



# Årsrapport 2020

## KONTORBYGG AS



**Landmannstorget – ferdigstilt 2020,**  
*samt våre heleide eiendommer Skistredet 8 og  
Citybygget samt Landmannsgården (hvor vi er deleier)*

# Innholdsfortegnelse

<b>Organisasjon</b>	Side:	3
<b>Styrets beretning for 2020</b>		4
<b>Daglig leders orientering om virksomheten:</b>		
1. Eiendommene		7
2. Datterselskapene		12
3. Skjematisk oversikt over selskapene		13
<b>Regnskap, balanse m.v.:</b>		
4. Resultatregnskap		14
5. Balanse		15
6. Noter		17
7. Revisors beretning		23
8. Kontantstrømsanalyse		25
9. Nøkkeltall		26
10. Samfunnsregnskap		27

## Styret



Rolf E. Andersen



Nils-Olav Skilbred



Åse Gro Bakke



Marjan Farahmand



Marco Gozzi



Monica Karlsen



Anna Erika Myrvold



Kåre Solvang



Dagfinn Øksenholt

## 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 fra 2020:

Rolf E. Andersen (leder)

Nils-Olav Skilbred (nestleder)

Åse Gro Bakke

Marjan Farahmand

Marco Gozzi

Monica Karlsen

Anna Erika Myrvold

Kåre Solvang

Dagfinn Øksenholt

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](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 2020

## 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
- Rødmyrlia 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 2020 bl.a. vært sponsorer for Odds Ballklubb og Gjerpen Håndball, mens vi innen kulturlivet bl.a. sponser Skiensjazzdraget, Skien Live og Musikkforeningen Suoni. I tillegg bidrar vi økonomisk med støtte til Skien By og Mersmak.

## Aktiviteter i 2020

Renovering av Landmannsgården og 4 etasjer i Citybygget ble påbegynt høsten 2019 og ferdigstilles våren 2021.

Styrene i Citybygg AS, 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 av Landmannsgården med sikte på å kunne tilby lokaler til større virksomheter.

Kongensgt. 27 ble solgt til Skien kommune i forbindelse med bygging av nytt sykehjem i Kverndalen.

Bølevegen 4 B ble solgt til EFD Induction AS, som har hatt opsjon på kjøp av bygget.

Det er inngått følgende nye kontrakter i 2020:

Telemark Endoskopiklinikk AS (Citybygget),  
Skien kommunes Dokumentsenter (Citybygget),  
Vestfold og Telemark SV (H. Ibsensgt. 10)  
Miljøbutikken Unwrapped (H. Ibsensgt. 10)  
Musikkforeningen Suoni (H. Ibsensgt. 10)  
Beautylines AS (Nyhusvn. 8)  
Historisk Forum (Kverndalssenteret)

Med bakgrunn i Stortingets vedtak om å statliggjøre Kemnerfunksjonen (formelt fra 01.11.20) ble de ansatte overført til Skatteetaten. For kommunen var det derfor et ønske å redusere leiekontrakten med oss i Kverndalssenteret. Vi tilbød derfor kommunen nye og mer hensiktsmessige lokaler i Landmannsgården.

Høsten 2020 startet vi omfattende ombygginger på Skagerak Arena (Grenland Arena AS). Kommunens nyetablerte Kvalifiserings- og integreringsenhet (KIE) skal dele lokalene med Voksenopplæringa og dette medfører ombygginger og oppgraderinger. Videre skal deler av VIP-lokalene bygges om til nye kontorlokaler for Odds Ballklubb og til klasserom for Toppidrett i Telemark.

## Selskapets verdier

Konsernets driftsinntekter er på 80,4 mill.kroner, (mot 77,9 i 2019) og langsiktige gjeld er på 538,2 mill. kroner (mot 546,0 i 2019). Bokført egenkapital er på 117,7 mill. kroner (mot 106,3 i 2019)

## Organisasjon/miljø

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

Sykefraværet var svært lav i 2020, totalt 0,8%. Egenmeldt sykefravær utgjorde 0,6%.

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

Styret takker de ansatte for innsatsen i 2020.

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

Styret gjennomfører 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 «Skienmodellen» ved inngåelse av kontrakter for å bidra til å bekjempe sosial dumping og svart økonomi.

Når det gjelder likestilling skal selskapet 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 2020 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, eller i tråd med bystyrets vedtak.

## Resultatet

Regnskapet for 2020 er gjort opp som konsernregnskap, og viser et driftsresultat på kr. 32.337.163,- (mot kr. 30.398.767,- i 2019) etter ordinære avskrivninger på kr. 25.625.873,- (mot kr. 25.127.834,- i 2019). Netto finans var et underskudd på kr. 14.430.752,- (mot kr. 17.344.702,- i 2019) og årsresultatet etter skatt ble et overskudd på kr. 14.385.819,- (mot kr. 10.388.144,- i 2019).

## Egenkapitalen

Konsernets egenkapital pr. 31.12.2020 var på kr. 117.670.506,- (mot kr. 106.284.684,- pr. 31.12.2019) som tilsvarer en egenkapitalprosent på 16,5 % (mot 15,6% pr. 31.12.2019). Tilsvarende er egenkapitalprosenten i morselskapet på 44,8% (mot 41,6% pr.31.12.2019). Styret anser at egenkapitalen ikke reflekterer de reelle verdier i selskapet. Eiendommene er ført opp med bokført verdi, og salgsverdien er antatt å ligge betydelig høyere.

## Utvikling i resultat og markedsrisiko

Konsernets totale langsiktige gjeld beløper seg til 538 mill. kroner (546 mill. kroner i 2019). Av dette løper 121 mill. kroner gjennom rentebytteavtaler. Med dette er gjelden fordelt med 22,5% med fast rente og 77,5% med flytende rente.

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

Konsernet har en tilfredsstillende netto kontantstrøm.

