



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	830 463 992
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	KONTORBYGG AS
Forretningsadresse:	Kverndalsgata 10 3717 SKIEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet:	Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	JORUNN AMUNDSEN TØRNES
--	------------------------

Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	21.06.2023
---	------------

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert

År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 07.08.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekter		41 632 530	40 690 680
<b>Sum inntekter</b>		<b>41 632 530</b>	<b>40 690 680</b>
<b>Kostnader</b>			
Netto felles-/sameiekostnader		3 884 643	2 312 942
Lønnskostnad	3	6 623 737	6 932 267
Avskrivninger	4	8 967 663	8 740 897
Annen driftskostnad	3	5 824 068	5 204 062
<b>Sum kostnader</b>		<b>25 300 111</b>	<b>23 190 168</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>16 332 419</b>	<b>17 500 512</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt/tap på investering		4 022 500	3 672 452
Annen renteinntekt		176 331	9 544
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 198 831</b>	<b>3 681 996</b>
Annen rentekostnad		6 871 739	4 747 322
Annen finanskostnad		9 484	16 368
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>6 881 223</b>	<b>4 763 690</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 682 392</b>	<b>-1 081 694</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>13 650 027</b>	<b>16 418 818</b>
Skattekostnad	11	2 292 424	2 845 078
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>11 357 603</b>	<b>13 573 740</b>
<b>Årsresultat</b>	10	<b>11 357 603</b>	<b>13 573 740</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		3 000 000	3 000 000
Overført til/fra annen egenkapital		8 357 601	10 573 740
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	10	<b>11 357 601</b>	<b>13 573 740</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	11	1 405 488	1 008 571
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 405 488</b>	<b>1 008 571</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,12	178 813 613	208 020 600
Driftsløsøre, ivnentar og kontormaskiner	4	176 500	34 950
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>178 990 113</b>	<b>208 055 550</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	172 361 294	172 361 294
Investeringer i tilknyttet selskap	5	23 720 000	23 720 000
Investering i aksjer og andeler	6	2 190 522	2 200 522
Andre langsiktige fordringer	7	92 577	45 963
Konsernfordring	5	10 000 000	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>208 364 393</b>	<b>198 327 779</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>388 759 994</b>	<b>407 391 900</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5	5 384 754	1 624 100
Andre fordringer	5	5 160 258	1 884 241
Konsernfordringer	5	8 000 000	2 500 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>18 545 012</b>	<b>6 008 341</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	4 861 946	5 726 971
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>4 861 946</b>	<b>5 726 971</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>23 406 958</b>	<b>11 735 312</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>412 166 952</b>	<b>419 127 212</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9,10	60 000 000	60 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>60 000 000</b>	<b>60 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	137 293 728	130 257 607
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>137 293 728</b>	<b>130 257 607</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>197 293 728</b>	<b>190 257 607</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser	3	3 234 753	2 864 005
Avsetning for forpliktelser		617 241	734 080
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>3 851 994</b>	<b>3 598 085</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	196 667 963	200 222 945
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>196 667 963</b>	<b>200 222 945</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>200 519 957</b>	<b>203 821 030</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Byggelån	0	0	10 054 700
Leverandørgjeld	5	2 067 096	4 098 614
Betalbar skatt	11	2 316 616	3 334 906
Skyldige offentlige avgifter		1 854 337	743 160
Utbytte		3 000 000	3 000 000
Kortsiktig konserngjeld	5	4 194 205	2 500 000
Annen kortsiktig gjeld		921 013	1 317 195
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>14 353 267</b>	<b>25 048 575</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>214 873 224</b>	<b>228 869 605</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>412 166 952</b>	<b>419 127 212</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekter		79 634 850	75 438 133
<b>Sum inntekter</b>		<b>79 634 850</b>	<b>75 438 133</b>
<b>Kostnader</b>			
Netto felles-/sameieknstnader		6 496 355	4 528 108
Lønnskostnad	3	6 622 429	6 974 651
Avskrivninger	4	29 006 417	26 741 158
Annen driftskostnad	3	10 433 968	8 784 142
<b>Sum kostnader</b>		<b>52 559 169</b>	<b>47 028 059</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>27 075 681</b>	<b>28 410 074</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt/tap på investering		-1 960 716	1 207 315
Annen renteinntekt		187 270	65 729
Annen finansinntekt		2 500	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>-1 770 946</b>	<b>1 273 044</b>
Annen rentekostnad		20 945 098	14 456 675
Annen finanskostnad		84 131	24 366
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>21 029 229</b>	<b>14 481 041</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-22 800 175</b>	<b>-13 207 997</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 275 506</b>	<b>15 202 077</b>
Skattekostnad	11	1 910 903	3 634 449
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 364 603</b>	<b>11 567 628</b>
<b>Årsresultat</b>	10	<b>2 364 603</b>	<b>11 567 628</b>
Minoritetsinteresser		-583 127	-741 700
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>2 947 730</b>	<b>12 309 328</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ordinært utbytte		3 000 000	3 000 000
Overført til/fra annen egenkapital		-52 270	9 309 328
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>10</b>	<b>2 947 730</b>	<b>12 309 328</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	11	2 346 010	1 371 386
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 346 010</b>	<b>1 371 386</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,12	687 024 249	665 591 186
Driftsløsøre, ivnentar og kontormaskiner	4	2 740 841	830 602
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>689 765 090</b>	<b>666 421 788</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	5	19 244 827	21 728 043
Investering i aksjer og andeler	6	2 235 522	2 245 522
Andre langsiktige fordringer		92 577	45 963
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>21 572 926</b>	<b>24 019 528</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>713 684 026</b>	<b>691 812 702</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5	8 498 681	3 726 726
Andre fordringer	5	5 766 993	2 555 987
<b>Sum fordringer</b>		<b>14 265 674</b>	<b>6 282 713</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	16 751 576	21 368 346
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>16 751 576</b>	<b>21 368 346</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>31 017 250</b>	<b>27 651 059</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>744 701 276</b>	<b>719 463 761</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9,10	60 000 000	60 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>60 000 000</b>	<b>60 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	66 927 561	66 979 834
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>66 927 561</b>	<b>66 979 834</b>
Minoritetsinteresser		5 148 475	5 731 602
<b>Sum egenkapital</b>		<b>132 076 036</b>	<b>132 711 436</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser	3	3 234 753	2 864 005
Utsatt skatt	11	10 765 219	10 620 889
Avsetning for forpliktelser		617 241	734 080
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>14 617 213</b>	<b>14 218 974</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	583 779 111	546 246 325
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>583 779 111</b>	<b>546 246 325</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>598 396 324</b>	<b>560 465 299</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Byggelån		0	10 054 700
Leverandørgjeld	5	4 043 941	5 395 997
Betalbar skatt	11	2 741 197	4 795 947
Skyldige offentlige avgifter		2 866 647	1 164 529
Utbytte		3 000 000	3 000 000
Annen kortsiktig gjeld		1 577 131	1 875 853
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>14 228 916</b>	<b>26 287 026</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>612 625 240</b>	<b>586 752 325</b>



