
Driftsinntekter:				
49 390 425	50 850 110		77 982 758	75 073 851
423 620	0		0	423 620
49 814 045	50 850 110	2	77 982 758	75 497 471
Driftskostnader:				
2 684 567	2 519 917		5 938 197	5 794 798
5 608 445	5 764 091	3	5 901 011	5 767 981
8 890 773	9 176 580	4	25 127 834	23 989 732
13 251 300	13 210 990	3	10 616 949	16 706 511
30 435 085	30 671 578		47 583 991	52 259 022
19 378 960	20 178 532		30 398 767	23 238 449
Finansinntekter og -kostnader:				
165 810	190 420		381 843	677 864
4 374 079	3 816 447		1 277 645	1 849 231
78 015	80 347		109 516	936 314
-1 100 000	0		0	0
-7 056 870	-7 484 035		-19 062 605	-17 529 069
-277 858	-701 500		-51 101	-1 050 906
-3 816 824	-4 098 321		-17 344 702	-15 116 566
15 562 136	16 080 211		13 054 065	8 121 883
-3 387 796	-2 890 689	11	-3 050 395	-1 669 143
12 174 340	13 189 522	10	10 003 670	6 452 740
Minoritetsinteresser			-384 474	-282 656
Konsernets årsresultat			10 388 144	6 735 396
OVERFØRINGER				
3 000 000	3 000 000		3 000 000	3 000 000
7 416 080	0			
1 758 260	10 189 522		7 388 144	3 735 396
12 174 340	13 189 522	10	10 388 144	6 735 396

5. Balanse 2019

Morselskap		Note		Konsern	
2018	2019			2019	2018
EIENDELER					
Anleggsmidler					
Immaterielle eiendeler					
256 094	436 978	11	Utsatt skattefordel	1 313 962	668 686
256 094	436 978		Sum immaterielle eiendeler	1 313 962	668 686
Varige driftsmidler					
205 751 000	208 008 000	4, 12	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	621 689 129	626 655 159
453 030	153 450	4	Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner	1 313 604	1 849 344
206 204 030	208 161 450		Sum varige driftsmidler	623 002 733	628 504 503
Finansielle anleggsmidler					
155 832 294	163 561 294	5	Investering i datterselskap	0	0
13 720 000	13 720 000	5	Investering i tilknyttet selskap	10 825 113	10 163 916
2 083 403	2 200 522	6	Investering i aksjer og andeler	2 245 522	2 128 403
471 979	476 925	7	Andre langsiktige fordringer	628 757	803 331
172 107 676	179 958 741		Sum finansielle anleggsmidler	13 699 392	13 095 650
378 567 800	388 557 169		Sum anleggsmidler	638 016 087	642 268 839
Omløpsmidler					
Fordringer					
2 417 570	2 338 690	5	Kundefordringer	5 301 944	5 208 197
4 500 000	3 200 000	5	Konsernfordringer	0	0
1 140 567	2 329 733	5	Andre fordringer	3 767 287	2 216 351
8 058 137	7 868 423		Sum fordringer	9 069 231	7 424 548
11 772 340	8 769 731	8	Bankinnskudd, kontanter o.l.	43 552 977	33 147 841
19 830 477	16 638 154		Sum omløpsmidler	52 622 208	40 572 389
398 398 277	405 195 323		SUM EIENDELER	690 638 295	682 841 228