Av konsernets leieinntekter er 72% knyttet til leiekontrakter med over 5 års gjenstående løpetid (69% pr. 31.12.2019).

### 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. 14.385.819,- disponeres slik:

Utbytte	kr. 3.000.000,-
Overført annen egenkapital	kr. 11.385.819,-

### Hendelser etter regnskapsårets slutt

Kommunens regnskapsseksjon og enhet for kommunale krav flyttet ut av Kongensgt. 31 og inn i Landmannsgården fra 01.01.2021.

I forbindelse med bygging av nytt sykehjem i Kverndalen er det inngått leiekontrakt for riggkontor i 1. etasje i Kverndalscenteret og til lager i garasjeanlegget i Kverndalsgt. 10.

Styret vedtok i møte 03.03.2021 å gå inn i en emisjon med Meierikvartalet Skien AS med 10 mill. kroner for å erverve 33,3% av aksjene i selskapet.

Det er inngått avtalte med Skien Fritidspark KF om riving av Skien vandrerhjem for å bygge ny hotellfløy og kontorer til administrasjonen. Arbeidet påbegynnes i mai 2021 og skal ferdigstilles i mai 2022.

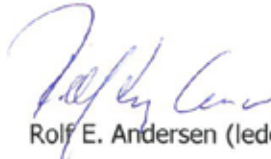
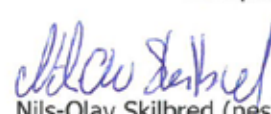
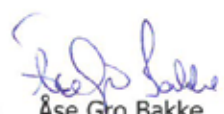
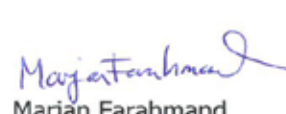
Oppblomstringen av Korona-pandemien har medført at mange av våre leietakere har måttet stenge sine virksomheter for en periode. Omfanget av offentlige støtteordninger for å bøte på situasjonen er enda ikke kjent og vi må påregne forventninger om å bidra med husleiereduksjoner fra enkelte leietakere.

Kommunes eiendomsavdeling har varslet at de i løpet av april ønsker samtaler med selskapet for å drøfte mulige reforhandlinger av enkelte leiekontrakter.

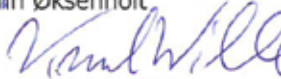
I styret for Kontorbygg AS

Skien, den 31. desember 2020

21. april 2021

 Rolf E. Andersen (leder)	 Nils-Olav Skilbred (nestleder)	 Åse Gro Bakke	 Marjan Farahmand
---	---	---	---

 Marco Gozzi	 Monica Karlsen	 Anna Erika Myhrvold	 Kåre Solvang	 Dagfinn Øksenholt
--	---	--	--	--

  
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 pluss et garasjeanlegg.

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

Eiendomstomt på 2.800 m<sup>2</sup>.

Kommunens kommunalområder for Helse- og velferd og Oppvekst er de største leietakerne. Øvrige leietakere Skien kommunale Pensjonskasse, Eek Auksjonsforretning og Historisk Forum.

Det er 1.200 m<sup>2</sup> ledige lokaler i 1. etasje.

## 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. Resten av underetasjen ble utleid til Helse- og velferds prosjekt «Miljøpatruljen».

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 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 m<sup>2</sup> i 3 etasjer.

Eiendomstomt på 1.000 m<sup>2</sup>.

Butikklokalene i 1. etasje er utleid til miljøbutikken Unwrapped.

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

Vestfold og Telemark SV leier deler av 2. etasje.

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

#### Ibsenpassasjen.

Gårdsrommet i Henrik Ibsensgt. 10 ble fornyet i forbindelse med "Mosaikk-prosjektet".

Byrommet 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 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. 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 m<sup>2</sup>.

Bygningen er oppført på leietomt på ca. 2.300 m<sup>2</sup>. Tomta er på 3.500 m<sup>2</sup>.

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 solgt 01.05.2020 til Skien kommune 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 m<sup>2</sup> og ble reist i 1978. I underetasjen er det et garasjeanlegg. Eiendomstomt på 645 m<sup>2</sup>.

Underetasjen og 1. etasje er renovert 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 solgt til EFD Induciton AS i desember 2020, som hadde 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 m<sup>2</sup> fordelt på 3 etasjer samt kjeller og loft. Eiendomstomt på 540 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> i to etasjer.

### 13. Skagerak Arena, Tribune Syd.

Eiendommen består av sydtribunen og det syd-østre hjørnet som ikke er bebygget.

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 m<sup>2</sup> 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%.

Bygget ble totalrenovert i 2020 og Skien kommunes Seksjon for regnskap og innfordring flyttet inn fra 01.01.2021.

Selskapet sliter med lave leieinntekter og ledige lokaler. Selskapet har gått med underskudd de siste 12 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 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 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 m<sup>2</sup> 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 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.

### **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 m<sup>2</sup> i 7 etasjer.

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

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

Bygget er fullt utleid.

### **MOFLATVEGEN 59 AS**

Hotell Fritidsparken er på 2.600 m<sup>2</sup> og er i sin helhet leiet ut til Skien Fritidspark.

