



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	830 463 992
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	KONTORBYGG AS
Forretningsadresse:	Rådhusgata 1 3724 SKIEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap 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 A. Tørnes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	12.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 10.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Vaktmestertjenester		3 928 949	3 474 014
Forretningsførsel		485 056	778 010
Leieinntekter		41 815 523	39 274 421
Sum inntekter		46 229 528	43 526 445
Kostnader			
Varekostnad		0	0
Lønnskostnad	1	8 376 917	7 671 490
Avskrivning på varige driftsmidler	2	9 739 610	9 032 271
Netto felles-/sameierkostnader		2 233 050	3 066 536
Annen driftskostnad		5 513 368	9 379 213
Sum kostnader		25 862 945	29 149 510
Driftsresultat		20 366 583	14 376 935
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		2 429 644	9 043 180
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		118 656	322 825
Annen renteinntekt		447 759	247 080
Annen finansinntekt		20 719	6 663
Sum finansinntekter		3 016 778	9 619 748
Rentekostnad til foretak i samme konsern		125 000	100 000
Annen rentekostnad		13 644 113	11 359 632
Annen finanskostnad		55 759	5 649
Sum finanskostnader		13 824 872	11 465 281
Netto finans		-10 808 094	-1 845 533
Resultat før skattekostnad		9 558 489	12 531 402
Skattekostnad	3, 4	1 900 211	821 112
Årsresultat		7 658 278	11 710 290



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		4 788 667	4 331 870
Annen egenkapital		2 869 611	7 378 418
Sum overføringer og disponeringer		7 658 278	11 710 288



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3, 4	1 330 386	1 094 540
Sum immaterielle eiendeler		1 330 386	1 094 540
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	210 514 060	185 609 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2	142 000	152 500
Sum varige driftsmidler		210 656 060	185 761 500
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	195 602 415	196 071 356
Lån til foretak i samme konsern		19 500 000	19 500 000
Investeringer i tilknyttet selskap	5	32 666 006	30 263 334
Investeringer i aksjer og andeler		1 523 188	1 523 188
Andre langsiktige fordringer	6	161 627	182 027
Sum finansielle anleggsmidler		249 453 236	247 539 905
Sum anleggsmidler		461 439 682	434 395 945
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 079 356	3 289 400
Andre kortsiktige fordringer		5 558 395	1 416 751
Konsernfordringer	5	8 826 613	3 754 918
Sum fordringer		15 464 364	8 461 069
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 072 179	9 869 069
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 072 179	9 869 069



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum omløpsmidler		23 536 543	18 330 138
SUM EIENDELER		484 976 225	452 726 083
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	60 000 000	60 000 000
Sum innskutt egenkapital		60 000 000	60 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	150 064 864	147 195 253
Sum opptjent egenkapital		150 064 864	147 195 253
Sum egenkapital		210 064 864	207 195 253
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	9	0	0
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	252 337 438	223 765 901
Øvrig langsiktig gjeld	9	734 080	617 241
Sum annen langsiktig gjeld		253 071 518	224 383 142
Sum langsiktig gjeld		253 071 518	224 383 142
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	9 032 997
Leverandørgjeld		3 528 162	4 299 501
Betalbar skatt	3, 4	316 467	0
Skyldige offentlige avgifter		2 538 586	533 514
Kortsiktig konserngjeld	5	10 770 867	2 500 000
Annen kortsiktig gjeld		4 685 760	4 781 676
Sum kortsiktig gjeld		21 839 842	21 147 688



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum gjeld		274 911 360	245 530 830
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		484 976 224	452 726 083



