



Årsrapport 2022



Fritidsparken

*Ny hotellfløy og administrasjonskontorer,
ferdigstilt i juni 2022*

Innholdsfortegnelse

Side:

Organisasjon 4

Styrets beretning for 2022 5

Daglig leders orientering om virksomheten:

- | | | |
|----|-------------------------------------|----|
| 1. | Eiendommene | 9 |
| 2. | Datterselskapene | 14 |
| 3. | Skjematisk oversikt over selskapene | 16 |

Regnskap, balanse m.v.:

- | | | |
|-----|----------------------|----|
| 4. | Resultatregnskap | 17 |
| 5. | Balanse | 18 |
| 6. | Noter | 20 |
| 7. | Revisors beretning | 26 |
| 8. | Kontantstrømsanalyse | 28 |
| 9. | Nøkkeltall | 29 |
| 10. | Samfunnsregnskap | 30 |

Styret



Ole-Geir Hoppestad



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:

Ole-Geir Hoppestad (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

E-post: post@kontorbygg.no

Revisor:

Revisjonsselskapet AS

Våre kontaktpersoner:

Svein Foss og Jorunn A. Tørnes



Styrets beretning for 2022

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 ressurser til sentrumsforeningen Skien By og selskapet Mersmak i Skien AS.

Kontorbygg AS er en 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 2022 bl.a. vært sponsorer for Odds Ballklubb, Odds Ballklubb Kvinner og Gjerpen Håndball, mens vi innen kulturlivet bl.a. sponser Skiensjazzdraget, Skien Live og Musikkforeningen Suoni.

Bærekraft

Kontorbygg AS er miljøsertifisert, og skal resertifiseres i 2023.

Vi fokuserer særlig på 4 av bærekraftsmålene for Norge;



7. Ren energi til alle

Ved nybygg skal vi alltid vurdere solceller og/eller fjernvarme.

I vårt siste nybygg, hotellfløy og kontor for administrasjonen i

Skien Fritidspark, har vi etablert en varmesentral som sørger for fjernvarme fra istadion-anlegget.



8. Anstendig arbeid og økonomisk vekst

Vi følger «Skiens-modellen» i alle våre prosjekter.



11. Bærekraftige byer og lokalsamfunn

Vi overvåker avfallsmengder og har instruks for kildesortering av avfall. Vi har avtaler om

vedlikehold av grøntarealer ved våre eiendommer. Vi har etablert ladere for EL-biler ved flere av våre eiendommer.



13. Stoppe klimaendringer

Vi har som mål at nye bygg skal ha energiklasse B, og oppnådde dette på nybygget i Fritidsparken. Planlagte nybygg skal også få

vurdert muligheter for solceller og fjernvarme. Vi renoverer eldre bygningsmasse fortløpende, f.eks. utskifting til LED-belysning og etablere solskjerming, som igjen reduserer energiforbruket.

Vi har 3 firmabiler, hvorav 1 er EL-bil. De 2 øvrige skiftes ut til EL-biler i 2023 og 2024.

Aktiviteter i 2022

Selskapet fylte 50 år i januar. På grunn av pandemien, ble jubileumsfesten utsatt til september. Festen ble holdt i Ibsenhuset, og ble en fest selskapet verdig. I tillegg til de det var naturlig å invitere, ble også representanter fra leietakerne og våre største leverandører invitert. Jubileet ble også markert gjennom året ved å sponse ulike aktiviteter i Skien sentrum og det ble innkjøpt fire flotte boder til kommunen, som ble innviet på Handelstorget i desember.

Ny hotellfløy og administrasjonslokaler for Skien Fritidspark ble ferdigstilt i juni 2022.

Leiekontrakten er på 10 år. Nybygget ble overført til datterselskapet Moflatvegen 59 AS kort tid før ferdigstillelse.

Landmannsgården ble ferdig renovert i januar og fylkeskommunens PP-tjeneste flytt inn samme måned.

Ombygging og modernisering av lokaler på Grenland Arena har fortsatt gjennom hele 2022. Klasserom og grupperom til Telemark Toppidrett ble ferdigstilt til skole i august (5. etasje), og siste fase av ombyggingen med garderobe-anlegg til Odds Ballklubb Kvinner, treningsrom til Odds Ballklubb og aula til Voksenopplæringa og KIA (Kvalifiserings- og integreringsenheten i Skien kommune) ble påbegynt.

Folkeuniversitets aktiviteter i Skien (og i hele Norge) ble sterkt redusert i 2022 og kontrakten på Grenland Arena ble sagt opp fra august. KIE overtok deretter lokalene og har en løpende 6-mndr. avtale for å kunne ta imot Ukrainske flyktninger.

Rivearbeidene i «Meierikvartalet» ble påbegynt i november. Dessverre meldte Asplan Viak i desember at de ikke ønsket å gå videre med intensjonsavtalen om å etablere kontorene sine i det nye kontorbygget.

Nyhusvn. 8, der vi har et sameie med firmaet Medigren AS, ble påtatt 17.11.22. Bygget ble sterkt skadet og det vil bli vurdert om hele bygget må rives.

Selskapets verdier

Konsernets driftsinntekter er på 79,6 mill.kroner, (mot 75,4 i 2021) og langsiktige gjeld er på 583 mill. kroner (mot 546 i 2021). Bokført egenkapital er på 126,927 mill. kroner (126,979 i 2021).