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>744 701 276</b>	<b>719 463 761</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 623049

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 830 463 992  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KONTORBYGG AS  
Forretningsadresse: Kverndalsgata 10  
3717 SKIEN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til konsernet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: JORUNN AMUNDSEN TØRNES  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2023

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 31.07.2023



Organisasjonsnr: 830 463 992  
KONTORBYGG AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekter		41 632 530	40 690 680
<b>Sum inntekter</b>		<b>41 632 530</b>	<b>40 690 680</b>
<b>Kostnader</b>			
Netto felles-/sameie kostnader		3 884 643	2 312 942
Lønnskostnad	3	6 623 737	6 932 267
Avskrivninger	4	8 967 663	8 740 897
Annen driftskostnad	3	5 824 068	5 204 062
<b>Sum kostnader</b>		<b>25 300 111</b>	<b>23 190 168</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>16 332 419</b>	<b>17 500 512</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt/tap på investering		4 022 500	3 672 452
Annen renteinntekt		176 331	9 544
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 198 831</b>	<b>3 681 996</b>
Annen rentekostnad		6 871 739	4 747 322
Annen finanskostnad		9 484	16 368
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>6 881 223</b>	<b>4 763 690</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 682 392</b>	<b>-1 081 694</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>13 650 027</b>	<b>16 418 818</b>
Skattekostnad	11	2 292 424	2 845 078
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>11 357 603</b>	<b>13 573 740</b>
<b>Årsresultat</b>	10	<b>11 357 603</b>	<b>13 573 740</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		3 000 000	3 000 000
Overført til/fra annen egenkapital		8 357 601	10 573 740
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	10	<b>11 357 601</b>	<b>13 573 740</b>



Organisasjonsnr: 830 463 992  
KONTORBYGG AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	11	1 405 488	1 008 571
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 405 488</b>	<b>1 008 571</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,12	178 813 613	208 020 600
Driftsløsøre, ivnentar og kontormaskiner	4	176 500	34 950
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>178 990 113</b>	<b>208 055 550</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	172 361 294	172 361 294
Investeringer i tilknyttet selskap	5	23 720 000	23 720 000
Investering i aksjer og andeler	6	2 190 522	2 200 522
Andre langsiktige fordringer	7	92 577	45 963
Konsernfordring	5	10 000 000	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>208 364 393</b>	<b>198 327 779</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>388 759 994</b>	<b>407 391 900</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5	5 384 754	1 624 100
Andre fordringer	5	5 160 258	1 884 241
Konsernfordringer	5	8 000 000	2 500 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>18 545 012</b>	<b>6 008 341</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	8	4 861 946	5 726 971
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>4 861 946</b>	<b>5 726 971</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>23 406 958</b>	<b>11 735 312</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>412 166 952</b>	<b>419 127 212</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9,10	60 000 000	60 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>60 000 000</b>	<b>60 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	137 293 728	130 257 607
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>137 293 728</b>	<b>130 257 607</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>197 293 728</b>	<b>190 257 607</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser	3	3 234 753	2 864 005
Avsetning for forpliktelser		617 241	734 080
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>3 851 994</b>	<b>3 598 085</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	196 667 963	200 222 945
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>196 667 963</b>	<b>200 222 945</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>200 519 957</b>	<b>203 821 030</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Byggelån	0	0	10 054 700
Leverandørgjeld	5	2 067 096	4 098 614
Betalbar skatt	11	2 316 616	3 334 906
Skyldige offentlige avgifter		1 854 337	743 160
Utbytte		3 000 000	3 000 000
Kortsiktig konserngjeld	5	4 194 205	2 500 000
Annen kortsiktig gjeld		921 013	1 317 195
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>14 353 267</b>	<b>25 048 575</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>214 873 224</b>	<b>228 869 605</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>412 166 952</b>	<b>419 127 212</b>



Organisasjonsnr: 830 463 992  
KONTORBYGG AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekter		79 634 850	75 438 133
<b>Sum inntekter</b>		<b>79 634 850</b>	<b>75 438 133</b>
<b>Kostnader</b>			
Netto felles-/sameie kostnader		6 496 355	4 528 108
Lønnskostnad	3	6 622 429	6 974 651
Avskrivninger	4	29 006 417	26 741 158
Annen driftskostnad	3	10 433 968	8 784 142
<b>Sum kostnader</b>		<b>52 559 169</b>	<b>47 028 059</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>27 075 681</b>	<b>28 410 074</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt/tap på investering		-1 960 716	1 207 315
Annen renteinntekt		187 270	65 729
Annen finansinntekt		2 500	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>-1 770 946</b>	<b>1 273 044</b>
Annen rentekostnad		20 945 098	14 456 675
Annen finanskostnad		84 131	24 366
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>21 029 229</b>	<b>14 481 041</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-22 800 175</b>	<b>-13 207 997</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad	11	4 275 506	15 202 077
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 910 903</b>	<b>3 634 449</b>
<b>Årsresultat</b>	10	<b>2 364 603</b>	<b>11 567 628</b>
Minoritetsinteresser		-583 127	-741 700
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>2 947 730</b>	<b>12 309 328</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		3 000 000	3 000 000
Overført til/fra annen egenkapital		-52 270	9 309 328
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	10	<b>2 947 730</b>	<b>12 309 328</b>



Organisasjonsnr: 830 463 992  
KONTORBYGG AS

## KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	11	2 346 010	1 371 386
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 346 010</b>	<b>1 371 386</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,12	687 024 249	665 591 186
Driftsløsøre, ivnentar og kontormaskiner	4	2 740 841	830 602
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>689 765 090</b>	<b>666 421 788</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	5	19 244 827	21 728 043
Investering i aksjer og andeler	6	2 235 522	2 245 522
Andre langsiktige fordringer		92 577	45 963
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>21 572 926</b>	<b>24 019 528</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>713 684 026</b>	<b>691 812 702</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5	8 498 681	3 726 726
Andre fordringer	5	5 766 993	2 555 987
<b>Sum fordringer</b>		<b>14 265 674</b>	<b>6 282 713</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	8	16 751 576	21 368 346
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>16 751 576</b>	<b>21 368 346</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>31 017 250</b>	<b>27 651 059</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>744 701 276</b>	<b>719 463 761</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9,10	60 000 000	60 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>60 000 000</b>	<b>60 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	66 927 561	66 979 834
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>66 927 561</b>	<b>66 979 834</b>
Minoritetsinteresser		5 148 475	5 731 602
<b>Sum egenkapital</b>		<b>132 076 036</b>	<b>132 711 436</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser	3	3 234 753	2 864 005
Utsatt skatt	11	10 765 219	10 620 889
Avsetning for forpliktelser		617 241	734 080
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>14 617 213</b>	<b>14 218 974</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	583 779 111	546 246 325
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>583 779 111</b>	<b>546 246 325</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>598 396 324</b>	<b>560 465 299</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Byggelån		0	10 054 700
Leverandørgjeld	5	4 043 941	5 395 997
Betalbar skatt	11	2 741 197	4 795 947
Skyldige offentlige avgifter		2 866 647	1 164 529
Utbytte		3 000 000	3 000 000
Annen kortsiktig gjeld		1 577 131	1 875 853
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>14 228 916</b>	<b>26 287 026</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>612 625 240</b>	<b>586 752 325</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>744 701 276</b>	<b>719 463 761</b>