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter		92 086 868	85 072 456
Sum inntekter		92 086 868	85 072 456
Kostnader			
Netto felles-/sameieknstnader		4 764 061	5 282 152
Lønnskostnad	3	8 377 130	7 677 653
Avskrivninger	4	32 255 079	31 292 660
Annen driftskostnad	3	9 653 887	14 170 189
Sum kostnader		55 050 157	58 422 654
Driftsresultat		37 036 711	26 649 802
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt/tap på investering		239 090	-7 013 960
Annen renteinntekt		1 272 114	869 144
Annen finansinntekt		56 007	21 756
Sum finansinntekter		1 567 211	-6 123 060
Annen rentekostnad		41 477 022	35 064 941
Annen finanskostnad		91 540	10 791
Sum finanskostnader		41 568 562	35 075 732
Netto finans		-40 001 351	-41 198 792
Resultat før skattekostnad		-2 964 640	-14 548 990
Skattekostnad	11	138 608	741 001
Årsresultat	10	-3 103 248	-15 289 991
Minoritetsinteresser		-375 528	-530 358
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 727 720	-14 759 633
Overføringer og disponeringer			
Overført til/fra annen egenkapital	10	-2 727 720	-14 759 633



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum overføringer og disponeringer		-2 727 720	-14 759 633



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,12	789 597 468	707 272 838
Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner	4	1 586 940	2 117 995
Sum varige driftsmidler		791 184 408	709 390 833
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	5	18 926 963	16 617 367
Investering i aksjer og andeler	6	1 568 188	2 235 522
Andre langsiktige fordringer	7	161 627	182 027
Sum finansielle anleggsmidler		20 656 778	19 034 916
Sum anleggsmidler		811 841 186	728 425 749
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5	3 040 736	4 944 252
Andre fordringer	5	7 888 634	3 590 546
Sum fordringer		10 929 370	8 534 798
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	21 790 589	26 854 086
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		21 790 589	26 854 086
Sum omløpsmidler		32 719 959	35 388 884
SUM EIENDELER		844 561 145	763 814 633

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9,10	60 000 000	60 000 000
Sum innskutt egenkapital		60 000 000	60 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	48 310 459	51 038 179
Sum opptjent egenkapital		48 310 459	51 038 179
Minoritetsinteresser		4 242 589	4 618 117
Sum egenkapital		112 553 048	115 656 296
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	11	14 611 770	14 789 628
Andre avsetninger for forpliktelser		734 080	617 241
Sum avsetninger for forpliktelser		15 345 850	15 406 869
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	627 242 454	602 799 817
Sum annen langsiktig gjeld		627 242 454	602 799 817
Sum langsiktig gjeld		642 588 304	618 206 686
Kortsiktig gjeld			
Byggelån	12	73 901 882	11 088 238
Leverandørgjeld	5	5 233 483	8 795 641
Betalbar skatt	11	316 467	0
Skyldige offentlige avgifter		3 252 574	958 878
Annen kortsiktig gjeld		6 715 387	9 108 894
Sum kortsiktig gjeld		89 419 793	29 951 651
Sum gjeld		732 008 097	648 158 337
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		844 561 145	763 814 633



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 671655

Enheten

Organisasjonsnummer: 830 463 992
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KONTORBYGG AS
Forretningsadresse: Rådhusgata 1
3724 SKIEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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 A. Tørnes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2025

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 09.08.2025



Organisasjonsnr: 830 463 992
KONTORBYGG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Vaktmestertjenester		3 928 949	3 474 014
Forretningsførsel		485 056	778 010
Leieinntekter		41 815 523	39 274 421
Sum inntekter		46 229 528	43 526 445
Kostnader			
Varekostnad		0	0
Lønnskostnad	1	8 376 917	7 671 490
Avskrivning på varige driftsmidler	2	9 739 610	9 032 271
Netto felles-/sameierkostnader		2 233 050	3 066 536
Annen driftskostnad		5 513 368	9 379 213
Sum kostnader		25 862 945	29 149 510
Driftsresultat		20 366 583	14 376 935
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		2 429 644	9 043 180
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		118 656	322 825
Annen renteinntekt		447 759	247 080
Annen finansinntekt		20 719	6 663
Sum finansinntekter		3 016 778	9 619 748
Rentekostnad til foretak i samme konsern		125 000	100 000
Annen rentekostnad		13 644 113	11 359 632
Annen finanskostnad		55 759	5 649
Sum finanskostnader		13 824 872	11 465 281
Netto finans		-10 808 094	-1 845 533
Resultat før skattekostnad		9 558 489	12 531 402
Skattekostnad	3, 4	1 900 211	821 112
Årsresultat		7 658 278	11 710 290
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		4 788 667	4 331 870
Annen egenkapital		2 869 611	7 378 418
Sum overføringer og disponeringer		7 658 278	11 710 288





