



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

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:	24.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 03.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Vaktmestertjenester		3 542 824	3 369 865
Forretningsførsel		435 720	454 868
Leieinntekter		36 712 136	47 187 601
Gevinst ved salg av anleggsmidler			4 322 000
Sum inntekter		40 690 680	55 334 334
Kostnader			
Lønnskostnad	1, 2, 3	6 932 267	6 176 653
Avskrivning på varige driftsm. og immatr. eiendeler	8	8 740 897	9 159 701
Netto felles-/sameierkostnader	4	2 312 942	2 644 120
Annen driftskostnad	4	5 204 063	14 504 099
Sum kostnader		23 190 168	32 484 572
Driftsresultat		17 500 512	22 849 762
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap		3 672 452	6 905 096
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			18 685
Annen renteinntekt		9 544	125 488
Sum finansinntekter		3 681 996	7 049 269
Nedskrivning av aksjer i datterselskap			4 514 916
Rentekostnad til foretak i samme konsern		21 000	15 000
Annen rentekostnad		4 726 322	5 850 294
Annen finanskostnad		16 368	407 145
Sum finanskostnader		4 763 690	10 787 355
Netto finans		-1 081 694	-3 738 086
Ordinært resultat før skattekostnad		16 418 818	19 111 676
Skattekostnad på ordinært resultat	9	2 845 078	3 704 328
Ordinært resultat etter skattekostnad		13 573 740	15 407 348
Årsresultat		13 573 740	15 407 348



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		3 000 000	3 000 000
Konsernbidrag			4 514 916
Annen egenkapital		10 573 740	7 892 432
Sum overføringer og disponeringer		13 573 740	15 407 348



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	10	1 008 571	518 743
Sum immaterielle eiendeler		1 008 571	518 743
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8	208 020 600	193 312 604
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lign.	8	34 950	91 700
Sum varige driftsmidler		208 055 550	193 404 304
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	172 361 294	167 561 294
Investeringer i tilknyttet selskap	6	23 720 000	13 720 000
Investeringer i aksjer og andeler		2 200 522	2 200 522
Andre fordringer		45 963	96 829
Sum finansielle anleggsmidler		198 327 779	183 578 645
Sum anleggsmidler		407 391 900	377 501 692
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	11	1 624 100	1 124 788
Andre fordringer		201 241	407 000
Konsernfordringer		4 183 000	5 683 000
Sum fordringer		6 008 341	7 214 788
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	5 726 971	15 919 810
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 726 971	15 919 810
Sum omløpsmidler		11 735 311	23 134 598
SUM EIENDELER		419 127 212	400 636 291



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 13	60 000 000	60 000 000
Sum innskutt egenkapital		60 000 000	60 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	130 257 607	119 683 867
Sum opptjent egenkapital		130 257 607	119 683 867
Sum egenkapital	13	190 257 607	179 683 867
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser		2 864 005	2 146 221
Sum avsetninger for forpliktelser		2 864 005	2 146 221
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	200 222 945	203 987 627
Øvrig langsiktig gjeld		734 080	734 080
Sum annen langsiktig gjeld		200 957 025	204 721 707
Sum langsiktig gjeld		203 821 030	206 867 928
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 054 700	
Leverandørgjeld		4 098 613	1 763 000
Betalbar skatt	9	3 334 906	2 110 174
Skyldige offentlige avgifter		743 160	1 518 828
Utbytte		3 000 000	3 000 000
Kortsiktig konserngjeld		2 500 000	4 809 671
Annen kortsiktig gjeld		1 317 196	882 823
Sum kortsiktig gjeld		25 048 575	14 084 496
Sum gjeld		228 869 605	220 952 424



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		419 127 212	400 636 291



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		75 438 132	76 084 840
Gevinst ved salg av anleggsmidler		0	4 322 000
Sum inntekter	2	75 438 133	80 406 840
Kostnader			
Netto felles-/sameiecostnader		4 528 108	4 805 499
Lønnskostnad	3	6 974 651	6 309 733
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	26 741 158	25 625 873
Annen driftskostnad	3	8 784 142	11 328 573
Sum kostnader		47 028 059	48 069 677
Driftsresultat		28 410 074	32 337 163
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		1 207 315	
Inntekt på andre investeringer			1 484 809
Annen renteinntekt		65 729	337 219
Annen finansinntekt			1 250
Sum finansinntekter		1 273 044	1 823 278
Annen rentekostnad		14 456 675	15 976 729
Annen finanskostnad		24 366	277 301
Sum finanskostnader		14 481 041	16 254 030
Netto finans		-13 207 997	-14 430 752
Ordinært resultat før skattekostnad		15 202 077	17 906 411
Skattekostnad på ordinært resultat	11	3 634 449	3 896 169
Ordinært resultat etter skattekostnad		11 567 628	14 010 242
Årsresultat	10	11 567 628	14 010 242
Minoritetsinteresser		741 700	375 577
Årsresultat etter minoritetsinteresser		12 309 328	14 385 819



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
---------------------	-------------	-------------	-------------

Overføringer til/fra annen egenkapital



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	11	1 371 386	532 446
Sum immaterielle eiendeler		1 371 386	532 446
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,12	665 591 186	650 245 915
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	830 602	1 195 170
Sum varige driftsmidler		666 421 788	651 441 085
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		0	0
Investeringer i tilknyttet selskap	5	21 728 043	11 693 180
Investeringer i aksjer og andeler	6	2 245 522	2 245 522
Andre fordringer	7	45 963	96 829
Sum finansielle anleggsmidler		24 019 528	14 035 531
Sum anleggsmidler		691 812 702	666 009 062
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5	3 726 726	2 931 710
Andre fordringer	5	2 555 987	4 534 419
Sum fordringer		6 282 713	7 466 129
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	21 368 346	39 750 693
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		21 368 346	39 750 693
Sum omløpsmidler		27 651 058	47 216 822
SUM EIENDELER		719 463 761	713 225 885



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (6 000 aksjer à kr 10 000,00)	9,10	60 000 000	60 000 000
Annen innskutt egenkapital			0
Sum innskutt egenkapital		60 000 000	60 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	66 979 834	57 670 506
Udekket tap			0
Minoritetsinteresser			4 073 302
Sum opptjent egenkapital		66 979 834	61 743 808
Minoritetsinteresser		5 731 602	
Sum egenkapital		132 711 436	121 743 808
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	3	2 864 005	2 146 221
Utsatt skatt	11	10 620 889	10 943 446
Andre avsetninger for forpliktelser		734 080	734 080
Sum avsetninger for forpliktelser		14 218 974	13 823 747
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	546 246 325	538 247 239
Sum annen langsiktig gjeld		546 246 325	538 247 239
Sum langsiktig gjeld		560 465 299	552 070 986
Kortsiktig gjeld			
Byggelån		10 054 700	19 868 300
Leverandørgjeld	5	5 395 996	9 598 408
Betalbar skatt	11	4 795 947	3 280 572
Skyldige offentlige avgifter		1 164 529	1 925 909
Utbytte		3 000 000	3 000 000
Annen kortsiktig gjeld		1 875 854	1 737 902