Organisasjonsnr: 830 463 992  
KONTORBYGG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
1

**Regnskapsprinsipper**  
Se filvedlegg "Årsrapport 2022 - Kontorbygg AS".

Note  
3

Antall årsverk i regnskapsåret  
6.70

Note  
3

**Spesifisering av resultatregnskapet**

**Lønnskostnader**

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4500258.00	4251164.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	754619.00	756708.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1199465.00	1737146.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	169395.00	187249.00

Note

**Ekstraordinære inntekter og kostnader**

Sum Beløp

Note  
4

**Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler**

Anskaffelseskost 01.01. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.



396380914.00

<u>Tilgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	26703982.00	
<u>Avgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	-50760722.00	
<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	-193334061.00	
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
<u>Årets av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	8967663.00	

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	18543561.00	2904888.00
<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1683000.00	1683000.00
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>

Kortsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4203467.00	2500383.00
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>





Organisasjonsnr: 830 463 992  
KONTORBYGG AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
1

**Regnskapsprinsipper**  
Se filvedlegg "Årsrapport 2022 - Kontorbygg AS".

Note  
3

Antall årsverk i regnskapsåret  
6.90

Note  
3

**Spesifisering av resultatregnskapet**

**Lønnskostnader**

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4480338.00	4270679.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	773231.00	779577.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1199465.00	1737146.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	169395.00	187249.00

Note

**Ekstraordinære inntekter og kostnader**

Sum Beløp

Note  
4

**Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler**

Anskaffelseskost 01.01. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.



1045368541.00

Tilgang i året Varige driftsmidler Immaterielle eiend.  
52349721.00

Samlede av-/nedskrivn. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.  
-407953172.00

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Årets av-/nedskrivn. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.  
29006417.00

**Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler**

**Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp**

**Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse**

**Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler**

**Note**  
5

**Konsern, tilknyttet selskap m.v.**

**Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden**

<u>Investering</u>	<u>Inng.balanse</u>	<u>Inntektsf.res</u>	<u>Andre endr.</u>	<u>Utg. balanse</u>
Rødmyrveien 57 AS	12313417.00	707128.00		13020545.00
Meierikvartalet Skien AS	9414626.00	-3190344.00		6224282.00

**Konsernregnskap**

**Morselskapet sitt navn**

**Forretningskontor for morselskapet**

**Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen**

**Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld**

**Fordringer**

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets  
18543561.00 2904888.00

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets  
1683000.00 1683000.00





## 7. Revisors beretning

### REVISJONSSSELKAPET AS

Medlem av  
Den norske revisorforening

Til generalforsamlingen i  
Kontorbygg AS

#### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

##### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kontorbygg AS som består av:

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

##### Etter vår mening

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

##### Grunnlag for konklusjonen

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

[www.revisjonsselskapet.no](http://www.revisjonsselskapet.no)

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

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

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



## REVISJONSSELSKAPET 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 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 utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Skien, den 26. april 2023

REVISJONSSELSKAPET AS

Svein G. Foss  
Statsautorisert revisor



# Årsrapport 2022



**Fritidsparken**  
*Ny hotelfløy og administrasjonskontorer,  
ferdigstilt i juni 2022*



## Innholdsfortegnelse

Side:

<b>Organisasjon</b>	4
<b>Styrets beretning for 2022</b>	5
<b>Daglig leders orientering om virksomheten:</b>	
1. Eiendommene	9
2. Datterselskapene	14
3. Skjematisk oversikt over selskapene	16
<b>Regnskap, balanse m.v.:</b>	
4. Resultatregnskap	17
5. Balanse	18
6. Noter	20
7. Revisors beretning	26
8. Kontantstrømsanalyse	28
9. Nøkkeltall	29
10. Samfunnsregnskap	30

### Styret



Ole-Geir Hoppestad



Nils-Olav Skilbred



Åse Gro Bakke



Marjan Farahmand



Marco Gozzi



Monica Karlsen



Anna Erika Myrvold



Kåre Solvang



Dagfinn Øksenholt

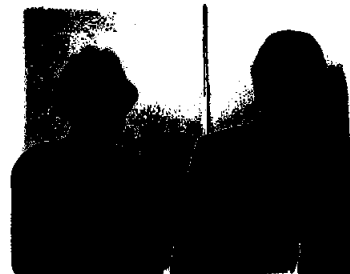
### Teknisk avdeling

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



### Administrasjonen

Kontorsjef Anne Torunn Berge og  
daglig leder Knut A. Wille





## Organisasjon

### Styret i Kontorbygg AS fra 2020:

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

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

### Ansatte:

#### Administrasjon:

Daglig leder Knut A. Wille  
Kontorsjef Anne Torunn Berge

#### Teknisk avdeling:

Teknisk driftssjef Ola Strand  
Vaktmester Terje Dale  
Vaktmester Arild Holm  
Vaktmester Kjetil Rønningbakken  
Vaktmester Jon Magne Botten (deltid)

### Firmaopplysninger:

Kverndalsgt. 10  
3717 SKIEN

Postboks 192, 3701 SKIEN

Telefon: 35 58 73 00

Org.nr.: 830 463 992 MVA

Hovedbank-  
forbindelse: DNB ASA

Kontonr.: 2680 09 60893

Hjemmeside: [www.kontorbygg.no](http://www.kontorbygg.no)

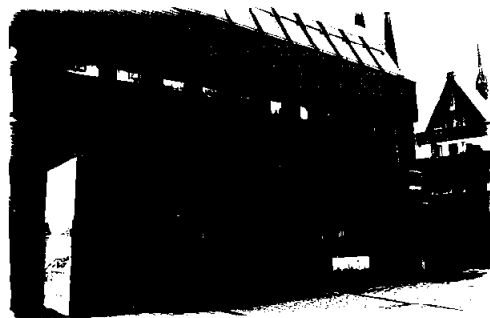
E-post: [post@kontorbygg.no](mailto:post@kontorbygg.no)

### Revisor:

Revisjonsselskapet AS

Våre kontaktpersoner:

Svein Foss og Jorunn A. Tørnes



## Styrets beretning for 2022

### Dette er Kontorbygg AS

Kontorbygg AS er et heleid kommunalt aksjeselskap i Skien.

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

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

Kontorbyggs forretningsidé er verdiskapning gjennom utvikling og utleie av fast eiendom i Skien, samt å investere i og forvalte ferdigutviklede eiendommer.

