

ÅRSRAPPORT 2024



KONTORBYGG ^{as}

INNHold

Organisasjon	4
Firmaopplysninger	4
Styrets årsberetning	6
Eiendommene	16
Datterselskap	32
Oversikt over selskapene	38
Regnskap	40
Resultatregnskap	40
Balanse	41
Kontantstrømoppstilling	43
Noter	44
Revisors beretning	50
Nøkkeltall	53
Samfunnsregnskap	54

FIRMAOPPLYSNINGER

KONTORBYGG AS

Rådhusgata. 1, 3724 SKIEN

Tlf: 35 58 73 00

E-post: post@kontorbygg.no

Org.nr.: 830 463 992 MVA

www.kontorbygg.no

HOVEDBANKFORBINDELSE DNB ASA

Kontonr.: 2680 09 60893

REVISOR Revisjonsselskapet AS

Våre kontaktpersoner:
Ole-Gunnar Foss og
Jorunn A. Tørnes

*Kontorbygg skal være
et av Skiens ledende
eiendomsselskaper.*

*Gjennom vår eiendoms-
forvaltning skal vi også
bidra til aktiv nærings-
utvikling i kommunen.*

ORGANISASJON

Styret i Kontorbygg AS fra 2024:



Nils-Olav Skilbred
(Leder)



Marco Gozzi
(Nestleder)



Emilie Schäffer



Kirstine Holst



Kjell Arne Lunde

Kontorbygg AS eies 100% av Skien kommune.
Fra 2024 ble styret valgt av Skien bystyre, etter innstilling
fra en valgkomite oppnevnt av Skien bystyre.

Formelt ble styremedlemmene valgt ved selskapets
ordinære generalforsamling.

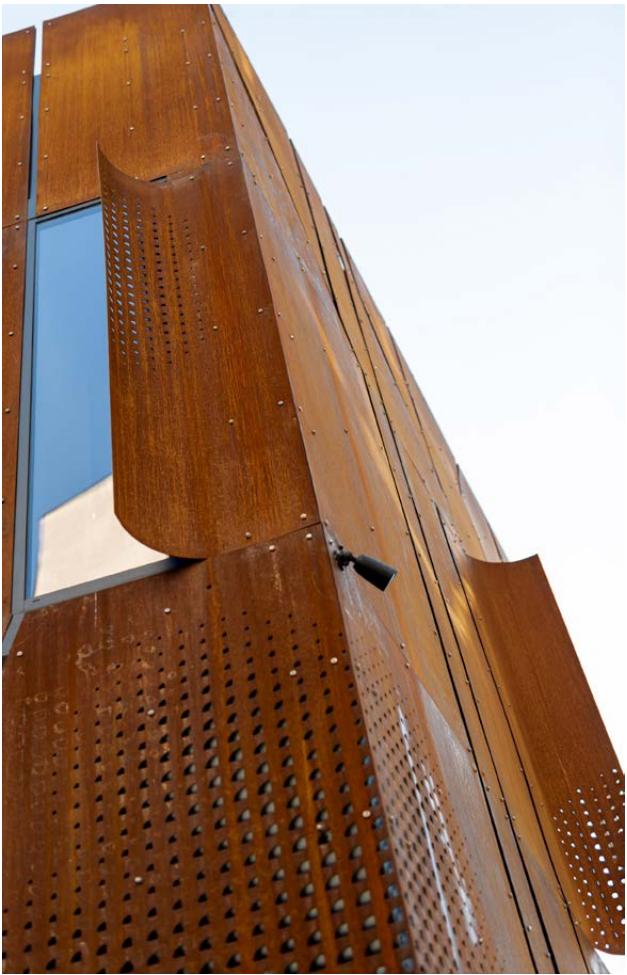
Ansatte:

Administrasjon:

Daglig leder Geir Vala
Prosjektleder Odd M. Five
Kontorleder Anne Torunn Berge

Teknisk avdeling:

Teknisk driftsleder Ola Strand
Vaktmester Terje Dale
Vaktmester Arild Holm
Vaktmester Kjetil Rønningbakken
Vaktmester Jon Magne Botten
Vaktmestervikar Daniel Mar Aronsson



Geir Vala ble ansatt som daglig leder i august 2024
da Knut Wille gikk av med alderspensjon.



STYRETS ÅRSBERETNING

Dette er Kontorbygg AS

Kontorbygg AS er et heleid kommunalt aksjeselskap i Skien.

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
- Rødmyr Næringstomt 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, samt arbeide tett med Skien kommune og det private næringsliv for den videre utvikling av sentrum.

Kontorbygg AS er en aktør som tar samfunnsansvar. Dette skjer på ulike arenaer, bl.a. gjennom vår eiendomsforvaltning.

Selskapet bidrar også som støttespiller innenfor idrett og kultur. Innen idretten har Kontorbygg i 2024 bl.a. hatt samarbeid med Odds Ballklubb, Odds Ballklubb Kvinner og Gjerpen Håndball. Innen kulturlivet er det bl.a. samarbeid med Skiensjazzdraget, Musikkforeningen Suoni og Skien Live.

Bærekraft

Kontorbygg AS er miljøsertifisert.

Vi fokuserer særlig på 4 av bærekraftsmålene:

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, er det etablert en varmesentral som sørger for fjernvarme fra isstadionanlegget. I nybygget på Rødmyr for selskapet Spot AS er det etablert energibrønner.

8. Anstendig arbeid og økonomisk vekst

Vi følger «Skiens-modellen» i alle våre prosjekter. Denne har som formål å motarbeide svart arbeid, sosial dumping og annen arbeidskriminalitet i Grenlandskommunene.

11. Bærekraftige byer og lokalsamfunn

Vi overvåker avfallsmengder og har instruks for kildesortering av avfall. Kontorbygg har avtaler om vedlikehold av grøntarealer ved våre eiendommer. Det er etablert ladere for EL-biler ved flere av våre eiendommer.

13. Stoppe klimaendringer

Kontorbygg har som mål at nye bygg skal ha energiklasse B. Planlagte nybygg får vurdert muligheter for solceller og fjernvarme.