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum kortsiktig gjeld		26 287 026	39 411 091
Sum gjeld		586 752 325	591 482 077
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		719 463 761	713 225 885



Årsrapport 2021

KONTORBYGG AS



Telemarksgata 10

*Eies av Telemarksgaten 10 AS, hvor Kontorbygg AS
har en eierandel på 17%*



Innholdsfortegnelse

Organisasjon	Side:	3
Styrets beretning for 2021		4
Daglig leders orientering om virksomheten:		
1. Eiendommene		7
2. Datterselskapene		12
3. Skjematisk oversikt over selskapene		13
Regnskap, balanse m.v.:		
4. Resultatregnskap		14
5. Balanse		15
6. Noter		17
7. Revisors beretning		23
8. Kontantstrømsanalyse		25
9. Nøkkeltall		26
10. Samfunnsregnskap		27

Styret



Ole-Geir Hoppestad



Nils-Olav Skilbred



Åse Gro Bakke



Marjan Farahmand



Marco Gozzi



Monica Karlsen



Anna Erika Myrvold



Kåre Solvang



Dagfinn Øksenholt

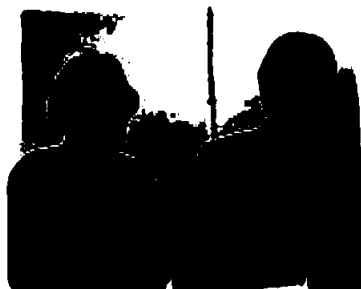
Teknisk avdeling

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

Rolf E. Andersen ble gjenvalgt til styreleder 24.09.2020. Etter hans tragiske bortgang ble Ole-Geir Hoppestad valgt til ny styreleder 25.08.2021.

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

Ansatte:

Administrasjon:

Daglig leder Knut A. Wille
Kontorsjef Anne Torunn Berge

Teknisk avdeling:

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

Firmaopplysninger:

Kverndalsgt. 10
3717 SKIEN

Postboks 192, 3701 SKIEN

Telefon: 35 58 73 00

Org.nr.: 830 463 992 MVA

Hovedbank-
forbindelse: DNB ASA

Kontonr.: 2680 09 60893

Hjemmeside: www.kontorbygg.no

E-post: post@kontorbygg.no

Revisor:

Revisjonselskapet AS

Våre kontaktpersoner:

Svein Foss og Jorunn A. Tørnes



Styrets beretning for 2021

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
- Rødmyrli 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 2021 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.

Aktiviteter i 2021

Det ble utarbeidet planer for riving av «Vandrerhjemmet» i Skien Fritidspark og bygging av to nye hotellfløyer samt kontorlokaler for administrasjonen i Fritidsparken.

Mynd AS vant konkurransen om en totalentreprise for nybygget. Bygget skal stå ferdig i mai 2022, og leiekontrakten er på 10 år.

Landmannsgården ble ferdig renoveret og innredning til fylkeskommunens PP-tjeneste ble gjennomført 2. halvår.

Det kommunale prosjektet «Opp og jobb» flyttet inn i Kverndalssenteret i mai.

Modernisering og klargjør for nye leiekontrakter på Grenland Arena har pågått hele året. Oppgradering av VIP-lokalene og klargjøring av nye lokaler til Odds ballklubb og Toppidrett i Telemark ble ferdig i juni, og de nye lokalene til KIE (Kommunens kvalifiserings- og integreringsenhet) og Voksenopplæringa ble åpnet i august. Folkeuniversitetet flyttet inn i nye lokaler i august og butikken Falkum Sport i september.

Vi kjøpte oss inn i «Meierikvartalet Skien AS» i mars, med 33,3% eierandel. Prosjektet ble startet opp med et parallelloppdrag for 3 arkitektfirmaer. Planene er å utvikle et prosjekt på ca. 10 000 m² med næring og boliger. Beregnet oppstart april/mai 2022.

Med bakgrunn i bystyrevedtak har vi avholdt møter med kommunens eiendomsavdeling for å gjennomgå en del av våre leiekontrakter. Etter forhandlinger har vi redusert leiekontrakten for «Den Røde Skolen» med 1 mill. kroner, og i tillegg har vi utvidet leiekontrakten på Rødmyrli 40 med ca. 900 m² lagerlokaler uten merkostnad for kommunen.

Selskapets verdier

Konsernets driftsinntekter er på 75,4 mill.kroner, (mot 80,4 i 2020) og langsiktige gjeld er på 546 mill. kroner (mot 538 i 2020). Bokført egenkapital er på 126,9 mill. kroner (mot 117,7 i 2020)



Organisasjon/miljø

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

Sykefraværet var svært lavt i 2021, totalt 1,2%.

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

Styret takker de ansatte for innsatsen i 2021.

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

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

Selskapet er miljøfyrtårnsertifisert.

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

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

Til styre har bystyret valgt 4 kvinner og 5 menn.

Aksjonærforhold

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

Styremøter

Det er avholdt 8 styremøter i 2021 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.

Resultatet

Regnskapet for 2021 er gjort opp som konsernregnskap, og viser et driftsresultat på kr. 28.410.074,- (mot kr. 32.337.163,- i 2020) etter ordinære avskrivninger på kr. 26.741.158,- (mot kr. 25.625.873,- i 2020). Netto finans var et underskudd på kr. 13.207.997 (mot kr. 14.430.752,- i 2020) og årsresultatet etter skatt ble et overskudd på kr. 12.309.328,- (mot kr. 14.385.819,- i 2020).

I resultatet for 2020 inngår gevinst ved salg på kr. 4.332.000,-.

Egenkapitalen

Konsernets egenkapital pr. 31.12.2021 var på kr. 126.979.834,- (mot kr. 117.670.506,- pr. 31.12.2020) som tilsvarer en egenkapitalprosent på 17,6 % (mot 16,5% pr. 31.12.2020). Tilsvarende er egenkapitalprosenten i morselskapet på 45,3% (mot 44,8% pr. 31.12.2020). Styret anser at egenkapitalen ikke reflekterer de reelle verdier i selskapet. Eiendommene er ført opp med bokført verdi, og salgsværdien er antatt å ligge betydelig høyere.

Utvikling i resultat og markedsrisiko

Konsernets totale langsiktige gjeld beløper seg til 546 mill. kroner (538 mill. kroner i 2020). Av dette løper 114 mill. kroner gjennom rentebytteavtaler. Med dette er gjelden fordelt med 21% med fast rente og 79% med flytende rente.

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

Konsernet har en tilfredsstillende netto kontantstrøm.



Av konsernets leieinntekter er 74% knyttet til leiekontrakter med over 5 års gjenstående løpetid (72% pr. 31.12.2020).

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. 12.309.328,- disponeres slik:

Utbytte kr. 3.000.000,-
Overført annen egenkapital kr. 9.309.320,-

Hendelser etter regnskapsårets slutt

PP-tjenesten i Vestfold/Telemark flyttet inn i Landmannsgården 15. januar. Kontrakten er på 5 år, og omfatter 1,5 etasje.

Kirkens Bymisjon startet opp kontrakten på Grenland Arena fra 1. januar. De skal nå drive kantinevirksomheten og drifte VIP-arealet. Kontraktene er foreløpig på 1 år, men med intensjoner om en langsiktig avtale.