Bystyret har anmodet Kontorbygg AS om å ta en særlig rolle for å vitalisere Skien sentrum. Styret viser til vedtatt eierskapsmelding om å være godt synlig overfor allmenheten og er derfor positive til bl.a. å delta med ressurser til sentrumsforeningen Skien By og selskapet Mersmak i Skien AS.

Kontorbygg AS er en aktør som tar samfunnsansvar, i første rekke gjennom vår eiendomsforvaltning. Selskapet bidrar også som støtte-spiller innenfor idrett og kultur. Innen idretten har vi i 2022 bl.a. vært sponsorer for Odds Ballklubb, Odds Ballklubb Kvinner og Gjerpen Håndball, mens vi innen kulturlivet bl.a. sponser Skiensjazzdraget, Skien Live og Musikkforeningen Suoni.

### Bærekraft

Kontorbygg AS er miljøsertifisert, og skal resertifiseres i 2023.

Vi fokuserer særlig på 4 av bærekraftsmålene for Norge;

#### 7. Ren energi til alle

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

I vårt siste nybygg, hotellfløy og kontor for administrasjonen i

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



#### 8. Anstendig arbeid og økonomisk vekst

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



#### 11. Bærekraftige byer og lokalsamfunn

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



#### 13. Stoppe klimaendringer

Vi har som mål at nye bygg skal ha energiklasse B, og oppnådde dette på nybygget i Fritidsparken. Planlagte nybygg skal også få vurdert muligheter for solceller og fjernvarme. Vi renoverer eldre bygningsmasse fortløpende, f.eks. utskifting til LED-belysning og etablere solskjerming, som igjen reduserer energiforbruket.

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



## Aktiviteter i 2022

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

Ny hotellfløy og administrasjonslokaler for Skien Fritidspark ble ferdigstilt i juni 2022. Leiekontrakten er på 10 år. Nybygget ble overført til datterselskapet Moflatvegen 59 AS kort tid før ferdigstilling.

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

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

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

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

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

## Selskapets verdier

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

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

## Organisasjon/miljø

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

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

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

Styret takker de ansatte for innsatsen i 2022.

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

Styret gjennomfører opplæring og strategisamlinger for på den måten å følge opp Skien kommunes eierskapsmelding og bearbeide løsninger på en måte som bidrar til et bedre miljø.

Kontorbygg AS følger «Skiensmodellen» ved inngåelse av kontrakter for å bidra til å bekjempe sosial dumping og svart økonomi.

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

Til styre har bystyret valgt 4 kvinner og 5 menn.



## Aksjonærforhold

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

## Styremøter

Det er avholdt 7 styremøter i 2022 og opplysninger om godtgjørelse m.v. er gitt i note 3.

I henhold til vedtak i generalforsamlingen i 2015, reguleres styrehonorarene tilsvarende den generelle lønnsøkningen i landet, eller i tråd med bystyrets vedtak.

## Resultatet

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

## Egenkapitalen

Konsernets egenkapital pr. 31.12.2022 var på kr. 126.927.561,- (mot kr. 126.979.834,- pr. 31.12.2021) som tilsvarende en egenkapitalprosent på 17,0 % (mot 17,6% pr. 31.12.2021). Tilsvarende er egenkapitalprosenten i morselskapet på 47,0% (mot 45,3% pr.31.12.2021). Styret anser at egenkapitalen ikke reflekterer de reelle verdier i selskapet. Eiendommene er ført opp med bokført verdi, og salgsverdien er antatt å ligge betydelig høyere.

## Utvikling i resultat og markedsrisiko

Konsernets totale langsiktige gjeld beløper seg til 583,8 mill. kroner (546,2 mill. kroner i 2021). Av dette løper 114 mill. kroner gjennom rentebytteavtaler. Med dette er gjelden fordelt med 19,6% med fast rente og 80,4% med flytende rente.

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

Konsernet har en tilfredsstillende netto kontantstrøm.

## Styrets vurdering

Styret mener regnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets virksomhet og stilling. Selskapet har tilfredsstillende likviditet og en sunn finansiering.

Etter styrets vurdering er forutsetningene for fortsatt drift realistisk og regnskapet er avlagt under forutsetning av fortsatt drift.

## Disponering av resultatet

Styret foreslår at konsernets årsresultat på kr. 2.947.730,- disponeres slik:

Utbytte	kr.	3.000.000,-
Overført annen egenkapital	kr.	-52.270,-



### Hendelser etter regnskapsårets slutt

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

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

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

I mars 2023 kjøpte Kontorbygg AS selskapet Rødmyr Næringstomt AS. Dette selskapet eier den største gjenværende tomte i området (24.390 m<sup>2</sup>). Tomta grenser til vår eiendom Rødmyrliia 40. Det er inngått en intensjonsavtale med selskapet Spot AS om å bygge et produksjonslokale/kontorer på ca. 4.000 m<sup>2</sup>. Videre vil deler av tomte kunne tilbys Skien kommune til parkering/lager for Rødmyrliia 40.

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

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

I styret for Kontorbygg AS

Skien, den 31. desember 2022

26. april 2023

  
Ole-Geir Hoppestad (leder)

  
Nils-Olav Skibred (nestleder)

  
Ase Gro Bakke

  
Marjan Farahmand

  
Marco Gozzi

  
Monica Kårtsen

  
Anna Erika Myrvold

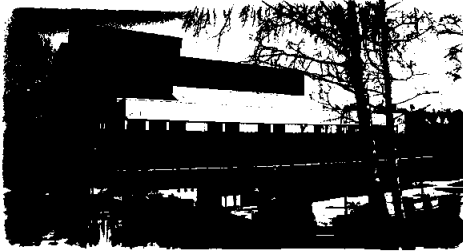
  
Kåre Solvang

  
Dagfinn Øksenholt

  
Knut A. Wille  
Daglig leder

## 1. Eiendommene

### 1. Kongensgt. 31 – Kverndalssenteret



Bygget stod ferdig i 1976 og var på 8.775 m<sup>2</sup> i 7 etasjer pluss et garasjeanlegg. Eiendommen ble totalrenovert i 2011. Samtidig ble det oppført et påbygg på ca. 1.400 m<sup>2</sup>.

Eiendomstomt på 2.800 m<sup>2</sup>.

Kommunens kommunalområder for Helse- og velferd, Oppvekst og Miljøteknikk er de største leietakerne. Øvrige leietakere: Skien kommunale Pensjonskasse, Eek Auksjonsforretning, Historisk Forum og anleggskontor for bygging av nytt sykehjem.

Det er 400 m<sup>2</sup> ledige lokaler i 1. etasje.

### 2. Schweigaardsgt. 11



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

Bygget ble reist i 1985 og er på ca. 5.000 m<sup>2</sup> + garasjeanlegg.

Eiendomstomt på ca. 2.800 m<sup>2</sup>.