Eldre bygningsmasse rehabiliteres fortløpende, f.eks. ved utskifting til LED-belysning, etablering av solskjerming, innkjøp av el-biler m.m.



Aktiviteter i 2024

Gjenoppbygging av Nyhusvegen 8 etter brannen høsten 2022 pågår nå for fullt etter midlertidig stans i prosjektet da den valgte entreprenøren gikk konkurs. Ny entreprenør ble valgt som totalentreprenør og prosjektet forventes ferdigstilt i april 2025.

I november 2024 fikk Kontorbygg sitt heleide selskap Rødmyr Næringstomt ferdigstilt fra entreprenør et industri-, lager- og administrasjonsbygg på ca. 5 000 m². Bygget ligger på Rødmyr og ble umiddelbart overlevert til leietaker Spot AS, som produserer og selger avanserte rørsystemer til industrien.

I juni 2024 ble nytt legesenter i Kverndalen for Skien kommune ferdigstilt og overlevert leietaker etter ca. et års byggetid.

Det har vært lagt ned et betydelig arbeid for å få på plass aktører slik at utviklingen av Meierikvartalet kan gjenopptas.

Ny daglig leder startet opp i august 2024.

Skien bystyre har vurdert ulike scenarioer for Kontorbygg og vedtok i juni 2024 å videreføre selskapet og dets aktivitet slik selskapet drives i dag.

Utvikling i resultat og stilling

Konsernets driftsinntekter i 2024 ble kr. 92,1 mill. (85,1 mill. i 2023). Driftsoverskuddet ble kr. 37,0 mill. (kr. 26,6 mill.), rentekostnader er belastet resultatregnskapet med kr. 41,5 mill (kr. 35,1 mill.) og årsunderskuddet utgjorde kr. 3,1 mill. (kr. 15,3 mill.). Konsernets langsiktige pantegjeld ved årsskiftet beløp seg til kr. 627,2 mill. (kr. 602,8 mill.).

Videre utgjorde bokført egenkapital ved årsskiftet kr. 108,3 mill.(kr. 111,0 mill.).

Totale eiendeler for konsernet utgjorde kr. 844,6 mill. (kr. 763,8 mill.) pr. 31.12.24.

Morselskapets driftsinntekter i 2024 ble kr. 46,2 mill. (43,5 mill. i 2023). Driftsoverskuddet ble kr. 20,4 mill. (kr. 14,4 mill.), rentekostnader er belastet resultatregnskapet med kr. 13,8 mill. (kr. 11,5 mill.) og årsoverskuddet utgjorde kr. 7,6 mill. (kr. 11,7 mill.) Morselskapets langsiktige pantegjeld ved årsskiftet beløp seg til kr. 252,3 mill. (kr. 223,8 mill.) Videre utgjorde bokført egenkapital ved årsskiftet kr. 210,1 mill. (kr. 207,2 mill.).

Totale eiendeler for morselskapet utgjorde kr. 485,0 mill. (kr. 452,7 mill.) pr. 31.12.24.

Konsernet er eksponert for endringer i rentenivået på grunn av høy andel flytende rente. Utviklingen i rentemarkedet overvåkes, og det gjøres fortløpende vurdering av bruk av sikringsinstrumenter relatert til selskapets pantelån. Til tross for en vesentlig økning i konsernets rentekostnader er årsresultatet bedret i 2024. Dette skyldes en betydelig bedring i underliggende drift.

Videre er konsernet eksponert for endring i markedet for utleie og salg av næringseiendom. Markedet for næringseiendom har vært krevende i 2024. Dog opplever Kontorbygg høy utleiegrad for sine eiendommer og til finansielt solide aktører.

Morselskapets og konsernets netto kontantstrøm er negativ i 2024. Dette skyldes betydelige investeringer. Nye og vesentlige prosjekter som eksempelvis Meierikvartalet vil kreve ytterligere finansiering når disse igjen igangsettes. Egenfinansiering kan da skje gjennom frigjøring av kapital fra egen portefølje, tilførsel av egenkapital fra eier eller lignende.



Administrasjonen flytter i mai til ærverdige Augustingården i Rådhusgata 1. Kontorleder Anne Torunn Berge gleder seg til å flytte inn, etter 33 år i lokalene i Kverndalen.



Organisasjon og miljø

Ved årsskiftet hadde selskapet 9 ansatte, 1 kvinne og 8 menn.

Sykefraværet i 2024 var på 2,5 % mot 5,9 % i 2023.

Arbeidsmiljøet anses å være godt, og det jobbes aktivt med det. Det er derfor ikke iverksatt spesielle tiltak på dette området.

Det har ikke vært skader eller ulykker blant selskapets ansatte i 2024.

Styret takker de ansatte for innsatsen i 2024.

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

Når det gjelder forholdet til åpenhetsloven, så følger Kontorbygg AS «Skiensmodellen» ved inngåelse av kontrakter for å bidra til å bekjempe sosial dumping og svart økonomi. Det kreves blant annet at alt arbeid skal utføres av fast ansatte hos entreprenørene, at ingen entreprenørkjeder er lengre enn to ledd, at over halvparten av de involverte i prosjektet har fagbrev og at bedriftene må ha lærlinger.

Som miljøfyrtårnsertifisert selskap har vi også internkontroll som skal bidra til å kartlegge avvik, sikre innsyn og oppfølging av identifisert risiko. Det vises i den forbindelse til selskapets hjemmeside.

Når det gjelder likestilling skal selskapet oppfylle de til enhver tid gjeldende lovbestemmelser på dette området.

Styret i selskapet består av 2 kvinner og 3 menn.

Det er tegnet styreansvarsforsikring for styret og daglig leder i morselskapet og datterselskaper. Forsikringen dekker ansvar for formueskade som skyldes krav fremsatt mot styret eller daglig leder og som følge av en påstått ansvarsbetingende handling eller unnlatelse.

Aksjonærforhold

Det er 6.000 aksjer pålydende kr. 10.000,- i selskapet. Skien kommune eier alle aksjene.

Styremøter

Det er avholdt 8 styremøter i 2024 og opplysninger om godtgjørelse mv. 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.