Av selskapets leieinntekter er 63% knyttet til leiekontrakter med mer enn 5 års gjenstående løpetid. Dette er en reduksjon fra 74% pr. 31.12.2021. Dette skyldes i all hovedsak reforhandling av avtaler i Grenland Arena AS, der det ble tegnet nye 5-års avtaler i fjor sommer.

Organisasjon/miljø

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

Sykefraværet var lavt i 2022, totalt 2,1%.

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

Styret takker de ansatte for innsatsen i 2022.

Styret anser at selskapets virksomhet, som er å eie, drive og forvalte næringsseiendommer for utleie, ikke forurensar 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.

Kontorbygg AS følger «Skiensmodellen» 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 7 styremøter i 2022 og opplysninger om godtgjørelse m.v. er gitt i note 3.

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 2022 er gjort opp som konsernregnskap, og viser et driftsresultat på kr. 27.075.681,- (mot kr. 28.410.074,- i 2021) etter ordinære avskrivninger på kr. 29.006.417,- (mot kr. 26.741.158,- i 2021). Netto finans var et underskudd på kr. 22.800.175,- (mot kr. 13.207.997,- i 2021) og årsresultatet etter skatt ble et overskudd på kr. 2.947.730,- (mot kr. 12.309.328,- i 2021).

Egenkapitalen

Konsernets egenkapital pr. 31.12.2022 var på kr. 126.927.561,- (mot kr. 126.979.834,- pr. 31.12.2021) som tilsvarer en egenkapitalprosent på 17,0 % (mot 17,6% pr. 31.12.2021). Tilsvarende er egenkapitalprosenten i morselskapet på 47,0% (mot 45,3% pr. 31.12.2021). 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 583,8 mill. kroner (546,2 mill. kroner i 2021). Av dette løper 114 mill. kroner gjennom rentebytteavtaler. Med dette er gjelden fordelt med 19,6% med fast rente og 80,4% med flytende rente.

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

Konsernet har en tilfredsstillende netto kontantstrøm.

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. 2.947.730,- disponeres slik:

Utbytte	kr. 3.000.000,-
---------	-----------------

Overført annen egenkapital	kr. -52.270,-
----------------------------	---------------

Hendelser etter regnskapsårets slutt

Humlegården sa opp sin leiekontrakt i Henrik Ibsensgt. 10 fra 1. april. Kids Copenhagen ønsket ikke å fornye sin leiekontrakt i Citybygget etter 5 års drift i mars, og gikk dessverre også konkurs.

Arbeidene på Grenland Arena ble ferdigstilt i februar og Odds Ballklubb Kvinner overtok sitt nye garderobeanlegg i mars. Samtidig ble treningsrom til Odds Ballklubb og aula til Voksenopplæringa og KIE ferdigstilt.

Tilstandsrapporten etter brannen i Nyhusveien 8 konkluderte med at bygget var totalskadet og rivning ble utført i mars 2023. I samarbeid med Medigren AS vil vi i løpet av 2. kvartal avklare om bygget skal gjenoppbygges som det sto, eller vi bør vurdere andre formål.

I mars 2023 kjøpte Kontorbygg AS selskapet Rødmyr Næringstomt AS. Dette selskapet eier den største gjenværende tomta i området (24.390 m²). Tomta grenser til vår eiendom Rødmyrli 40. Det er inngått en intensjonsavtale med selskapet Spot AS om å bygge et produksjonslokale/kontorer på ca. 4.000 m². Videre vil deler av tomta kunne tilbys Skien kommune til parkering/lager for Rødmyrli 40.

I de ledige lokalene i Henrik Ibsensgt. 10 åpnet en skredder sin virksomhet fra mars.

Kontrakten med bakeriet «Didier» ble fra mars delt med pizza-restauranten «Hot Weels». Bakeriet har hatt store økonomiske problemer under og etter pandemien, men det ser nå ut til at det er funnet en god løsning.

I styret for Kontorbygg AS

Skien, den 31. desember 2022

26. april 2023

Ole-Geir Hoppestad (leder)

Nils-Olav Skilbred (nestleder)

Åse Gro Bakke

Marjan Farahmand

Marco Gozzi

Monica Karlsen

Anna Erika Myrvold

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 m² i 7 etasjer pluss 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, Oppvekst og Miljøteknikk er de største leietakerne. Øvrige leietakere: Skien kommunale Pensjonskasse, Eek Auksjonsforretning, Historisk Forum og anleggskontor for bygging av nytt sykehjem.

Det er 400 m² 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 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 er utleid til Skien kommune; Helse og velferd.

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.

Lokalene er leid ut til Skien kommune; sentraladministrasjonen og.

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 og til musikkforeningen Suoni.

Deler av 1. og 2. etasje er ledig.

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. Dette gårdsrommet eies av Torggata 9 Skien AS.

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 2-3 damer som driver med fotpleie og velvære, samt 2 fysioterapeuter.

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

Nyhusvn. 8 ble påtent 17.11.2022 og hele bygget ble ødelagt.

6. 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 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.

Bygget er fullt utleid.

7. 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.

Bygget er fullt utleid.

8. 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.

9. 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.

10. Skagerak Arena, Tribune Syd.



Eiendommen består av sydtribunen og det sydøstre hjørnet som ikke er bebygget.

11. Den Røde Skolen.



Kontorbygg vant konkurransen om renovering/påbygging av Den Røde Skolen, ved Gjerpen barneskole.

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.

12. 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.

13. 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 2021.