Bygget ble i 2009 rehabilitert for nye leietakere etter at Politiet flyttet ut.

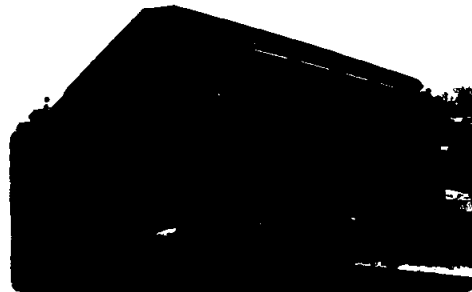
Byggets 1. etasje er utleid til Skien Kirkelige Fellesråd og Skien kirkes menighetskontor. Parkeringshallen er utleid til Grenland Bilvask.

Byggets 2. etasje er utleid til Bufetat og 3. etasje til Grenland Familiekontor.

I byggets underetasje leier Skien Pistolklubb skytebanen. Resten av underetasjen 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 m<sup>2</sup>.

Eiendomstomt på 1.000 m<sup>2</sup>.

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

Eiendomstomt på 1.000 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>.

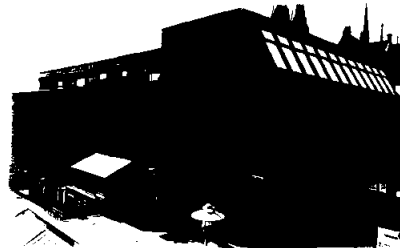
Tomten er på 1.500 m<sup>2</sup>.

I Nyhusvn. 6 leier Skien kommune en del av lokalene til helsestasjon for barn. Det er også utleid areal til 2-3 damer som driver med fotpleie og velvære, samt 2 fysioterapeuter.

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

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

#### 6. Kverndalsgt. 10 – Holtbygget



Eiendommen ble kjøpt i 1999. Bygget har et totalt areal på 3.500 m<sup>2</sup> og ble reist i 1978. I underetasjen er det et garasjeanlegg. Eiendomstomt på 645 m<sup>2</sup>.

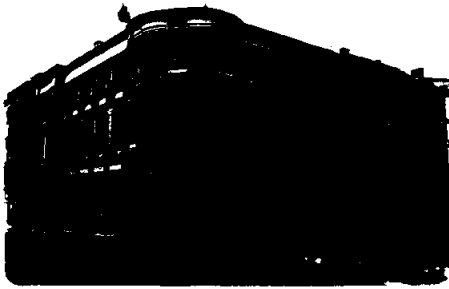
Underetasjen og 1. etasje er renoverert og utleid til Skien kommunes avdeling Rus og Psykisk helse.

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

I 3. etasje har selskapets administrasjon sine lokaler.

Bygget er fullt utleid.

## 7. Rådhusgt. 1- Augustingården



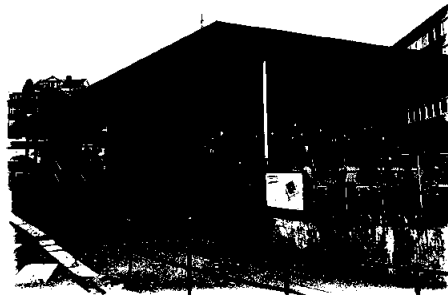
I 2001 ble eiendommen kjøpt fra Skien kommune.

Bygget er oppført i 1895 og ombygd senest i 1991. Bygget er på ca. 1.800 m<sup>2</sup> fordelt på 3 etasjer samt kjeller og loft. Eiendomstomt på 540 m<sup>2</sup>.

Skien By, MerSmak i Skien, arkitektkontoret Sted og «Hotellet» («pop-up»-butikk og kontorplasser) leier 1. etasje. Skien kommunes tekniske etater er leietaker i 2. og 3. etasje.

Bygget er fullt utleid.

## 8. Skistredet 8 – Rutebilstasjonen



Kontorbygg kjøpte i 2006 samtlige aksjer i Rutebilstasjonen AS av Skien kommune.

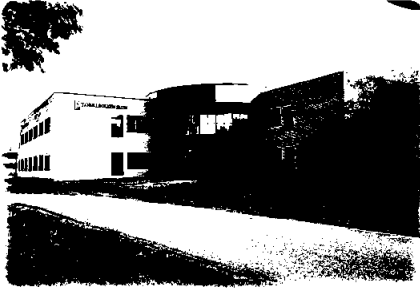
I 2007 ble det vedtatt å fusjonere dette selskapet inn i Kontorbygg.

Bygget er oppført på en tomt festet av Skien kommune.

Bygget er i dag utleid til Skien Taxisentral, en kiosk og bakeriet «Didier».

Bygget inneholder for øvrig offentlige toaletter og venterom.

**9. Sentraltannklinikk ved sykehuset  
Telemark.**



Det ble i 2009 inngått en langsiktig leie-avtale med Fylkestannlegen i Telemark om å bygge en sentraltannklinikk med spesialistklinikk. Dette er en moderne og funksjonell tannklinikk.

Bygget er reist på festet tomt ved Sykehuset Telemark og er på ca. 2.200 m<sup>2</sup> 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.

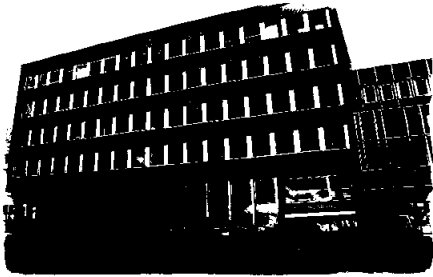
Bygget er oppført på en leietomt og er på ca. 1.300 m<sup>2</sup> fordelt på 2 etasjer.

**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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> fordelt over 2 etasjer.

Tomten er på 22.000 m<sup>2</sup>.

Etter om- og påbyggingen som sto ferdig høsten 2016 er det inngått en langsiktig leiekontrakt med Skien kommune, som sammen med Porsgrunn kommune har lokalisert sine verksteder i dette bygget.

I tillegg leier også Skien kommunes vann- og avløpssektor lokaler her.

I 2018 ble det bygget nytt garderobeanlegg og etablert lokaler til Skien kommunes snekkerverksted og til ambulerende renholdstjenester.

### MOFLATVEGEN 59 AS



Opprinnelige Hotell Fritidsparken er på 2.600 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> og 3 etasjer samt kjeller.

1. etasje leies ut til klesforretningen Bernh Skau og underetasjen er utleid til Musikktorget.
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 m<sup>2</sup> 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.

