



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

| | |
|-------------------------|-------------------------|
| Årsregnskapets periode: | 01.01.2023 - 31.12.2023 |
|-------------------------|-------------------------|

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: | 17.06.2024 |

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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 | 2023 | 2022 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Vaktmestertjenester | | 3 474 014 | 3 640 664 |
| Forretningsførsel | | 778 010 | 538 668 |
| Leieinntekter | | 39 274 421 | 37 453 199 |
| Sum inntekter | | 43 526 445 | 41 632 531 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | 0 | 0 |
| Lønnskostnad | 1 | 7 677 374 | 6 864 300 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 2 | 9 032 271 | 8 967 663 |
| Netto felles-/sameierkostnader | | 3 066 536 | 3 884 643 |
| Annen driftskostnad | | 9 373 329 | 5 583 506 |
| Sum kostnader | | 29 149 510 | 25 300 112 |
| Driftsresultat | | 14 376 935 | 16 332 419 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap | | 9 043 180 | 4 022 500 |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | 322 825 | 85 141 |
| Annen renteinntekt | | 247 080 | 91 190 |
| Annen finansinntekt | | 6 663 | 0 |
| Sum finansinntekter | | 9 619 748 | 4 198 831 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 100 000 | 25 000 |
| Annen rentekostnad | | 11 359 632 | 6 846 739 |
| Annen finanskostnad | | 5 649 | 9 484 |
| Sum finanskostnader | | 11 465 281 | 6 881 223 |
| Netto finans | | -1 845 533 | -2 682 392 |
| Resultat før skattekostnad | | 12 531 402 | 13 650 027 |
| Skattekostnad | 3, 4 | 821 112 | 2 292 424 |
| Årsresultat | | 11 710 290 | 11 357 603 |



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Ordinært utbytte | | 0 | 3 000 000 |
| Avgitt konsernbidrag | | 4 331 870 | 1 321 480 |
| Annen egenkapital | | 7 378 418 | 7 036 121 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 11 710 288 | 11 357 601 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 3, 4 | 1 094 540 | 1 405 488 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 1 094 540 | 1 405 488 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 2 | 185 609 000 | 178 813 613 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol. | 2 | 152 500 | 176 500 |
| Sum varige driftsmidler | | 185 761 500 | 178 990 113 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 5 | 196 071 356 | 172 361 294 |
| Lån til foretak i samme konsern | | 19 500 000 | 10 000 000 |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 5 | 29 596 000 | 23 720 000 |
| Investeringer i aksjer og andeler | | 2 190 522 | 2 190 522 |
| Andre langsiktige fordringer | 6 | 182 027 | 92 577 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 247 539 905 | 208 364 393 |
| Sum anleggsmidler | | 434 395 945 | 388 759 994 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 3 289 400 | 5 384 754 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 1 416 751 | 5 214 527 |
| Konsernfordringer | 5 | 3 754 918 | 8 490 000 |
| Sum fordringer | | 8 461 069 | 19 089 281 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 9 869 069 | 4 861 946 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 9 869 069 | 4 861 946 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Sum omløpsmidler | | 18 330 138 | 23 951 227 |
| SUM EIENDELER | | 452 726 083 | 412 711 221 |
| 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 | 147 195 253 | 137 293 728 |
| Sum opptjent egenkapital | | 147 195 253 | 137 293 728 |
| Sum egenkapital | | 207 195 253 | 197 293 728 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Pensjonsforpliktelser | 9 | 0 | 3 234 753 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 3 234 753 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 9 | 223 765 901 | 196 667 963 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 9 | 617 241 | 617 241 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 224 383 142 | 197 285 204 |
| Sum langsiktig gjeld | | 224 383 142 | 200 519 957 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 9 032 997 | 0 |
| Leverandørgjeld | | 4 299 501 | 2 067 096 |
| Betalbar skatt | 3, 4 | 0 | 2 316 616 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 533 514 | 2 398 606 |
| Utbytte | | 0 | 3 000 000 |
| Kortsiktig konserngjeld | 5 | 2 500 000 | 4 194 205 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 4 781 676 | 921 014 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| Sum kortsiktig gjeld | | 21 147 688 | 14 897 537 |
| | | | |
| Sum gjeld | | 245 530 830 | 215 417 494 |
| | | | |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 452 726 083 | 412 711 222 |



Konsernets resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekter | | 85 072 456 | 79 634 850 |
| Sum inntekter | | 85 072 456 | 79 634 850 |
| Kostnader | | | |
| Netto felles-/sameiecostnader | | 5 282 152 | 6 496 355 |
| Lønnskostnad | 3 | 7 677 653 | 6 622 429 |
| Avskrivninger | 4 | 31 292 660 | 29 006 417 |
| Annen driftskostnad | 3 | 14 170 189 | 10 433 968 |
| Sum kostnader | | 58 422 654 | 52 559 169 |
| Driftsresultat | | 26 649 802 | 27 075 681 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 869 144 | 187 270 |
| Annen finansinntekt | | 21 756 | 2 500 |
| Sum finansinntekter | | 890 900 | 189 770 |
| Inntekt/tap på investering | | 7 013 960 | 1 960 716 |
| Annen rentekostnad | | 35 064 941 | 20 945 098 |
| Annen finanskostnad | | 10 791 | 84 131 |
| Sum finanskostnader | | 42 089 692 | 22 989 945 |
| Netto finans | | -41 198 792 | -22 800 175 |
| Resultat før skattekostnad | | -14 548 990 | 4 275 506 |
| Skattekostnad | 11 | 741 001 | 1 910 903 |
| Årsresultat | 10 | -15 289 991 | 2 364 603 |
| Minoritetsinteresser | | -530 358 | -583 127 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -14 759 633 | 2 947 730 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Ordinært utbytte | | | 3 000 000 |



Konsernets resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|-------------|--------------------|------------------|
| Overført til/fra annen egenkapital | | -14 759 633 | -52 270 |
| Sum overføringer og disponeringer | 10 | -14 759 633 | 2 947 730 |