Omfattende ombygginger i 5. etasje på Grenland Arena startet opp rett over nyttår og det klargjøres for nye lokaler for Visolit, Toppidrett og Telemark Fotballkrets. Ferdigstillelse ca. 1. mai 2022.

Økte strømpriser har blitt en betydelig utfordring for mange av våre leietakere og kan få alvorlige konsekvenser dersom det ikke etableres støtteordninger for bedriftsmarkedet.

Korona-pandemien medfører at tilstedeværelse av ansatte og besøkende i sentrum fortsatt er lavere enn normalt. Flere av våre leietakere har lavere omsetning enn tidligere og vi må fortsatt vurdere husleiereduksjoner for enkelte.

Det er inngått avtale med Asplan Viak om å leie ca. 1.500 m² kontorlokaler i Meierikvartalet. Innflytting er stipulert til 3. kvartal 2024.

I styret for Kontorbygg AS

Skien, den 31. desember 2021

27. april 2022


Ole-Geir Hoppestad (leder)


Nils-Olav Skilbred (nestleder)


Ase Gro Bakke


Marjan Farahmand


Marco Gozzi


Monica Karlsen


Anna Erika Myhrvold


Kåre Sörväng


Dagfin Øksenholt


Knut A. Wille
Daglig leder

1. Eiendommene

1. Kongensgt. 31 – Kverndalssenteret



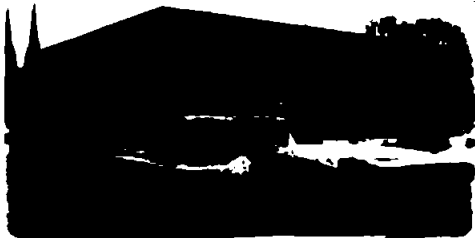
Bygget stod ferdig i 1976 og var på 8.775 m² i 7 etasjer pluss et garasjeanlegg. Eiendommen ble totalrenovert i 2011. Samtidig ble det oppført et påbygg på ca. 1.400 m².

Eiendomstomt på 2.800 m².

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

Det er 400 m² ledige lokaler i 1. etasje.

2. Schweigaardsgt. 11



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

Bygget ble reist i 1985 og er på ca. 5.000 m² + garasjeanlegg.

Eiendomstomt på ca. 2.800 m².

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

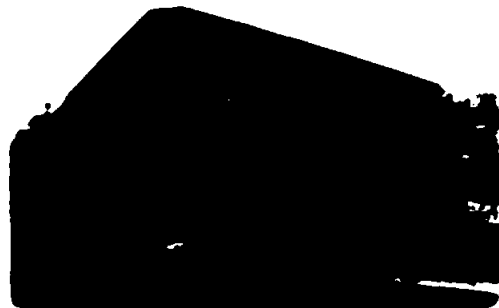
Byggets 1. etasje er utleid til Skien Kirkelige Fellesråd og Skien kirkes menighetskontor. Parkeringshallen er utleid til Grenland Bilvask.

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

I byggets underetasje leier Skien Pistolklubb skytebanen. Resten av underetasjen er utleid til Helse- og velferds prosjekt «Miljøpatruljen».

Bygget er full utleid.

3. Henrik Ibsensgt. 2 – Kaffehuset



Kontorbygg eier 1.-4. etasje, mens det i 5. etasje er 7 selveierleiligheter.

Bygget ble kjøpt i 1990 og er på 5.310 m².

Eiendomstomt på 1.000 m².

Alle lokalene er leid ut til Skien kommune; sentraladministrasjonen, servicekontoret og kommunalområdene byutvikling og kultur og idrett.

Bygget er fullt utleid.

4. Henrik Ibsensgt. 10



Eiendommen ble kjøpt i 1993 og er bebygd med ca. 1.000 m² i 3 etasjer.

Eiendomstomt på 1.000 m².

Butikklokalene i 1. etasje er utleid til miljøbutikken Unwrapped.

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 2. etasje er ledig.

Ibsenpassasjen.

Gårdsrommet i Henrik Ibsensgt. 10 ble fornyet i forbindelse med "Mosaikk-prosjektet".

Byrommet er utstyrt med glasskunst, utført av glasskunstner Tuva Gonsholt og gir stedet et vakkert særpreg. I det øvre gårdsrommet er det en lyskrone som henger over hagebordene.

I det nedre gårdsrommet står det 25 håndblåste glassblomster opp fra hagen. Dette gårdsrommet eies av Torggata 9 Skien AS.

5. Nyhusvn. 6 og 8 på Gulset



I 1994 ble det oppført to kontorbygg på Gulset. Byggene er på til sammen ca. 1.000 m².

Tomten er på 1.500 m².

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

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

I Nyhusvn. 8, 1. etasje, er det kontor for en psykolog og en skjønnhetssalong.

I august 2021 flyttet også Gulset Optikk inn.

Gulset legekantor er eier av 2. etasje hvor de driver sin praksis.



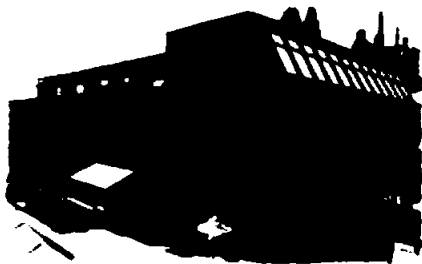
6. Moflatvn. 67 – Nybygg (tidligere Vandrerhjemmet).



Vandrerhjemmet ble bygd i 1995 med 546 m² på en leietomt tilhørende Skien kommune.

Bygget ble revet våren 2021 for å gjøre plass til en utvidelse av Hotell Fritidsparken (tilhørende datterselskapet Moflatvegen 59 AS) og bygging av nye kontorer for administrasjonen til Skien Fritidspark KF.

7. Kverndalsgt. 10 – Holtbygget



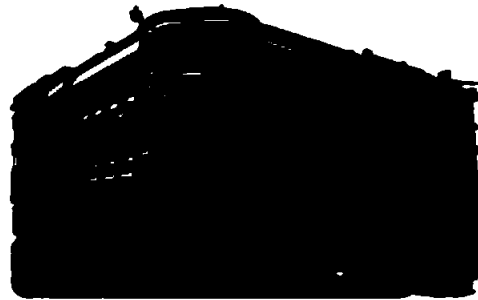
Eiendommen ble kjøpt i 1999. Bygget har et totalt areal på 3.500 m² og ble reist i 1978. I underetasjen er det et garasjeanlegg. Eiendomstomt på 645 m².

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

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

I 3. etasje har selskapets administrasjon sine lokaler.

8. Rådhusgt. 1- Augustingården



I 2001 ble eiendommen kjøpt fra Skien kommune.

Bygget er oppført i 1895 og ombygd senest i 1991. Bygget er på ca. 1.800 m² fordelt på 3 etasjer samt kjeller og loft. Eiendomstomt på 540 m².

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

9. 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.

10. Sentraltannklinikk ved sykehuset Telemark.



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

Bygget er reist på festet tomt ved Sykehuset Telemark og er på ca. 2.200 m² i to etasjer.