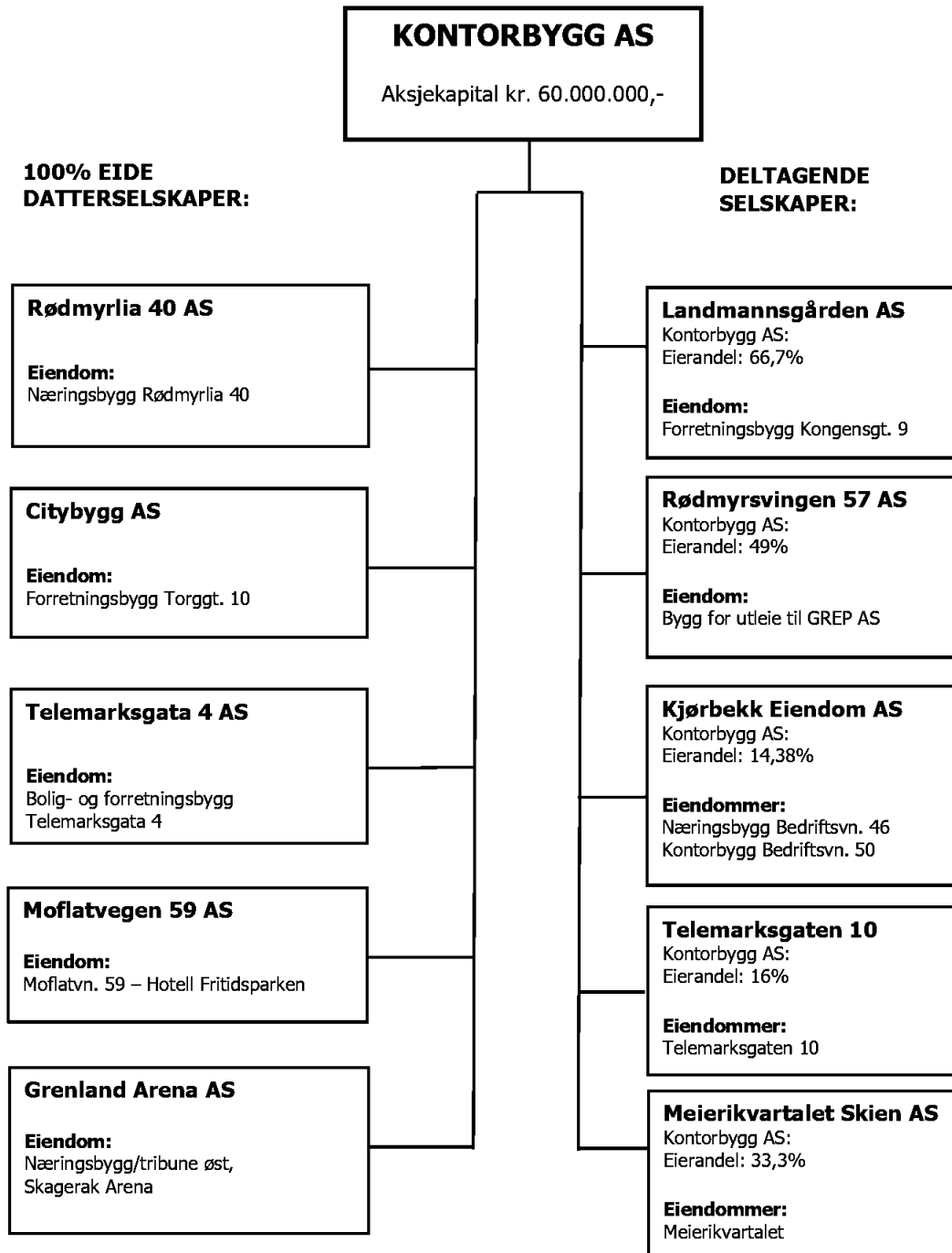
### GRENLAND ARENA AS



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

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

### 3. Skjematisk oversikt over eierandeler i andre selskaper





## 4. Resultatregnskap 2022

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



## 5. Balanse 2022

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



Morselskap		Note	Konsern		
2021	2022		2022	2021	
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>					
<b>Egenkapital</b>					
<b>Innskutt egenkapital</b>					
60 000 000	60 000 000	9, 10	60 000 000	60 000 000	
<b>60 000 000</b>	<b>60 000 000</b>		<b>60 000 000</b>	<b>60 000 000</b>	
<b>Opptjent egenkapital</b>					
130 257 607	137 293 728	10	66 927 561	66 979 834	
<b>130 257 607</b>	<b>137 293 728</b>		<b>66 927 561</b>	<b>66 979 834</b>	
<b>190 257 607</b>	<b>197 293 728</b>		<b>126 927 561</b>	<b>126 979 834</b>	
			<b>Minoritetsinteresser</b>	<b>5 148 475</b>	<b>5 731 602</b>
<b>Gjeld</b>					
<b>Avsetning for forpliktelser</b>					
		11	10 765 219	10 620 889	
2 864 005	3 234 753	3	3 234 753	2 864 005	
734 080	617 241		617 241	734 080	
<b>3 598 085</b>	<b>3 851 994</b>		<b>14 617 213</b>	<b>14 218 974</b>	
<b>Langsiktig gjeld</b>					
200 222 945	196 667 963	12	583 779 111	546 246 325	
<b>200 222 945</b>	<b>196 667 963</b>		<b>583 779 111</b>	<b>546 246 325</b>	
<b>Kortsiktig gjeld</b>					
10 054 700	0		0	10 054 700	
4 098 614	2 067 096	5	4 043 941	5 395 997	
3 334 906	2 316 616	11	2 741 197	4 795 947	
743 160	1 854 337		2 866 647	1 164 529	
3 000 000	3 000 000		3 000 000	3 000 000	
2 500 000	4 194 205	5	0	0	
1 317 195	921 013		1 577 131	1 875 853	
<b>25 048 575</b>	<b>14 353 267</b>		<b>14 228 916</b>	<b>26 287 026</b>	
<b>228 869 605</b>	<b>214 873 224</b>		<b>612 625 240</b>	<b>586 752 325</b>	
<b>419 127 212</b>	<b>412 166 952</b>		<b>744 701 276</b>	<b>719 463 761</b>	

I styret for Kontorbygg AS  
Skjen. den 31. desember 2022  
26. april 2023

 Ole Geir Hoppestad Styrets leder	 Nils-Olav Skilbred Nestleder	 Ase Gro Bakke Styremedlem
 Kåre Solvang Styremedlem	 Monica A. Karlsen Styremedlem	 Anna Erika Myrvold Styremedlem
 Dagfinn Øksenholt Styremedlem	 Marco Poul Gozzi Styremedlem	 Marjan Farahmand Styremedlem
		 Knut A. Wille



## 6. Noter til regnskapet

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk 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 Rødnyria 40 AS, Citybygg AS, Moflatvegen 59 AS, Grenland Arena AS, Telemarksgata 4 AS og Landmannsgården AS.

#### Endringer i konsernet

Det har ikke vært endringer i konsernet i løpet av 2022.

#### Klassifiseringsprinsipper

##### Omløpsmidler/kortsiktig gjeld

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

##### Anleggsmidler/langsiktig gjeld

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

#### Inntekter

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

#### Kostnader

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

#### Varige driftsmidler

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

#### Aksjer og andeler i datterselskap

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

#### Aksjer i tilknyttede selskap

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

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

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

I selskapsregnskapet er tilknyttede selskap behandlet etter kostmetoden.