Styrets vurdering

Styret mener regnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets virksomhet og stilling. Som følge av pågående prosjekter, samt et løpende vedlikeholdsbehov i selskapets eiendomsportefølje, anbefaler styret at det ikke utbetales utbytte for 2024.

Selskapet har i en periode med høyt rentenivå vært i stand til å prioritere nedbetaling av gjeld. Dette, sammen med fokus på kostnadsstyring, samt god oversikt over og kontroll på nye investeringer, så er styrets vurdering at det er god og tilfredsstillende kontroll på den likvide og finansielle stillingen for konsernet.

Regnskapet er avlagt under forutsetning av fortsatt drift.

Disponering av resultatet

Styret foreslår at morselskapets årsoverskudd på kr. 7 658 279,- overføres til annen egenkapital.



Teknisk avdeling: Fra venstre: Arild Holm, Ola Strand, Kjetil Rønningbakken, Daniel Mar Aronsson og Terje Dale. Jon Magne Botten var ikke tilstede.

Hendelser ved regnskapsårets slutt

Telemarksgata 4 AS

Alle aksjene i selskapet er solgt i februar 2025. Salget ble gjennomført til en pris noe over bokført verdi av aksjene.

I STYRET FOR KONTORBYGG AS

Skien, den 31. desember 2024
19. mars 2025



Nils-Olav Skilbred
(Leder)



Marco Gozzi
(Nestleder)



Emilie Schäffer



Kirstine Holst



Kjell Arne Lunde



Geir Vala
Daglig leder



Nyhusvegen 8 er gjenoppført etter brannen i 2022.

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 pensjonskasse, «Opp og jobb», Eek Auksjonsforretning og Historisk Forum.

Fra juni 2024 flyttet Kverndalen legesenter inn i ca. 1.300 m² nyrenoverte lokaler i byggets underetasje. Dette er et fastlegekontor, hvor kommunen har ansatt og samlet 12 fastleger.

Bygget er nå fullt utleid.

2. Schweigaardsgt. 11



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

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.

EIENDOMMENE

3. Henrik Ibsensgt. 2 – Kaffehuset



Kontorbygg eier 1.-4. etasje, mens det i 5. etasje er 7 selveierleiligheter. I andre etasje eier Tannlegene i Kaffehuset AS sin seksjon.

Bygget ble kjøpt i 1990 og er på 5.310 m².

Eiendomstomt på 1.000 m².

Lokalene er leid ut til Skien kommune, sentraladministrasjonen.

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 Teateret Ditt AS, mens ett lokale i 1. etasje er utleid til Sy City. 3. etasje og loftsetasjen er utleid til kunstnere i samarbeid med Kunstnerbyen Skien og til Musikkforeningen Suoni.

Deler av 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.

EIENDOMMENE

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 fotpleie og velvære, samt til 2 fysioterapeuter.

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

Nyhusvn. 8 ble påtatt 17.11.2022 og hele bygget ble ødelagt. Bygget var i 2024 under gjenoppføring og stod ferdig i april 2025.

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 renoveret 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 hatt sine lokaler før flytting våren 2025 til lokaler i Augustingården.

Bygget er fullt utleid.

EIENDOMMENE

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.

Arkitektkontoret Sted og Skien By leier 1. etasje og Skien kommunes tekniske etater er leietaker i 2. og 3. etasje. Kontorbygg sin administrasjon flytter inn i lokalene der Skien By har holdt til våren 2025.

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.

EIENDOMMENE

9. Sentraltannklinikk ved sykehuset i Telemark



Det ble i 2009 inngått en langsiktig leieavtale 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.

EIENDOMMENE

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



Kontorbygg 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.

EIENDOMMENE

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 pensjonskasse med 34,4%.

Bygget ble totalrenovert i 2020 og 2021 og fremstår i dag med moderne kontorfasiliteter i nær tilknytning til knutepunkt for kollektivtrafikk.

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

Bygget har ledig areal for utleie i 1. etasje.

14. Telemarksgata 10



Kontorbygg AS har en eierandel på 20 % i selskapet Telemarksgaten 10 AS.

Bygget ble for noen år siden totalrenovert og har vært utleid til kulturkafeen Sitt Ned i 1. etasje, som dessverre la ned sin virksomhet høsten 2024. Handelsbanken leier 3. etasje.

Kafelokalene i 1. etasje og resterende areal i 2. etasje vil fra 1.5.25 være fullt utleid som lokaler til midlertidig bibliotek mens nytt bibliotek er under bygging.

EIENDOMMENE

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.



*Byer er veldig fine, og så
er de veldig lette å finne!*

INGRID BJØRNOV

DATTERSELSKAP

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.

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 til datterselskapet rett før ferdigstillelse.

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

DATTERSELSKAPER

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.

Bygget (AS-et) ble lagt ut for salg rundt årsskiftet 2024/2025 og ble solgt pr. 28.02.2025.

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, Urmaker Skorve AS og Telemark Endoskopiklinikk AS.

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

Bygget er fullt utleid.