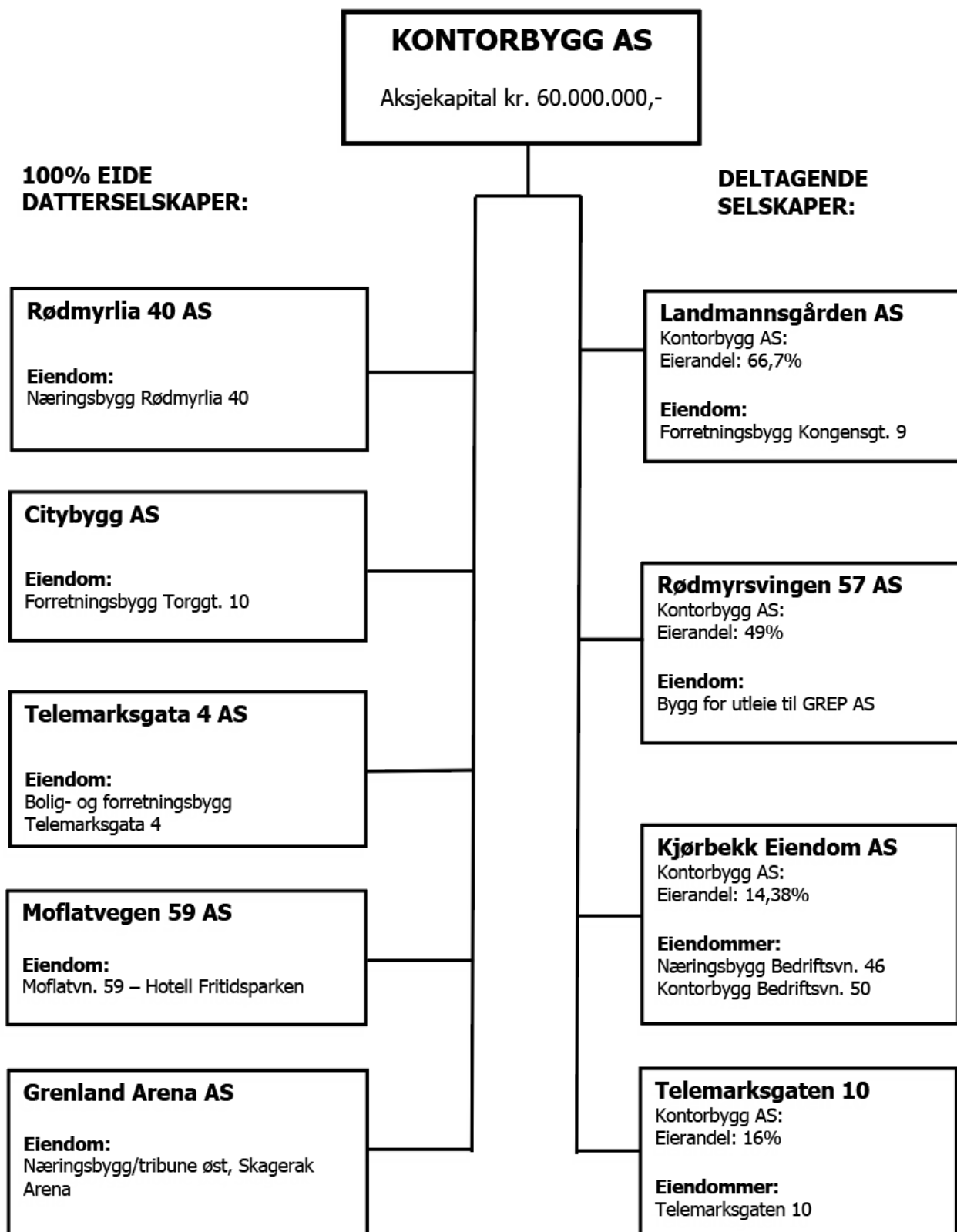
Hotellet ble renoverert og bygget på i 2018.

### **GRENLAND ARENA AS**

Øvrige aksjonærer ble kjøpt ut i 2017. Etter ferdigstillingen av nord-østre hjørne høsten 2017 er det i alt 13.300 m<sup>2</sup> utleieareal. Bygget er fullt 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 2020

Morselskap		Note		Konsern	
2019	2020			2020	2019
<b>Driftsinntekter:</b>					
50 850 110	51 012 334		Salgsinntekter	76 084 840	77 982 758
0	4 322 000		Gevinst ved salg av anleggsmidler	4 322 000	0
<b>50 850 110</b>	<b>55 334 334</b>	2	<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>80 406 840</b>	<b>77 982 758</b>
<b>Driftskostnader:</b>					
2 519 917	2 644 120		Netto felles-/sameieknader	4 805 499	5 938 197
5 764 091	6 176 653	3	Lønnskostnad	6 309 733	5 901 011
9 176 580	9 159 701	4	Avskrivninger	25 625 873	25 127 834
13 210 990	14 504 099	3	Annen driftskostnad	11 328 572	10 616 949
<b>30 671 578</b>	<b>32 484 572</b>		<b>Sum driftskostnader</b>	<b>48 069 677</b>	<b>47 583 991</b>
<b>20 178 532</b>	<b>22 849 762</b>		<b>Driftsresultat</b>	<b>32 337 163</b>	<b>30 398 767</b>
<b>Finansinntekter og -kostnader:</b>					
190 420	144 173		Annen renteinntekt	337 219	381 843
3 816 447	6 905 096		Inntekt på investering	1 484 809	1 277 645
80 347	0		Annen finansinntekt	1 250	109 516
0	-4 514 916		Nedskrivning av aksjer	0	0
-7 484 035	-5 865 294		Annen rentekostnad	-15 976 729	-19 062 605
-701 500	-407 145		Annen finanskostnad	-277 301	-51 101
<b>-4 098 321</b>	<b>-3 738 086</b>		<b>Netto finansresultat</b>	<b>-14 430 752</b>	<b>-17 344 702</b>
<b>16 080 211</b>	<b>19 111 676</b>		<b>Resultat før skattekostnad</b>	<b>17 906 411</b>	<b>13 054 065</b>
-2 890 689	-3 704 328	11	Skattekostnad	-3 896 169	-3 050 395
<b>13 189 522</b>	<b>15 407 348</b>	10	<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>14 010 242</b>	<b>10 003 670</b>
<b>Minoritetsinteresser</b>				<b>-375 577</b>	<b>-384 474</b>
<b>Konsernets årsresultat</b>				<b>14 385 819</b>	<b>10 388 144</b>
<b>OVERFØRINGER</b>					
3 000 000	3 000 000		Utbytte	3 000 000	3 000 000
10 189 522	12 407 348		Overført til/fra annen egenkapital	11 385 819	7 388 144
<b>13 189 522</b>	<b>15 407 348</b>	10	<b>Sum overføringer</b>	<b>14 385 819</b>	<b>10 388 144</b>

