

Årsrapport 2023



Nytt bygg for SPOT AS på Rødmyr
*Oppføres av datterselskapet
Rødmyr Næringstomt AS*

Innholdsfortegnelse

	Side:
Organisasjon	3
Styrets beretning for 2023	4
Daglig leders orientering om virksomheten:	
1. Eiendommene	8
2. Datterselskapene	13
3. Skjematisk oversikt over selskapene	15
Regnskap, balanse m.v.:	
4. Resultatregnskap	16
5. Balanse	17
6. Noter	19
7. Revisors beretning	27
8. Kontantstrømsanalyse	29
9. Nøkkeltall	30
10. Samfunnsregnskap	31

Teknisk avdeling

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



Styret



Ole-Geir Hoppestad Dagfinn Øksenholt Åse Gro Bakke



Marjan Farahmand Marco Gozzi Monica Karlsen



Anna Erika Myrvold Kåre Solvang Jan Ove Lia

Administrasjonen

Daglig leder Knut A. Wille, prosjektsjef Odd Five
og kontorsjef Anne Torunn Berge



Organisasjon

Styret i Kontorbygg AS fra 2020:

Ole-Geir Hoppestad (leder)

Dagfinn Øksenholt (nestleder)

Åse Gro Bakke

Marjan Farahmand

Marco Gozzi

Monica Karlsen

Anna Erika Myrvold

Kåre Solvang

Jan Ove Lia

Nils-Olav Skilbred fikk innvilget fritak fra sitt styreverv i desember og 2023 og varamedlem Jan Ove Lia rykket inn i styret.

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

Ansatte:

Administrasjon:

Daglig leder Knut A. Wille

Prosjektsjef Odd M. Five

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 2023

Dette er Kontorbygg AS

Kontorbygg AS er et heleid kommunalt aksjeselskap i Skien.

Årsrapporten viser resultat-regnskap 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
- Rødmyr Næringstomt 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.

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 2023 bl.a. vært sponsorer for Odds Ballklubb, Odds Ballklubb Kvinner og Gjerpen Håndball, mens vi innen kulturlivet bl.a. sponser Skiensjazzdraget, Musikkforeningen Suoni og Skien Live

Bærekraft

Kontorbygg AS er miljøsertifisert, og ble re-sertifisert i 2023.

Vi fokuserer særlig på 4 av bærekraftmålene 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 isstadionanlegget. I det planlagte nybygget på Rødmyr vil vi etablere energibrønner.



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 klimaendringene

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 2 er EL-bil. Den siste skiftes ut til EL-bil i 2024.

Aktiviteter i 2023

Det er avholdt konkurranse for gjenoppbygging av Nyhusveien 8 etter brannen høsten 2022. Mynd Entreprenør AS ble valgt som total-entreprenør, men oppstarten av arbeidet ble forsinket på grunn av usikkerhet om entreprenørens videre drift.

Selskapet Rødmyr Næringstomt AS kjøpte vi i mars 2023. Det er inngått avtale med selskapet Spot AS om bygging av industrilokaler, kontorer og lager.

I mai inngikk vi avtale med Skien kommune om bygging av nye legekontorer i Kverndals-senteret. Prosjektet skal ferdigstilles i juni 2024.

Ombyggingene på Grenland Arena ble ferdigstilt første kvartal 2023 med nytt garderobeanlegg for Odds Ballklubb kvinner, nytt treningslokale for Odds Ballklubb og ny aula for voksenopplæringa/KIE.

Rivearbeidene i «Meierikvartalet» ble fullført, og arbeidet med å planlegge for nytt kontorbygg, nye næringslokaler og leiligheter er i full gang.

Urmaker Skorve flyttet i juni inn i nye lokaler i Citybygget.

Arbeidet med å rekruttere ny daglig leder ble påbegynt og selskapet Cruit ble valgt som rekrutteringsselskap.

Skien Bystyre vedtok i desember å be Kontorbygg AS å vurdere ulike scenarier for selskapets fremtid. Styret behandlet saken og oversendte sine anbefalinger etter styremøte den 13.12.2023.

Selskapets verdier

Konsernets driftsinntekter er på 85,07 mill. kroner, (mot 79,6 i 2022) og langsiktige gjeld er på 602 mill. kroner (mot 583 i 2022). Bokført egenkapital er på 111,0 mill. kroner (129,4 i 2022).

Av selskapets leieinntekter er 67% knyttet til leiekontrakter med mer enn 5 års gjestående løpetid.

Organisasjon/miljø

Ved årsskiftet hadde selskapet 8 ansatte med 7,2 årsverk, 1 kvinne og 7 menn.

Sykefraværet i 2023 er på 5,9%. Økningen fra 2023 (2,1%) skyldes en langtidssykemeldt. I denne perioden har det vært ansatt en vikar som tidligere var inne på tiltak via NAV.

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

Styret takker de ansatte for innsatsen i 2023.