DATTERSELSKAPER

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

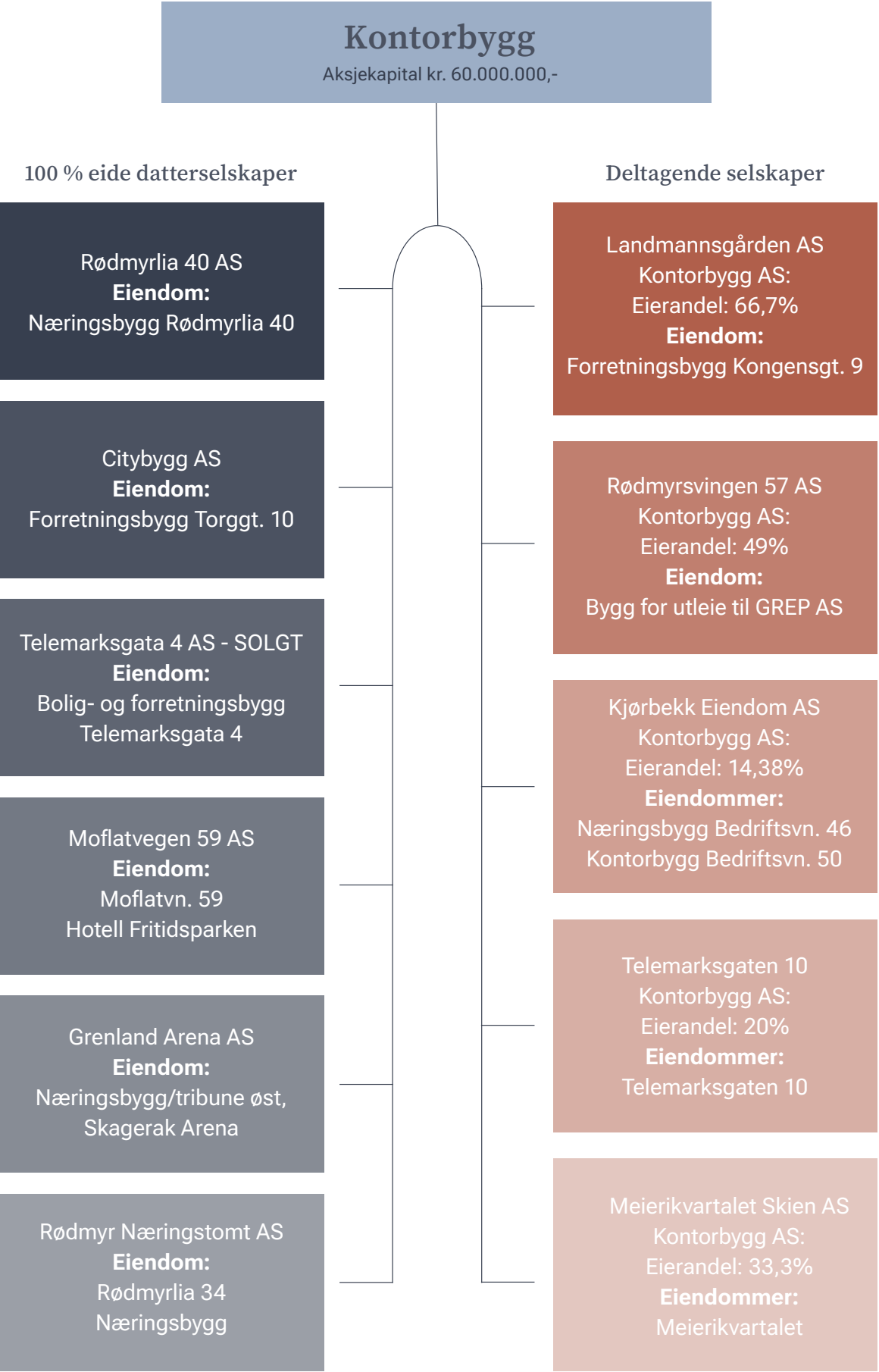


I mars 2023 ble Rødmyr Næringstomt AS som eier Rødmyrlia 34 kjøpt. Tomten er på ca. 24 da.

Det er oppført et bygg på ca. 5.000 m² som ble ferdigstilt i november 2024 og bygget er i sin helhet utleid til Spot AS.

Det er fisjonert ut i eget selskap en tomt på ca. 10.000 m². Tomten er ferdig opparbeidet og vil raskt kunne bebygges dersom behovet skulle melde seg.

EIERANDELER I ANDRE SELSKAPER



RESULTATREGNSKAP 2024

BALANSE

Kontorbygg AS
Resultatregnskap

Morselskap			Konsern	
2023	2024	Note	2024	2023
Driftsinntekter:				
43 526 444	46 229 527		92 086 868	85 072 456
43 526 444	46 229 527	2	92 086 868	85 072 456
Driftskostnader:				
3 066 536	2 233 050		4 764 061	5 282 152
7 677 374	8 376 917	3	8 377 130	7 677 653
9 032 271	9 739 610	4	32 255 079	31 292 660
9 373 329	5 513 367	3	9 653 887	14 170 189
29 149 511	25 862 944		55 050 157	58 422 654
14 376 933	20 366 583		37 036 711	26 649 802
Finansinntekter og -kostnader:				
569 905	566 415		1 272 114	869 144
9 043 180	2 429 644		239 090	-7 013 960
6 663	20 719		56 007	21 756
-11 459 632	-13 769 113		-41 477 022	-35 064 941
-5 649	-55 759		-91 540	-10 791
-1 845 533	-10 808 093		-40 001 351	-41 198 792
12 531 400	9 558 490		-2 964 640	-14 548 990
821 112	1 900 211	11	138 608	741 001
11 710 288	7 658 279	10	-3 103 248	-15 289 991
Minoritetsinteresser			-375 528	-530 358
Konsernets årsresultat			-2 727 720	-14 759 633
OVERFØRINGER				
11 710 288	7 658 279		-2 727 720	-14 759 633
11 710 288	7 658 279	10	-2 727 720	-14 759 633

Kontorbygg AS
Balanse

Morselskap			Konsern	
2023	2024	Note	2024	2023
EIEDELER				
Anleggsmidler				
Immaterielle eiendeler				
1 094 540	1 330 386	11	0	0
1 094 540	1 330 386		0	0
Varige driftsmidler				
185 609 000	210 514 060	4, 12	789 597 468	707 272 838
152 500	142 000	4	1 586 940	2 117 995
185 761 500	210 656 060		791 184 408	709 390 833
Finansielle anleggsmidler				
196 071 356	195 602 415	5	0	0
29 596 000	32 666 006	5	18 926 963	16 617 367
2 190 522	1 523 188	6	1 568 188	2 235 522
19 500 000	19 500 000	5	0	0
182 027	161 627	7	161 627	182 027
247 539 905	249 453 236		20 656 778	19 034 916
434 395 945	461 439 682		811 841 186	728 425 749
Omløpsmidler				
Fordringer				
3 289 400	1 079 356	5	3 040 736	4 944 252
3 264 918	8 826 613	5	0	0
1 906 751	5 558 395	5	7 888 634	3 590 546
8 461 068	15 464 364		10 929 370	8 534 798
9 869 069	8 072 179	8	21 790 589	26 854 086
18 330 137	23 536 543		32 719 959	35 388 884
452 726 082	484 976 225		844 561 145	763 814 633