## 5. Balanse 2020

Morselskap		Note		Konsern	
2019	2020			2020	2019
<b>EIENDELER</b>					
<b>Anleggsmidler</b>					
<b>Immaterielle eiendeler</b>					
839 459	518 744	11	Utsatt skattefordel	532 446	1 716 443
<b>839 459</b>	<b>518 744</b>		<b>Sum immaterielle eiendeler</b>	<b>532 446</b>	<b>1 716 443</b>
<b>Varige driftsmidler</b>					
208 008 000	193 312 604	4, 12	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	650 245 915	621 689 129
153 450	91 700	4	Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner	1 195 170	1 313 604
<b>208 161 450</b>	<b>193 404 304</b>		<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>651 441 085</b>	<b>623 002 733</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>					
163 561 294	167 561 294	5	Investering i datterselskap	0	0
13 720 000	13 720 000	5	Investering i tilknyttet selskap	11 693 180	10 825 113
2 200 522	2 200 522	6	Investering i aksjer og andeler	2 245 522	2 245 522
58 445	96 829	7	Andre langsiktige fordringer	96 829	210 277
<b>179 540 261</b>	<b>183 578 645</b>		<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>	<b>14 035 531</b>	<b>13 280 912</b>
<b>388 541 170</b>	<b>377 501 693</b>		<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>666 009 062</b>	<b>638 000 088</b>
<b>Omløpsmidler</b>					
<b>Fordringer</b>					
2 338 690	1 124 788	5	Kundefordringer	2 931 710	5 301 944
3 200 000	4 000 000	5	Konsernfordringer	0	0
2 329 733	2 090 000	5	Andre fordringer	4 534 419	3 767 287
<b>7 868 423</b>	<b>7 214 788</b>		<b>Sum fordringer</b>	<b>7 466 129</b>	<b>9 069 231</b>
<b>8 769 731</b>	<b>15 919 810</b>	8	<b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>	<b>39 750 694</b>	<b>43 552 977</b>
<b>16 638 154</b>	<b>23 134 598</b>		<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>47 216 823</b>	<b>52 622 208</b>
<b>405 179 324</b>	<b>400 636 291</b>		<b>SUM EIENDELER</b>	<b>713 225 885</b>	<b>690 622 296</b>

Morselskap		Note	Konsern	
2019	2020		2020	2019
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>				
<b>Egenkapital</b>				
<b>Innskutt egenkapital</b>				
60 000 000	60 000 000	9, 10	60 000 000	60 000 000
<b>60 000 000</b>	<b>60 000 000</b>		<b>60 000 000</b>	<b>60 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>				
107 276 519	119 683 867	10	57 670 506	46 284 684
<b>107 276 519</b>	<b>119 683 867</b>		<b>57 670 506</b>	<b>46 284 684</b>
<b>167 276 519</b>	<b>179 683 867</b>		<b>117 670 506</b>	<b>106 284 684</b>
			<b>4 073 302</b>	<b>4 448 878</b>
<b>Minoritetsinteresser</b>				
<b>Gjeld</b>				
<b>Avsetning for forpliktelser</b>				
		11	10 943 446	11 511 846
1 829 461	2 146 221	3	2 146 221	1 829 461
734 080	734 080		734 080	734 080
<b>2 563 541</b>	<b>2 880 301</b>		<b>13 823 747</b>	<b>14 075 387</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>				
221 337 136	203 987 627	12	538 247 239	546 032 532
<b>221 337 136</b>	<b>203 987 627</b>		<b>538 247 239</b>	<b>546 032 532</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>				
			19 868 300	46 593
2 584 606	1 763 000	5	9 598 408	8 501 832
3 071 573	2 110 174	11	3 280 572	4 272 847
1 645 182	1 518 828		1 925 909	2 068 872
3 000 000	3 000 000		3 000 000	3 000 000
2 809 671	4 809 671	5	0	0
891 096	882 823		1 737 902	1 890 671
<b>14 002 128</b>	<b>14 084 496</b>		<b>39 411 091</b>	<b>19 780 815</b>
<b>237 902 805</b>	<b>220 952 424</b>		<b>591 482 077</b>	<b>579 888 734</b>
<b>405 179 324</b>	<b>400 636 291</b>		<b>713 225 885</b>	<b>690 622 296</b>

I styret for Kontorbygg AS  
 Skien, den 31. desember 2020  
 21. april 2021

  
 Rolf Erling Andersen  
 Styrets leder

  
 Marco Poul Gozzi  
 Styremedlem

  
 Marjan Farahmand  
 Styremedlem

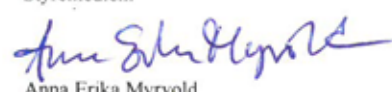
  
 Nils-Olav Skilbred  
 Nestleder

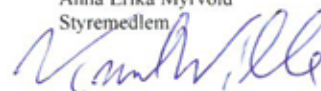
  
 Daginn Øksenholt  
 Styremedlem

  
 Åse Gro Bakke  
 Styremedlem

  
 Kåre Solvang  
 Styremedlem

  
 Monica A. Karlsen  
 Styremedlem

  
 Anna Erika Myrvold  
 Styremedlem

  
 Knut A. Wille



# 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 kontrollerende 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 2020.

### 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 varekretslopet. 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 skjønsmessige 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 avskrivningsatts 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.