Styret anser at selskapets virksomhet, som er å eie, drive og forvalte næringseiendommer 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 8 styremøter i 2023 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 2023 er gjort opp som konsern-regnskap, og viser et driftsresultat på kr.26.649.802,- (mot kr.27.075.681,- i 2022) etter ordinære avskrivninger på kr. 31.292.660,- (mot kr. 29.006.417,- i 2022). Netto finans viser et underskudd på kr. 41.198.792,- (mot kr. 22.800.175,- i 2022) og årsresultatet etter skatt ble et regnskapsmessig underskudd på kr. 14.759.633,- (mot et overskudd på kr. 2.947.730,- i 2022).

Rentekostnadene er ca. 14 mill. kroner høyere enn fjoråret.

Egenkapitalen

Konsernets egenkapital pr. 31.12.2023 var på kr. 111.038.179,- (mot kr. 129.450.668,- pr. 31.12.2022) som tilsvarer en egenkapitalprosent på 14,5% (mot 17,0% pr. 31.12.2022). Tilsvarende er egenkapitalprosenten i morselskapet på 45,7% (mot 47,0% pr.31.12.2022). Styret anser at egenkapitalen ikke reflekterer de reelle verdier i selskapet.

Eiendommene er ført opp med bokført verdi på 709 mill. kroner, mens en takstvurdering av selskapet Q4 i oktober 2023 viser en antatt salgsverdi på 1.100 mill. kroner.

Utvikling i resultat og markedsrisiko

Konsernets totale langsiktige gjeld beløper seg til 602,8 mill. kroner (583,8, mill. kroner i 2022). Rentebytteavtalen med Sparebank 1 (Grenland Arena AS) ble avsluttet i 2023 og nå gjenstår bare en rentebytteavtale på ca. 20 mill. kroner i DNB.

Konsernet er eksponert for endringer i rentenivået på grunn av høy andel flytende rente. Dette har gitt seg utslag i et forverret resultat for 2023.

Konsernets netto kontantstrøm er til tider svak, og nye prosjekter som Meierikvartalet vil føre til en anstrengt likviditet i 2024, dersom det ikke inngås leiekontrakter som igjen utløser byggelån og mva-refusjoner på allerede gjennomførte kapitalinnskudd.

Styrets vurdering

Styret mener regnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets virksomhet og stilling.

Selskapet har noe anstrengt likviditet med dagens høye rentenivå. Usikkerhet rundt flere nye prosjekter vil kunne forsterke dette.

Styret kan derfor ikke anbefale at det utbetales utbytte for 2023.

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 minus kr. 14.759.633,- disponeres slik:

Utbytte	kr.	0,-
---------	-----	-----

Overført annen egenkapital	kr. 14.579.633,-
----------------------------	------------------

Hendelser etter regnskapsårets slutt

Telemarksgata 10 AS

Med bakgrunn i høyt rentenivå og oppsigelse av leiekontrakten fra Grep Grenland AS ble selskapet bedt om å innbetale tidligere inngåtte garantier fra eierne. I mars ble ny avtale inngått med banken der 2 av eierne ikke lenger ble med.

Nyhusveien 8

Gjenoppbyggingen av Nyhusveien 8 ble igangsatt i mars. Prosjektet har blitt noe utsatt på grunn av usikkerhet vedrørende entreprenørselskapet Mynd AS.

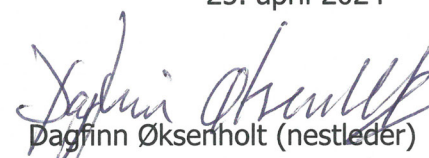
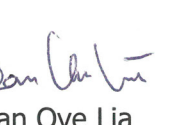
Meierikvartalet – terminert intensjonsavtale

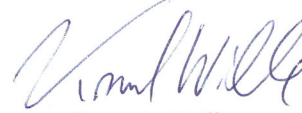
I februar meddelte kommunens administrasjon at intensjonsavtalen om bygging av nytt kontorbygg i Meierikvartalet ikke ville bli gjennomført. I møte 11. april vedtok bystyret at forhandlingene med Meierikvartalet Skien AS skulle gjenopptas.

I styret for Kontorbygg AS

Skien, den 31. desember 2023

25. april 2024

 Ole-Geir Hoppestad (leder)	 Dagfinn Øksenholt (nestleder)	 Åse Gro Bakke	 Marjan Farahmand	
 Marco Gozzi	 Monica Karlsen	 Anna Erika Myrvold	 Kåre Solvang	 Jan Ove Lia


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 og Historisk Forum. Fram til august 2023 var det også anleggskontor for bygging av nytt sykehjem i Kverndalen her.

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 Bilpleie.

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 bebygd 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 påtatt 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» (dagtid) / Bella Pizza (kveldstid).

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 syd-østre 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 renovert og påbygget i 2018.

Vandrerhjemmet 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, REMA1000, Advania AS, Konosør AS og Odds Ballklubb kvinner.