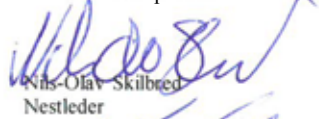
Morselskap		Note	Konsern	
2018	2019		2019	2018
EGENKAPITAL OG GJELD				
Egenkapital				
Innskutt egenkapital				
60 000 000	60 000 000	9, 10	Aksjekapital	60 000 000 60 000 000
60 000 000	60 000 000		Sum innskutt egenkapital	60 000 000 60 000 000
Opptjent egenkapital				
98 513 977	108 703 499	10	Annen egenkapital	47 711 664 40 322 921
98 513 977	108 703 499		Sum opptjent egenkapital	47 711 664 40 322 921
158 513 977	168 703 499		Sum egenkapital	107 711 664 100 322 921
			Minoritetsinteresser	4 448 878 2 962 952
Gjeld				
Avsetning for forpliktelser				
		11	Utsatt skatt	11 511 846 12 089 023
1 152 560	1 152 560		Andre avsetninger for forpliktelser	1 152 560 1 152 560
1 152 560	1 152 560		Sum avsetning for forpliktelser	12 664 406 13 241 583
Langsiktig gjeld				
221 225 776	221 337 136	12	Gjeld til kredittinstitusjoner	546 032 532 556 123 852
221 225 776	221 337 136		Sum langsiktig gjeld	546 032 532 556 123 852
Kortsiktig gjeld				
			Byggelån	46 593
2 634 194	2 584 606	5	Leverandørgjeld	8 501 832 3 915 815
810 467	3 071 573	11	Betalbar skatt	4 272 847 834 084
547 122	1 645 182		Skyldige offentlige avgifter	2 068 872 693 967
3 000 000	3 000 000		Ubytte	3 000 000 3 000 000
9 631 273	2 809 671	5	Kortsiktig konserngjeld	0 0
882 908	891 096		Annen kortsiktig gjeld	1 890 671 1 746 054
17 505 964	14 002 128		Sum kortsiktig gjeld	19 780 815 10 189 920
239 884 300	236 491 824		Sum gjeld	578 477 753 579 555 355
398 398 277	405 195 323		SUM EGENKAPITAL OG GJELD	690 638 295 682 841 228



Rolf Erling Andersen
Styrets leder



Lars Solbakken
Styremedlem


Ole Einar Amli
Styremedlem

I styret for Kontorbygg AS
Skien, den 31. desember 2019
29. april 2020


Nils-Olav Skilbred
Nestleder


Ann-Kjersti Baksaas Grinilia
Styremedlem


Karina Meyer Pedersen
Styremedlem


Åse Gro Bakke
Styremedlem


Ole-Geir Hoppestad
Styremedlem


Helene Røsholt
Styremedlem


Knut A. Wille
Daglig leder

6. Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet viser det samlede økonomiske resultatet og den samlede økonomiske stillingen for morselskapet Kontorbygg AS og dets kontrollerte eierandeler i andre selskaper presentert som én økonomisk enhet. Selskapenes interne omsetning og mellomværende, samt gevinster og tap som er oppstått ved transaksjoner mellom selskapene, er eliminert.

I konsernregnskapet inkluderes de selskapene hvor Kontorbygg AS direkte eller indirekte har bestemmende innflytelse. Bestemmende innflytelse eksisterer normalt der eierskapet direkte eller via andre kontrollerte enheter overstiger 50 prosent (se note 5).

Datterselskaper kjøpt eller etablert i løpet av året inkluderes fra og med kjøps- eller etableringstidspunktet. Konsernregnskapet inkluderer datterselskapene Rødmyrlia 40 AS, Citybygg AS, Moflatvegen 59 AS, Grenland Arena AS, Telemarksgata 4 AS og Landmannsgården AS.

Endringer i konsernet

Det har ikke vært endringer i konsernet i løpet av 2019.

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 på 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.

Aksjer i tilknyttede selskap

Aksjer og andeler i datterselskaper er vurdert etter kostprismetoden. Spesifikasjon av investeringene er vist i egen note til regnskapsposten. Eierandeler i selskaper hvor Kontorbygg har betydelig, men ikke bestemmende innflytelse, er behandlet etter egenkapitalmetoden. Konsernets andel av selskapets resultat etter skatt, korrigert for merverdiavskrivninger og eventuelle avvik i regnskapsprinsipper, vises på egen linje i konsernets resultatoppstilling.

I balansen er investeringen klassifisert som anleggsmiddel og står oppført til kostpris korrigert for akkumulerte resultatandeler, mottatte utbytter samt egenkapitalføringer i selskapet.

Prinsipper for å innarbeide kjøp av tilknyttede selskaper er de samme som for kjøp av datterselskaper.

I selskapsregnskapet er tilknyttede selskap behandlet etter kostmetoden.

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.

Note 1 Regnskapsprinsipper, forts.

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.