Skien kommunes seksjon for regnskap og innfordring og fylkeskommunens PP-tjeneste leier 2., 3. og 4. etasje.

Selskapet sliter med lave leieinntekter og ledige lokaler. Selskapet har gått med underskudd de siste 12 årene.

14. Telemarksgata 10.



Kontorbygg AS kjøpte seg inn med 16% i selskapet Telemarksgaten 10 AS i 2018.

Bygget ble deretter totalrenovert og er utleid til kulturkafeen Sitt Ned i 1. etasje og deler av 2. etasje, fylkeskommunens karrieresenter leier også deler av 2. etasje og Handelsbanken leier 3. etasje.

15. Meierikvartalet Skien AS.



I 2021 kjøpte Kontorbygg AS 33,3% av aksjene i Meierikvartalet Skien AS. De øvrige eierne er Bratsberg Utvikling AS og GI Eiendom AS.

Det ble påbegynt rivning av bygningsmassen som ikke skal bevares, for å klargjøre for nybygging og rehabilitering.

I alt er det planlagt ca. 11.000 m² med næring og boliger i prosjektet.

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.

MOFLATVEGEN 59 AS



Opprinnelige Hotell Fritidsparken er på 2.600 m² og ble renoveret og påbygget i 2018.

Vandrerrhjemmet ble revet våren 2021 og det ble satt opp en ny hotellfløy og nye kontorer for administrasjonen i Skien Fritidspark KF, som sto ferdig i juni 2022. Nybygget er på 1.550 m².

Dette bygget ble overdratt fra Kontorbygg AS ble overdratt datterselskapet rett før ferdigstillelse.

Hele bygningsmassen er i sin helhet utleid til Skien Fritidspark KF.

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 Aktiebakeri sine 50% av Citybygg AS, er dette nå et heleid datterselskap. Bygget er på ca. 5.000 m² i 7 etasjer.

Lokalene er utleid til Rosenvold Klær, Mariannes Bistro, kommunens bedriftshelsetjeneste, ADHD-foreningen, kommunens arkiv- og postenhet, 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.

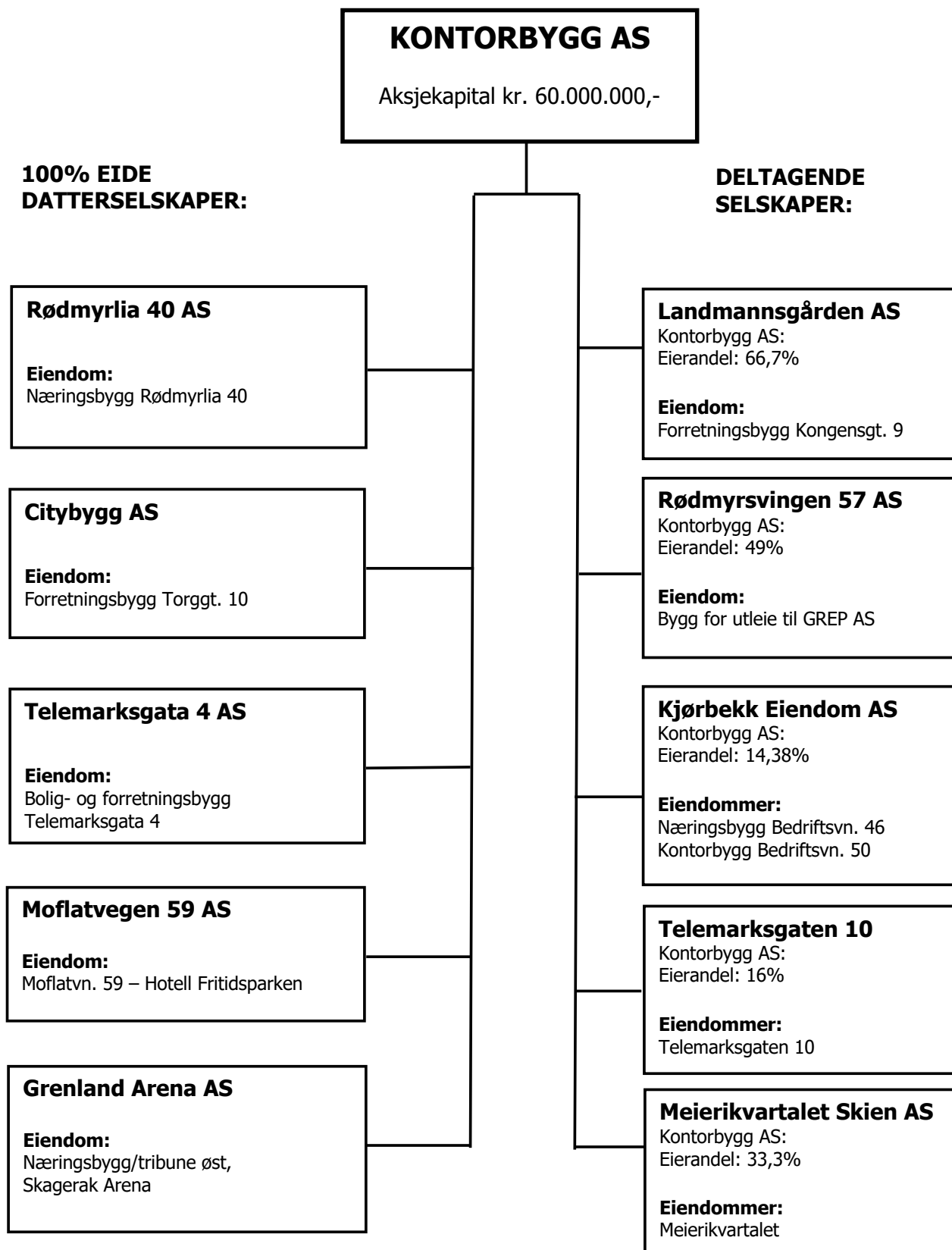
GRENLAND ARENA AS



Øvrige aksjonærer ble kjøpt ut i 2017. Etter ferdigstillelsen av nord-østre hjørne høsten 2017 er det i alt 13.300 m² utleieareal. Bygget er fullt utleid.