#### Andre anleggsaksjer

Andre langsiktige investeringer er balanseført til anskaffelseskost. Plasseringene er vurdert som anleggsmidler. Det gjøres nedskrivning ved vesentlig og varig verdifall. Mottatt utbytte inntektsføres som finansinntekt.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

#### Pensjoner

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



## Note 1 Regnskapsprinsipper, forts.

### Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner er ført mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet med 22% av de midlertidige forskjellene som er mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i regnskapet. Skatteøkende og skattereduserende forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utliknet og nettoført. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert brutto i konsernregnskapet.

### Offentlige tilskudd

Selskapet har ikke mottatt offentlige tilskudd de tre siste årene.

### Prinsipper for kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Dette innebærer at man rapporterer kontantstrømmer fra operasjonelle-, investerings- og finansieringsaktiviteter. Trekkretigheter på kassekredit inngår ikke i den oppførte likvidbeholdningen. Saldo på

## Note 2 Salgsinntekter

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

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

	Kontorbygg AS		Konsern	
	2021	2022	2021	2022
<b>Lønnskostnader</b>				
Lønninger	4 251 164	4 500 258	4 270 679	4 480 338
Arbeidsgiveravgift	756 708	754 619	779 577	773 231
Pensjonskostnader	1 737 146	1 199 465	1 737 146	1 199 465
Refusjoner	-10 814	-37 695	-10 814	-37 695
Andre ytelser	198 063	207 090	198 063	207 090
<b>Sum</b>	<b>6 932 267</b>	<b>6 623 737</b>	<b>6 974 651</b>	<b>6 622 429</b>

Antall årsverk	6,7	6,7	6,9	6,9
----------------	-----	-----	-----	-----

### Ytelser til ledende personer

Selskapet har ingen forpliktelse - verken overfor styrets medlemmer eller andre - om vederlag ved opphør av verv eller ansettelsesforhold.

Det er ikke gitt lån eller stillet sikkerhet for ledelsen eller styret. Ingen ansatte har avtale om bonuser, opsjoner eller lignende.

	Daglig leder	Styret (mor)	Styret (konsern)
Lønn/honorar	1 162 277	324 076	324 076
Annen godtgjørelse	7 072		
Pensjonspremie	289 756		

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

### 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. 31.12.2022 er det 8 aktive og 10 pensjonister.

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



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

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

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

### Note 4 Varige driftsmidler

Mor	Tomter	Bygninger inkl. FTI	Driftsløsere	Sum
Anskaffelseskost 01.01	5 583 908	386 503 721	4 293 285	396 380 914
Tilgang i året		26 502 320	201 662	26 703 982
Avgang i året		-50 760 722		-50 760 722
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>5 583 908</b>	<b>362 245 319</b>	<b>4 494 947</b>	<b>372 324 174</b>
Akk. avskrivninger 01.01	0	184 067 029	4 258 335	188 325 364
Akk. avskrivninger solgte driftsmidler		-3 958 966		-3 958 966
Årets ordinære avskrivninger		8 907 551	60 112	8 967 663
Akk. avskrivninger 31.12	0	189 015 614	4 318 447	193 334 061
<b>Bokført verdi pr. 31.12</b>	<b>5 583 908</b>	<b>173 229 705</b>	<b>176 500</b>	<b>178 990 113</b>
Økonomisk levetid		20-50 år	3-12,5 år	
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	

Balansført verdi av bygninger inkluderer faste tekniske installasjoner (FTI), selv om disse for avskrivningsformål er skilt ut og avskrives særskilt.

Konsern	Tomter	Bygninger inkl. FTI	Driftsløsere	Sum
Anskaffelseskost 01.01	25 658 474	1 010 838 046	8 872 021	1 045 368 541
Tilgang i året		49 756 956	2 592 765	52 349 721
Avgang i året				0
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>25 658 474</b>	<b>1 060 595 002</b>	<b>11 464 786</b>	<b>1 097 718 262</b>
Akk. avskrivninger 01.01	0	370 905 336	8 041 419	378 946 755
Akk. avskrivninger solgte driftsmidler				0
Årets ordinære avskrivninger		28 323 891	682 526	29 006 417
Akk. avskrivninger 31.12	0	399 229 227	8 723 945	407 953 172
<b>Bokført verdi pr. 31.12</b>	<b>25 658 474</b>	<b>661 365 775</b>	<b>2 740 841</b>	<b>689 765 090</b>
Økonomisk levetid		20-50 år	3 - 12,5 år	
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	



## Note 5 Konsern, tilknyttet selskap mv

Kontorbygg AS har eierandeler i følgende selskaper:	Forretningskontor	Eierandel/ stemmeandel	Bokført verdi	Selskapets resultat	Selskapets egenkapital
<i>Datterselskaper:</i>					
Rødmyrflia 40 AS	Skien	100,00 %	34 276 692	1 270 733	21 681 874
Citybygg AS	Skien	100,00 %	15 375 000	-411 076	12 318 644
Moflatvegen 59 AS	Skien	100,00 %	11 649 798	269 343	9 413 742
Grenland Arena AS	Skien	100,00 %	91 357 718	-1 655 557	25 574 572
Telemarksgata 4 AS	Skien	100,00 %	3 500 000	-11 531	1 797 715
Landmannsgården AS	Skien	66,60 %	16 202 086	-1 745 889	15 428 966
			<b>172 361 294</b>		
<i>Tilknyttede selskaper:</i>					
Rødmyrveien 57 AS	Porsgrunn	49,00 %	<b>13 720 000</b>	2 443 118	26 572 541
Meierikvartalet Skien AS	Skien	33,33 %	<b>10 000 000</b>	-9 571 031	-6 013 277
			<b>23 720 000</b>		

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

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

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

## Note 6 Andre aksjer

Selskap	Antall	Pålydende	Samlet aksjekapital	Kostpris	Mor	Konsern
					Bokført verdi 31.12.2022	Bokført verdi 31.12.2022
Skien 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
<b>Sum</b>					<b>2 190 522</b>	<b>2 235 522</b>

Kontorbygg AS er kausjonist for lån Telemarksgaten 10 AS har i Sparebank 1 Sørøst-Norge. Rest kausjonsansvar pr. 31.12.2022 er kr 2 976 745.