### 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.

### Pensjoner

Ytelsesbaserte pensjonsordninger regnskapsføres i tråd med NRS 6. Forpliktelsen knyttet til selskapets usikrede pensjonsordning avsettes på grunnlag av aktuarberegning. Pensjonsforpliktelsen balanseføres som langsiktig forpliktelse. Periodens pensjonskostnad inngår i lønnskostnader.

## 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 kontantstrømpstilling

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

## Prinsippendringer / sammenligningstall

Fra og med 01.01.2020 er usikret pensjonsforpliktelse innarbeidet i regnskapet. Prinsippendringen er ført direkte mot egenkapitalen pr. 01.01.2020, mens årets endring i netto pensjonsforpliktelse er ført over resultatet. Sammenligningstall i balansen for 2019 er omarbeidet. For nærmere beskrivelse av regnskapsprinsippet knyttet til pensjon, vises det til avsnittet over om pensjon og note 3.

## Note 2 Salgsinntekter

Inntekter fordelt på virksomhetsområder:	Kontorbygg AS		Konsern	
	2019	2020	2019	2020
Leieinntekter	47 195 410	47 187 601	73 230 723	71 274 603
Vaktmestertjenester	3 191 420	3 369 865	3 006 161	3 205 039
Forretningsførsel, prosjektadministrasjon	463 280	454 868	373 280	374 868
Reklameinntekter	0	0	1 032 594	1 030 330
Driftstilskudd	0	0	340 000	200 000
Gevinst ved salg av anleggsmidler	0	4 322 000	0	4 322 000
<b>Sum</b>	<b>50 850 110</b>	<b>55 334 334</b>	<b>77 982 758</b>	<b>80 406 840</b>

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

Lønnskostnader	Kontorbygg AS		Konsern	
	2019	2020	2019	2020
Lønninger	4 151 703	4 450 568	4 263 243	4 549 264
Arbeidsgiveravgift	694 342	674 955	719 722	709 339
Pensjonskostnader	752 184	865 871	752 184	865 871
Refusjoner	-21 508	-11 992	-21 507	-11 992
Andre ytelser	187 369	197 251	187 369	197 251
<b>Sum</b>	<b>5 764 091</b>	<b>6 176 653</b>	<b>5 901 011</b>	<b>6 309 733</b>
Antall årsverk	6,7	6,7	6,9	6,9

## 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	1 089 995	254 500	374 500
Annen godtgjørelse	7 454		
Pensjonspremie	152 926		

Honorar til revisor (eksklusiv merverdiavgift)	Kontorbygg AS		Konsern	
	2019	2020	2019	2020
Lovpålagt revisjon	94 000	91 000	260 648	190 425
Andre tjenester utenfor revisjonen	75 775	23 800	134 738	44 250
<b>Sum</b>	<b>169 775</b>	<b>114 800</b>	<b>395 386</b>	<b>234 675</b>

## Pensjoner

Selskapet er pliktig til å ha tjenetepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapet har en ytelsesbasert pensjonsordning i Skien kommunale pensjonskasse. Ordningen tilfredsstiller kravene i denne loven. Pr. 31.12.2020 er det 9 aktive og 8 pensjonister.

Pensjonskostnader	Kontorbygg AS / Konsern	
	2019	2020
Nåverdi av årets pensjonsopptjening (inkl. arbeidsgiveravgift)	630 132	576 436
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	406 513	357 451
Forventet avkastning	-607 098	-599 718
Administrasjonskostnader	55 491	57 356
Resultatført actuarielt tap (gevinst)	151 780	0
<b>Pensjonskostnader inkl. arbeidsgiveravgift</b>	<b>636 818</b>	<b>391 525</b>

	Kontorbygg AS / Konsern	
	2019	2020
<b>Pensjonsforpliktelse</b>		
Netto pensjonsforpliktelse (inkl. arbeidsgiveravgift)	-557 846	206 224
Ikke resultatført aktuarielt tap (gevinst)	-1 271 615	-2 352 445
<b>Pensjonsforpliktelse inkl. arbeidsgiveravgift</b>	<b>-1 829 461</b>	<b>-2 146 221</b>

	Kontorbygg AS / Konsern	
	2019	2020
<b>Forutsetninger</b>		
Diskonteringsrente	2,30 %	1,70 %
Lønnsvekst	2,25 %	2,25 %
G-regulering	2,00 %	2,00 %
Pensjonsregulering	1,24 %	1,24 %
Forventet avkastning	3,80 %	3,50 %
Arbeidsgiveravgift	14,10 %	14,10 %
Amortiseringstid	10	10
Korridorstørrelse	10,00 %	10,00 %