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

3. Skjematisk oversikt over eierandeler i andre selskaper



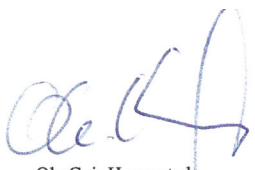
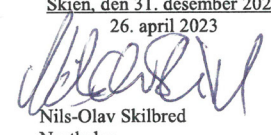
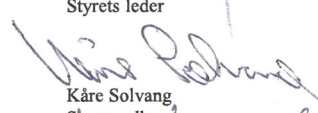
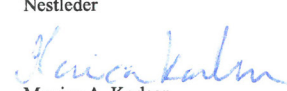
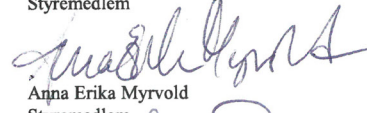
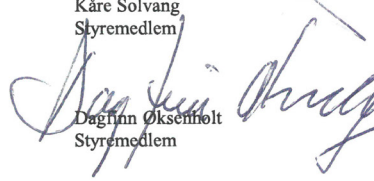
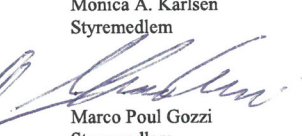
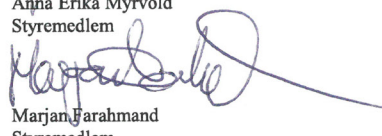
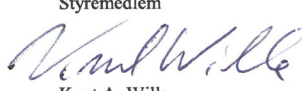
4. Resultatregnskap 2022

Morselskap			Konsern	
2021	2022	Note	2022	2021
Driftsinntekter:				
40 690 680	41 632 530		79 634 850	75 438 133
0	0		0	0
40 690 680	41 632 530	2	79 634 850	75 438 133
Driftskostnader:				
2 312 942	3 884 643		6 496 355	4 528 108
6 932 267	6 623 737	3	6 622 429	6 974 651
8 740 897	8 967 663	4	29 006 417	26 741 158
5 204 062	5 824 068	3	10 433 968	8 784 142
23 190 168	25 300 111		52 559 169	47 028 059
17 500 512	16 332 419		27 075 681	28 410 074
Finansinntekter og -kostnader:				
9 544	176 331		187 270	65 729
3 672 452	4 022 500		-1 960 716	1 207 315
0	0		2 500	0
-4 747 322	-6 871 739		-20 945 098	-14 456 675
-16 368	-9 484		-84 131	-24 366
-1 081 694	-2 682 393		-22 800 175	-13 207 997
16 418 818	13 650 025		4 275 506	15 202 077
-2 845 078	-2 292 424	11	-1 910 903	-3 634 449
13 573 740	11 357 601	10	2 364 603	11 567 628
Minoritetsinteresser			-583 127	-741 700
Konsernets årsresultat			2 947 730	12 309 328
OVERFØRINGER				
3 000 000	3 000 000		3 000 000	3 000 000
10 573 740	8 357 601		-52 270	9 309 328
13 573 740	11 357 601	10	2 947 730	12 309 328

5. Balanse 2022

Morselskap			Konsern		
2021	2022	Note	2022	2021	
EIENDELER					
Anleggsmidler					
Immaterielle eiendeler					
1 008 571	1 405 488	11	Utsatt skattefordel	2 346 010	1 371 386
1 008 571	1 405 488		Sum immaterielle eiendeler	2 346 010	1 371 386
Varige driftsmidler					
208 020 600	178 813 613	4, 12	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	687 024 249	665 591 186
34 950	176 500	4	Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner	2 740 841	830 602
208 055 550	178 990 113		Sum varige driftsmidler	689 765 090	666 421 788
Finansielle anleggsmidler					
172 361 294	172 361 294	5	Investering i datterselskap	0	0
23 720 000	23 720 000	5	Investering i tilknyttet selskap	19 244 827	21 728 043
2 200 522	2 190 522	6	Investering i aksjer og andeler	2 235 522	2 245 522
0	10 000 000	5	Konsernfordring	0	0
45 963	92 577	7	Andre langsiktige fordringer	92 577	45 963
198 327 779	208 364 393		Sum finansielle anleggsmidler	21 572 926	24 019 528
407 391 900	388 759 994		Sum anleggsmidler	713 684 026	691 812 702
Omløpsmidler					
Fordringer					
1 624 100	5 384 754	5	Kundefordringer	8 498 681	3 726 726
2 500 000	8 000 000	5	Konsernfordringer	0	0
1 884 241	5 160 258	5	Andre fordringer	5 766 993	2 555 987
6 008 341	18 545 012		Sum fordringer	14 265 674	6 282 713
5 726 971	4 861 946	8	Bankinnskudd, kontanter o.l.	16 751 576	21 368 346
11 735 312	23 406 958		Sum omløpsmidler	31 017 250	27 651 059
419 127 212	412 166 952		SUM EIENDELER	744 701 276	719 463 761