Konsernets balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 11 | 1 094 540 | 1 634 364 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 1 094 540 | 1 634 364 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 4,12 | 707 272 838 | 687 024 249 |
| Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner | 4 | 2 117 995 | 2 740 841 |
| Sum varige driftsmidler | | 709 390 833 | 689 765 090 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 5 | 16 617 367 | 19 244 827 |
| Investering i aksjer og andeler | 6 | 2 235 522 | 2 235 522 |
| Andre langsiktige fordringer | 7 | 182 027 | 92 577 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 19 034 916 | 21 572 926 |
| Sum anleggsmidler | | 729 520 289 | 712 972 380 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 5 | 4 944 252 | 8 498 681 |
| Andre fordringer | 5 | 3 590 546 | 5 766 993 |
| Sum fordringer | | 8 534 798 | 14 265 674 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 8 | 26 854 086 | 16 751 576 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 26 854 086 | 16 751 576 |
| Sum omløpsmidler | | 35 388 884 | 31 017 250 |
| SUM EIENDELER | | 764 909 173 | 743 989 630 |



Konsernets balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|---------------|--------------------|--------------------|
| 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 | 51 038 179 | 69 450 668 |
| Sum opptjent egenkapital | | 51 038 179 | 69 450 668 |
| Minoritetsinteresser | | 4 618 117 | |
| Sum egenkapital | | 115 656 296 | 129 450 668 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 11 | 15 884 168 | 10 765 219 |
| Andre avsetninger for forpliktelser | | 617 241 | 617 241 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 16 501 409 | 11 382 460 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 12 815 194 | 602 799 817 | 583 779 111 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 602 799 817 | 583 779 111 |
| Sum langsiktig gjeld | | 619 301 226 | 595 161 571 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Byggelån | | 11 088 238 | |
| Leverandørgjeld | 5 | 8 795 641 | 4 043 941 |
| Betalbar skatt | 11 | 0 | 2 741 197 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 958 878 | 2 866 647 |
| Utbytte | | 0 | 3 000 000 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 9 108 894 | 1 577 131 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 29 951 651 | 14 228 916 |
| Sum gjeld | | 649 252 877 | 609 390 487 |



Konsernets balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 764 909 173 | 738 841 155 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 623321

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 17.06.2024

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 06.08.2024



Organisasjonsnr: 830 463 992
KONTORBYGG AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Vaktmestertjenester | | 3 474 014 | 3 640 664 |
| Forretningsførsel | | 778 010 | 538 668 |
| Leieinntekter | | 39 274 421 | 37 453 199 |
| Sum inntekter | | 43 526 445 | 41 632 531 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | 0 | 0 |
| Lønnskostnad | 1 | 7 677 374 | 6 864 300 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 2 | 9 032 271 | 8 967 663 |
| Netto felles-/sameierkostnader | | 3 066 536 | 3 884 643 |
| Annen driftskostnad | | 9 373 329 | 5 583 506 |
| Sum kostnader | | 29 149 510 | 25 300 112 |
| Driftsresultat | | 14 376 935 | 16 332 419 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap | | 9 043 180 | 4 022 500 |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | 322 825 | 85 141 |
| Annen renteinntekt | | 247 080 | 91 190 |
| Annen finansinntekt | | 6 663 | 0 |
| Sum finansinntekter | | 9 619 748 | 4 198 831 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 100 000 | 25 000 |
| Annen rentekostnad | | 11 359 632 | 6 846 739 |
| Annen finanskostnad | | 5 649 | 9 484 |
| Sum finanskostnader | | 11 465 281 | 6 881 223 |
| Netto finans | | -1 845 533 | -2 682 392 |
| Resultat før skattekostnad | | 12 531 402 | 13 650 027 |
| Skattekostnad | 3, 4 | 821 112 | 2 292 424 |
| Årsresultat | | 11 710 290 | 11 357 603 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Ordinært utbytte | | 0 | 3 000 000 |
| Avgitt konsernbidrag | | 4 331 870 | 1 321 480 |
| Annen egenkapital | | 7 378 418 | 7 036 121 |



Sum overføringer og
disponeringer

11 710 288

11 357 601



Organisasjonsnr: 830 463 992
KONTORBYGG AS

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 3, 4 | 1 094 540 | 1 405 488 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 1 094 540 | 1 405 488 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 2 | 185 609 000 | 178 813 613 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol. | 2 | 152 500 | 176 500 |
| Sum varige driftsmidler | | 185 761 500 | 178 990 113 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 5 | 196 071 356 | 172 361 294 |
| Lån til foretak i samme konsern | | 19 500 000 | 10 000 000 |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 5 | 29 596 000 | 23 720 000 |
| Investeringer i aksjer og andeler | | 2 190 522 | 2 190 522 |
| Andre langsiktige fordringer | 6 | 182 027 | 92 577 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 247 539 905 | 208 364 393 |
| Sum anleggsmidler | | 434 395 945 | 388 759 994 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 3 289 400 | 5 384 754 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 1 416 751 | 5 214 527 |
| Konsernfordringer | 5 | 3 754 918 | 8 490 000 |
| Sum fordringer | | 8 461 069 | 19 089 281 |
| Investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 9 869 069 | 4 861 946 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 9 869 069 | 4 861 946 |



| | | | |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Sum omløpsmidler | | 18 330 138 | 23 951 227 |
| SUM EIENDELER | | 452 726 083 | 412 711 221 |
| 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 | 147 195 253 | 137 293 728 |
| Sum opptjent egenkapital | | 147 195 253 | 137 293 728 |
| Sum egenkapital | | 207 195 253 | 197 293 728 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Pensjonsforpliktelser | 9 | 0 | 3 234 753 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 3 234 753 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 9 | 223 765 901 | 196 667 963 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 9 | 617 241 | 617 241 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 224 383 142 | 197 285 204 |
| Sum langsiktig gjeld | | 224 383 142 | 200 519 957 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til | | | |
| kredittinstitusjoner | | 9 032 997 | 0 |
| Leverandørgjeld | | 4 299 501 | 2 067 096 |
| Betalbar skatt | 3, 4 | 0 | 2 316 616 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 533 514 | 2 398 606 |
| Utbytte | | 0 | 3 000 000 |
| Kortsiktig konserngjeld | 5 | 2 500 000 | 4 194 205 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 4 781 676 | 921 014 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 21 147 688 | 14 897 537 |
| Sum gjeld | | 245 530 830 | 215 417 494 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 452 726 083 | 412 711 222 |