## Note 7 Fordringer med forfall senere enn ett år

Følgende fordringer har forfall senere enn ett år etter balansedag:	Kontorbygg AS		Konsern	
	2021	2022	2021	2022
Pensjonsmidler	0	91 927	0	91 927
Forskuddsbetalt leasing	45 963	650	45 963	650
<b>Sum</b>	<b>45 963</b>	<b>92 577</b>	<b>45 963</b>	<b>92 577</b>



## Note 8 Bundne midler

	Kontorbygg AS		Konsern	
	2021	2022	2021	2022
Skattetreksmidler på særskilt konto	176 272	185 824	227 508	237 060
<b>Sum</b>	<b>176 272</b>	<b>185 824</b>	<b>227 508</b>	<b>237 060</b>

## 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
<b>Sum</b>	<b>6 000</b>		<b>60 000 000</b>

### Eierstruktur

Aksjonærer i selskapet pr 31.12 var:

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

## Note 10 Egenkapital

	Kontorbygg AS		
	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
<b>Egenkapital 01.01</b>	<b>60 000 000</b>	<b>130 257 607</b>	<b>190 257 607</b>
Årets resultat		11 357 601	11 357 601
Konsernbidrag		-1 321 480	-1 321 480
Utbytte		-3 000 000	-3 000 000
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>60 000 000</b>	<b>137 293 728</b>	<b>197 293 728</b>

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

## Note 11 Skatter og skattekostnad

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

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

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



## Note 11 Skatter og skattekostnad, forts.

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller	Konsern		
	2021	2022	Endring
<i>Forskjeller som utlignes:</i>			
Anleggsmidler	43 829 717	43 087 161	742 556
Omlopsmidler	-81 252	-96 059	14 807
Kortsiktig gjeld	-15 000	-15 000	0
Gevinst- og tapskonto	5 747 099	3 891 754	1 855 345
Pensjonsforpliktelse	-2 864 005	-3 234 753	370 748
Skattemessig underskudd til fremføring	-17 771 241	-20 201 339	2 430 098
Netto forskjeller	28 845 318	23 431 764	5 413 554
Skattersduserende forskjeller som ikke kan utlignes	13 197 875	14 837 366	-1 639 491
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>42 043 193</b>	<b>38 269 130</b>	<b>3 774 063</b>
<b>Utsatt skatte/skattefordel, netto</b>	<b>9 249 502</b>	<b>8 419 209</b>	<b>830 294</b>
<b>Utsatt skattefordel</b>	<b>1 371 386</b>	<b>2 346 010</b>	
<b>Utsatt skatt</b>	<b>-10 620 889</b>	<b>-10 765 219</b>	
<b>Resultatført skattekostnad</b>			
		2021	2022
Ordinært resultat før skatt		15 202 077	4 275 506
Permanente forskjeller		-1 007 319	2 770 931
Endring i midlertidige forskjeller		4 363 327	2 983 456
Fremførbart underskudd (- = anvendelse/ + = fremføring)		3 241 668	2 430 096
<b>Årets skattegrunnlag</b>		<b>21 799 753</b>	<b>12 459 989</b>
<b>Betalbar inntektsskatt for selskapet</b>		<b>4 795 947</b>	<b>2 741 197</b>
<b>Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel</b>		<b>-1 161 498</b>	<b>-830 294</b>
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>		<b>3 634 449</b>	<b>1 910 903</b>
<b>Betalbar skatt i balansen</b>		2021	2022
Betalbar skatt		4 795 947	2 741 197
<b>Betalbar skatt i balansen</b>		<b>4 795 947</b>	<b>2 741 197</b>

## Note 12 Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

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

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

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

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

	Kontorbygg AS		Konsern	
	2021	2022	2021	2022
Andel gjeld med fast rente	13,0 %	12,5 %	21,0 %	19,6 %
Andel gjeld med flytende rente	87,0 %	87,5 %	79,0 %	80,4 %
<b>Sum</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>

## Note 13 Transaksjoner med nærstående

Kontorbygg AS eies av Skien kommune, og gjennom den ordinære driften med utleie av fast eiendom, leier Kontorbygg AS ut lokaler til ulike etater i Skien kommune. Utleien skjer på vanlige vilkår på lik linje med utleie til parter som ikke er å oppfatte som nærstående til Kontorbygg AS.



## 7. Revisors beretning

### REVISJONSSSELKAPET AS

Medlem av  
Den norske revisorforening

Til generalforsamlingen i  
Kontorbygg AS

#### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

##### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kontorbygg AS som består av:

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

##### Etter vår mening

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

##### Grunnlag for konklusjonen

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

[www.revisjonsselskapet.no](http://www.revisjonsselskapet.no)

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

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

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



## REVISJONSSELSKAPET 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 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 utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Skien, den 26. april 2023

REVISJONSSELSKAPET AS

Svein G. Foss  
Statsautorisert revisor



## 8. Kontantstrømanalyse

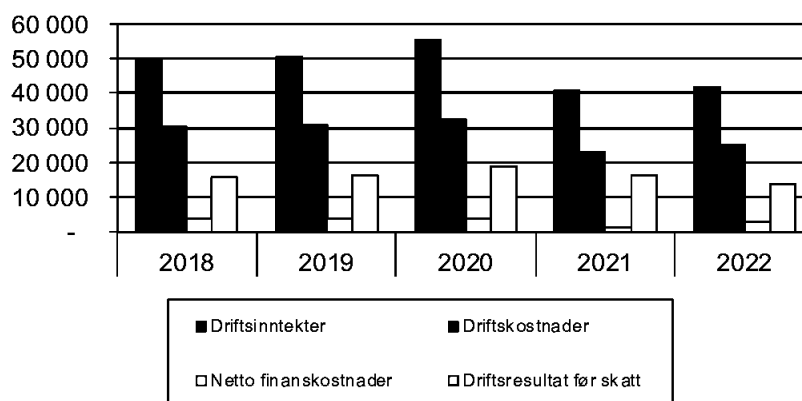
Morselskap		Konsern	
2021	2022	2022	2021
16 418 818	13 650 025	4 275 506	15 202 077
-2 110 174	-3 334 906	-4 795 947	-3 280 572
8 740 897	8 967 663	29 006 417	26 741 158
0	3 140	3 140	0
-490 000	-490 000	1 993 216	-524 863
<b>22 559 541</b>	<b>18 795 922</b>	<b>30 482 332</b>	<b>38 137 800</b>
1 836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



## 9. Nøkkeltall

Tall i hele 1.000 kroner

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

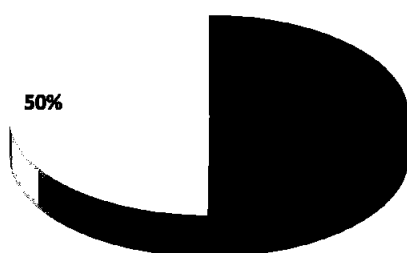




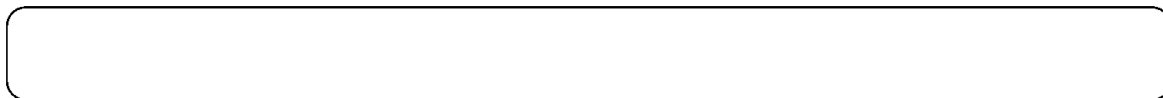
## 10. Samfunnsregnskap

Verdiskapning tilført:  
(Tall i hele 1.000)

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



■ STAT OG KOMMUNE  
■ ANSATTE  
■ LÅNGIVERE  
KONSERNET



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