11. Skagerak Arena, Tribune Syd.



Eiendommen består av sydtribunen og det syd-østre hjørnet som ikke er bebygget.

Det syd-vestre hjørne er solgt og inngår i boligprosjektet som er ferdigstilt.

12. Den Røde Skolen.



Kontorbygg vant konkurransen om renovering/påbygging av Den Røde Skolen.

Eksisterende bygg måtte imidlertid rives, slik at det ble oppført en ny og moderne skole, som i sin helhet er utleid til Skien kommune, på langsiktig kontrakt.

Bygget er oppført på en leietomt og er på ca. 1.300 m² fordelt på 2 etasjer.

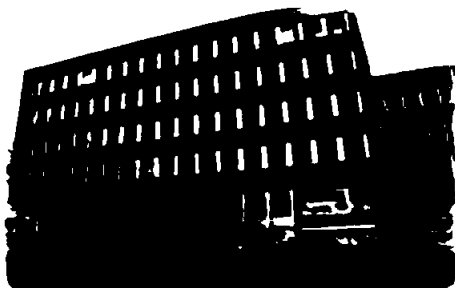
13. Rødmyrvegen 57 AS.



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.

14. 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%.

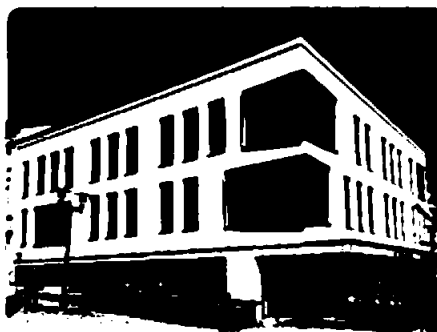
Bygget ble totalrenovert i 2020 og Skien kommunes seksjon for regnskap og innføring flyttet inn fra 01.01.2021.

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

15. 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, fylkeskommunens karrieresenter i 2. etasje og Handelsbanken i 3. etasje.



16. Meierikvartalet Skien AS

I 2021 kjøpte Kontorbygg AS 33,3% av aksjene i Meierikvartalet Skien AS. Kvartalet skal gjennom omfattende rivearbeider, restaureringsarbeider og nybygging. Planene omfatter ca. 13 000 m² bebyggelse inklusiv parkeringskjeller. Arbeidene er beregnet påbegynt i juni 2022.





2. Datterselskaper

RØDMYRLIA 40 AS

Eiendomsselskapet Rødmyrlia 40 AS ble etablert i 2004 da vi kjøpte bygget for utleie til NordBook AS. De gikk imidlertid konkurs i mars 2008

Bygget er oppført i 1987 og påbygd i 1991, 2007 og 2016. Samlet areal er på ca. 10.700 m² fordelt over 2 etasjer.

Tomten er på 22.000 m².

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

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

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

MOFLATVEGEN 59 AS

Hotell Fritidsparken er på 2.600 m² og er i sin helhet leiet ut til Skien Fritidspark.

Hotellet ble renoverert og bygget på i 2018.

Hotellet er nå under utvidelse, samt at det er igangsatt omfattende utomhusarbeider for å oppgradere området. Moflatvegen 59 AS og det tidligere Vandrersjette vil etter ferdig-stillelse bli etablert som et selskap.

TELEMARKSGATA 4 AS

I 2016 kjøpte vi aksjene i Telemarksgata 4 AS. Dette er en sentral bygård, med en grunnflate på 227 m² og 3 etasjer samt kjeller.

1. etasje leies ut til klesforretningen Bernh Skau og underetasjen er utleid til Musikktoget.

2. og 3. etasje er modernisert og 4 flotte leiligheter leies ut.

CITYBYGG AS

Etter at Skiens Folkerestauranter AS ble fusjonert inn i Kontorbygg AS og vi kjøpte Skiens Aktiebakeris 50% av Citybygg AS, er dette nå et heleid datterselskap.

Bygget er på ca. 5.000 m² i 7 etasjer.

Lokalene er utleid til Rosenvold Klær, Mariannes Bistro, kommunens bedriftshelsetjeneste, ADHD-foreningen, kommunens arkiv- og postenhet, Sanitetsforeningen, Helsestasjon for Ungdom, Grenlandskommunenes Innkjøpsenhet, barneklærbutikken Kids Copenhagen og Telemark Endoskopiklinikk AS.

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

Bygget er fullt utleid.