BALANSE

Kontorbygg AS
Balanse

Morselskap			Konsern		
2023	2024	Note		2024	2023
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					
147 195 253	150 064 864	10	Annen egenkapital	48 310 459	51 038 179
147 195 253	150 064 864		Sum opptjent egenkapital	48 310 459	51 038 179
207 195 253	210 064 864		Sum egenkapital	108 310 459	111 038 179
Minoritetsinteresser					
				4 242 589	4 618 117
Gjeld					
Avsetning for forpliktelser					
0	0	11	Utsatt skatt	14 611 770	14 789 628
617 241	734 080		Andre avsetninger for forpliktelser	734 080	617 241
617 241	734 080		Sum avsetning for forpliktelser	15 345 850	15 406 869
Langsiktig gjeld					
223 765 901	252 337 438	12	Gjeld til kredittinstitusjoner	627 242 454	602 799 817
223 765 901	252 337 438		Sum langsiktig gjeld	627 242 454	602 799 817
Kortsiktig gjeld					
9 032 997	0	12	Byggelån	73 901 882	11 088 238
4 299 501	3 528 162	5	Leverandørgjeld	5 233 483	8 795 641
0	316 467	11	Betalbar skatt	316 467	0
533 514	2 538 586		Skyldige offentlige avgifter	3 252 574	958 878
2 500 000	10 770 867	5	Kortsiktig konserngjeld	0	0
4 781 676	4 685 760		Annen kortsiktig gjeld	6 715 387	9 108 894
21 147 687	21 839 842		Sum kortsiktig gjeld	89 419 793	29 951 651
245 530 829	274 911 360		Sum gjeld	732 008 097	648 158 337
452 726 082	484 976 225		SUM EGENKAPITAL OG GJELD	844 561 145	763 814 633

I STYRET FOR KONTORBYGG AS

Skien, den 31. desember 2024
19. mars 2025


Nils-Olav Skilbred
(Leder)


Marco Gozzi
(Nestleder)


Emilie Schäffer


Kirstine Holst


Kjell Arne Lunde


Geir Vala
Daglig leder

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Kontorbygg AS
Kontantstrømoppstilling

Morselskap			Konsern	
2023	2024		2024	2023
12 531 400	9 558 490	Resultat før skattekostnad	-2 964 640	-14 548 990
-2 316 616	0	Periodens betalte skatter	0	-2 741 197
9 032 271	9 739 610	Ordinære avskrivninger	32 255 079	31 292 660
-1 470 000	-2 410 144	Resultat tilknyttet selskap	239 090	7 033 460
17 777 055	16 887 956	Tilført fra årets virksomhet	29 529 529	21 035 933
4 327 759	1 438 705	Endring i kundefordringer og leverandørgjeld	-1 658 642	8 306 129
-714 906	-1 027 922	Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	-6 142 010	4 569 905
21 389 908	17 298 739	Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	21 728 877	33 911 967
-15 803 658	-34 634 169	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-114 048 655	-50 918 401
-10 000 000	-4 000 000	Utbetaling ved utlån til datterselskap/tilknyttet selskap	0	0
-23 710 062	0	Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler	0	0
-49 513 720	-38 634 169	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-114 048 655	-50 918 401
44 032 997	207 000 000	Opptak av ny langsiktig og kortsiktig gjeld	334 946 641	46 088 238
-7 902 062	-187 461 460	Nedbetaling/innfrielse av gjeld	-247 690 360	-15 979 294
-3 000 000	0	Utbytte	0	-3 000 000
33 130 935	19 538 540	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	87 256 281	27 108 944
5 007 123	-1 796 890	Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	-5 063 497	10 102 510
4 861 946	9 869 069	Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende 01.01.	26 854 086	16 751 576
9 869 069	8 072 179	Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende 31.12.	21 790 589	26 854 086



NOTER TIL REGNSKAPET

Kontorbygg AS

Noter til regnskapet for 2024

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 opstått 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
Det er ingen endringer i konsernet i 2024, men Telemarksgaten 10 AS har blitt et tilknyttet selskap i løpet av 2024 og innarbeides nå etter egenkapitalmetoden.

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

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

Inntekter
Inntekt regnskapsføres når den er opptjent. Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunkt. Tjenester inntektsf øres 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
Selskapet har en ytelsesbasert pensjonsordning i Skien Kommunale Pensjonskasse. Det er 7 aktive medlemmer i ordningen. Pensjonsordningen er overfinansiert, og pensjonsmidlene er ikke innarbeidet i regnskapet. Pensjonskostnaden tilsvarer innbetalt premie og eventuell innbetaling til premiefond.

NOTER TIL REGNSKAPET

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.

Note 2 Salgsinntekter

Inntekter fordelt på virksomhetsområder:	Kontorbygg AS		Konsern	
	2023	2024	2023	2024
Leieinntekter	39 274 421	41 815 523	80 268 075	86 985 978
Vaktmestertjenester, prosjektadministrasjon	3 474 014	3 928 949	3 178 014	3 808 649
Forretningsførsel	778 009	485 055	688 010	375 055
Reklameinntekter	0	0	938 357	917 186
Sum	43 526 444	46 229 527	85 072 456	92 086 868

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

Lønnskostnader	Kontorbygg AS		Konsern	
	2023	2024	2023	2024
Lønninger	5 176 825	6 531 318	5 159 905	6 514 398
Arbeidsgiveravgift	940 538	974 718	957 458	991 638
Pensjonskostnader	1 373 034	731 177	1 373 034	731 177
Refusjoner	-191 852	-188 704	-191 852	-188 704
Andre ytelser	378 829	328 408	379 108	328 621
Sum	7 677 374	8 376 917	7 677 653	8 377 130

Antall årsverk	7,0	7,5	7,2	7,9
----------------	-----	-----	-----	-----

Ytelser til ledende personer
Selskapet har ingen forpliktelser 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 (mot)	Styret (konsern)
Lønn/honorar	1 517 532	271 270	271 270
Annen godtgjørelse	6 241	0	0
Pensjonspremie	322 931	0	0

Honorar til revisor (eksklusiv merverdiavgift)	Kontorbygg AS		Konsern	
	2023	2024	2023	2024
Lovpålagt revisjon	86 600	79 500	163 600	192 400
Andre tjenester utenfor revisjonen	56 587	115 250	127 012	208 300
Sum	143 187	194 750	290 612	400 700

Pensjoner
Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapet har en ytelsesbasert pensjonsordning i Skien kommunale pensjonskasse. Ordningen tilfredsstiller kravene i denne loven. Pr. 31.12.2024 er det 7 aktive og 10 pensjonister.