#### Note 4 Varige driftsmidler

Mør	Tomter	Bygninger inkl. FTI	Driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2020	8 051 908	385 221 121	4 243 100	397 516 129
Tilgang i året		6 032 561	50 185	6 082 746
Avgang i året	-2 468 000	-28 142 104		-30 610 104
<b>Anskaffelseskost 31.12.2020</b>	<b>5 583 908</b>	<b>363 111 578</b>	<b>4 293 285</b>	<b>372 988 771</b>
Akk. avskrivninger 01.01.2020	0	185 265 029	4 089 650	189 354 679
Akk. avskrivninger solgte driftsmidler		-18 929 913		-18 929 913
Årets ordinære avskrivninger		9 047 766	111 935	9 159 701
Akk. avskrivninger 31.12.2020	0	175 382 882	4 201 585	179 584 467
<b>Bokført verdi pr. 31.12.2020</b>	<b>5 583 908</b>	<b>187 728 696</b>	<b>91 700</b>	<b>193 404 304</b>
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 01.01.2020	28 126 474	931 994 710	8 391 185	968 512 369
Tilgang i året		65 355 282	389 134	65 744 416
Avgang i året	-2 468 000	-28 142 104		-30 610 104
<b>Anskaffelseskost 31.12.2020</b>	<b>25 658 474</b>	<b>969 207 888</b>	<b>8 780 319</b>	<b>1 003 646 681</b>
Akk. avskrivninger 01.01.2020	0	338 432 055	7 077 581	345 509 636
Akk. avskrivninger solgte driftsmidler		-18 929 913		-18 929 913
Årets ordinære avskrivninger		25 118 305	507 568	25 625 873
Akk. avskrivninger 31.12.2020	0	344 620 447	7 585 149	352 205 596
<b>Bokført verdi pr. 31.12.2020</b>	<b>25 658 474</b>	<b>624 587 441</b>	<b>1 195 170</b>	<b>651 441 085</b>
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>					
Rødmyrli 40 AS	Skien	100,00 %	34 276 692	1 357 821	21 180 296
Citybygg AS	Skien	100,00 %	15 375 000	-1 454 481	11 543 234
Moflatvegen 59 AS	Skien	100,00 %	11 649 798	1 017 735	8 392 121
Grenland Arena AS	Skien	100,00 %	91 357 718	483 710	29 710 760
Telemarksgata 4 AS	Skien	100,00 %	3 500 000	-46 231	1 771 251
Landmannsgården AS	Skien	66,60 %	11 402 086	-1 124 481	12 195 514
			<b>167 561 294</b>		
<i>Tilknyttede selskaper:</i>					
Rødmyrveien 57 AS	Porsgrunn	49,00 %	<b>13 720 000</b>	2 771 566	23 863 633

Investeringene er regnskapsført etter kostmetoden i selskapsregnskapet. I konsernregnskapet er tilknyttet selskap vurdert til egenkapitalmetoden, og bokført verdi utgjør kr 11 693 180.

Kontorbygg AS har stillet kausjonserklæring for Citybygg AS pålydende kr 5 000 000.

**Note 5 Konsern, tilknyttet selskap mv, forts.**

	Langsiktige fordringer	
	2019	2020
Selskap i samme konsern	0	0
Tilknyttet selskap	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	Konsernfordringer	
	2019	2020
Selskap i samme konsern	4 000 000	3 200 000
Tilknyttet selskap	0	0
<b>Sum</b>	<b>4 000 000</b>	<b>3 200 000</b>

	Leverandørgjeld	
	2019	2020
Selskap i samme konsern	0	96 322
Tilknyttet selskap	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>96 322</b>

	Kundefordringer	
	2019	2020
	313 119	762 968
	0	0
<b>Sum</b>	<b>313 119</b>	<b>762 968</b>

	Andre fordringer	
	2019	2020
	0	0
	1 683 000	940 000
<b>Sum</b>	<b>1 683 000</b>	<b>940 000</b>

	Konserngjeld	
	2019	2020
	4 809 671	2 809 671
	0	0
<b>Sum</b>	<b>4 809 671</b>	<b>2 809 671</b>

Transaksjoner	2019	2020
	Kjøp fra datterselskap	7 943 104
Salg til datterselskap	1 142 660	1 545 509

**Note 6 Andre aksjer**

Selskap	Antall	Pålydende	Samlet aksjekapital	Kostpris	Mor	Konsern
					Bokført verdi 31.12.2020	Bokført verdi 31.12.2020
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
Telmarksgaten 10 AS	32	1 000	200 000	667 334	667 334	667 334
<b>Sum</b>					<b>2 200 522</b>	<b>2 245 522</b>

Kontorbygg AS er kausjonist for lån Telmarksgaten 10 AS har i Sparebanken Telemark. Rest kausjonsansvar pr. 31.12.2020 er kr 2 976 745.

**Note 7 Fordringer med forfall senere enn ett år**

Følgende fordringer har forfall senere enn ett år etter balansedag:	Kontorbygg AS		Konsern	
	2019	2020	2019	2020
Forskuddsbetalt leasing	58 445	96 829	58 445	96 829
Innslusingsrabatter	0	0	151 832	0
<b>Sum</b>	<b>58 445</b>	<b>96 829</b>	<b>210 277</b>	<b>96 829</b>

**Note 8 Bundne midler**

	Kontorbygg AS		Konsern	
	2019	2020	2019	2020
Skattetrekksmidler på særskilt konto	170 698	222 444	221 957	273 691
<b>Sum</b>	<b>170 698</b>	<b>222 444</b>	<b>221 957</b>	<b>273 691</b>

**Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon**

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12.2020 består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	6 000	10 000,00	60 000 000
<b>Sum</b>	<b>6 000</b>		<b>60 000 000</b>

**Eierstruktur**

Aksjonærer i selskapet pr 31.12.2020 var:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Skien kommune	6 000	100,0 %	100,0 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>6 000</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>

**Note 10 Egenkapital**

	Kontorbygg AS		
	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
<b>Egenkapital 01.01.2020</b>	<b>60 000 000</b>	<b>108 703 499</b>	<b>168 703 499</b>
Innarbeidelse av pensjonsforpliktelse		-1 426 980	-1 426 980
<b>Egenkapital før årets resultat</b>	<b>60 000 000</b>	<b>107 276 519</b>	<b>167 276 519</b>
Årets resultat		15 407 348	15 407 348
Utbytte		-3 000 000	-3 000 000
<b>Egenkapital 31.12.2020</b>	<b>60 000 000</b>	<b>119 683 867</b>	<b>179 683 867</b>

	Konsern			
	Aksjekapital	Annen egenkapital	Minoritet	Sum
<b>Egenkapital 01.01.2020</b>	<b>60 000 000</b>	<b>47 711 667</b>	<b>4 448 879</b>	<b>112 160 546</b>
Innarbeidelse av pensjonsforpliktelse		-1 426 980		-1 426 980
<b>Egenkapital før årets resultat</b>	<b>60 000 000</b>	<b>46 284 687</b>	<b>4 448 879</b>	<b>110 733 566</b>
Årets resultat		14 385 819	-375 577	14 010 242
Utbytte		-3 000 000		-3 000 000
<b>Egenkapital 31.12.2020</b>	<b>60 000 000</b>	<b>57 670 506</b>	<b>4 073 302</b>	<b>121 743 808</b>