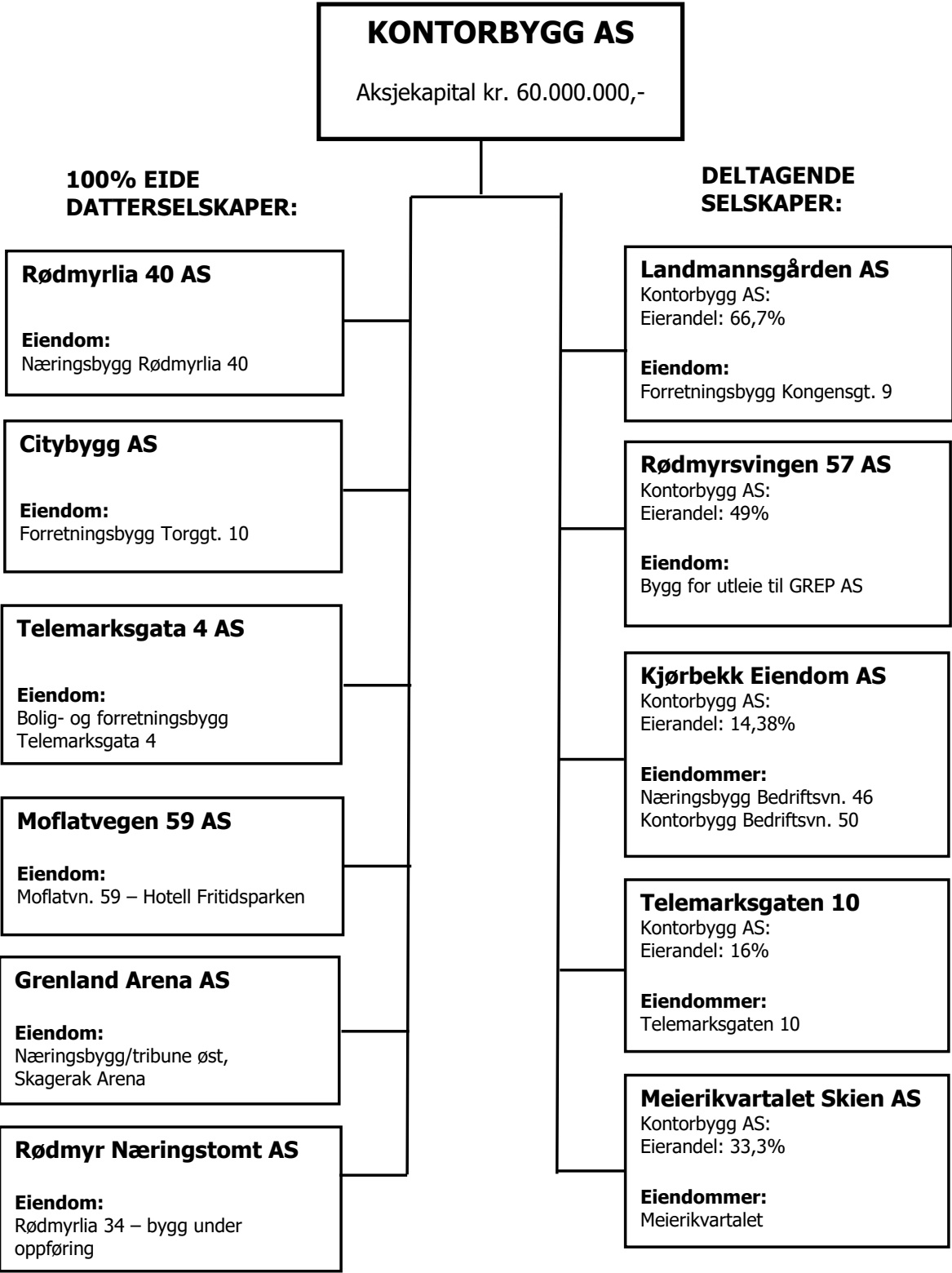
Rødmyr Næringstomt AS



I mars 2023 ble Rødmyr Næringstomt AS som eier Rødmyrlia 34 kjøpt. Tomten er på ca. 24 da. og det er inngått avtale om oppføring av nytt bygg for Spot AS. Ferdigstilles januar 2025.

En del av tomten skal selges til datterselskapet Rødmyrlia 40 AS (som eier nabotomta)

3. Skjematisk oversikt over eierandeler i andre selskaper



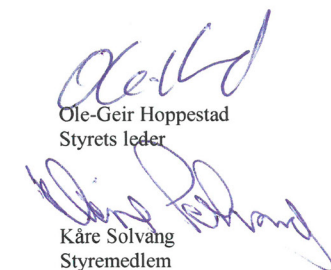
4. Resultatregnskap 2023

Morselskap			Konsern	
2022	2023	Note	2023	2022
Driftsinntekter:				
41 632 530	43 526 444		85 072 456	79 634 850
0	0		0	0
41 632 530	43 526 444	2	85 072 456	79 634 850
Driftskostnader:				
3 884 643	3 066 536		5 282 152	6 496 355
6 623 737	7 677 374	3	7 677 653	6 622 429
8 967 663	9 032 271	4	31 292 660	29 006 417
5 824 068	9 373 329	3	14 170 189	10 433 968
25 300 111	29 149 511		58 422 654	52 559 169
16 332 419	14 376 933		26 649 802	27 075 681
Finansinntekter og -kostnader:				
176 331	569 905		869 144	187 270
4 022 500	9 043 180		-7 013 960	-1 960 716
0	6 663		21 756	2 500
-6 871 739	-11 459 632		-35 064 941	-20 945 098
-9 484	-5 649		-10 791	-84 131
-2 682 393	-1 845 533		-41 198 792	-22 800 175
13 650 025	12 531 400		-14 548 990	4 275 506
-2 292 424	-821 112	11	-741 001	-1 910 903
11 357 601	11 710 288	10	-15 289 991	2 364 603
Minoritetsinteresser			-530 358	-583 127
Konsernets årsresultat			-14 759 633	2 947 730
OVERFØRINGER				
3 000 000	0		0	3 000 000
8 357 601	11 710 288		-14 759 633	-52 270
11 357 601	11 710 288	10	-14 759 633	2 947 730