Pensjonskostnader	Kontorbygg AS / Konsern	
	2023	2024
Premieinnbetaling ekskl. arbeidsgiveravgift	1 466 813	845 195
Arbeidstakers andel	-96 964	-121 968
Tilskudd sikringsordningen	3 185	7 950
Pensjonskostnader ekskl. arbeidsgiveravgift	1 373 034	731 177

NOTER TIL REGNSKAPET

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

	Kontorbygg AS / Konsern	
	2023	2024
Pensjonsmidler		
Netto pensjonsforpliktelse (inkl. arbeidsgiveravgift)	2 397 403	-755 110
Ikke resultatført aktuarielt tap (gevinst)	2 173 252	5 994 888
Pensjonsmidler inkl arbeidsgiveravgift ved periodens slutt (ikke balanseført)	4 570 655	5 239 777

	Kontorbygg AS / Konsern	
	2023	2024
Forutsetninger		
Diskonteringsrente	3,70 %	3,30 %
Lønnsvekst	3,75 %	3,50 %
G-regulering	3,50 %	3,25 %
Pensjonsregulering	2,75 %	2,80 %
Forventet avkastning	5,40 %	4,90 %
Arbeidsgiveravgift	14,10 %	14,10 %
Amortiseringstid	6,86	7,54
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	377 985 444	4 558 481	388 127 833
Tilgang i året		34 544 748	89 421	34 634 169
Avgang i året				0
Anskaffelseskost 31.12	5 583 908	412 530 192	4 647 902	422 762 002
Akk. avskrivninger 01.01	0	197 960 351	4 405 981	202 366 332
Akk. avskrivninger solgte driftsmidler				0
Årets ordinære avskrivninger		9 639 689	99 921	9 739 610
Akk. avskrivninger 31.12	0	207 600 040	4 505 902	212 105 942
Bokført verdi pr. 31.12	5 583 908	204 930 152	142 000	210 656 060
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	52 667 766	1 084 379 516	11 589 382	1 148 636 664
Tilgang i året		113 959 234	89 421	114 048 655
Avgang i året				0
Anskaffelseskost 31.12	52 667 766	1 198 338 750	11 678 803	1 262 685 319
Akk. avskrivninger 01.01	0	429 774 444	9 471 388	439 245 832
Akk. avskrivninger solgte driftsmidler				0
Årets ordinære avskrivninger		31 634 604	620 475	32 255 079
Akk. avskrivninger 31.12	0	461 409 048	10 091 863	471 500 911
Bokført verdi pr. 31.12	52 667 766	736 929 702	1 586 940	791 184 408
Økonomisk levetid		20-50 år	3 - 12,5 år	
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	

NOTER TIL REGNSKAPET

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	1 185 187	20 633 356
Citybygg AS	Skien	100,00 %	15 375 000	-790 668	1 190 585
Moflatvegen 59 AS	Skien	100,00 %	11 400 857	-993 646	6 785 800
Grenland Arena AS	Skien	100,00 %	91 357 718	-6 560 729	14 804 420
Telemarksgata 4 AS	Skien	100,00 %	3 500 000	-29 647	1 833 901
Rødmyr Næringstomt AS	Skien	100,00 %	23 490 062	154 041	2 477 460
Landmannsgården AS	Skien	66,60 %	16 202 086	-1 124 336	12 716 733
			195 602 415		
<i>Tilknyttede selskaper:</i>					
Rødmyrveien 57 AS	Porsgrunn	49,00 %	13 720 000	1 596 290	24 670 865
Meierikvartalet Skien AS	Skien	33,33 %	15 876 000	-1 193 476	-12 830 868
Telemarksgaten 10 AS	Skien	20,00 %	3 070 006	-823 834	14 523 255
			32 666 006		

Investeringene er regnskapsført etter kostmetoden i selskapsregnskapet. I konsernregnskapet er tilknyttet selskap vurdert til egenkapitalmetoden, og bokført verdi utgjør kr 18 926 963.
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	
	2023	2024
Selskap i samme konsern	19 500 000	19 500 000
Tilknyttet selskap	0	0
Sum	19 500 000	19 500 000

	Konsernfordringer	
	2023	2024
Selskap i samme konsern	3 264 918	8 826 613
Tilknyttet selskap	0	0
Sum	3 264 918	8 826 613

	Leverandørgjeld	
	2023	2024
Selskap i samme konsern	0	0
Tilknyttet selskap	0	0
Sum	0	0

Transaksjoner	2023	2024
Kjøp fra datterselskap	0	0
Salg til datterselskap	1 498 616	1 561 550

Note 6 Andre aksjer

Selskap	Antall	Pålydende	Samlet aksjekapital	Kostpris	Mor	Konsern
					Bokført verdi 31.12.2024	Bokført verdi 31.12.2024
Skien Aktiebakeri	13 (14)	1 500	300 000	314 000	314 000	359 000
Kjærbekk Eiendom AS	1 104 920	1	7 685 459	1 209 188	1 209 188	1 209 188
Sum					1 523 188	1 568 188

Note 7 Fordringer med forfall senere enn ett år

Følgende fordringer har forfall senere enn ett år etter balansedag:	Kontorbygg AS		Konsern	
	2023	2024	2023	2024
Pensjonsmidler	91 927	91 927	91 927	91 927
Forskuddsbetalt leasing	90 100	69 700	90 100	69 700
Sum	182 027	161 627	182 027	161 627

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 8 Bundne midler

	Kontorbygg AS		Konsern	
	2023	2024	2023	2024
Skattetrekksmidler på særskilt konto	255 390	255 765	306 626	307 000
Sum	255 390	255 765	306 626	307 000

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	147 195 253	207 195 253
Årets resultat		7 658 279	7 658 279
Konsenbidrag		-4 788 667	-4 788 667
Egenkapital 31.12	60 000 000	150 064 864	210 064 864