**Note 11 Skatter og skattekostnad**

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller	Kontorbygg AS		
	2019	2020	Endring
<i>Forskjeller som utlignes:</i>			
Anleggsmidler	-7 536 667	-7 177 260	-359 407
Omløpsmidler	-140 863	8 071	-148 934
Gevinst- og tapskonto	5 676 565	6 957 484	-1 280 919
Pensjonsforpliktelse	-1 829 461	-2 146 221	316 760
Andre forskjeller	14 700	0	14 700
Netto forskjeller	-3 815 726	-2 357 926	-1 457 800
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	0	0	0
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>-3 815 726</b>	<b>-2 357 926</b>	<b>-1 457 800</b>
<b>Utsatt skattefordel</b>	<b>-839 460</b>	<b>-518 744</b>	<b>-320 716</b>

Resultatført skattekostnad	2019	2020
Ordinært resultat før skatt	16 080 211	19 111 676
Permanente forskjeller	-2 940 717	-2 273 823
Endring i midlertidige forskjeller	822 201	-1 457 800
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>13 961 695</b>	<b>15 380 053</b>
<b>Betalbar inntektsskatt for selskapet</b>	<b>3 071 573</b>	<b>3 383 612</b>
Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	-180 884	320 716
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>2 890 689</b>	<b>3 704 328</b>

Betalbar skatt i balansen	2019	2020
Betalbar skatt	3 071 573	3 383 612
Skatt på konsernbidrag	0	-1 273 438
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>3 071 573</b>	<b>2 110 174</b>

**Note 11 Skatter og skattekostnad, forts.**

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller	Konsern		
	2019	2020	Endring
<i>Forskjeller som utlignes:</i>			
Anleggsmidler	45 116 871	45 887 616	-770 745
Omløpsmidler	-154 078	-5 281	-148 797
Kortsiktig gjeld	-13 750	-15 000	1 250
Gevinst- og tapskonto	6 053 177	7 258 772	-1 205 595
Andre forskjeller	-1 662 929	-2 146 221	483 292
Skattemessig underskudd til fremføring	-14 564 168	-14 529 574	-34 594
Netto forskjeller	34 775 123	36 450 312	-1 675 189
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	9 749 437	10 872 418	-1 122 981
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>44 524 560</b>	<b>47 322 730</b>	<b>-2 798 170</b>
<b>Utsatt skatte/skattefordel, netto</b>	<b>9 795 402</b>	<b>10 411 001</b>	<b>-615 598</b>
<b>Utsatt skattefordel</b>	<b>1 716 443</b>	<b>532 446</b>	
<b>Utsatt skatt</b>	<b>-11 511 845</b>	<b>-10 943 447</b>	

Resultatført skattekostnad	2019	2020
Ordinært resultat før skatt	13 054 065	17 906 411
Permanente forskjeller	-338 004	-1 319 532
Endring i midlertidige forskjeller	2 608 491	-1 640 595
Fremførbart underskudd (- = anvendelse/ + = fremføring)	4 097 478	-34 594
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>19 422 030</b>	<b>14 911 690</b>
<b>Betalbar inntektsskatt for selskapet</b>	<b>4 272 847</b>	<b>3 280 572</b>
Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	-1 222 452	615 597
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>3 050 395</b>	<b>3 896 169</b>

Betalbar skatt i balansen	2019	2020
Betalbar skatt	4 272 847	3 280 572
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>4 272 847</b>	<b>3 280 572</b>

**Note 12 Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier**

Gjeld som er sikret ved pant:	Kontorbygg AS		Konsern	
	2019	2020	2019	2020
Gjeld til kredittinstitusjon	221 337 136	203 987 627	546 032 532	538 247 239
<b>Sum</b>	<b>221 337 136</b>	<b>203 987 627</b>	<b>546 032 532</b>	<b>538 247 239</b>

Balansført verdi av eiendeler som er pantsatt:	Kontorbygg AS		Konsern	
	2019	2020	2019	2020
Tomter og bygninger	208 008 000	193 312 604	621 689 129	650 245 915
<b>Sum</b>	<b>208 008 000</b>	<b>193 312 604</b>	<b>621 689 129</b>	<b>650 245 915</b>

**Avdragsprofil (tall i hele 1 000):**

	2021	2022	2023	2024	2025	Deretter	Sum
Kontorbygg AS	13 945	13 945	13 945	13 945	13 945	134 263	203 988
Konsern	23 765	23 903	24 040	24 040	24 040	418 459	538 247

	Kontorbygg AS		Konsern	
	2019	2020	2019	2020
Andel gjeld med fast rente	13,9 %	13,3 %	23,7 %	22,5 %
Andel gjeld med flytende rente	86,1 %	86,7 %	76,3 %	77,5 %
<b>Sum</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>

**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 lokal er 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

### REVISJONSSSELKAPET 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 15 407 348 og et overskudd for konsernregnskapet på kr 14 385 819 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 2020 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 2020 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 2020, 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 2020, 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](http://www.revisjonsselskapet.no)

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

AVD. 800  
Regata 52  
3800 Bø i Telemark  
TEL: 35 95 06 92

FORETAKSREGISTERET:  
NO 974 481 596 MVA  
E-post: [firmapost@revisjonsselskapet.no](mailto:firmapost@revisjonsselskapet.no)