Organisasjonsnr: 830 463 992
KONTORBYGG AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|-------------|--------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekter | | 85 072 456 | 79 634 850 |
| Sum inntekter | | 85 072 456 | 79 634 850 |
| Kostnader | | | |
| Netto felles-/sameie kostnader | | 5 282 152 | 6 496 355 |
| Lønnskostnad | 3 | 7 677 653 | 6 622 429 |
| Avskrivninger | 4 | 31 292 660 | 29 006 417 |
| Annen driftskostnad | 3 | 14 170 189 | 10 433 968 |
| Sum kostnader | | 58 422 654 | 52 559 169 |
| Driftsresultat | | 26 649 802 | 27 075 681 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 869 144 | 187 270 |
| Annen finansinntekt | | 21 756 | 2 500 |
| Sum finansinntekter | | 890 900 | 189 770 |
| Inntekt/tap på investering | | 7 013 960 | 1 960 716 |
| Annen rentekostnad | | 35 064 941 | 20 945 098 |
| Annen finanskostnad | | 10 791 | 84 131 |
| Sum finanskostnader | | 42 089 692 | 22 989 945 |
| Netto finans | | -41 198 792 | -22 800 175 |
| Resultat før skattekostnad | | -14 548 990 | 4 275 506 |
| Skattekostnad | 11 | 741 001 | 1 910 903 |
| Årsresultat | 10 | -15 289 991 | 2 364 603 |
| Minoritetsinteresser | | -530 358 | -583 127 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -14 759 633 | 2 947 730 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Ordinært utbytte | | | 3 000 000 |
| Overført til/fra annen egenkapital | | -14 759 633 | -52 270 |
| Sum overføringer og disponeringer | 10 | -14 759 633 | 2 947 730 |



Organisasjonsnr: 830 463 992
KONTORBYGG AS

KONSERNBALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 11 | 1 094 540 | 1 634 364 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 1 094 540 | 1 634 364 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 4,12 | 707 272 838 | 687 024 249 |
| Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner | 4 | 2 117 995 | 2 740 841 |
| Sum varige driftsmidler | | 709 390 833 | 689 765 090 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 5 | 16 617 367 | 19 244 827 |
| Investering i aksjer og andeler | 6 | 2 235 522 | 2 235 522 |
| Andre langsiktige fordringer | 7 | 182 027 | 92 577 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 19 034 916 | 21 572 926 |
| Sum anleggsmidler | | 729 520 289 | 712 972 380 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 5 | 4 944 252 | 8 498 681 |
| Andre fordringer | 5 | 3 590 546 | 5 766 993 |
| Sum fordringer | | 8 534 798 | 14 265 674 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o. l. | 8 | 26 854 086 | 16 751 576 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 26 854 086 | 16 751 576 |
| Sum omløpsmidler | | 35 388 884 | 31 017 250 |
| SUM EIENDELER | | 764 909 173 | 743 989 630 |

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 | 51 038 179 | 69 450 668 |
| Sum opptjent egenkapital | | 51 038 179 | 69 450 668 |
| Minoritetsinteresser | | 4 618 117 | |
| Sum egenkapital | | 115 656 296 | 129 450 668 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 11 | 15 884 168 | 10 765 219 |
| Andre avsetninger for forpliktelse | | 617 241 | 617 241 |
| Sum avsetninger for forpliktelse | | 16 501 409 | 11 382 460 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 12 815 19 | 602 799 817 | 583 779 111 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 602 799 817 | 583 779 111 |
| Sum langsiktig gjeld | | 619 301 226 | 595 161 571 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Byggelån | | 11 088 238 | |
| Leverandørgjeld | 5 | 8 795 641 | 4 043 941 |
| Betalbar skatt | 11 | 0 | 2 741 197 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 958 878 | 2 866 647 |
| Utbytte | | 0 | 3 000 000 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 9 108 894 | 1 577 131 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 29 951 651 | 14 228 916 |
| Sum gjeld | | 649 252 877 | 609 390 487 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 764 909 173 | 738 841 155 |



Organisasjonsnr: 830 463 992
KONTORBYGG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
7.00

Note
1

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

| <u>Lønn</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---------------------------|--------------|------------------|
| | 5176826.00 | 4510478.00 |
| <u>Folketrygdavgift</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 940538.00 | 754619.00 |
| <u>Pensjonskostnader</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 1373034.00 | 828717.00 |
| <u>Andre ytelser</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 186977.00 | 770486.00 |
| <u>Sum lønnskostnader</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 7677374.00 | 6864300.00 |

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum Beløp

Note
2

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler



Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Note

5

Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

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> |
|--|--------------|------------------|

| | | |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|

Kortsiktig gjeld

| | | |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|

| | | |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|

| | | |
|----------------------|--|--------------|
| <u>Pantstillelse</u> | | <u>Beløp</u> |
|----------------------|--|--------------|

Note

6

Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt
19682027.00



Mer om fordringer

Note

Virkelig verdi og resultatført verdiendr. i perioden, finansielle instrumenter

Mer om finansielle instrumenter

Beskrivelse av finansielle derivater

| <u>Beholdning av egne aksjer</u> | <u>Antall</u> | <u>Pålydende</u> | <u>Andel av aksjek.</u> |
|----------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|
|----------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|

Note

9

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld

Note

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



Årsrapport 2023



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



Innholdsfortegnelse

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

Styret



Ole-Geir Hoppestad



Dagfinn Øksenholt



Åse Gro Bakke



Marjan Farahmand



Marco Gozzi



Monica Karlsen



Anna Erika Myrvold



Kåre Solvang



Jan Ove Lia

Teknisk avdeling

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



Administrasjonen

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





Organisasjon

Styret i Kontorbygg AS fra 2020:

Ole-Geir Hoppestad (leder)

Dagfinn Øksenholt (nestleder)