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	
	2018	2019	2018	2019
Leieinntekter	45 569 647	47 195 410	70 314 501	73 230 723
Vaktmestertjenester	3 347 849	3 191 420	3 292 786	3 006 161
Forretningsførsel, prosjektadministrasjon	472 929	463 280	382 929	373 280
Reklameinntekter	0	0	950 035	1 032 594
Driftstilskudd	0	0	133 600	340 000
Gevinst ved salg av anleggsmidler	423 620	0	423 620	0
Sum	49 814 045	50 850 110	75 497 471	77 982 758

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

Lønnskostnader	Kontorbygg AS		Konsern	
	2018	2019	2018	2019
Lønninger	4 156 035	4 151 703	4 286 095	4 263 243
Arbeidsgiveravgift	681 520	694 342	710 995	719 722
Pensjonskostnader	778 816	752 184	778 816	752 184
Refusjoner	-129 438	-21 508	-129 438	-21 507
Andre ytelser	121 513	187 369	121 513	187 369
Sum	5 608 445	5 764 091	5 767 981	5 901 011
Antall årsverk	6,7	6,7	6,9	6,9

Pensjonsforpliktelsene for ansatte er dekket ved medlemskap i Skien kommunale pensjonskasse. Forpliktelsen er ikke balanseført. Den årlige pensjonspremien 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	1 069 937	279 240	399 240
Ammen godtgjørelse	5 700		
Pensjonspremie	212 276		

Honorar til revisor (eksklusiv merverdiavgift)	Kontorbygg AS		Konsern	
	2018	2019	2018	2019
Lovpålagt revisjon	89 018	94 000	256 544	260 648
Andre tjenester utenfor revisjonen	23 888	75 775	99 769	134 738
Sum	112 906	169 775	356 313	395 386

Note 4 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

Mor	Tomter	Bygninger inkl. FTI	Driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2019	8 051 908	374 160 732	4 169 489	386 382 129
Tilgang i året		11 060 389	73 611	11 134 000
Avgang i året				0
Anskaffelseskost 31.12.2019	8 051 908	385 221 121	4 243 100	397 516 129
Akk. avskrivninger 01.01.2019	0	176 461 640	3 716 459	180 178 099
Akk. avskrivninger solgte driftsmidler				0
Årets ordinære avskrivninger		8 803 389	373 191	9 176 580
Akk. avskrivninger 31.12.2019	0	185 265 029	4 089 650	189 354 679
Bokført verdi pr. 31.12.2019	8 051 908	199 956 092	153 450	208 161 450
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.

Konsern	Tomter	Bygninger inkl. FTI	Driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2019	28 126 474	912 527 164	8 232 667	948 886 305
Tilgang i året		19 467 546	158 518	19 626 064
Avgang i året				0
Anskaffelseskost 31.12.2019	28 126 474	931 994 710	8 391 185	968 512 369
Akk. avskrivninger 01.01.2019	0	313 998 480	6 383 322	320 381 802
Akk. avskrivninger solgte driftsmidler				0
Årets ordinære avskrivninger		24 433 575	694 259	25 127 834
Akk. avskrivninger 31.12.2019	0	338 432 055	7 077 581	345 509 636
Bokført verdi pr. 31.12.2019	28 126 474	593 562 655	1 313 604	623 002 733
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	776 851	20 322 475
Citybygg AS	Skien	100,00 %	11 375 000	-1 655 017	8 271 153
Moflatvegen 59 AS	Skien	100,00 %	11 649 798	1 145 560	7 874 386
Grenland Arena AS	Skien	100,00 %	91 357 718	986 188	30 727 050
Telemarksgata 4 AS	Skien	100,00 %	3 500 000	-23 706	1 817 482
Landmamsgården AS	Skien	66,60 %	11 402 086	-1 151 119	13 319 995
			163 561 294		
<i>Tilknyttede selskaper:</i>					
Rødmyrveien 57 AS	Porsgrunn	49,00 %	13 720 000	2 349 383	22 092 067

Investeringene er regnskapsført etter kostmetoden i selskapsregnskapet. I konsernregnskapet er tilknyttet selskap vurdert til egenkapitalmetoden, og bokført verdi utgjør kr 10 825 113.

Note 5 Konsern, tilknyttet selskap mv, forts.