Morselskap			Konsern		
2021	2022	Note	2022	2021	
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					
130 257 607	137 293 728	10	Annen egenkapital	66 927 561	66 979 834
130 257 607	137 293 728		Sum opptjent egenkapital	66 927 561	66 979 834
190 257 607	197 293 728		Sum egenkapital	126 927 561	126 979 834
			Minoritetsinteresser	5 148 475	5 731 602
Gjeld					
Avsetning for forpliktelser					
		11	Utsatt skatt	10 765 219	10 620 889
2 864 005	3 234 753	3	Pensjonsforpliktelse	3 234 753	2 864 005
734 080	617 241		Andre avsetninger for forpliktelser	617 241	734 080
3 598 085	3 851 994		Sum avsetning for forpliktelser	14 617 213	14 218 974
Langsiktig gjeld					
200 222 945	196 667 963	12	Gjeld til kredittinstitusjoner	583 779 111	546 246 325
200 222 945	196 667 963		Sum langsiktig gjeld	583 779 111	546 246 325
Kortsiktig gjeld					
10 054 700	0		Byggelån	0	10 054 700
4 098 614	2 067 096	5	Leverandørgjeld	4 043 941	5 395 997
3 334 906	2 316 616	11	Betalbar skatt	2 741 197	4 795 947
743 160	1 854 337		Skyldige offentlige avgifter	2 866 647	1 164 529
3 000 000	3 000 000		Utbytte	3 000 000	3 000 000
2 500 000	4 194 205	5	Kortsiktig konserngjeld	0	0
1 317 195	921 013		Annen kortsiktig gjeld	1 577 131	1 875 853
25 048 575	14 353 267		Sum kortsiktig gjeld	14 228 916	26 287 026
228 869 605	214 873 224		Sum gjeld	612 625 240	586 752 325
419 127 212	412 166 952		SUM EGENKAPITAL OG GJELD	744 701 276	719 463 761

 Ole Geir Hoppestad Styrets leder	I styret for Kontorbygg AS Skien, den 31. desember 2022 26. april 2023  Nils-Olav Skilbred Nestleder	 Åse Gro Bakke Styremedlem
 Kåre Solvang Styremedlem	 Monica A. Karlsen Styremedlem	 Anna Erika Myrvold Styremedlem
 Dagfinn Øksenfjelt Styremedlem	 Marco Poul Gozzi Styremedlem	 Marjan Farahmand 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 2022.

Klassifiseringsprinsipper

Omløpsmidler/kortsiktig gjeld

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

Anleggsmidler/langsiktig gjeld

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

Inntekter

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

Kostnader

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

Varige driftsmidler

Anleggsmidler er bokført til historisk anskaffelseskost. Driftsmidlene avskrives årlig etter en lineær avskrivningssats hvor den økonomiske levetiden er lagt til grunn. Gevinst/tap ved salg av driftsmidler beregnes som forskjellen mellom bokført verdi og salgssummen på salgstidspunktet. Gevinst klassifiseres som driftsinntekt, og tap som driftskostnad.

Aksjer og andeler i datterselskap

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

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

Ytellesbaserte 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.

Note 1 Regnskapsprinsipper, forts.

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

Note 2 Salgsinntekter

Inntekter fordelt på virksomhetsområder:	Kontorbygg AS		Konsern	
	2021	2022	2021	2022
Leieinntekter	36 712 136	37 453 199	70 761 897	74 791 728
Vaktmestertjenester, prosjektadministrasjon	3 542 824	3 640 664	3 482 924	3 506 264
Forretningsførsel	435 720	538 667	345 720	447 168
Reklameinntekter	0	0	847 592	889 681
Sum	40 690 680	41 632 530	75 438 133	79 634 841

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

Lønnskostnader	Kontorbygg AS		Konsern	
	2021	2022	2021	2022
Lønninger	4 251 164	4 500 258	4 270 679	4 480 338
Arbeidsgiveravgift	756 708	754 619	779 577	773 231
Pensjonskostnader	1 737 146	1 199 465	1 737 146	1 199 465
Refusjoner	-10 814	-37 695	-10 814	-37 695
Andre ytelser	198 063	207 090	198 063	207 090
Sum	6 932 267	6 623 737	6 974 651	6 622 429
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	1 162 277	324 076	324 076
Annen godtgjørelse	7 072		
Pensjonspremie	289 756		

Honorar til revisor (eksklusiv merverdiavgift)	Kontorbygg AS		Konsern	
	2021	2022	2021	2022
Lovpålagt revisjon	88 900	65 600	219 300	191 300
Andre tjenester utenfor revisjonen	38 063	43 213	84 426	65 613
Sum	126 963	108 813	303 726	256 913

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. 31.12.2022 er det 8 aktive og 10 pensjonister.