Åse Gro Bakke

Marjan Farahmand

Marco Gozzi

Monica Karlsen

Anna Erika Myrvold

Kåre Solvang

Jan Ove Lia

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

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

Ansatte:

Administrasjon:

Daglig leder Knut A. Wille

Prosjektsjef Odd M. Five

Kontorsjef Anne Torunn Berge

Teknisk avdeling:

Teknisk driftssjef Ola Strand

Vaktmester Terje Dale

Vaktmester Arild Holm

Vaktmester Kjetil Rønningbakken

Vaktmester Jon Magne Botten (deltid)

Firmaopplysninger:

Kverndalsgt. 10
3717 SKIEN

Postboks 192, 3701 SKIEN

Telefon: 35 58 73 00

Org.nr.: 830 463 992 MVA

Hovedbank-
forbindelse: DNB ASA

Kontonr.: 2680 09 60893

Hjemmeside: www.kontorbygg.no

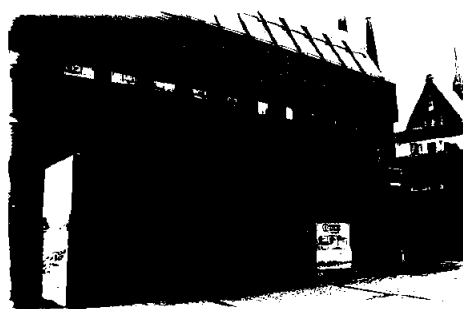
E-post: post@kontorbygg.no

Revisor:

Revisjonsselskapet AS

Våre kontaktpersoner:

Svein Foss og Jorunn A. Tørnes



Styrets beretning for 2023

Dette er Kontorbygg AS

Kontorbygg AS er et heleid kommunalt aksjeselskap i Skien.

Årsrapporten viser resultat-regnskap for både morselskapet og konsern.

I konsernregnskapet inkluderes de selskapene hvor Kontorbygg direkte eller indirekte har bestemmende innflytelse. Konsernregnskapet inkluderer følgende datterselskaper:

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

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

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

Kontorbygg AS er en aktør som tar samfunnsansvar, i første rekke gjennom vår eiendomsforvaltning.

Selskapet bidrar også som støtte-spiller innenfor idrett og kultur. Innen idretten har vi i 2023 bl.a. vært sponsorer for Odds Ballklubb, Odds Ballklubb Kvinner og Gjerpen Håndball, mens vi innen kulturlivet bl.a. sponser Skiensjazzdraget, Musikkforeningen Suoni og Skien Live

Bærekraft

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

Vi fokuserer særlig på 4 av bærekraftmålene for Norge;

7. Ren energi til alle

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

I vårt siste nybygg, hotellfløy og kontor for administrasjonen i

Skien Fritidspark, har vi etablert en varmesentral som sørger for fjernvarme fra isstadionanlegget. I det planlagte nybygget på Rødmyr vil vi etablere energibrønner.



8. Anstendig arbeid og økonomisk vekst

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



11. Bærekraftige byer og lokalsamfunn

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



13. Stoppe klimaendringene

Vi har som mål at nye bygg skal ha energiklasse B, og oppnådde dette på nybygget i Fritidsparken. Planlagte nybygg skal også få vurdert muligheter for solceller og fjernvarme. Vi renoverer eldre bygningsmasse fortløpende, f.eks. utskifting til LED-belysning og etablere solskjerming, som igjen reduserer energiforbruket. Vi har 3 firmabiler, hvorav 2 er EL-bil. Den siste skiftes ut til EL-bil i 2024.



Aktiviteter i 2023

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

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

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

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

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

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

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

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

Selskapets verdier

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

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

Organisasjon/miljø

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

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

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

Styret takker de ansatte for innsatsen i 2023.

Styret anser at selskapets virksomhet, som er å eie, drive og forvalte næringsseidommer 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.

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

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

Til styre har bystyret valgt 4 kvinner og 5 menn.



Aksjonærforhold

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

Styremøter

Det er avholdt 8 styremøter i 2023 og opplysninger om godtgjørelse m.v. er gitt i note 3.

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

Resultatet

Regnskapet for 2023 er gjort opp som konsernregnskap, og viser et driftsresultat på kr.26.649.802,- (mot kr.27.075.681,- i 2022) etter ordinære avskrivninger på kr. 31.292.660,- (mot kr. 29.006.417,- i 2022).

Netto finans viser et underskudd på kr. 41.198.792,- (mot kr. 22.800.175,- i 2022) og årsresultatet etter skatt ble et regnskapsmessig underskudd på kr. 14.759.633,- (mot et overskudd på kr. 2.947.730,- i 2022).

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

Egenkapitalen

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

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

Utvikling i resultat og markedsrisiko

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

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

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

Styrets vurdering

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

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

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

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

Disponering av resultatet

Styret foreslår at konsernets årsresultat på minus kr. 14.759.633,- disponeres slik:

| | | |
|----------------------------|-----|--------------|
| Utbytte | kr. | 0,- |
| Overført annen egenkapital | kr. | 14.579.633,- |



Hendelser etter regnskapsårets slutt

Telemarksgata 10 AS

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

Nyhusveien 8

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

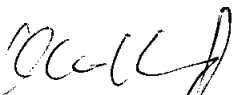
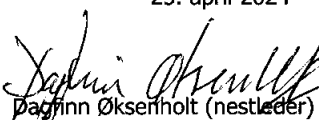
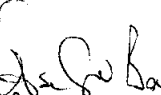

Meierikvartalet – terminert intensjonsavtale


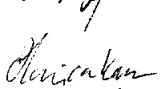
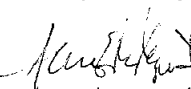
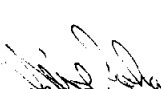
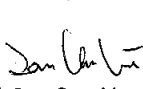
I februar meddelte kommunens administrasjon at intensjonsavtalen om bygging av nytt kontorbygg i Meierikvartalet ikke ville bli gjennomført. I møte 11. april vedtok bystyret at forhandlingene med Meierikvartalet Skien AS skulle gjenopptas.