	Konsern			
	Aksjekapital	Annen egenkapital	Minoritet	Sum
Egenkapital 01.01	60 000 000	51 038 179	4 618 117	115 656 296
Årets resultat		-2 727 720	-375 528	-3 103 248
Egenkapital 31.12	60 000 000	48 310 459	4 242 589	112 553 048

Note 11 Skatter og skattekostnad

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller	Kontorbygg AS		
	2023	2024	Endring
<i>Forskjeller som utlignes:</i>			
Anleggsmidler	-7 961 069	-8 460 768	499 699
Omløpsmidler	-11 605	15 566	-27 171
Gevinst- og tapskonto	2 997 491	2 397 993	599 498
Netto forskjeller	-4 975 183	-6 047 209	1 072 026
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	0	0	0
Sum midlertidige forskjeller	-4 975 183	-6 047 209	1 072 026
Utsatt skattefordel	-1 094 540	-1 330 386	235 846

Resultatført skattekostnad	2023	2024
Ordinært resultat før skatt	12 531 400	9 558 489
Konsernbidrag	-5 553 680	-6 840 723
Permanente forskjeller	-8 799 067	-2 351 307
Endring i midlertidige forskjeller	1 821 348	1 072 026
Årets skattegrunnlag	0	1 438 486
Betalbar inntektsskatt for selskapet	0	316 467
Skatt på konsernbidrag	1 221 810	1 819 590
Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	-400 698	-235 845
Skattekostnad i resultatregnskapet	821 112	1 900 211

Betalbar skatt i balansen	2023	2024
Betalbar skatt	1 221 810	2 136 057
Skatt på konsernbidrag	-1 221 810	-1 819 590
Betalbar skatt i balansen	0	316 467

Note 11 Skatter og skattekostnad, forts.

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt	Mor
	2024
22% skatt av resultat før skatt	2 102 868
Utbytte innenfor fritaksmetoden	-213 294
Ikke fradragsberettigede kostnader	10 638
Beregnet skattekostnad	1 900 211

Effektiv skattesats	22,2 %
---------------------	--------

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller	Konsern		
	2023	2024	Endring
<i>Forskjeller som utlignes:</i>			
Anleggsmidler	60 903 000	60 020 952	882 048
Omløpsmidler	-26 605	566	-27 171
Gevinst- og tapskonto	3 113 403	2 490 723	622 680
Skattemessig underskudd til fremføring	-22 399 240	-25 331 228	2 931 988
Netto forskjeller	41 590 558	37 181 013	4 409 545
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	25 635 026	29 236 125	-3 601 099
Sum midlertidige forskjeller	67 225 584	66 417 138	808 446
Utsatt skatte/skattefordel, netto	14 789 628	14 611 770	177 858
Utsatt skattefordel	0	0	
Utsatt skatt	-14 789 628	-14 611 770	

Resultatført skattekostnad	2023	2024
Ordinært resultat før skatt	-14 548 990	-2 964 640
Permanente forskjeller	7 259 204	-122 427
Endring i midlertidige forskjeller	5 231 568	1 477 557
Fremførbart underskudd (- = anvendelse/ + = fremføring)	2 058 218	3 047 996
Årets skattegrunnlag	0	1 438 486
Betalbar inntektsskatt for konsernet	0	316 467
Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	741 001	-177 858
Skattekostnad i resultatregnskapet	741 001	138 608

Betalbar skatt i balansen	2023	2024
Betalbar skatt	0	316 467
Betalbar skatt i balansen	0	316 467

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt	Konsern
	2024
22% skatt av resultat før skatt	-652 221
Endring utsatt skattefordel ikke balanseført	840 143
Utbytte innenfor fritaksmetoden	-213 293
Ikke fradragsberettigede kostnader	163 979
Beregnet skattekostnad	138 608

Effektiv skattesats	-4,7 %
---------------------	--------

Note 12 Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

Gjeld som er sikret ved pant:	Kontorbygg AS		Konsern	
	2023	2024	2023	2024
Gjeld til kredittinstitusjon	232 798 898	252 337 438	613 888 055	701 144 336
Sum	232 798 898	252 337 438	613 888 055	701 144 336

Balanseført verdi av eiendeler som er pantsatt:	Kontorbygg AS		Konsern	
	2023	2024	2023	2024
Tomter og bygninger	185 609 000	210 514 060	707 272 838	789 597 468
Sum	185 609 000	210 514 060	707 272 838	789 597 468

Avdragsprofil (tall i hele 1 000):

	2025	2026	2027	2028	2029	Deretter	Sum
Kontorbygg AS	13 371	13 475	13 581	13 785	13 694	184 431	252 337
Konsern	23 040	29 344	29 450	29 654	29 563	486 191	627 242

	Kontorbygg AS		Konsern	
	2023	2024	2023	2024
Andel gjeld med fast rente	9,8 %	0,0 %	3,3 %	0,0 %
Andel gjeld med flytende rente	90,2 %	100,0 %	96,7 %	100,0 %
Sum	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

Note 13 Transaksjoner med nærstående

Kontorbygg AS eies av Skien kommune. 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.

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 2024, 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 2024, 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 2024 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 2024 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.

Post- og kontoradresse
Nensetvegen 39
3736 Skien

www.revisjonsselskapet.no
AVD BØ
Bøgata 52
3800 Bø i Telemark

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

REVISORS BERETNING

REVISJONSSSELKAPET AS

Medlem av Den norske revisorforening

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>.