	Langsiktige fordringer		Kundefordringer	
	2018	2019	2018	2019
Selskap i samme konsern	0	0	134 418	762 968
Tilknyttet selskap	0	0	0	0
Sum	0	0	134 418	762 968

	Konsernfordringer		Andre fordringer	
	2018	2019	2018	2019
Selskap i samme konsern	4 500 000	3 200 000	0	0
Tilknyttet selskap	0	450 000	490 000	490 000
Sum	4 500 000	3 650 000	490 000	490 000

	Leverandørgjeld		Konserngjeld	
	2018	2019	2018	2019
Selskap i samme konsern	66 127	96 322	9 631 273	2 809 671
Tilknyttet selskap	0	0	0	0
Sum	66 127	96 322	9 631 273	2 809 671

Transaksjoner	2018	2019
	Kjøp fra datterselskap	7 674 500
Salg til datterselskap	998 692	1 142 660

Note 6 Andre aksjer

Selskap	Antall	Pålydende	Samlet aksjekapital	Kostpris	Mor	Konsern
					Bokført verdi 31.12.2019	Bokført verdi 31.12.2019
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	1 104 920	1	7 685 459	1 209 188	1 209 188	1 209 188
Telemarksgaten 10 AS	32	1 000	200 000	667 334	667 334	667 334
Sum					2 200 522	2 245 522

Note 7 Fordringer med forfall senere enn ett år

Følgende fordringer har forfall senere enn ett år etter balansedag:	Kontorbygg AS		Konsern	
	2018	2019	2018	2019
Forskuddsbetalt leasing	53 499	58 445	53 499	58 445
Fordring leietaker	418 480	418 480	418 480	418 480
Innslusingsrabatter	0	0	331 352	151 832
Sum	471 979	476 925	803 331	628 757

Note 8 Bundne midler

	Kontorbygg AS		Konsern	
	2018	2019	2018	2019
Skattetrekksmidler på særskilt konto	177 739	170 698	223 542	221 957
Sum	177 739	170 698	223 542	221 957

Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12.2019 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 31.12.2019 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 01.01.2019	60 000 000	98 513 977	158 513 977
Årets resultat		13 189 522	13 189 522
Konsernbidrag		0	0
Utbytte		-3 000 000	-3 000 000
Egenkapital 31.12.2019	60 000 000	108 703 499	168 703 499

	Konsern			
	Aksjekapital	Annen egenkapital	Minoritet	Sum
Egenkapital 01.01.2019	60 000 000	40 323 520	2 962 352	103 285 872
Kapitalforhøyelse i Landmannsgården AS			1 871 000	1 871 000
Årets resultat		10 388 144	-384 474	10 003 670
Utbytte		-3 000 000		-3 000 000
Egenkapital 31.12.2019	60 000 000	47 711 664	4 448 878	112 160 542

Note 11 Skatter og skattekostnad

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller	Kontorbygg AS		
	2018	2019	Endring
<i>Forskjeller som utlignes:</i>			
Anleggsmidler	-8 338 655	-7 536 667	-801 988
Omløpsmidler	-10 817	-140 863	130 046
Gevinst- og tapskonto	7 095 708	5 676 565	1 419 143
Andre forskjeller	89 700	14 700	75 000
Netto forskjeller	-1 164 064	-1 986 265	822 201
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	0	0	0
Sum midlertidige forskjeller	-1 164 064	-1 986 265	822 201
Utsatt skattefordel	-256 094	-436 978	180 884

Resultatført skattekostnad	2018	2019
Ordinært resultat før skatt	15 562 135	16 080 211
Permanente forskjeller	-2 633 306	-2 940 717
Endring i midlertidige forskjeller	226 213	822 201
Årets skattegrunnlag	13 155 042	13 961 695
Betalbar inntektsskatt for selskapet	3 025 660	3 071 573
Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	362 136	-180 884
Skattekostnad i resultatregnskapet	3 387 796	2 890 689

Betalbar skatt i balansen	2018	2019
Betalbar skatt	3 025 660	3 071 573
Skatt på konsernbidrag	-2 215 193	0
Betalbar skatt i balansen	810 467	3 071 573

Note 11 Skatter og skattekostnad, forts.