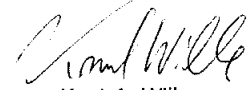
I styret for Kontorbygg AS

Skien, den 31. desember 2023

25. april 2024

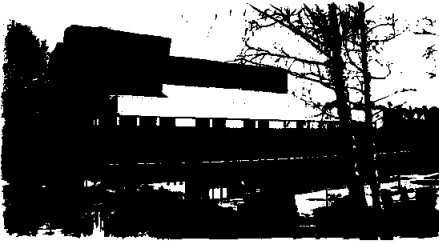
   
Ole-Geir Hoppestad (leder) Dagfinn Øksenholt (nestleder) Ase Gro Bakke Marjan Farahmand

    
Marco Gozzi Monica Karlsen Arna Erika Myrvold Kåre Solvang Jan Ove Lia


Knut A. Wille
Daglig leder

1. Eiendommene

1. Kongensgt. 31 – Kverndalssenteret



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

Eiendomstomt på 2.800 m².

Kommunens kommunalområder for Helse- og velferd, Oppvekst og Miljøteknikk er de største leietakerne. Øvrige leietakere: Skien kommunale Pensjonskasse, Eek Auksjonsforretning og Historisk Forum. Fram til august 2023 var det også anleggskontor for bygging av nytt sykehjem i Kverndalen her.

Det er 400 m² ledige lokaler i 1. etasje.

2. Schweigaardsgt. 11



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

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

Eiendomstomt på ca. 2.800 m².

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

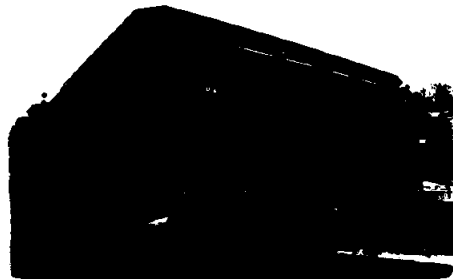
Byggets 1. etasje er utleid til Skien Kirkelige Fellesråd og Skien kirkes menighetskontor. Parkeringshallen er utleid til Grenland Bilpleie.

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

I byggets underetasje leier Skien Pistolklubb skytebanen. Resten av underetasjen er utleid til Skien kommune; Helse og velferd.

Bygget er full utleid.

3. Henrik Ibsensgt. 2 – Kaffehuset



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

Bygget ble kjøpt i 1990 og er på 5.310 m².

Eiendomstomt på 1.000 m².

Lokalene er leid ut til Skien kommune; sentraladministrasjonen og.

Bygget er fullt utleid.



4. Henrik Ibsensgt. 10



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

Eiendomstomt på 1.000 m².

Kafélokalet i 1. og 2. etasje er utleid til Humlegården.

3. etasje og loftsetasjen er utleid til kunstnere i samarbeid med Kunstnerbyen Skien og til Musikkforeningen Suoni.

Deler av 1. og 2. etasje er ledig.

Ibsenpassasjen.

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

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

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

5. Nyhusvn. 6 og 8 på Gulset.



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

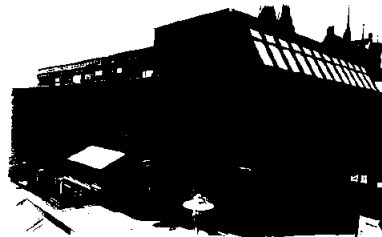
Tomten er på 1.500 m².

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

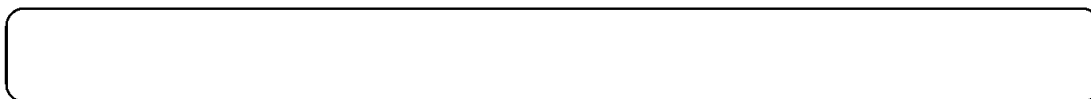
I 2. etasje i Nyhusvn. 6 er det 4 selveierleiligheter.

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

6. Kverndalsgt. 10 – Holtbygget



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



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

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

I 3. etasje har selskapets administrasjon sine lokaler.

Bygget er fullt utleid.

7. Rådhusgt. 1- Augustingården



I 2001 ble eiendommen kjøpt fra Skien kommune.

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

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

Bygget er fullt utleid.

8. Skistredet 8 – Rutebilstasjonen



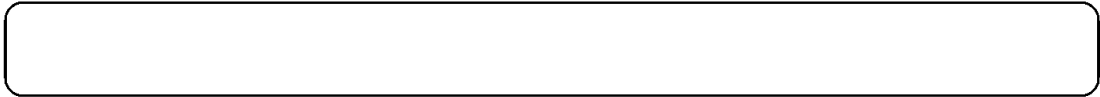
Kontorbygg kjøpte i 2006 samtlige aksjer i Rutebilstasjonen AS av Skien kommune.

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

Bygget er oppført på en tomt festet av Skien kommune.

Bygget er i dag utleid til Skien Taxisentral, en kiosk og bakeriet «Didier» (dagtid) / Bella Pizza (kveldstid).

Bygget inneholder for øvrig offentlige toaletter og venterom.



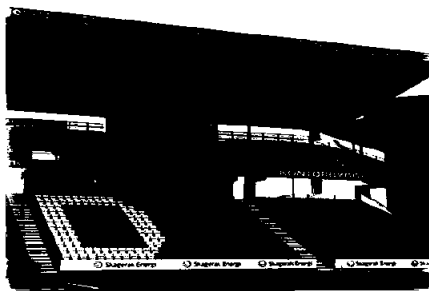
9. Sentraltannklinikk ved sykehuset Telemark.



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

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

10. Skagerak Arena, Tribune Syd.



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

11. Den Røde Skolen.



Kontorbygg vant konkurransen om renovering/påbygging av Den Røde Skolen, ved Gjerpen barneskole.

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

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

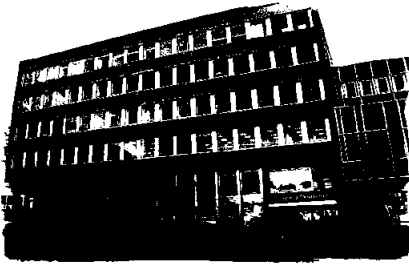
12. Rødmyrvegen 57 AS.