Pensjonskostnader	Kontorbygg AS / Konsern	
	2021	2022
Nåverdi av årets pensjonsopptjening (inkl. arbeidsgiveravgift)	738 331	798 015
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	314 723	404 016
Forventet avkastning	-635 973	-781 761
Administrasjonskostnader	61 480	63 542
Resultatført aktuært tap (gevinst)	54 651	181 739
Pensjonskostnader inkl. arbeidsgiveravgift	533 212	665 551

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

	Kontorbygg AS / Konsern	
	2021	2022
Pensjonsforpliktelse		
Netto pensjonsforpliktelse (inkl. arbeidsgiveravgift)	1 030 304	-1 455 013
Ikke resultatført aktuarielt tap (gevinst)	-3 894 309	-1 779 741
Pensjonsforpliktelse inkl. arbeidsgiveravgift	-2 864 005	-3 234 754

	Kontorbygg AS / Konsern	
	2021	2022
Forutsetninger		
Diskonteringsrente	1,90 %	3,20 %
Lønnsvekst	2,75 %	3,75 %
G-regulering	2,50 %	3,50 %
Pensjonsregulering	1,73 %	2,75 %
Forventet avkastning	3,90 %	4,90 %
Arbeidsgiveravgift	14,10 %	14,10 %
Amortiseringstid	10,00	7,88
Korridorstørrelse	10,00 %	10,00 %

Note 4 Varige driftsmidler

Mor	Tomter	Bygninger inkl. FTI	Driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01	5 583 908	386 503 721	4 293 285	396 380 914
Tilgang i året		26 502 320	201 662	26 703 982
Avgang i året		-50 760 722		-50 760 722
Anskaffelseskost 31.12	5 583 908	362 245 319	4 494 947	372 324 174
Akk. avskrivninger 01.01	0	184 067 029	4 258 335	188 325 364
Akk. avskrivninger solgte driftsmidler		-3 958 966		-3 958 966
Årets ordinære avskrivninger		8 907 551	60 112	8 967 663
Akk. avskrivninger 31.12	0	189 015 614	4 318 447	193 334 061
Bokført verdi pr. 31.12	5 583 908	173 229 705	176 500	178 990 113
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	25 658 474	1 010 838 046	8 872 021	1 045 368 541
Tilgang i året		49 756 956	2 592 765	52 349 721
Avgang i året				0
Anskaffelseskost 31.12	25 658 474	1 060 595 002	11 464 786	1 097 718 262
Akk. avskrivninger 01.01	0	370 905 336	8 041 419	378 946 755
Akk. avskrivninger solgte driftsmidler				0
Årets ordinære avskrivninger		28 323 891	682 526	29 006 417
Akk. avskrivninger 31.12	0	399 229 227	8 723 945	407 953 172
Bokført verdi pr. 31.12	25 658 474	661 365 775	2 740 841	689 765 090
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	1 270 733	21 681 874
Citybygg AS	Skien	100,00 %	15 375 000	-411 076	12 318 644
Moflatvegen 59 AS	Skien	100,00 %	11 649 798	269 343	9 413 742
Grenland Arena AS	Skien	100,00 %	91 357 718	-1 655 557	25 574 572
Telemarksgata 4 AS	Skien	100,00 %	3 500 000	-11 531	1 797 715
Landmannsgården AS	Skien	66,60 %	16 202 086	-1 745 889	15 428 966
			172 361 294		
<i>Tilknyttede selskaper:</i>					
Rødmyrveien 57 AS	Porsgrunn	49,00 %	13 720 000	2 443 118	26 572 541
Meierikvartalet Skien AS	Skien	33,33 %	10 000 000	-9 571 031	-6 013 277
			23 720 000		

Investeringene er regnskapsført etter kostmetoden i selskapsregnskapet. I konsernregnskapet er tilknyttet selskap vurdert til egenkapitalmetoden, og bokført verdi utgjør kr 19 244 827.

Kontorbygg AS har stillet kausjonserklæring for Citybygg AS pålydende kr 5 000 000 og for Meierikvartalet Skien AS pålydende kr 2 500 000.

	Langsiktige fordringer			Kundefordringer	
	2021	2022		2021	2022
Selskap i samme konsern	0	10 000 000		404 888	543 561
Tilknyttet selskap	0	0		0	0
Sum	0	10 000 000		404 888	543 561
	Konsernfordringer			Andre fordringer	
	2021	2022		2021	2022
Selskap i samme konsern	2 500 000	8 000 000		0	0
Tilknyttet selskap	0	0		1 683 000	1 683 000
Sum	2 500 000	8 000 000		1 683 000	1 683 000
	Leverandørgjeld			Konserngjeld	
	2021	2022		2021	2022
Selskap i samme konsern	383	9 262		2 500 000	4 194 205
Tilknyttet selskap	0	0		0	0
Sum	383	9 262		2 500 000	4 194 205
Transaksjoner	2021	2022			
Kjøp fra datterselskap	0	0			
Salg til datterselskap	1 531 994	1 774 566			

Note 6 Andre aksjer

Selskap	Antall	Pålydende	Samlet aksjekapital	Kostpris	Mor	Konsern
					Bokført verdi 31.12.2022	Bokført verdi 31.12.2022
Skiens Aktiebakeri	13 (14)	1 500	300 000	314 000	314 000	359 000
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					2 190 522	2 235 522

Kontorbygg AS er kausjonist for lån Telemarksgaten 10 AS har i Sparebank 1 Sørøst-Norge. Rest kausjonsansvar pr. 31.12.2022 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	
	2021	2022	2021	2022
Pensjonsmidler	0	91 927	0	91 927
Forskuddsbetalt leasing	45 963	650	45 963	650
Sum	45 963	92 577	45 963	92 577

Note 8 Bundne midler

	Kontorbygg AS		Konsern	
	2021	2022	2021	2022
Skattetrekksmidler på særskilt konto	176 272	185 824	227 508	237 060
Sum	176 272	185 824	227 508	237 060

Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12 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 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	60 000 000	130 257 607	190 257 607
Årets resultat		11 357 601	11 357 601
Konsernbidrag		-1 321 480	-1 321 480
Utbytte		-3 000 000	-3 000 000
Egenkapital 31.12	60 000 000	137 293 728	197 293 728

	Konsern			
	Aksjekapital	Annen egenkapital	Minoritet	Sum
Egenkapital 01.01	60 000 000	66 979 831	5 731 602	132 711 433
Årets resultat		2 947 730	-583 127	2 364 603
Utbytte		-3 000 000		-3 000 000
Egenkapital 31.12	60 000 000	66 927 561	5 148 475	132 076 036

Note 11 Skatter og skattekostnad

	Kontorbygg AS		
	2021	2022	Endring
Spesifikasjon av midlertidige forskjeller			
<i>Forskjeller som utlignes:</i>			
Anleggsmidler	-7 219 979	-6 839 063	-380 916
Omløpsmidler	-66 418	-61 635	-4 783
Gevinst- og tapskonto	5 565 986	3 746 864	1 819 122
Pensjonsforpliktelse	-2 864 005	-3 234 753	370 748
Netto forskjeller	-4 584 416	-6 388 587	1 804 171
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	0	0	0
Sum midlertidige forskjeller	-4 584 416	-6 388 587	1 804 171
Utsatt skattefordel	-1 008 571	-1 405 488	396 918

	2021	2022
Resultatført skattekostnad		
Ordinært resultat før skatt	16 418 818	13 650 025
Permanente forskjeller	-3 486 645	-3 229 918
Endring i midlertidige forskjeller	2 226 491	1 804 171
Årets skattegrunnlag	15 158 664	12 224 278
Betalbar inntektsskatt for selskapet	3 334 906	2 689 341
Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	-489 828	-396 917
Skattekostnad i resultatregnskapet	2 845 078	2 292 424

	2021	2022
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt	3 334 906	2 689 341
Skatt på konsernbidrag	0	-372 725
Betalbar skatt i balansen	3 334 906	2 316 616

Note 11 Skatter og skattekostnad, forts.

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller	Konsern		
	2021	2022	Endring
<i>Forskjeller som utlignes:</i>			
Anleggsmidler	43 829 717	43 087 161	742 556
Omløpsmidler	-81 252	-96 059	14 807
Kortsiktig gjeld	-15 000	-15 000	0
Gevinst- og tapskonto	5 747 099	3 891 754	1 855 345
Pensjonsforpliktelse	-2 864 005	-3 234 753	370 748
Skattemessig underskudd til fremføring	-17 771 241	-20 201 339	2 430 098
Netto forskjeller	28 845 318	23 431 764	5 413 554
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	13 197 875	14 837 366	-1 639 491
Sum midlertidige forskjeller	42 043 193	38 269 130	3 774 063
Utsatt skatte/skattefordel, netto	9 249 502	8 419 209	830 294
Utsatt skattefordel	1 371 386	2 346 010	
Utsatt skatt	-10 620 889	-10 765 219	

Resultatført skattekostnad	2021	2022
Ordinært resultat før skatt	15 202 077	4 275 506
Permanente forskjeller	-1 007 319	2 770 931
Endring i midlertidige forskjeller	4 363 327	2 983 456
Fremførbart underskudd (- = anvendelse/ + = fremføring)	3 241 668	2 430 096
Årets skattegrunnlag	21 799 753	12 459 989

Betalbar inntektsskatt for selskapet	4 795 947	2 741 197
Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	-1 161 498	-830 294
Skattekostnad i resultatregnskapet	3 634 449	1 910 903

Betalbar skatt i balansen	2021	2022
Betalbar skatt	4 795 947	2 741 197
Betalbar skatt i balansen	4 795 947	2 741 197

Note 12 Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

Gjeld som er sikret ved pant:	Kontorbygg AS		Konsern	
	2021	2022	2021	2022
Gjeld til kredittinstitusjon	200 222 945	196 667 963	546 246 325	583 779 111
Sum	200 222 945	196 667 963	546 246 325	583 779 111

Balanseført verdi av eiendeler som er pantsatt:	Kontorbygg AS		Konsern	
	2021	2022	2021	2022
Tomter og bygninger	208 020 600	178 813 613	665 591 186	654 455 965
Sum	208 020 600	178 813 613	665 591 186	654 455 965

Avdragsprofil (tall i hele 1 000):

	2023	2024	2025	2026	2027	Deretter	Sum
Kontorbygg AS	8 980	15 518	15 605	15 693	15 785	125 087	196 668
Konsern	18 667	26 987	27 074	27 162	27 254	456 635	583 779

	Kontorbygg AS		Konsern	
	2021	2022	2021	2022
Andel gjeld med fast rente	13,0 %	12,5 %	21,0 %	19,6 %
Andel gjeld med flytende rente	87,0 %	87,5 %	79,0 %	80,4 %
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

REVISJONSSSELKAPET AS

Medlem av
Den norske revisorforening

Til generalforsamlingen i
Kontorbygg AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kontorbygg AS som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, og kontantstrømoppstilling, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, og kontantstrømoppstilling, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

www.revisjonsselskapet.no

POST- OG KONTORADRESSE:
Lyngbakkvegen 5
3736 Skien
Tlf.: 35 58 84 60

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

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

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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.