	Konsern		
	2018	2019	Endring
Spesifikasjon av midlertidige forskjeller			
<i>Forskjeller som utlignes:</i>			
Anleggsmidler	45 830 534	45 116 871	713 663
Omløpsmidler	-25 817	-154 078	128 261
Kortsiktig gjeld	-15 000	-13 750	-1 250
Gevinst- og tapskonto	7 566 474	6 053 177	1 513 297
Andre forskjeller	421 052	166 532	254 520
Skattemessig underskudd til fremføring	-10 466 689	-14 564 168	4 097 479
Netto forskjeller	43 310 554	36 604 584	6 705 970
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	8 600 068	9 749 437	-1 149 369
Sum midlertidige forskjeller	51 910 622	46 354 021	5 556 601
Utsatt skatte/skattefordel, netto	11 420 337	10 197 885	1 222 452
Utsatt skattefordel	668 686	1 313 962	
Utsatt skatt	-12 089 023	-11 511 846	

	2018	2019
Resultatført skattekostnad		
Ordinært resultat før skatt	8 121 883	13 054 065
Permanente forskjeller	-855 282	-338 004
Endring i midlertidige forskjeller	-34 632	2 608 491
Fremførbart underskudd (- = anvendelse/ + = fremføring)	-3 605 517	4 097 478
Årets skattegrunnlag	3 626 452	19 422 030
Betalbar inntektsskatt for selskapet	834 084	4 272 847
Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	835 060	-1 222 452
Skattekostnad i resultatregnskapet	1 669 143	3 050 395

	2018	2019
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt	834 084	4 272 847
Betalbar skatt i balansen	834 084	4 272 847

Note 12 Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

	Kontorbygg AS		Konsern	
	2018	2019	2018	2019
Gjeld som er sikret ved pant:				
Gjeld til kredittinstitusjon	221 225 776	221 337 136	556 123 852	546 032 532
Sum	221 225 776	221 337 136	556 123 852	546 032 532

	Kontorbygg AS		Konsern	
	2018	2019	2018	2019
Balanseført verdi av eiendeler som er pantsatt:				
Tomter og bygninger	205 751 000	208 008 000	626 655 159	621 689 129
Sum	205 751 000	208 008 000	626 655 159	621 689 129

Avdragsprofil (tall i hele 1 000):

	2020	2021	2022	2023	2024	Deretter	Sum
Kontorbygg AS	15 505	15 045	14 624	14 015	14 062	148 086	221 337
Konsern	25 327	24 867	24 584	24 112	24 159	422 984	546 033

	Kontorbygg AS		Konsern	
	2018	2019	2018	2019
Andel gjeld med fast rente	15,1 %	13,9 %	23,8 %	23,7 %
Andel gjeld med flytende rente	84,9 %	86,1 %	76,2 %	76,3 %
Sum	100,0 %	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 13 189 522 og et overskudd for konsernregnskapet på kr 10 388 144 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 2019 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 2019 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 2019, 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 2019, 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:
Lyngbakervegen 5
3736 Skien
TEL: 35 58 84 60

AVD. 802:
Bogata 52
3800 Ba i Telemark
TEL: 35 95 06 92

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

REVISJONSSELSKAPET 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. 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

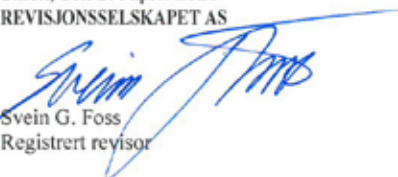
Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, 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 29. april 2020
REVISJONSSELSKAPET AS