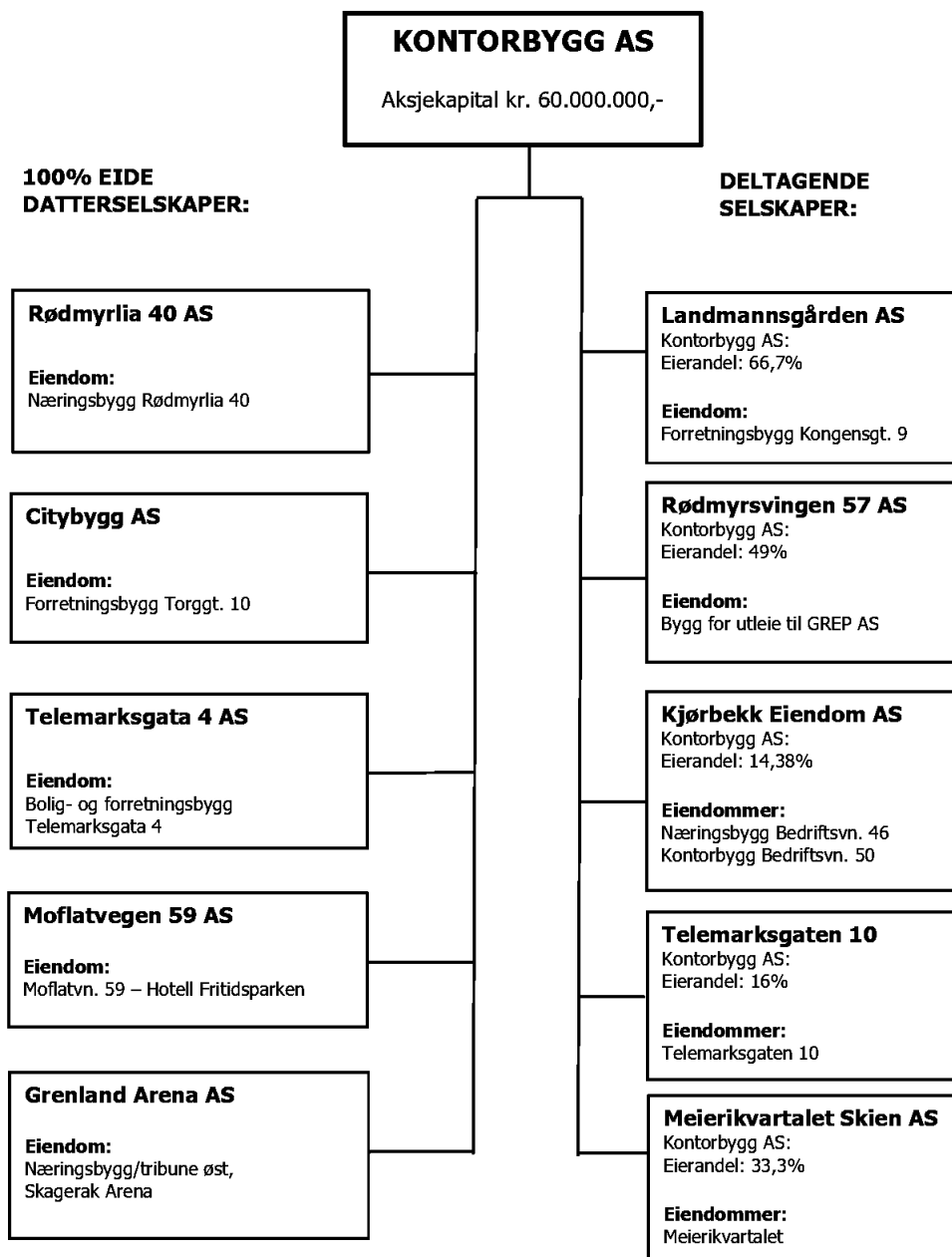
GRENLAND ARENA AS

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

Største leietakere er Skien kommunale voksenopplæring, Odds Ballklubb, Toppidrett i Telemark, Toppidrett Ung, REMA 1000, Visolit og Villa Mat.



3. Skjematisk oversikt over eierandeler i andre selskaper





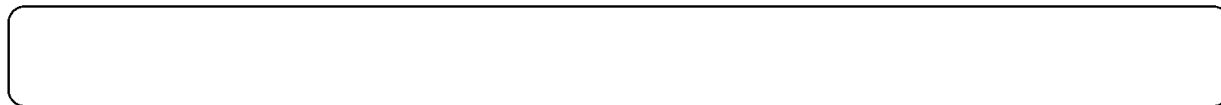
4. Resultatregnskap 2021

Morselskap			Konsern		
2020	2021	Note	2021	2020	
Driftsinntekter:					
51 012 334	40 690 680		75 438 133	76 084 840	
4 322 000	0		0	4 322 000	
55 334 334	40 690 680	2	75 438 133	80 406 840	
Driftskostnader:					
2 644 120	2 312 942		4 528 108	4 805 499	
6 176 653	6 932 267	3	6 974 651	6 309 733	
9 159 701	8 740 897	4	26 741 158	25 625 873	
14 504 099	5 204 062	3	8 784 142	11 328 572	
32 484 572	23 190 168		47 028 059	48 069 677	
22 849 762	17 500 512		28 410 074	32 337 163	
Finansinntekter og -kostnader:					
144 173	9 544		65 729	337 219	
6 905 096	3 672 452		1 207 315	1 484 809	
0	0		0	1 250	
-4 514 916	0		0	0	
-5 865 294	-4 747 322		-14 456 675	-15 976 729	
-407 145	-16 368		-24 366	-277 301	
-3 738 086	-1 081 694		-13 207 997	-14 430 752	
19 111 676	16 418 818		15 202 077	17 906 411	
-3 704 328	-2 845 078	11	-3 634 449	-3 896 169	
15 407 348	13 573 740	10	11 567 628	14 010 242	
Minoritetsinteresser					
			-741 700	-375 577	
Konsernets årsresultat					
			12 309 328	14 385 819	
OVERFØRINGER					
3 000 000	3 000 000		3 000 000	3 000 000	
12 407 348	10 573 740		9 309 328	11 385 819	
15 407 348	13 573 740	10	12 309 328	14 385 819	



5. Balanse 2021

Morselskap		Note		Konsern	
2020	2021			2021	2020
EIENDELER					
Anleggsmidler					
Immaterielle eiendeler					
518 744	1 008 571	11	Utsatt skattefordel	1 371 386	532 446
518 744	1 008 571		Sum immaterielle eiendeler	1 371 386	532 446
Varige driftsmidler					
193 312 604	208 020 600	4, 12	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	665 591 186	650 245 915
91 700	34 950	4	Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner	830 602	1 195 170
193 404 304	208 055 550		Sum varige driftsmidler	666 421 788	651 441 085
Finansielle anleggsmidler					
167 561 294	172 361 294	5	Investering i datterselskap	0	0
13 720 000	23 720 000	5	Investering i tilknyttet selskap	21 728 043	11 693 180
2 200 522	2 200 522	6	Investering i aksjer og andeler	2 245 522	2 245 522
96 829	45 963	7	Andre langsiktige fordringer	45 963	96 829
183 578 645	198 327 779		Sum finansielle anleggsmidler	24 019 528	14 035 531
377 501 693	407 391 900		Sum anleggsmidler	691 812 702	666 009 062
Omløpsmidler					
Fordringer					
1 124 788	1 624 100	5	Kundefordringer	3 726 726	2 931 710
4 000 000	2 500 000	5	Konsemdfordringer	0	0
2 090 000	1 884 241	5	Andre fordringer	2 555 987	4 534 419
7 214 788	6 008 341		Sum fordringer	6 282 713	7 466 129
15 919 810	5 726 971	8	Bankinnskudd, kontanter o.l.	21 368 346	39 750 694
23 134 598	11 735 312		Sum omløpsmidler	27 651 059	47 216 823
400 636 291	419 127 212		SUM EIENDELER	719 463 761	713 225 885



Morselskap		Note	Konsern	
2020	2021		2021	2020
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				
119 683 867	130 257 607	10	66 979 834	57 670 506
119 683 867	130 257 607		66 979 834	57 670 506
179 683 867	190 257 607		126 979 834	117 670 506
			Minoritetsinteresser	5 731 602
			Gjeld	
Avsetning for forpliktelser				
		11	10 620 889	10 943 446
2 146 221	2 864 005	3	2 864 005	2 146 221
734 080	734 080		734 080	734 080
2 880 301	3 598 085		14 218 974	13 823 747
Langsiktig gjeld				
203 987 627	200 222 945	12	546 246 325	538 247 239
203 987 627	200 222 945		546 246 325	538 247 239
Kortsiktig gjeld				
	10 054 700		10 054 700	19 868 300
1 763 000	4 098 614	5	5 395 997	9 598 408
2 110 174	3 334 906	11	4 795 947	3 280 572
1 518 828	743 160		1 164 529	1 925 909
3 000 000	3 000 000		3 000 000	3 000 000
4 809 671	2 500 000	5	0	0
882 823	1 317 195		1 875 853	1 737 902
14 084 496	25 048 575		26 287 026	39 411 091
220 952 424	228 869 605		586 752 325	591 482 077
400 636 291	419 127 212		719 463 761	713 225 885

I styret for Kontorbygg AS
 Skien, den 31. desember 2021
 27. april 2022

Ole Chr. Hoppesund
 Styrets leder

Ole Chr. Hoppesund
 Styrets leder

Kåre Solhaug
 Styremedlem

Marcon Paul Gjezz
 Styremedlem

Dagfinn Østerholm
 Styremedlem

Håvard Karlén
 Styremedlem

Kjetil I. Aramand
 Styremedlem

Åse Eira Blakke
 Styremedlem

Anne Eira Myrvold
 Styremedlem

Knut A. Wille



6. Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet viser det samlede økonomiske resultatet og den samlede økonomiske stillingen for morselskapet Kontorbygg AS og dets kontrollerende eierandeler i andre selskaper presentert som én økonomisk enhet. Selskapenes interne omsetning og mellomværende, samt gevinster og tap som er oppstått ved transaksjoner mellom selskapene, er eliminert.