5. Balanse

Morselskap			Konsern	
2022	2023	Note	2023	2022
EIENDELER				
Anleggsmidler				
Immaterielle eiendeler				
693 842	1 094 540	11	1 094 540	1 634 364
693 842	1 094 540		1 094 540	1 634 364
Varige driftsmidler				
178 813 613	185 609 000	4, 12	707 272 838	687 024 249
176 500	152 500	4	2 117 995	2 740 841
178 990 113	185 761 500		709 390 833	689 765 090
Finansielle anleggsmidler				
172 361 294	196 071 356	5	0	0
23 720 000	29 596 000	5	16 617 367	19 244 827
2 190 522	2 190 522	6	2 235 522	2 235 522
10 000 000	19 500 000	5	0	0
92 577	182 027	7	182 027	92 577
208 364 393	247 539 905		19 034 916	21 572 926
388 048 348	434 395 945		729 520 289	712 972 380
Omløpsmidler				
Fordringer				
5 384 754	3 289 400	5	4 944 252	8 498 681
8 000 000	3 264 918	5	0	0
5 160 258	1 906 751	5	3 590 546	5 766 993
18 545 012	8 461 068		8 534 798	14 265 674
4 861 946	9 869 069	8	26 854 086	16 751 576
23 406 958	18 330 137		35 388 884	31 017 250
411 455 306	452 726 082		764 909 173	743 989 630

Morselskap			Konsern		
2022	2023	Note	2023	2022	
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					
139 816 835	147 195 253	10	Annen egenkapital	51 038 179	69 450 668
139 816 835	147 195 253		Sum opptjent egenkapital	51 038 179	69 450 668
199 816 835	207 195 253		Sum egenkapital	111 038 179	129 450 668
Minoritetsinteresser					
			4 618 117	5 148 475	
Gjeld					
Avsetning for forpliktelser					
		11	Utsatt skatt	15 884 168	10 765 219
617 241	617 241		Andre avsetninger for forpliktelser	617 241	617 241
617 241	617 241		Sum avsetning for forpliktelser	16 501 409	11 382 460
Langsiktig gjeld					
196 667 963	223 765 901	12	Gjeld til kredittinstitusjoner	602 799 817	583 779 111
196 667 963	223 765 901		Sum langsiktig gjeld	602 799 817	583 779 111
Kortsiktig gjeld					
0	9 032 997		Byggelån	11 088 238	0
2 067 096	4 299 501	5	Leverandørgjeld	8 795 641	4 043 941
2 316 616	0	11	Betalbar skatt	0	2 741 197
1 854 337	533 514		Skyldige offentlige avgifter	958 878	2 866 647
3 000 000	0		Utbytte	0	3 000 000
4 194 205	2 500 000	5	Kortsiktig konserngjeld	0	0
921 013	4 781 676		Annen kortsiktig gjeld	9 108 894	1 577 131
14 353 267	21 147 688		Sum kortsiktig gjeld	29 951 651	14 228 916
211 638 471	245 530 830		Sum gjeld	649 252 877	609 390 487
411 455 306	452 726 083		SUM EGENKAPITAL OG GJELD	764 909 173	743 989 630



Ole-Geir Hoppestad
Styrets leder

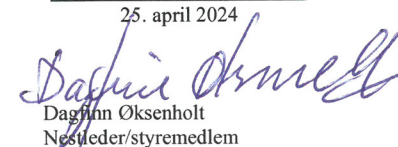


Kåre Sølvang
Styremedlem

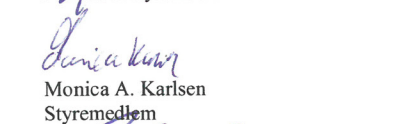


Jan Ove Lia
Styremedlem

I styret for Kontorbygg AS
Skien, den 31. desember 2023
25. april 2024



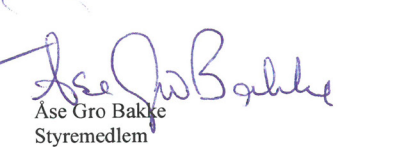
Dagfinn Øksenholt
Nestleder/styremedlem



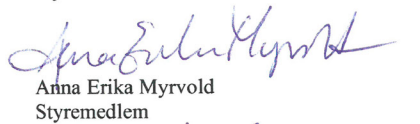
Monica A. Karlsson
Styremedlem



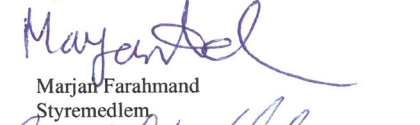
Marco Poul Gozzi
Styremedlem



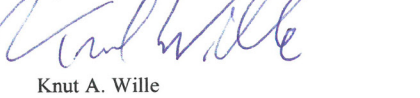
Ase Gro Bakke
Styremedlem



Anna Erika Myrvold
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, Rødmyr Næringsstomt AS og Landmannsgården AS.