Svein G. Foss
Registrert revisor

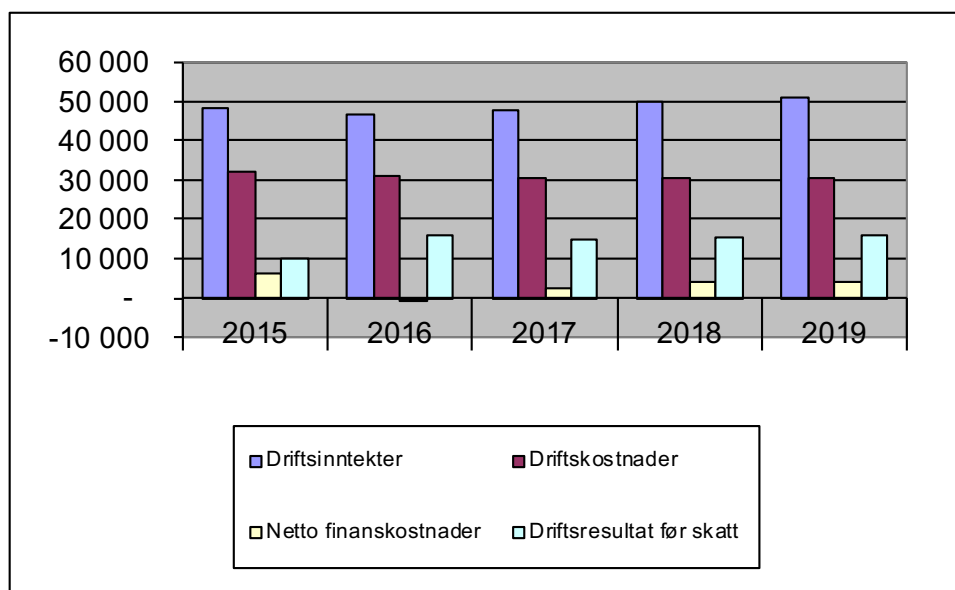
8. Kontantstrømsanalyse

Morselskap			Konsern	
2018	2019		2019	2018
12 174 340	13 189 522	Årsresultat	10 003 670	6 452 740
8 890 773	9 176 580	Ordinære avskrivninger	25 127 834	23 989 732
-423 620	0	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	0	-423 620
0	0	Inntekt tilknyttet selskap	-1 151 198	-1 697 159
1 100 000	0	Nedskrivning av aksjer	0	0
362 135	-180 884	Endring i utsatt skatt/skattefordel	-1 222 452	835 060
22 103 628	22 185 218	Tilført fra årets virksomhet	32 757 854	29 156 753
782 485	29 292	Endring i kundefordringer og leverandørgjeld	4 492 270	-7 392 101
2 624 317	3 473 243	Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	4 071 922	-141 962
25 510 430	25 687 753	Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	41 322 046	21 622 690
-7 523 211	-11 134 000	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-19 626 064	-43 747 705
4 390 000	0	Salg av varige driftsmidler (netto salgssum)	0	4 390 000
-2 238 936	-7 846 119	Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler	-117 119	-667 334
-5 372 147	-18 980 120	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-19 743 183	-40 025 039
3 000 000	193 300 000	Opptak av ny langsiktig og kortsiktig gjeld	193 346 593	348 057 969
-15 734 813	-200 010 242	Nedbetalning/innfrielse av gjeld	-203 391 320	-327 630 105
0	0	Kapitalforhøyelse minoritetens andel	1 871 000	0
-3 000 000	-3 000 000	Utbytte	-3 000 000	-3 726 329
-15 734 813	-9 710 242	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-11 173 727	16 701 535
4 403 470	-3 002 609	Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	10 405 136	-1 700 814
7 368 870	11 772 340	Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende 01.01.	33 147 841	34 848 655
11 772 340	8 769 731	Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende 31.12.	43 552 977	33 147 841

9. Nøkkeltall

Tall i hele 1.000 kroner

	2015	2016	2017	2018	2019	2019 Konsern
Driftsinntekter	48 280	46 613	47 881	49 814	50 850	77 983
Driftskostnader	32 020	31 111	30 315	30 435	30 671	47 584
Netto finanskostnader	6 000	-565	2 666	3 817	4 098	17 345
Driftsresultat før skatt	10 260	16 067	14 899	15 562	16 080	13 054



10. Samfunnsregnskap

Verdiskapning tilført:

(Tall i hele 1.000)

	<u>Kontorbygg AS</u>		<u>Konsern</u>	
STAT OG KOMMUNE:				
Eiendomsavgift	735		1 397	
Arbeidsgiveravgift	694		719	
Kommune- og statsskatt	3 072		4 273	
Skattetrekk ansatte	<u>1 380</u>	5 881	<u>1 438</u>	7 827
ANSATTE:				
Lønn og sosiale kostnader	5 764		5 936	
- skattetrekk	-1 380		-1 438	
- arbeidsgiveravgift	<u>-694</u>	3 690	<u>-719</u>	3 779
LÅNGIVERE:				
Rentekostnader		7 484		19 062
SELSKAPET:				
Ordinære avskrivninger	9 176		25 128	
Oppskrivninger/overføringer	<u>10 189</u>	<u>19 365</u>	<u>7 388</u>	<u>32 516</u>
Verdiskapning i året		<u>36 420</u>		<u>63 184</u>

Du finner oss på: www.kontorbygg.no