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

Datterselskaper kjøpt eller etablert i løpet av året inkluderes fra og med kjøps- eller etableringstidspunktet. Konsernregnskapet inkluderer datterselskapene Rødmyrha 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 2021.

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 anleggsmidler/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 skjønsmessige 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

Ytellesbaserte pensjonsordninger regnskapsføres i tråd med NRS 6. Forpliktelsen knyttet til selskapets usikrede pensjonsordninger 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 for 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. Ut satt skatt/skattefordel er beregnet med 22% av de midlertidige forskjellene som er mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i regnskapet. Ska tøkende og skattereduserende forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utliknet og nettoført. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert brutto i konsernregnskapet.

Offentlige tilskudd

Selskapet har ikke mottatt offentlige tilskudd de tre siste årene.

Prinsipper for kontantstrømoppstilling

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

Note 2 Salgsinntekter

	Kontorbygg AS		Konsern	
	2020	2021	2020	2021
Inntekter fordelt på virksomhetsområder:				
Leieinntekter	47 187 601	36 712 136	71 274 603	70 761 897
Vaktmestertjenester, prosjektadministrasjon	3 369 865	3 542 824	3 205 039	3 482 924
Forretningsførsel	454 868	435 720	374 868	345 720
Reklameinntekter	0	0	1 030 330	847 592
Driftstilskudd	0	0	200 000	0
Gevinst ved salg av anleggsmidler	4 322 000	0	4 322 000	0
Sum	55 334 334	40 690 680	80 406 840	75 438 133

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

	Kontorbygg AS		Konsern	
	2020	2021	2020	2021
Lønnskostnader				
Lønninger	4 450 568	4 251 164	4 549 264	4 270 679
Arbeidsgiveravgift	674 955	756 708	709 339	779 577
Pensjonskostnader	865 871	1 737 146	865 871	1 737 146
Refusjoner	-11 992	-10 814	-11 992	-10 814
Andre ytelser	197 251	198 063	197 251	198 063
Sum	6 176 653	6 932 267	6 309 733	6 974 651
Antall årsverk	6,7	6,7	6,9	6,9

Ytelser til ledende personer

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

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

	Daglig leder	Styret (mor)	Styret (konsern)
Lønn/honorar	1 119 387	240 666	360 666
Annen godtgjørelse	9 306		
Pensjonspremie	274 809		

	Kontorbygg AS		Konsern	
	2020	2021	2020	2021
Honorar til revisor (eksklusiv merverdiavgift)				
Løvpålagt revisjon	91 000	88 900	190 425	219 300
Andre tjenester utenfor revisjonen	23 800	38 063	44 250	84 426
Sum	114 800	126 963	234 675	303 726

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. 31.12.2021 er det 9 aktive og 8 pensjonister.

	Kontorbygg AS / Konsern	
	2020	2021
Pensjonskostnader		
Nåverdi av årets pensjonsopptjening (inkl. arbeidsgiveravgift)	576 436	738 331
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	357 451	314 723
Forventet avkastning	-599 718	-635 973
Administrasjonskostnader	57 356	61 480
Resultatført aktuarielt tap (gevinst)	0	54 651
Pensjonskostnader inkl. arbeidsgiveravgift	391 525	533 212



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

	Kontorbygg AS / Konsern	
	2020	2021
Pensjonsforpliktelse		
Netto pensjonsforpliktelse (inkl. arbeidsgiveravgift)	206 224	-566 211
Ikke resultatført aktuært tap (gevinst)	-2 352 445	-2 297 794
Pensjonsforpliktelse inkl. arbeidsgiveravgift	-2 146 221	-2 864 005

	Kontorbygg AS / Konsern	
	2020	2021
Forutsetninger		
Diskonteringsrente	1,70 %	1,70 %
Lønnsvekst	2,25 %	2,25 %
G-regulering	2,00 %	2,00 %
Pensjonsregulering	1,24 %	1,24 %
Forventet avkastning	3,50 %	3,50 %
Arbeidsgiveravgift	14,10 %	14,10 %
Amortiseringstid	10	10
Korridorstørrelse	10,00 %	10,00 %

Note 4 Varige driftsmidler

Mor	Tomter	Bygninger inkl. FTI	Driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01	5 583 908	363 111 578	4 293 285	372 988 771
Tilgang i året		23 392 143		23 392 143
Avgang i året				0
Anskaffelseskost 31.12	5 583 908	386 503 721	4 293 285	396 380 914
Akk. avskrivninger 01.01	0	175 382 882	4 201 585	179 584 467
Akk. avskrivninger solgte driftsmidler				0
Årets ordinære avskrivninger		8 684 147	56 750	8 740 897
Akk. avskrivninger 31.12	0	184 067 029	4 258 335	188 325 364
Bokført verdi pr. 31.12	5 583 908	202 436 692	34 950	208 055 550
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	Driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01	25 658 474	969 207 889	8 780 319	1 003 646 682
Tilgang i året		41 630 158	91 702	41 721 860
Avgang i året				0
Anskaffelseskost 31.12	25 658 474	1 010 838 047	8 872 021	1 045 368 542
Akk. avskrivninger 01.01	0	344 620 447	7 585 149	352 205 596
Akk. avskrivninger solgte driftsmidler				0
Årets ordinære avskrivninger		26 284 888	456 270	26 741 158
Akk. avskrivninger 31.12	0	370 905 335	8 041 419	378 946 754
Bokført verdi pr. 31.12	25 658 474	639 932 712	830 602	666 421 788
Økonomisk levetid		20-50 år	3 - 12,5 år	
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	

Note 5 Konsern, tilknyttet selskap mv



Note 5 Konsern, tilknyttet selskap mv, forts.

	Langsiktige fordringer		Kundefordringer	
	2020	2021	2020	2021
Selskap i samme konsern	0	0	313 119	404 888
Tilknyttet selskap	0	0	0	0
Sum	0	0	313 119	404 888

	Konsernfordringer		Andre fordringer	
	2020	2021	2020	2021
Selskap i samme konsern	4 000 000	2 500 000	0	0
Tilknyttet selskap	0	0	1 683 000	1 683 000
Sum	4 000 000	2 500 000	1 683 000	1 683 000

	Leverandørgjeld		Konserngjeld	
	2020	2021	2020	2021
Selskap i samme konsern	0	383	4 809 671	2 500 000
Tilknyttet selskap	0	0	0	0
Sum	0	383	4 809 671	2 500 000

	2020	2021
Transaksjoner		
Kjøp fra datterselskap	8 073 272	0
Salg til datterselskap	1 545 509	1 531 994

Note 6 Andre aksjer

Selskap	Antall	Pålydende	Samlet aksjekapital	Kostpris	Mor	Konsern
					Bokført verdi 31.12.2021	Bokført verdi 31.12.2021
Skien Aktiebakeri	13 (14)	1 500	300 000	314 000	314 000	359 000
BTV Investeringsfond AS	250	10	15 427 430	250 000	10 000	10 000
Kjørbekk Eiendom AS	1 104 920	1	7 685 459	1 209 188	1 209 188	1 209 188
Telmarksgaten 10 AS	32	1 000	200 000	667 334	667 334	667 334
Sum					2 200 522	2 245 522