Organisasjonsnr: 830 463 992
KONTORBYGG AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3, 4	1 330 386	1 094 540
Sum immaterielle eiendeler		1 330 386	1 094 540
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	210 514 060	185 609 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2	142 000	152 500
Sum varige driftsmidler		210 656 060	185 761 500
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	195 602 415	196 071 356
Lån til foretak i samme konsern		19 500 000	19 500 000
Investeringer i tilknyttet selskap	5	32 666 006	30 263 334
Investeringer i aksjer og andeler		1 523 188	1 523 188
Andre langsiktige fordringer	6	161 627	182 027
Sum finansielle anleggsmidler		249 453 236	247 539 905
Sum anleggsmidler		461 439 682	434 395 945
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 079 356	3 289 400
Andre kortsiktige fordringer		5 558 395	1 416 751
Konsernfordringer	5	8 826 613	3 754 918
Sum fordringer		15 464 364	8 461 069
Investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 072 179	9 869 069
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 072 179	9 869 069



Sum omløpsmidler		23 536 543	18 330 138
SUM EIENDELER		484 976 225	452 726 083
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	60 000 000	60 000 000
Sum innskutt egenkapital		60 000 000	60 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	150 064 864	147 195 253
Sum opptjent egenkapital		150 064 864	147 195 253
Sum egenkapital		210 064 864	207 195 253
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	9	0	0
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	252 337 438	223 765 901
Øvrig langsiktig gjeld	9	734 080	617 241
Sum annen langsiktig gjeld		253 071 518	224 383 142
Sum langsiktig gjeld		253 071 518	224 383 142
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	9 032 997
Leverandørgjeld		3 528 162	4 299 501
Betalbar skatt	3, 4	316 467	0
Skyldige offentlige avgifter		2 538 586	533 514
Kortsiktig konserngjeld	5	10 770 867	2 500 000
Annen kortsiktig gjeld		4 685 760	4 781 676
Sum kortsiktig gjeld		21 839 842	21 147 688
Sum gjeld		274 911 360	245 530 830
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		484 976 224	452 726 083



Organisasjonsnr: 830 463 992
KONTORBYGG AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter		92 086 868	85 072 456
Sum inntekter		92 086 868	85 072 456
Kostnader			
Netto felles-/sameie kostnader		4 764 061	5 282 152
Lønnskostnad	3	8 377 130	7 677 653
Avskrivninger	4	32 255 079	31 292 660
Annen driftskostnad	3	9 653 887	14 170 189
Sum kostnader		55 050 157	58 422 654
Driftsresultat		37 036 711	26 649 802
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt/tap på investering		239 090	-7 013 960
Annen renteinntekt		1 272 114	869 144
Annen finansinntekt		56 007	21 756
Sum finansinntekter		1 567 211	-6 123 060
Annen rentekostnad		41 477 022	35 064 941
Annen finanskostnad		91 540	10 791
Sum finanskostnader		41 568 562	35 075 732
Netto finans		-40 001 351	-41 198 792
Resultat før skattekostnad		-2 964 640	-14 548 990
Skattekostnad	11	138 608	741 001
Årsresultat	10	-3 103 248	-15 289 991
Minoritetsinteresser		-375 528	-530 358
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 727 720	-14 759 633
Overføringer og disponeringer			
Overført til/fra annen egenkapital	10	-2 727 720	-14 759 633
Sum overføringer og disponeringer		-2 727 720	-14 759 633