Vi eier 49% av aksjene i dette selskapet, GREP AS eier de øvrige aksjene.

Selskapet ble stiftet i forbindelse med oppføring av nye produksjonslokaler for GREP Grenland og bygget ble ferdigstilt høsten 2016. Det er inngått en langsiktig leiekontrakt.

13. Landmannsgården AS.



Bygget er et sameie der Landmannsgården AS eier 85,84% og øyelege Brauti 14,16%.

Kontorbygg AS eier 66,6% av aksjene i Landmannsgården AS. Øvrige aksjer eies av Skien kommunale Pensjonskasse med 34,4%.

Bygget ble totalrenovert i 2020 og 2021.

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

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

14. Telemarksgata 10.



Kontorbygg AS kjøpte seg inn med 16% i selskapet Telemarksgaten 10 AS i 2018.

Bygget ble deretter totalrenovert og er utleid til kulturkafeen Sitt Ned i 1. etasje og deler av 2. etasje, fylkeskommunens karrieresenter leier også deler av 2. etasje og Handelsbanken leier 3. etasje.

15. Meierikvartalet Skien AS.

I 2021 kjøpte Kontorbygg AS 33,3% av aksjene i Meierikvartalet Skien AS. De øvrige eierne er Bratsberg Utvikling AS og GI Eiendom AS.

Det ble påbegynt rivning av bygningsmassen som ikke skal bevares, for å klargjøre for nybygging og rehabilitering.

I alt er det planlagt ca. 11.000 m² med næring og boliger i prosjektet.



2. Datterselskaper

RØDMYRLIA 40 AS



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

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

Tomten er på 22.000 m².

Etter om- og påbyggingen som sto ferdig høsten 2016 er det inngått en langsiktig leiekontrakt med Skien kommune, som sammen med Porsgrunn kommune har lokalisert sine verksteder i dette bygget. I tillegg leier også Skien kommunes vann- og avløpssektor lokaler her.

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

MOFLATVEGEN 59 AS

Opprinnelige Hotell Fritidsparken er på 2.600 m² og ble renoveret og påbygget i 2018.

Vandrerhjemmet ble revet våren 2021 og det ble satt opp en ny hotellfløy og nye kontorer for administrasjonen i Skien Fritidspark KF, som sto ferdig i juni 2022. Nybygget er på 1.550 m².



Dette bygget ble overdratt fra Kontorbygg AS ble overdratt datterselskapet rett før ferdigstillelse.

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

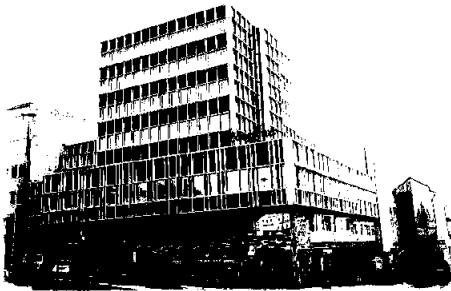
TELEMARKSGATA 4 AS



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

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

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

**CITYBYGG AS**

Etter at Skiens Folkerestauranter AS ble fusjonert inn i Kontorbygg AS og vi kjøpte Skiens Aktiebakeri sine 50% av Citybygg AS, er dette nå et heleid datterselskap. Bygget er på ca. 5.000 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 ferdigstillingen av nord-østre hjørne høsten 2017 er det i alt 13.300 m² utleieareal. Bygget er fullt utleid.

Største leietakere er Skien kommunale voksenopplæring, Odds Ballklubb, Toppidrett i Telemark, Toppidrett Ung, REMA1000, Advania AS, Konosør AS og Odds Ballklubb kvinner.