Kontorbygg AS er kausjonist for lån Telmarksgaten 10 AS har i Sparebank 1 Sørst-Norge. Rest kausjonsansvar pr. 31.12.2021 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	
	2020	2021	2020	2021
Forskuddsbetalt leasing	96 829	45 963	96 829	45 963
Sum	96 829	45 963	96 829	45 963

Note 8 Bundne midler

	Kontorbygg AS		Konsern	
	2020	2021	2020	2021
Skattetrekksmidler på særskilt konto	222 444	176 272	273 691	227 508
Sum	222 444	176 272	273 691	227 508

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	119 683 867	179 683 867
Årets resultat		13 573 740	13 573 740
Utbytte		-3 000 000	-3 000 000
Egenkapital 31.12	60 000 000	130 257 607	190 257 607

	Konsern			
	Aksjekapital	Annen egenkapital	Minoritet	Sum
Egenkapital 01.01	60 000 000	57 670 506	4 073 302	121 743 808
Kapitalforhøyelse			2 400 000	2 400 000
Egenkapital før årets resultat	60 000 000	57 670 506	6 473 302	124 143 808
Årets resultat		12 309 328	-741 700	11 567 628
Utbytte		-3 000 000		-3 000 000
Egenkapital 31.12	60 000 000	66 979 834	5 731 602	132 711 436

Note 11 Skatter og skattekostnad

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller	Kontorbygg AS		
	2020	2021	Endring
<i>Forskjeller som utlignes:</i>			
Anleggsmidler	-7 177 260	-7 219 979	42 719
Omløpsmidler	8 071	-66 418	74 489
Gevinst- og tapskonto	6 957 484	5 565 986	1 391 498
Pensjonsforpliktelse	-2 146 221	-2 864 005	717 784
Netto forskjeller	-2 357 926	-4 584 416	2 226 490
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	0	0	0
Sum midlertidige forskjeller	-2 357 926	-4 584 416	2 226 490
Utsatt skattefordel	-518 744	-1 008 571	489 827

Resultatført skattekostnad	2020		2021	
Ordinært resultat før skatt	19 111 676		16 418 818	
Permanente forskjeller	-2 273 823		-3 486 645	
Endring i midlertidige forskjeller	-1 457 800		2 226 490	
Årets skattegrunnlag	15 380 053		15 158 663	
Betalbar inntektsskatt for selskapet		3 383 612		3 334 906
Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel		320 716		-489 827
Skattekostnad i resultatregnskapet		3 704 328		2 845 078

Betalbar skatt i balansen	2020		2021	
Betalbar skatt	3 383 612		3 334 906	
Skatt på konsernbidrag	-1 273 438		0	
Betalbar skatt i balansen	2 110 174		3 334 906	



Note 11 Skatter og skattekostnad, forts.

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller	Konsern		
	2020	2021	Endring
<i>Forskjeller som utlignes:</i>			
Anleggsmidler	45 887 616	43 829 717	2 057 899
Omløpsmidler	-5 281	-81 252	75 971
Kortsiktig gjeld	-15 000	-15 000	0
Gevinst- og tapskonto	7 258 772	5 747 099	1 511 673
Pensjonsforpliktelse	-2 146 221	-2 864 005	717 784
Skattemessig underskudd til fremføring	-14 529 574	-17 771 241	3 241 667
Netto forskjeller	36 450 312	28 845 318	7 604 994
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	10 872 418	13 197 875	-2 325 457
Sum midlertidige forskjeller	47 322 730	42 043 193	5 279 537
Utsatt skatte/skattefordel, netto	10 411 000	9 249 502	1 161 497
Utsatt skattefordel	532 446	1 371 386	
Utsatt skatt	-10 943 446	-10 620 889	
Resultatført skattekostnad		2020	2021
Ordinært resultat før skatt		17 906 411	15 202 077
Permanente forskjeller		-1 319 532	-1 007 319
Endring i midlertidige forskjeller		-1 640 595	4 363 327
Fremførbart underskudd (- = anvendelse/ + = fremføring)		-34 594	3 241 668
Årets skattegrunnlag		14 911 690	21 799 753
Betalbar inntektsskatt for selskapet		3 280 572	4 795 947
Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel		615 597	-1 161 498
Skattekostnad i resultatregnskapet		3 896 169	3 634 449
Betalbar skatt i balansen		2020	2021
Betalbar skatt		3 280 572	4 795 947
Betalbar skatt i balansen		3 280 572	4 795 947

Note 12 Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

Gjeld som er sikret ved pant:	Kontorbygg AS		Konsern				
	2020	2021	2020	2021			
Gjeld til kreditinstitusjon	203 987 627	200 222 945	538 247 239	546 246 325			
Sum	203 987 627	200 222 945	538 247 239	546 246 325			
Balanseført verdi av eiendeler som er pantsatt:							
	Kontorbygg AS		Konsern				
	2020	2021	2020	2021			
Tomter og bygninger	193 312 604	208 020 600	650 245 915	665 591 186			
Sum	193 312 604	208 020 600	650 245 915	665 591 186			
Avdragsprofil (tall i hele 1 000):							
	2022	2023	2024	2025	2026	Deretter	Sum
Kontorbygg AS	13 642	13 690	13 738	13 792	13 845	131 516	200 223
Konsern	24 129	24 177	25 207	25 261	25 314	422 158	546 246
	Kontorbygg AS		Konsern				
	2020	2021	2020	2021			
Andel gjeld med fast rente	13,3 %	13,0 %	22,5 %	21,0 %			
Andel gjeld med flytende rente	86,7 %	87,0 %	77,5 %	79,0 %			
Sum	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %			

Note 13 Transaksjoner med nærstående

Kontorbygg AS eies av Skien kommune, og gjennom den ordinære driften med utleie av fast eiendom, leier Kontorbygg AS ut lokal er 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

REVISJONSSELSKAPET AS

medlem av Den norske revisorforening

Til generalforsamlingen i
Kontorbygg AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Kontorbygg AS' årsregnskap som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettvisende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.