Endringer i konsernet

Rødmyr Næringsstomt AS har kommet inn i konsernet fra og med 20.03.2023.

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

Ytelsesbaserte pensjonsordninger regnskapsføres i tråd med NRS 6. Eventuell netto pensjonsforpliktelse balanseføres som langsiktig pensjonsforpliktelse, mens eventuell overfinansiering, av forsiktighetshensyn - ikke balanseføres. Netto pensjonsorpliktelse /-midler, knyttet til selskapets usikrede pensjonsordning beregnes av aktuar. 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 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.

Korrigerig av tidligere års feil / sammenligningstall

Ved en inkurie ble det i årsregnskapet for 2020 innarbeidet netto pensjonsforpliktelse, men aktuarberegningen viste egentlig en overfinansiert pensjonsforpliktelse. Det vil si at aktuarberegnet verdi av pensjonsmidlene, oversteg nåverdien av de påløpte pensjonsforpliktelsen - slik disse var beregnet av aktuaren. Tidligere års feil knyttet til pensjon (inkludert utsatt skatt) er korrigert direkte mot egenkapitalen, og det vises til note 10. Sammenligningstall i balansen for 2022 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	
	2022	2023	2022	2023
Leieinntekter	37 453 199	39 274 421	74 791 737	80 268 075
Vaktmestertjenester, prosjektadministrasjon	3 640 664	3 474 014	3 506 264	3 178 014
Forretningsførsel	538 667	778 009	447 168	688 010
Reklameinntekter	0	0	889 681	938 357
Sum	41 632 530	43 526 444	79 634 850	85 072 456

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

Lønnskostnader	Kontorbygg AS		Konsern	
	2022	2023	2022	2023
Lønninger	4 500 258	5 176 825	4 480 338	5 159 905
Arbeidsgiveravgift	754 619	940 538	773 231	957 458
Pensjonskostnader	1 199 465	1 373 034	1 199 465	1 373 034
Refusjoner	-37 695	-191 852	-37 695	-191 852
Andre ytelser	207 090	378 829	207 090	379 108
Sum	6 623 737	7 677 374	6 622 429	7 677 653
Antall årsverk	6,7	7,0	6,9	7,2

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	1 221 610	325 871	325 871
Annen godtgjørelse	5 648		
Pensjonspremie	259 941		

Honorar til revisor (eksklusiv merverdiavgift)	Kontorbygg AS		Konsern	
	2022	2023	2022	2023
Lovpålagt revisjon	65 600	86 600	191 300	163 600
Andre tjenester utenfor revisjonen	43 213	56 587	65 613	127 012
Sum	108 813	143 187	256 913	290 612

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. 31.12.2023 er det 8 aktive og 10 pensjonister.

Pensjonskostnader	Kontorbygg AS / Konsern	
	2022	2023
Nåverdi av årets pensjonsopptjening (inkl. arbeidsgiveravgift)	798 015	668 835
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	404 016	559 785
Forventet avkastning	-781 761	-953 078
Administrasjonskostnader	63 542	63 291
Resultatført actuarielt tap (gevinst)	181 739	0
Pensjonskostnader inkl. arbeidsgiveravgift	665 551	338 833

Pensjonsforpliktelse	Kontorbygg AS / Konsern	
	2022	2023
Netto pensjonsforpliktelse (inkl. arbeidsgiveravgift)	-1 455 013	-2 352 463
Ikke resultatført actuarielt tap (gevinst)	-1 779 741	-2 172 151
Netto pensjonsforpliktelse/-midler inkl. arbeidsgiveravgift	-3 234 754	-4 524 614

Forutsetninger	Kontorbygg AS / Konsern	
	2022	2023
Diskonteringsrente	3,20 %	3,70 %
Lønnsvekst	3,75 %	3,75 %
G-regulering	3,50 %	3,50 %
Pensjonsregulering	2,75 %	2,75 %
Forventet avkastning	4,90 %	5,40 %
Arbeidsgiveravgift	14,10 %	14,10 %
Amortiseringstid	7,88	6,86
Korridorstørrelse	10,00 %	10,00 %

Pensjonsordningen er overfinansiert, og aktuarberegnet pensjonsforpliktelse er lavere enn verdien av pensjonsmidlene.

Netto pensjonsmidler, er av forsiktighetshensyn, ikke balanseført.