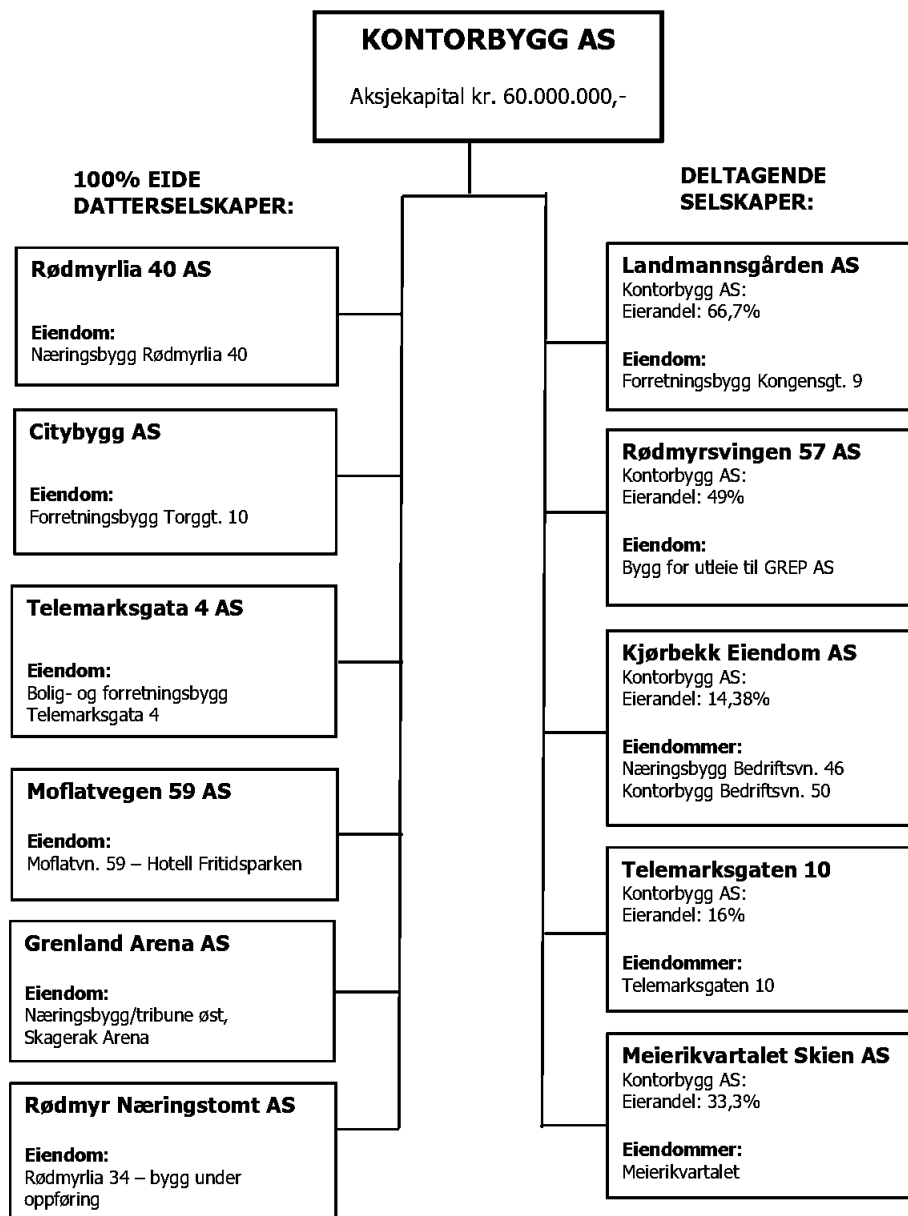
Rødmyr Næringstomt AS

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

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



3. Skjematisk oversikt over eierandeler i andre selskaper





4. Resultatregnskap 2023

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



5. Balanse

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



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

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

Ole-Geir Hoppestad
 Styrets leder

Kåre Solvang
 Styremedlem

Jan Ove Lia
 Styremedlem

Dagfinn Øksenholt
 Nestleder/styremedlem

Monica A. Karlsen
 Styremedlem

Marco Poul Gozzi
 Styremedlem

Ase Gro Bakke
 Styremedlem

Anna Erika Myrvold
 Styremedlem

Marjan Farahmand
 Styremedlem

Knut A. Wille



6. Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Konsolideringsprinsipper

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

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

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

Endringer i konsernet

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

Klassifiseringsprinsipper

Omløpsmidler/kortsiktig gjeld

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

Anleggsmidler/langsiktig gjeld

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

Inntekter

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

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter, fastsettes fordelingen etter 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 datterselskap

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

Aksjer i tilknyttede selskap

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

I balansen er investeringen klassifisert som anleggsmiddel og står oppført til kostpris korrigert for akkumulerte resultatandeler, mottatte ubytter samt egenkapitalføringer i selskapet. Prinsipper for å innarbeide kjøp av tilknyttede selskaper er de samme som for kjøp av datterselskaper. I selskapsregnskapet er tilknyttede selskap behandlet etter kostmetoden.



Andre anleggsaksjer

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

Fordringer

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

Pensjoner

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

Skatter

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

Offentlige tilskudd

Selskapet har ikke mottatt offentlige tilskudd de tre siste årene.

Prinsipper for kontantstrømoppstilling

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

Korrigerende av tidligere års feil / sammenligningstall

Ved en inkurie ble det i årsregnskapet for 2020 innarbeidet netto pensjonsforpliktelse, men aktuarberegningen viste egentlig en overfinansiert pensjonsforpliktelse. Det vil si at aktuarberegnet verdi av pensjonsmidlene, oversteg nåverdien av de påløpte pensjonsforpliktelsen - slik disse var beregnet av aktuaren. Tidligere års feil knyttet til pensjon (inkludert utsatt skatt) er korrigerende direkte mot egenkapitalen, og det vises til note 10. Sammenligningstall i balansen for 2022 er omarbeidet. For nærmere beskrivelse av regnskapsprinsipp knyttet til pensjon, vises det til avsnittet over om pensjon og note 3.

Note 2 Salgsinntekter

| Inntekter fordelt på virksomhetsområder: | Kontorbygg AS | | Konsern | |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 |
| Leieinntekter | 37 453 199 | 39 274 421 | 74 791 737 | 80 268 075 |
| Vaktmestertjenester, prosjektadministrasjon | 3 640 664 | 3 474 014 | 3 506 264 | 3 178 014 |
| Forretningsførsel | 538 667 | 778 009 | 447 168 | 688 010 |
| Reklameinntekter | 0 | 0 | 889 681 | 938 357 |
| Sum | 41 632 530 | 43 526 444 | 79 634 850 | 85 072 456 |

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

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



Ytelser til ledende personer

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

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

| | Daglig leder | Styret (mor) | Styret (konsern) |
|--------------------|--------------|--------------|------------------|
| Lønn/honorar | 1 221 610 | 325 871 | 325 871 |
| Annen godtgjørelse | 5 648 | | |
| Pensjonspremie | 259 941 | | |

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

Pensjoner

Selskapet er pliktig til å ha tjenetepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapet har en ytelsesbasert pensjonsordning i Skien kommunale pensjonskasse. Ordningen tilfredsstiller kravene i denne loven. Pr. 31.12.2023 er det 8 aktive og 10 pensjonister.

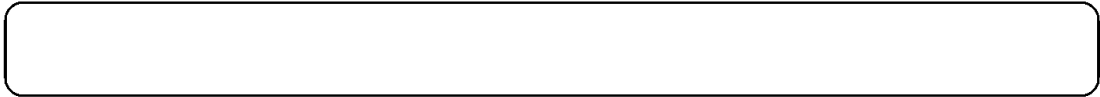
| | Kontorbygg AS / Konsern | |
|--|-------------------------|----------------|
| | 2022 | 2023 |
| Pensjonskostnader | | |
| Nåverdi av årets pensjonsopptjening (inkl. arbeidsgiveravgift) | 798 015 | 668 835 |
| Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen | 404 016 | 559 785 |
| Forventet avkastning | -781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

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

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

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

Netto pensjonsmidler, er av forsiktighetshensyn, ikke balanseført.