## REVISJONSSKAPET 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 bokføringskikk i Norge.

Skien, den 21. april 2021  
REVISJONSSKAPET AS

  
Svein G. Foss  
Statsautorisert revisor



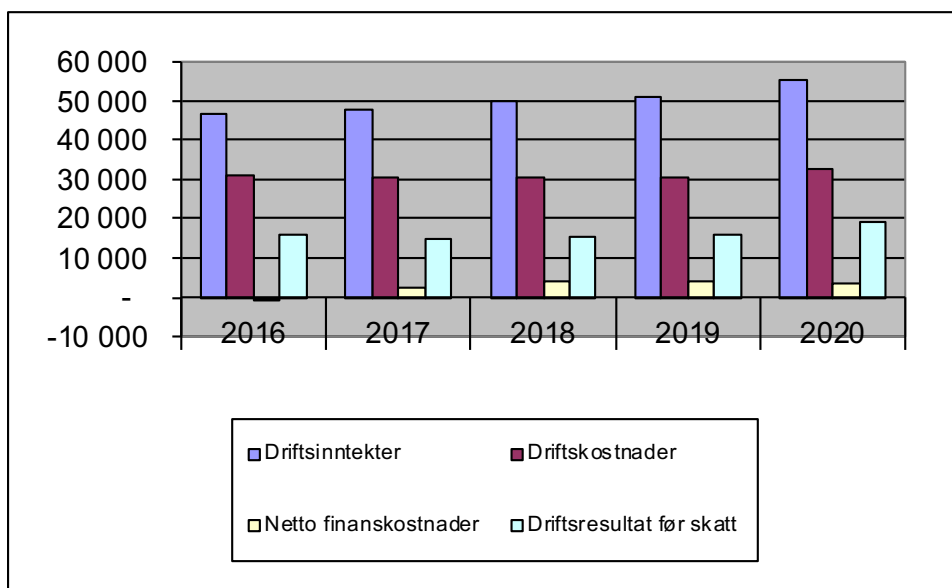
## 8. Kontantstrømsanalyse

Morselskap		Konsern	
2019	2020	2020	2019
13 189 522	15 407 348	14 010 242	10 003 670
9 176 580	9 159 701	25 625 873	25 127 834
0	-3 295 955	-3 295 955	0
0	0	-868 067	-1 151 198
-180 884	320 715	615 597	-1 222 452
<b>22 185 218</b>	<b>21 591 809</b>	<b>36 087 690</b>	<b>32 757 854</b>
29 292	392 296	3 466 810	4 492 270
3 473 243	622 083	-1 624 927	4 071 922
<b>25 687 753</b>	<b>22 606 188</b>	<b>37 929 573</b>	<b>41 322 046</b>
-11 134 000	-6 082 746	-65 744 416	-19 626 064
0	14 976 146	14 976 146	0
-7 846 119	-4 000 000	0	-117 119
<b>-18 980 120</b>	<b>4 893 400</b>	<b>-50 768 270</b>	<b>-19 743 183</b>
193 300 000	0	60 205 155	193 346 593
-200 010 242	-17 349 509	-48 168 741	-203 391 320
0	0	0	1 871 000
-3 000 000	-3 000 000	-3 000 000	-3 000 000
<b>-9 710 242</b>	<b>-20 349 509</b>	<b>9 036 414</b>	<b>-11 173 727</b>
-3 002 609	7 150 079	-3 802 283	10 405 136
11 772 340	8 769 731	43 552 977	33 147 841
<b>8 769 731</b>	<b>15 919 810</b>	<b>39 750 694</b>	<b>43 552 977</b>

## 9. Nøkkeltall

Tall i hele 1.000 kroner

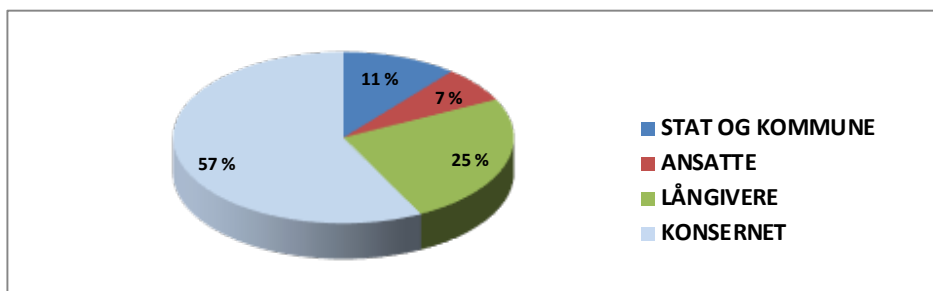
	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2020</b> Konsern
<b>Driftsinntekter</b>	46 613	47 881	49 814	50 850	55 334	80 407
<b>Driftskostnader</b>	31 111	30 315	30 435	30 671	32 485	48 070
<b>Netto finanskostnader</b>	-565	2 666	3 817	4 098	3 738	14 431
<b>Driftsresultat før skatt</b>	16 067	14 900	15 562	16 081	19 111	17 906



## 10. Samfunnsregnskap

Verdiskapning tilført:  
(Tall i hele 1.000)

	<u>Konsern</u>		<u>Kontorbygg AS</u>	
<b>STAT OG KOMMUNE:</b>				
Eiendomsavgift	1 715		847	
Arbeidsgiveravgift	697		675	
Kommune- og statsskatt	3 281		2 110	
<b>Skattetrekk ansatte</b>	<b>1 354</b>	<b>7 047</b>	<u>1 298</u>	4 929
<b>ANSATTE:</b>				
Lønn og sosiale kostnader	6 380		6 177	
- skattetrekk	-1 354		-1 298	
- arbeidsgiveravgift	<u>-697</u>	<b>4 329</b>	<u>-675</u>	4 204
<b>LÅNGIVERE:</b>				
Rentekostnader		<b>15 977</b>		5 865
<b>SELSKAPET:</b>				
Ordinære avskrivninger	25 626		9 160	
Oppskrivninger/overføringer	<u>11 386</u>	<u>37 012</u>	<u>12 407</u>	<u>21 567</u>
<b>Verdiskapning i året</b>		<u><b>64 365</b></u>		<u>36 565</u>



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