Organisasjonsnr: 830 463 992
KONTORBYGG AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,12	789 597 468	707 272 838
Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner	4	1 586 940	2 117 995
Sum varige driftsmidler		791 184 408	709 390 833
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	5	18 926 963	16 617 367
Investering i aksjer og andeler	6	1 568 188	2 235 522
Andre langsiktige fordringer	7	161 627	182 027
Sum finansielle anleggsmidler		20 656 778	19 034 916
Sum anleggsmidler		811 841 186	728 425 749
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5	3 040 736	4 944 252
Andre fordringer	5	7 888 634	3 590 546
Sum fordringer		10 929 370	8 534 798
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	8	21 790 589	26 854 086
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		21 790 589	26 854 086
Sum omløpsmidler		32 719 959	35 388 884
SUM EIENDELER		844 561 145	763 814 633
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9,10	60 000 000	60 000 000



Sum innskutt egenkapital		60 000 000	60 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	48 310 459	51 038 179
Sum opptjent egenkapital		48 310 459	51 038 179
Minoritetsinteresser		4 242 589	4 618 117
Sum egenkapital		112 553 048	115 656 296
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	11	14 611 770	14 789 628
Andre avsetninger for forpliktelse		734 080	617 241
Sum avsetninger for forpliktelse		15 345 850	15 406 869
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	627 242 454	602 799 817
Sum annen langsiktig gjeld		627 242 454	602 799 817
Sum langsiktig gjeld		642 588 304	618 206 686
Kortsiktig gjeld			
Byggelån	12	73 901 882	11 088 238
Leverandørgjeld	5	5 233 483	8 795 641
Betalbar skatt	11	316 467	0
Skyldige offentlige avgifter		3 252 574	958 878
Annen kortsiktig gjeld		6 715 387	9 108 894
Sum kortsiktig gjeld		89 419 793	29 951 651
Sum gjeld		732 008 097	648 158 337
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		844 561 145	763 814 633



Organisasjonsnr: 830 463 992
KONTORBYGG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt: Leieavtaler er ikke balanseført. Kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen. Skatt Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
7.00

Note

1



Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	6531318.00	5176826.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	974718.00	940538.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	731177.00	1373034.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	139705.00	181093.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	8376917.00	7671490.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Note

5

Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Investeringsregnskapet

Konsernregnskap

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------



Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Organisasjonsnr: 830 463 992
KONTORBYGG AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



Årsregnskap

Kontorbygg AS

2024

**Kontorbygg AS**
Resultatregnskap

Morselskap		Note	Konsern	
2023	2024		2024	2023
			Driftsinntekter:	
43 526 444	46 229 527		92 086 868	85 072 456
43 526 444	46 229 527	2	Sum driftsinntekter	92 086 868
			Driftskostnader:	
3 066 536	2 233 050		4 764 061	5 282 152
7 677 374	8 376 917	3	Lønnskostnad	8 377 130
9 032 271	9 739 610	4	Avskrivninger	32 255 079
9 373 329	5 513 367	3	Annen driftskostnad	9 653 887
29 149 511	25 862 944		Sum driftskostnader	55 050 157
14 376 933	20 366 583		Driftsresultat	37 036 711
			Finansinntekter og -kostnader:	
569 905	566 415		Annen renteinntekt	1 272 114
9 043 180	2 429 644		Inntekt/tap på investering	239 090
6 663	20 719		Annen finansinntekt	56 007
-11 459 632	-13 769 113		Annen rentekostnad	-41 477 022
-5 649	-55 759		Annen finanskostnad	-91 540
-1 845 533	-10 808 093		Netto finansresultat	-40 001 351
12 531 400	9 558 490		Resultat før skattekostnad	-2 964 640
821 112	1 900 211	11	Skattekostnad	138 608
11 710 288	7 658 279	10	ÅRSRESULTAT	-3 103 248
			Minoritetsinteresser	-375 528
			Konsernets årsresultat	-2 727 720
			OVERFØRINGER	
11 710 288	7 658 279		Overført til/fra annen egenkapital	-2 727 720
11 710 288	7 658 279	10	Sum overføringer	-2 727 720