Note 4 Varige driftsmidler

Mor	Tomter	Bygninger inkl. FTI	Driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01	5 583 908	362 245 319	4 494 947	372 324 174
Tilgang i året		15 740 124	63 534	15 803 658
Avgang i året				0
Anskaffelseskost 31.12	5 583 908	377 985 443	4 558 481	388 127 832
Akk. avskrivninger 01.01	0	189 015 614	4 318 447	193 334 061
Akk. avskrivninger solgte driftsmidler				0
Årets ordinære avskrivninger		8 944 737	87 534	9 032 271
Akk. avskrivninger 31.12	0	197 960 351	4 405 981	202 366 332
Bokført verdi pr. 31.12	5 583 908	180 025 092	152 500	185 761 500
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	1 060 595 003	11 464 787	1 097 718 264
Tilgang i året	27 009 292	23 784 513	124 596	50 918 401
Avgang i året				0
Anskaffelseskost 31.12	52 667 766	1 084 379 516	11 589 383	1 148 636 665
Akk. avskrivninger 01.01	0	399 229 227	8 723 945	407 953 172
Akk. avskrivninger solgte driftsmidler				0
Årets ordinære avskrivninger		30 545 217	747 443	31 292 660
Akk. avskrivninger 31.12	0	429 774 444	9 471 388	439 245 832
Bokført verdi pr. 31.12	52 667 766	654 605 072	2 117 995	709 390 833
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:	Forretnings-kontor	Eierandel/stemmeandel	Bokført verdi	Selskapets resultat	Selskapets egenkapital
<i>Datterselskaper:</i>					
Rødmyrlia 40 AS	Skien	100,00 %	34 276 692	736 886	20 563 682
Citybygg AS	Skien	100,00 %	15 375 000	-924 289	11 107 113
Moflatvegen 59 AS	Skien	100,00 %	11 649 798	-873 210	8 028 388
Grenland Arena AS	Skien	100,00 %	91 357 718	-8 035 873	17 538 698
Telemarksgata 4 AS	Skien	100,00 %	3 500 000	-22 244	1 775 471
Rødmyr Næringstomt AS	Skien	100,00 %	23 710 062	-78 050	2 543 420
Landmannsgården AS	Skien	66,60 %	16 202 086	-1 587 898	13 841 068
			196 071 356		
<i>Tilknyttede selskaper:</i>					
Rødmyrveien 57 AS	Porsgrunn	49,00 %	13 720 000	1 463 765	25 074 575
Meierikvartalet Skien AS	Skien	33,33 %	15 876 000	-23 252 116	-11 637 392
			29 596 000		

Investeringene er regnskapsført etter kostmetoden i selskapsregnskapet. I konsernregnskapet er tilknyttet selskap vurdert til egenkapitalmetoden, og bokført verdi utgjør kr 16 618 657. Kontorbygg AS har stillet kausjonserklæring for Citybygg AS pålydende kr 5 000 000 og for Meierikvartalet Skien AS pålydende kr 5 000 000.

	Langsiktige fordringer		Kundefordringer	
	2022	2023	2022	2023
Selskap i samme konsern	10 000 000	19 500 000	543 561	1 531 620
Tilknyttet selskap	0	0	0	0
Sum	10 000 000	19 500 000	543 561	1 531 620
	Konsernfordringer		Andre fordringer	
	2022	2023	2022	2023
Selskap i samme konsern	8 000 000	3 264 918	0	0
Tilknyttet selskap	0	0	4 768 141	1 683 666
Sum	8 000 000	3 264 918	4 768 141	1 683 666
	Leverandørgjeld		Konserngjeld	
	2022	2023	2022	2023
Selskap i samme konsern	9 262	0	4 194 205	2 500 000
Tilknyttet selskap	0	0	0	0
Sum	9 262	0	4 194 205	2 500 000
Transaksjoner	2022	2023		
	0	0		
Kjøp fra datterselskap				
Salg til datterselskap	1 774 566	1 498 616		

Note 6 Andre aksjer

Selskap	Antall	Pålydende	Samlet aksjekapital	Kostpris	Mor	Konsern
					Bokført verdi 31.12.2023	Bokført verdi 31.12.2023
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 Telmarksgaten 10 AS har i Sparebank 1 Sørøst-Norge. Rest kausjonsansvar pr. 31.12.2023 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	
	2022	2023	2022	2023
Pensjonsmidler	91 927	91 927	91 927	91 927
Forskuddsbetalt leasing	650	90 100	650	90 100
Sum	92 577	182 027	92 577	182 027

Note 8 Bundne midler

	Kontorbygg AS		Konsern	
	2022	2023	2022	2023
Skattetrekksmidler på særskilt konto	185 824	255 390	237 060	306 626
Sum	185 824	255 390	237 060	306 626

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	Eier- andel	Stemme- andel
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	137 293 728	197 293 728
* Korrigering av tidligere års feil		2 523 107	2 523 107
Egenkapital før årets resultat	60 000 000	139 816 835	199 816 835
Årets resultat		11 710 288	11 710 288
Konsernbidrag		-4 331 870	-4 331 870
Utbytte		0	0
Egenkapital 31.12	60 000 000	147 195 253	207 195 253

	Konsern			
	Aksjekapital	Annen egenkapital	Minoritet	Sum
Egenkapital 01.01	60 000 000	66 927 561	5 148 475	132 076 036
* Korrigering av tidligere års feil		2 523 106		2 523 106
Endringer konsern (oppkjøp)		-3 652 855		-3 652 855
Egenkapital før årets resultat	60 000 000	65 797 812	5 148 475	130 946 287
Årets resultat		-14 759 633	-530 358	-15 289 991
Utbytte		0		0
Egenkapital 31.12	60 000 000	51 038 179	4 618 117	115 656 296

* Korrigering av tidligere års feil er omtalt i prinsippnoten, og det vises til eget avsnitt der for mer informasjon.