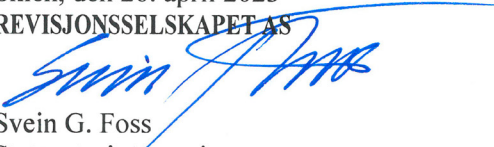
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Skien, den 26. april 2023
REVISJONSSKAPET AS



Svein G. Foss
Statsautorisert revisor

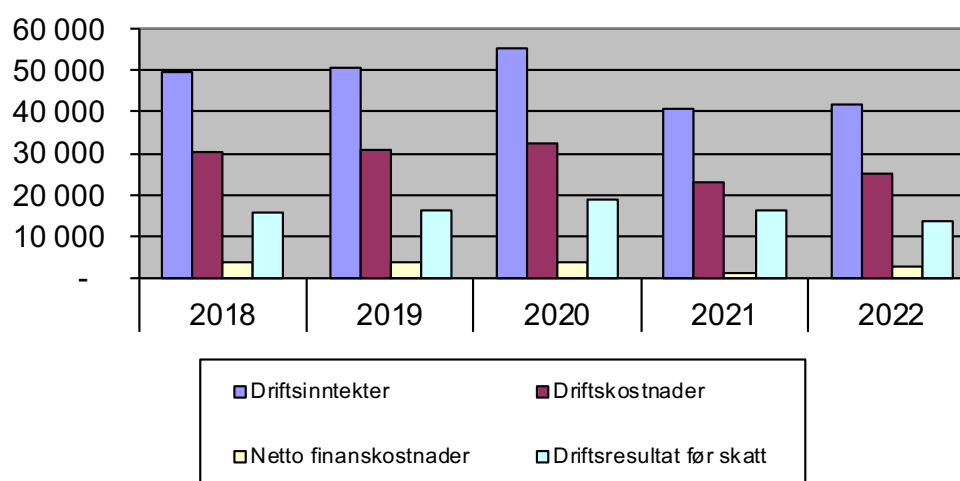
8. Kontantstrømanalyse

Morselskap		Konsern	
2021	2022	2022	2021
16 418 818	13 650 025	4 275 506	15 202 077
-2 110 174	-3 334 906	-4 795 947	-3 280 572
8 740 897	8 967 663	29 006 417	26 741 158
0	3 140	3 140	0
-490 000	-490 000	1 993 216	-524 863
22 559 541	18 795 922	30 482 332	38 137 800
1 836 302	-5 792 172	-6 124 011	-4 997 427
313 443	-1 161 747	2 091 664	2 613 653
24 709 286	11 842 003	26 449 985	35 754 026
-23 392 143	-26 703 982	-52 349 721	-41 721 860
0	46 801 756	0	0
0	6 860	6 860	0
	-16 085 141	-3 085 141	0
-14 800 000	0	0	-10 000 000
-38 192 143	4 019 493	-55 428 002	-51 721 860
10 054 700	46 811 179	106 811 179	36 554 700
-3 764 682	-60 537 700	-79 449 932	-38 369 214
0	0	0	2 400 000
-3 000 000	-3 000 000	-3 000 000	-3 000 000
3 290 018	-16 726 521	24 361 247	-2 414 514
-10 192 839	-865 025	-4 616 770	-18 382 348
15 919 810	5 726 971	21 368 346	39 750 694
5 726 971	4 861 946	16 751 576	21 368 346

9. Nøkkeltall

Tall i hele 1.000 kroner

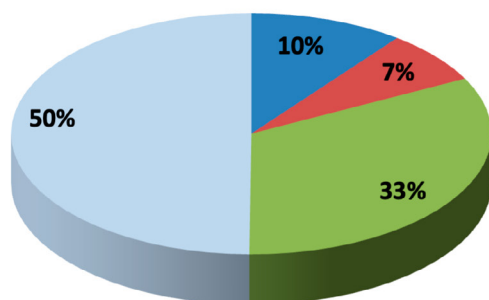
	2018	2019	2020	2021	2022	2022 Konsern
Driftsinntekter	49 814	50 850	55 334	40 690	41 633	79 635
Driftskostnader	30 435	30 671	32 485	23 190	25 300	52 559
Netto finanskostnader	3 817	4 098	3 738	1 082	2 682	22 800
Driftsresultat før skatt	15 562	16 081	19 111	16 418	13 650	4 276



10. Samfunnsregnskap

Verdiskapning tilført:
(Tall i hele 1.000)

	<u>Konsern</u>		<u>Kontorbygg AS</u>	
STAT OG KOMMUNE:				
Eiendomsavgift	1 705		828	
Arbeidsgiveravgift	773		755	
Kommune- og statsskatt	2 741		2 317	
Skattetrekk ansatte	<u>1 441</u>	6 660	<u>1 396</u>	5 296
ANSATTE:				
Lønn og sosiale kostnader	6 741		6 624	
- skattetrekk	-1 441		-1 396	4 473
- arbeidsgiveravgift	<u>-773</u>	4 526	<u>-755</u>	
				6 872
LÅNGIVERE:				
Rentekostnader		20 945		
SELSKAPET:				
Ordinære avskrivninger	29 006		8 968	<u>20 326</u>
Oppskrivninger/overføringer	<u>2 947</u>	<u>31 953</u>	<u>11 358</u>	<u>36 967</u>
Verdiskapning i året		<u>64 085</u>		



■ STAT OG KOMMUNE
■ ANSATTE
■ LÅNGIVERE
■ KONSERNET

Du finner oss på: www.kontorbygg.no