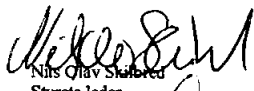
**Kontorbygg AS**
Balanse

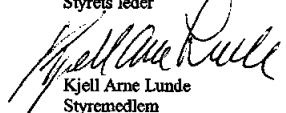
Morselskap		Note	Konsern	
2023	2024		2024	2023
EIENDELER				
Anleggsmidler				
Immaterielle eiendeler				
1 094 540	1 330 386	11	0	0
1 094 540	1 330 386		0	0
Varige driftsmidler				
185 609 000	210 514 060	4, 12	789 597 468	707 272 838
152 500	142 000	4	1 586 940	2 117 995
185 761 500	210 656 060		791 184 408	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

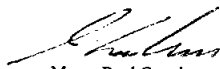
**Kontorbygg AS**
Balanse

Morselskap		Note	Konsern		
2023	2024		2024	2023	
EGENKAPITAL OG GJELD					
Egenkapital					
Innskutt egenkapital					
60 000 000	60 000 000	9, 10	60 000 000	60 000 000	
60 000 000	60 000 000		60 000 000	60 000 000	
Opptjent egenkapital					
147 195 253	150 064 864	10	48 310 459	51 038 179	
147 195 253	150 064 864		48 310 459	51 038 179	
207 195 253	210 064 864		108 310 459	111 038 179	
			Minoritetsinteresser	4 242 589	4 618 117
Gjeld					
Avsetning for forpliktelser					
0	0	11	14 611 770	14 789 628	
617 241	734 080		734 080	617 241	
617 241	734 080		15 345 850	15 406 869	
Langsiktig gjeld					
223 765 901	252 337 438	12	627 242 454	602 799 817	
223 765 901	252 337 438		627 242 454	602 799 817	
Kortsiktig gjeld					
9 032 997	0	12	73 901 882	11 088 238	
4 299 501	3 528 162	5	5 233 483	8 795 641	
0	316 467	11	316 467	0	
533 514	2 538 586		3 252 574	958 878	
2 500 000	10 770 867	5	0	0	
4 781 676	4 685 760		6 715 387	9 108 894	
21 147 687	21 839 842		89 419 793	29 951 651	
245 530 829	274 911 360		732 008 097	648 158 337	
452 726 082	484 976 225		844 561 145	763 814 633	


I styret for Kontorbygg AS
Skien, den 31. desember 2024
19. mars 2025

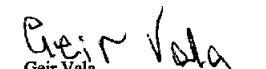

Nils Olav Skjæbred
Styrets leder


Kjell Arne Lunde
Styremedlem


Marco Poul Gozzi
Nestleder/styremedlem


Kirstine Holst
Styremedlem


Emilie Clarice Schäffer
Styremedlem


Geir Vala
Daglig leder



Kontorbygg AS

Kontantstrømoppstilling

Morselskap		Konsern	
2023	2024	2024	2023
12 531 400	9 558 490	-2 964 640	-14 548 990
-2 316 616	0	0	-2 741 197
9 032 271	9 739 610	32 255 079	31 292 660
-1 470 000	-2 410 144	239 090	7 033 460
17 777 055	16 887 956	29 529 529	21 035 933
4 327 759	1 438 705	-1 658 642	8 306 129
-714 906	-1 027 922	-6 142 010	4 569 905
21 389 908	17 298 739	21 728 877	33 911 967
-15 803 658	-34 634 169	-114 048 655	-50 918 401
-10 000 000	-4 000 000	0	0
-23 710 062	0	0	0
-49 513 720	-38 634 169	-114 048 655	-50 918 401
44 032 997	207 000 000	334 946 641	46 088 238
-7 902 062	-187 461 460	-247 690 360	-15 979 294
-3 000 000	0	0	-3 000 000
33 130 935	19 538 540	87 256 281	27 108 944
5 007 123	-1 796 890	-5 063 497	10 102 510
4 861 946	9 869 069	26 854 086	16 751 576
9 869 069	8 072 179	21 790 589	26 854 086



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 kontrollerte eierandeler i andre selskaper presentert som én økonomisk enhet. Selskapenes interne omsetning og mellomværende, samt gevinst og tap som er oppstått ved transaksjoner mellom selskapene, er eliminert.