REVISJONSSSELKAPET AS

Medlem av Den norske revisorforening

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen øvrig. 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 regnskapskikk 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 som eksisterer.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Skien, den 27. april 2022

REVISJONSSSELKAPET AS

Svein G. Foss
Statsautorisert revisor



8. Kontantstrømsanalyse

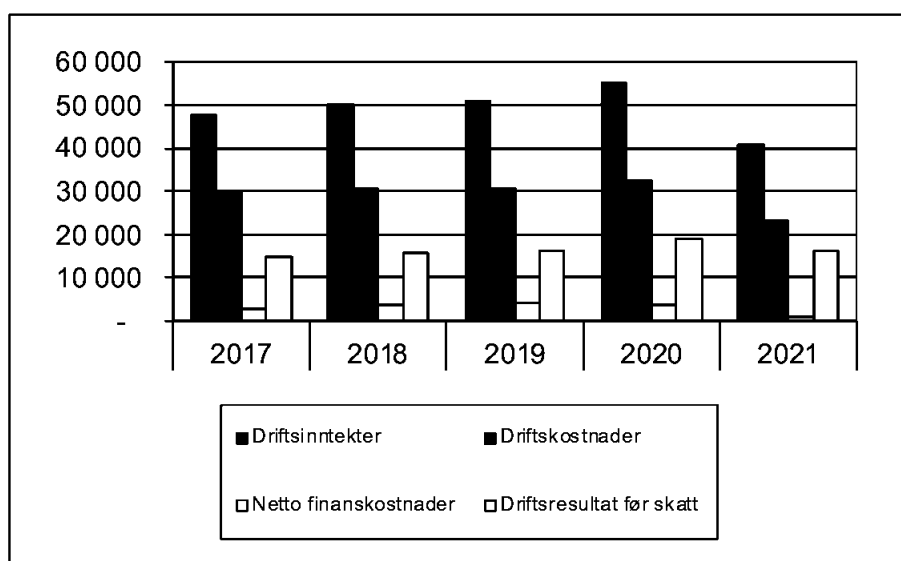
Morselskap		Konsern	
2020	2021	2021	2020
15 407 348	13 573 740	11 567 628	14 010 242
9 159 701	8 740 897	26 741 158	25 625 873
-3 295 955	0	0	-3 295 955
0	0	-34 863	-868 067
320 715	-489 827	-1 161 497	615 597
21 591 809	21 824 810	37 112 426	36 087 690
392 296	1 836 302	-4 997 427	3 466 810
622 083	1 048 174	3 639 027	-1 624 927
22 606 188	24 709 286	35 754 026	37 929 573
-6 082 746	-23 392 143	-41 721 860	-65 744 416
14 976 146	0	0	14 976 146
-4 000 000	-14 800 000	-10 000 000	0
4 893 400	-38 192 143	-51 721 860	-50 768 270
0	10 054 700	36 554 700	60 205 155
-17 349 509	-3 764 682	-38 369 214	-48 168 741
0	0	2 400 000	0
-3 000 000	-3 000 000	-3 000 000	-3 000 000
-20 349 509	3 290 018	-2 414 514	9 036 414
7 150 079	-10 192 839	-18 382 348	-3 802 283
8 769 731	15 919 810	39 750 694	43 552 977
15 919 810	5 726 971	21 368 346	39 750 694



9. Nøkkeltall

Tall i hele 1.000 kroner

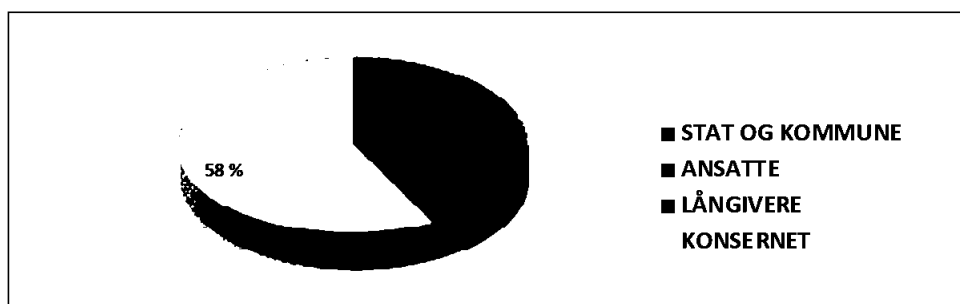
	2017	2018	2019	2020	2021	2021 Konsern
Driftsinntekter	47 881	49 814	50 850	55 334	40 690	75 438
Driftskostnader	30 315	30 435	30 671	32 485	23 190	47 028
Netto finanskostnader	2 666	3 817	4 098	3 738	1 082	13 208
Driftsresultat før skatt	14 900	15 562	16 081	19 111	16 418	15 202

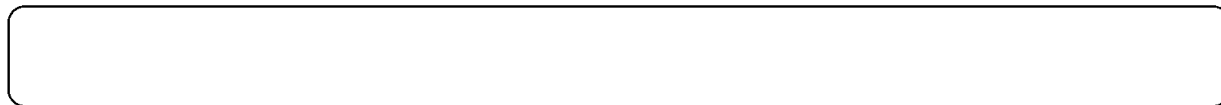


10. Samfunnsregnskap

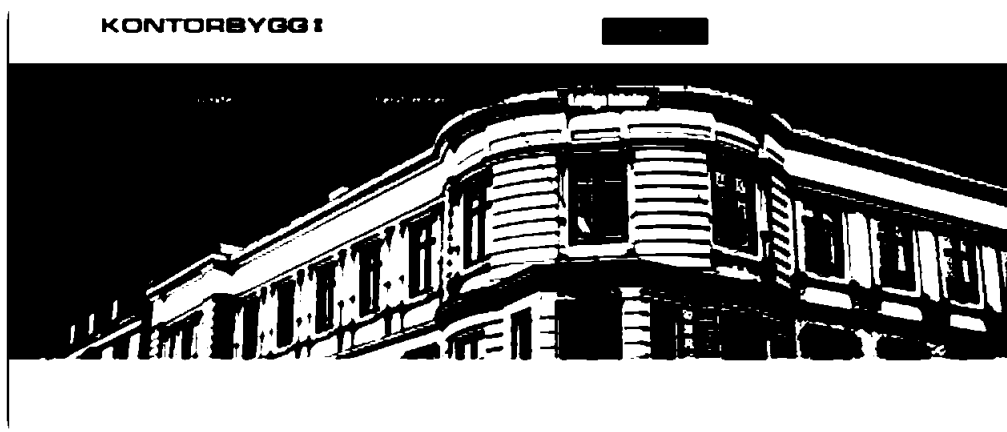
Verdiskapning tilført:
(Tall i hele 1.000)

	<u>Konsern</u>		<u>Kontorbygg AS</u>	
STAT OG KOMMUNE:				
Eiendomsavgift	1 711		843	
Arbeidsgiveravgift	786		757	
Kommune- og statskatt	3 281		2 110	
Skattetrekk ansatte	1 330	7 109	1 249	4 959
ANSATTE:				
Lønn og sosiale kostnader	7 197		6 933	
- skattetrekk	-1 330		-1 249	
- arbeidsgiveravgift	<u>-786</u>	5 081	<u>-757</u>	4 927
LÅNGIVERE:				
Rentekostnader		14 457		4 747
SELSKAPET:				
Ordinære avskrivninger	26 741		8 741	
Oppskrivninger/overføringer	<u>9 309</u>	36 050	<u>10 573</u>	19 314
Verdiskapning i året		<u>62 696</u>		<u>33 947</u>





Du finner oss på: www.kontorbygg.no





REVISJONSSELSKAPET AS

Medlem av Den norske revisorforening

Til generalforsamlingen i
Kontorbygg AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Kontorbygg AS' årsregnskap som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 2021 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 2021 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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
Lyngbakkvegen 5
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 øvrig. 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 som eksisterer.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktet feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Skien, den 27. april 2022

REVISJONSSELSKAPET AS

Svein G. Foss
Statsautorisert revisor