Note 11 Skatter og skattekostnad

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller	Kontorbygg AS		
	2022	2023	Endring
Forskjeller som utlignes:			
Anleggsmidler	-6 839 063	-7 961 069	1 122 006
Omløpsmidler	-61 635	-11 605	-50 030
Gevinst- og tapskonto	3 746 864	2 997 491	749 373
Netto forskjeller	-3 153 834	-4 975 183	1 821 349
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	0	0	0
Sum midlertidige forskjeller	-3 153 834	-4 975 183	1 821 349
Utsatt skattefordel	-693 842	-1 094 539	400 697

Resultatført skattekostnad	2022	2023
Ordinært resultat før skatt	13 650 025	12 415 391
Permanente forskjeller	-3 229 918	-8 683 058
Endring i midlertidige forskjeller	1 804 171	1 821 349
Årets skattegrunnlag	12 224 278	5 553 682

Betalbar inntektsskatt for selskapet	2 689 341	1 221 810
Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	-396 918	-400 696
Skattekostnad i resultatregnskapet	2 292 423	821 113

Betalbar skatt i balansen	2022	2023
Betalbar skatt	2 689 341	1 221 810
Skatt på konsernbidrag	-372 725	-1 221 810
Betalbar skatt i balansen	2 316 616	0

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller	Konsern		
	2022	2023	Endring
Forskjeller som utlignes:			
Anleggsmidler	43 087 161	60 903 000	-17 815 839
Omløpsmidler	-96 059	-26 605	-69 454
Kortsiktig gjeld	-15 000	0	-15 000
Gevinst- og tapskonto	3 891 754	3 113 403	778 351
Skattemessig underskudd til fremføring	-20 201 339	-22 399 240	2 197 901
Netto forskjeller	26 666 517	41 590 558	-14 924 041
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	14 837 366	25 635 026	-10 797 660
Sum midlertidige forskjeller	41 503 883	67 225 584	-25 721 701
Utsatt skatte/skattefordel, netto	9 130 854	14 789 628	-5 658 774
Utsatt skattefordel	1 634 364	1 094 540	
Utsatt skatt	-10 765 220	-15 884 168	

Resultatført skattekostnad	2022	2023
Ordinært resultat før skatt	4 275 506	-14 548 990
Permanente forskjeller	2 770 931	7 259 204
Endring i midlertidige forskjeller	2 983 456	5 231 568
Fremførbart underskudd (- = anvendelse/ + = fremføring)	2 430 096	2 058 218
Årets skattegrunnlag	12 459 989	0

Betalbar inntektsskatt for konsernet	2 741 197	0
Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	-830 294	741 001
Skattekostnad i resultatregnskapet	1 910 903	741 001

Betalbar skatt i balansen	2022	2023
Betalbar skatt	2 741 197	0
Skatt på konsernbidrag	0	0
Betalbar skatt i balansen	2 741 197	0

Note 12 Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

	Kontorbygg AS		Konsern	
	2022	2023	2022	2023
Gjeld som er sikret ved pant:				
Gjeld til kredittinstitusjon	196 667 963	223 765 901	583 779 111	602 799 817
Sum	196 667 963	223 765 901	583 779 111	602 799 817

	Kontorbygg AS		Konsern	
	2022	2023	2022	2023
Balanseført verdi av eiendeler som er pantsatt:				
Tomter og bygninger	178 813 613	185 609 000	687 024 249	707 272 838
Sum	178 813 613	185 609 000	687 024 249	707 272 838

Avdragsprofil (tall i hele 1 000):

	2024	2025	2026	2027	2 028	Deretter	Sum
Kontorbygg AS	15 371	15 475	15 581	15 785	15 694	145 860	223 766
Konsern	28 490	29 344	29 450	29 654	29 563	456 299	602 800

	Kontorbygg AS		Konsern	
	2022	2023	2022	2023
Andel gjeld med fast rente	12,5 %	9,8 %	19,6 %	3,3 %
Andel gjeld med flytende rente	87,5 %	90,2 %	80,4 %	96,7 %
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 2023, 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 2023, 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 2023 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 2023 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.