I konsernregnskapet inkluderes de selskapene hvor Kontorbygg AS direkte eller indirekte har bestemmende innflytelse. Bestemmende innflytelse eksisterer normalt der eierskapet direkte eller via andre kontrollerte enheter overstiger 50 prosent (se note 5).

Datterselskaper kjøpt eller etablert i løpet av året inkluderes fra og med kjøps- eller etableringstidspunktet. Konsernregnskapet inkluderer datterselskapene Rødmyrlia 40 AS, Citybygg AS, Moflatvegen 59 AS, Grenland Arena AS, Telemarksgata 4 AS, Rødmyr Næringstomt 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 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 datterselskaper

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

Aksjer i tilknyttede selskaper

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 selskaper 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.



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.

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	2023	2024	2023	2024
	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 (mor)	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



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

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

Forutsetninger	Kontorbygg AS / Konsern	
	2023	2024
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	Driftsløsere	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	Driftsløsere	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	



Note 5 Konsern, tilknyttet selskap mv

Kontorbygg AS har eierandeler i følgende selskaper:	Føretningskontor	Eierandel/stemmeandel	Bokført verdi	Selskapets resultat	Selskapets egenkapital
Datterselskaper:					
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		
Tilknyttede selskaper:					
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		Kundefordringer	
	2023	2024	2023	2024
Selskap i samme konsern	19 500 000	19 500 000	1 531 620	48 367
Tilknyttet selskap	0	0	0	0
Sum	19 500 000	19 500 000	1 531 620	48 367

	Konsernfordringer		Andre fordringer	
	2023	2024	2023	2024
Selskap i samme konsern	3 264 918	8 826 613	0	0
Tilknyttet selskap	0	0	1 683 666	4 326 011
Sum	3 264 918	8 826 613	1 683 666	4 326 011

	Leverandørgjeld		Konserngjeld	
	2023	2024	2023	2024
Selskap i samme konsern	0	0	2 500 000	10 770 867
Tilknyttet selskap	0	0	0	0
Sum	0	0	2 500 000	10 770 867

Transaksjoner	2023	2024
	Kjøp fra datterselskaper	0
Salg til datterselskaper	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
Kjørbekk 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



Note 8 Bundne midler

	Kontorbygg AS		Konsern	
	2023	2024	2023	2024
Skattetreksmidler 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	Eierandel	Stemmeandel
Skien kommune	6 000	100,0 %	100,0 %
Totalt antall aksjer	6 000	100,0 %	100,0 %

Note 10 Egenkapital

	Kontorbygg AS		
	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	60 000 000	147 195 253	207 195 253
Årets resultat		7 658 279	7 658 279
Konsernbidrag		-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
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	1 438 485
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
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 fradagsberettigede 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
Omlopsmidler	-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 fradagsberettigede 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.

ÅRSBERETNING FOR 2024

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 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, 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 et industri-, lager- og administrasjonsbygg på ca. 5 000 m² fra entreprenør. 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 scenarier 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 næringsseiendom. Markedet for næringsseiendom 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.

Organisasjon/miljø/åpenhetsloven

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 næringsseiendommer for utleie, ikke forurenser det ytre miljø av betydning.

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

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 unnlattelse.

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.



Hendelser etter 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

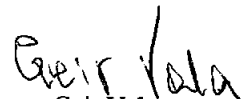

Nils-Olav Skilbred (leder)


Marco Gozzi (nestleder)


Emilie Schäffer


Kirstine Holst


Kjell Arne Lunde


Geir Vala
daglig leder



REVISJONSSELSKAPET 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 kontantstrømpoppstilling, 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 kontantstrømpoppstilling, 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



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 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
REVISJONSSELSKAPET AS

Ole Gunnar Foss
Statsautorisert revisor