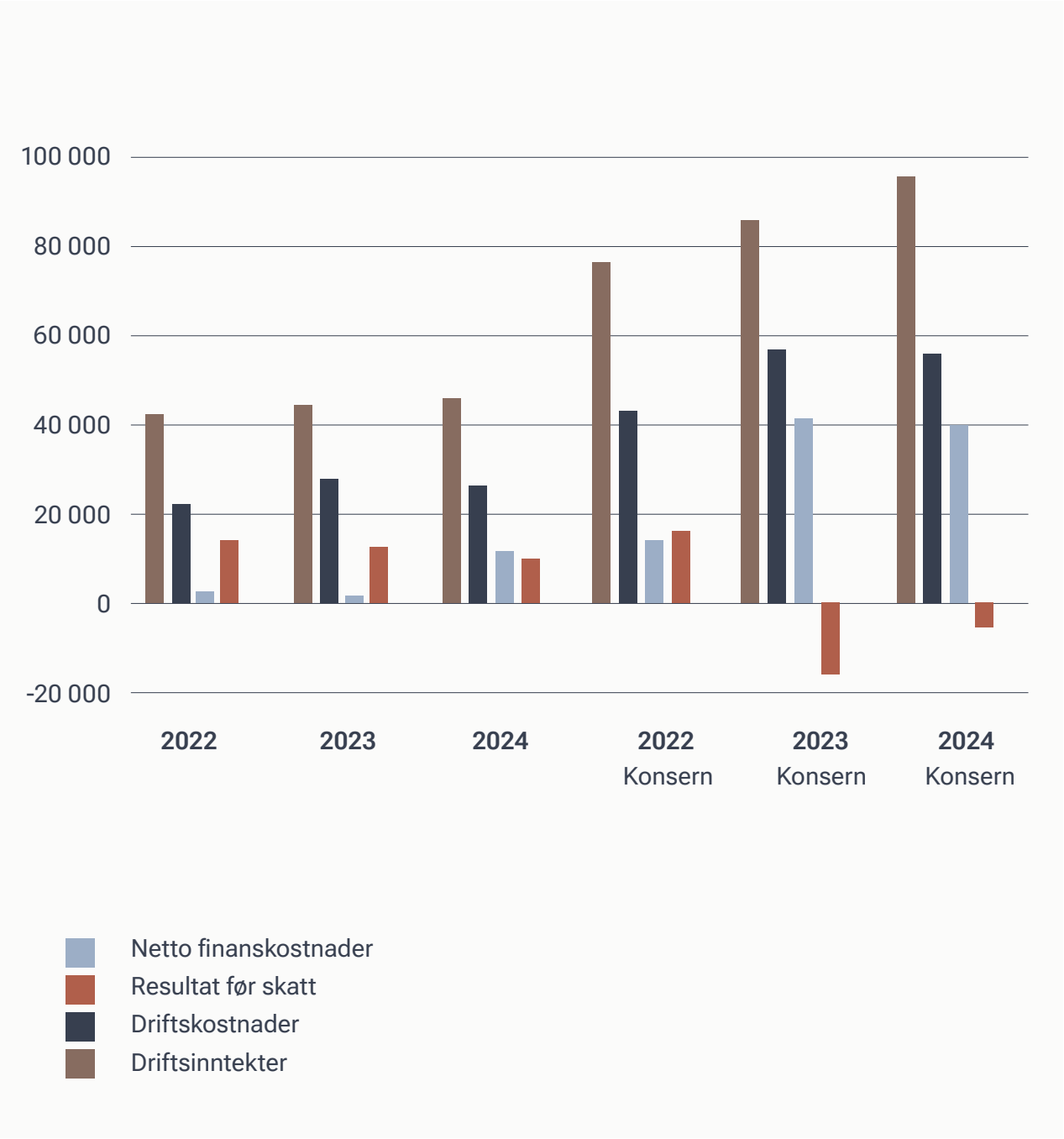
Skien, den 19. mars 2025
REVISJONSSSELKAPET AS


Ole Gunnar Foss
Statsautorisert revisor

NØKKELTALL

Tall i hele 1.000

	MORSELSKAP			KONSERN		
	2022	2023	2024	2022	2023	2024
Driftsinntekter	41 633	43 526	46 230	75 438	85 072	92 087
Driftskostnader	25 300	29 150	25 863	47 028	58 422	55 050
Netto finanskostnader	2 682	1 845	10 808	13 208	41 199	40 001
Resultat før skatt	13 651	12 531	9 559	15 202	-14 549	-2 964

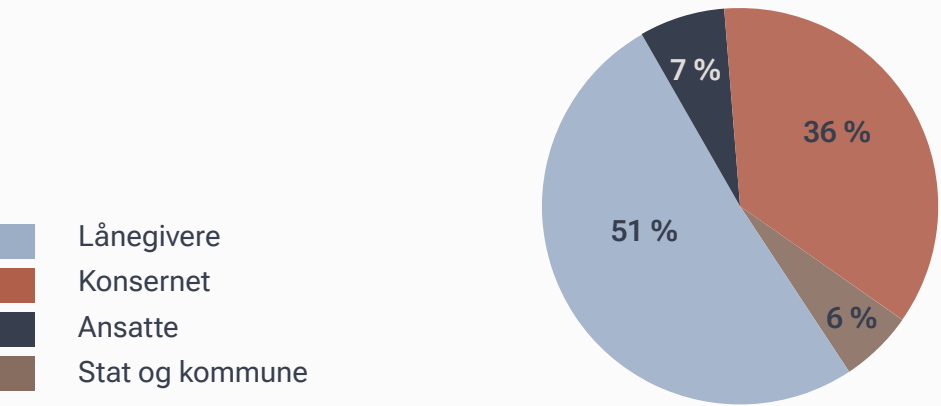


I september 2023 ble Odd Five ansatt som prosjektleder i Kontorbygg AS.

SAMFUNNSREGNSKAP

Veriskapning tilført - tall i hele 1.000

Konsern		Kontorbygg AS		
Stat og kommune:				
Eiendomsavgift	1 748		817	
Arbeidsgiveravgift	992		975	
Kommune- og statsskatt	0		0	
Skattetrekk ansatte	1 891	4 630	1 844	3 635
Ansatte:				
Lønn og sosiale kostnader	8 497		8 377	
- skattetrekk	-1 891		-1 844	
- arbeidsgiveravgift	-992	5 614	-975	5 559
Långivere:				
Rentekostnader		41 477		11 769
Selskapet:				
Ordinære avskrivninger	32 255		9 740	
Oppskrivninger/overføringer	-2 728	29 527	7 658	17 398
Verdiskapning i året:		81 249		38 361



Urmaker Skorve flyttet fra Lietorvet til Citybygget i juni 2023.



kontorbygg.no