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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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 25. april 2024
REVISJONSSELSKAPET AS


Svein G. Foss
Statsautorisert revisor

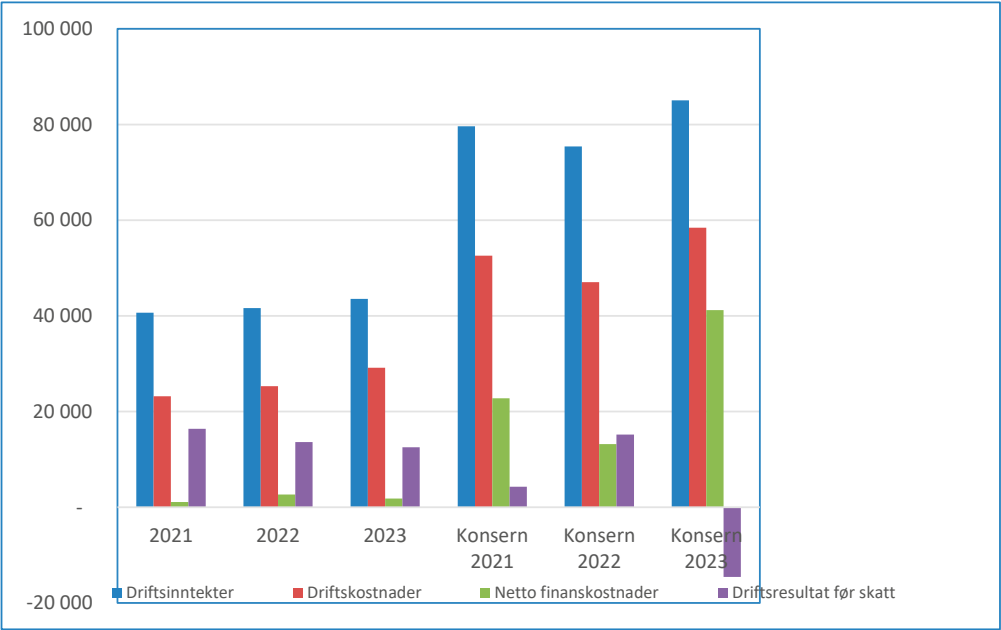
8. Kontantstrømsanalyse

Morselskap		Konsern	
2022	2023	2023	2022
13 650 025	12 531 400	-14 548 990	4 275 506
-3 334 906	-2 316 616	-2 741 197	-4 795 947
8 967 663	9 032 271	31 292 660	29 006 417
3 140	0	0	3 140
-490 000	-1 470 000	7 033 460	1 993 216
18 795 922	17 777 055	21 035 933	30 482 332
-5 792 172	4 327 759	8 306 129	-6 124 011
-1 161 747	-714 906	4 569 905	2 091 664
11 842 003	21 389 908	33 911 967	26 449 985
-26 703 982	-15 803 658	-50 918 401	-52 349 721
46 801 756	0	0	0
6 860	0	0	6 860
-16 085 141	-10 000 000	0	-3 085 141
0	-23 710 062	0	0
4 019 493	-49 513 720	-50 918 401	-55 428 002
46 811 179	44 032 997	46 088 238	106 811 179
-60 537 700	-7 902 062	-15 979 294	-79 449 932
-3 000 000	-3 000 000	-3 000 000	-3 000 000
-16 726 521	33 130 935	27 108 944	24 361 247
-865 025	5 007 123	10 102 510	-4 616 770
5 726 971	4 861 946	16 751 576	21 368 346
4 861 946	9 869 069	26 854 086	16 751 576

9. Nøkkeltall

Tall i hele 1.000 kroner

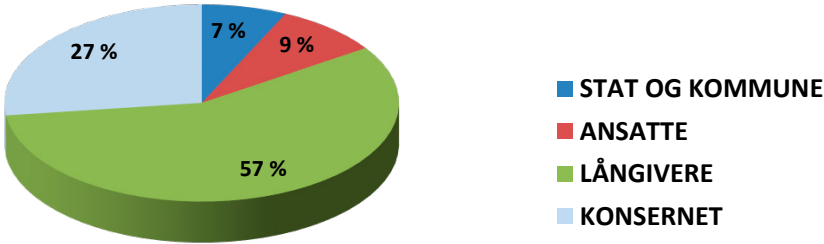
	2021	2022	2023	Konsern 2021	Konsern 2022	Konsern 2023
Driftsinntekter	40 690	41 633	43 526	79 635	75 438	85 072
Driftskostnader	23 190	25 300	29 150	52 559	47 028	58 422
Netto finanskostnader	1 082	2 682	1 845	22 800	13 208	41 199
Driftsresultat før skatt	16 418	13 651	12 531	4 276	15 202	-14 549



10. Samfunnsregnskap

Verdiskapning tilført:
(Tall i hele 1.000)

	Konsern		Kontorbygg AS	
STAT OG KOMMUNE:				
Eiendomsavgift	1 748		817	
Arbeidsgiveravgift	934		917	
Kommune- og statsskatt	-		-	
Skattetrekk ansatte	1 593	4 275	1 547	3 282
ANSATTE:				
Lønn og sosiale kostnader	7 797		7 677	
- skattetrekk	-1 593		-1 547	
- arbeidsgiveravgift	-934	5 270	-917	5 212
LÅNGIVERE:				
Rentekostnader		35 065		11 460
SELSKAPET:				
Ordinære avskrivninger	31 293		9 032	
Oppskrivninger/overføringer	-14 760	16 533	11 710	20 742
Verdiskapning i året		61 143		40 696



Du finner oss på: www.kontorbygg.no