Note 4 Varige driftsmidler

| Mor | Tomter | Bygninger inkl. FTI | Driftsløsere | Sum |
|--|------------------|---------------------|------------------|--------------------|
| Anskaffelseskost 01.01 | 5 583 908 | 362 245 319 | 4 494 947 | 372 324 174 |
| Tilgang i året | | 15 740 124 | 63 534 | 15 803 658 |
| Avgang i året | | | | 0 |
| Anskaffelseskost 31.12 | 5 583 908 | 377 985 443 | 4 558 481 | 388 127 832 |
| Akk. avskrivninger 01.01 | 0 | 189 015 614 | 4 318 447 | 193 334 061 |
| Akk. avskrivninger solgte driftsmidler | | | | 0 |
| Årets ordinære avskrivninger | | 8 944 737 | 87 534 | 9 032 271 |
| Akk. avskrivninger 31.12 | 0 | 197 960 351 | 4 405 981 | 202 366 332 |
| Bokført verdi pr. 31.12 | 5 583 908 | 180 025 092 | 152 500 | 185 761 500 |
| Økonomisk levetid | | 20-50 år | 3-12,5 år | |
| Avskrivningsplan | | Lineær | Lineær | |

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

| Konsern | Tomter | Bygninger inkl. FTI | Driftsløsere | Sum |
|--|-------------------|----------------------|-------------------|----------------------|
| Anskaffelseskost 01.01 | 25 658 474 | 1 060 595 003 | 11 464 787 | 1 097 718 264 |
| Tilgang i året | 27 009 292 | 23 784 513 | 124 596 | 50 918 401 |
| Avgang i året | | | | 0 |
| Anskaffelseskost 31.12 | 52 667 766 | 1 084 379 516 | 11 589 383 | 1 148 636 665 |
| Akk. avskrivninger 01.01 | 0 | 399 229 227 | 8 723 945 | 407 953 172 |
| Akk. avskrivninger solgte driftsmidler | | | | 0 |
| Årets ordinære avskrivninger | | 30 545 217 | 747 443 | 31 292 660 |
| Akk. avskrivninger 31.12 | 0 | 429 774 444 | 9 471 388 | 439 245 832 |
| Bokført verdi pr. 31.12 | 52 667 766 | 654 605 072 | 2 117 995 | 709 390 833 |
| Økonomisk levetid | | 20-50 år | 3 - 12,5 år | |
| Avskrivningsplan | | Lineær | Lineær | |

Note 5 Konsern, tilknyttet selskap mv

| Kontorbygg AS har eierandeler i følgende selskaper: | Forretningskontor | Eierandel/stemmeandel | Bokført verdi | Selskapets resultat | Selskapets egenkapital |
|---|-------------------|-----------------------|--------------------|---------------------|------------------------|
| <i>Datterselskaper:</i> | | | | | |
| Rødmyrli 40 AS | Skien | 100,00 % | 34 276 692 | 736 886 | 20 563 682 |
| Citybygg AS | Skien | 100,00 % | 15 375 000 | -924 289 | 11 107 113 |
| Moflatvegen 59 AS | Skien | 100,00 % | 11 649 798 | -873 210 | 8 028 388 |
| Grenland Arena AS | Skien | 100,00 % | 91 357 718 | -8 035 873 | 17 538 698 |
| Telemarksgata 4 AS | Skien | 100,00 % | 3 500 000 | -22 244 | 1 775 471 |
| Rødmyr Næringstomt AS | Skien | 100,00 % | 23 710 062 | -78 050 | 2 543 420 |
| Landmannsgården AS | Skien | 66,60 % | 16 202 086 | -1 587 898 | 13 841 068 |
| | | | 196 071 356 | | |
| <i>Tilknyttede selskaper:</i> | | | | | |
| Rødmyrveien 57 AS | Porsgrunn | 49,00 % | 13 720 000 | 1 463 765 | 25 074 575 |
| Meierikvartalet Skien AS | Skien | 33,33 % | 15 876 000 | -23 252 116 | -11 637 392 |
| | | | 29 596 000 | | |



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

| | Langsiktige fordringer | | Kundefordringer | |
|-------------------------|------------------------|-------------------|-----------------|------------------|
| | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 |
| Selskap i samme konsern | 10 000 000 | 19 500 000 | 543 561 | 1 531 620 |
| Tilknyttet selskap | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Sum | 10 000 000 | 19 500 000 | 543 561 | 1 531 620 |

| | Konsernfordringer | | Andre fordringer | |
|-------------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 |
| Selskap i samme konsern | 8 000 000 | 3 264 918 | 0 | 0 |
| Tilknyttet selskap | 0 | 0 | 4 768 141 | 1 683 666 |
| Sum | 8 000 000 | 3 264 918 | 4 768 141 | 1 683 666 |

| | Leverandørgjeld | | Konserngjeld | |
|-------------------------|-----------------|----------|------------------|------------------|
| | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 |
| Selskap i samme konsern | 9 262 | 0 | 4 194 205 | 2 500 000 |
| Tilknyttet selskap | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Sum | 9 262 | 0 | 4 194 205 | 2 500 000 |

| Transaksjoner | 2022 | 2023 |
|------------------------|------------------------|-----------|
| | Kjøp fra datterselskap | 0 |
| Salg til datterselskap | 1 774 566 | 1 498 616 |

Note 6 Andre aksjer

| Selskap | Antall | Pålydende | Samlet aksjekapital | Kostpris | Mor | Konsern |
|----------------------|-----------|-----------|---------------------|-----------|--------------------------|--------------------------|
| | | | | | Bokført verdi 31.12.2023 | Bokført verdi 31.12.2023 |
| Skien Aktiebakeri | 13 (14) | 1 500 | 300 000 | 314 000 | 314 000 | 359 000 |
| Kjørbekk Eiendom AS | 1 104 920 | 1 | 7 685 459 | 1 209 188 | 1 209 188 | 1 209 188 |
| Telemarksgaten 10 AS | 32 | 1 000 | 200 000 | 667 334 | 667 334 | 667 334 |
| Sum | | | | | 2 190 522 | 2 235 522 |

Kontorbygg AS er kautionist for lån Telemarksgaten 10 AS har i Sparebank 1 Sørøst-Norge. Rest kautionansvar pr. 31.12.2023 er kr 2 976 745.

Note 7 Fordringer med forfall senere enn ett år

| Følgende fordringer har forfall senere enn ett år etter balansedag: | Kontorbygg AS | | Konsern | |
|---|---------------|----------------|---------------|----------------|
| | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 |
| Pensjonsmidler | 91 927 | 91 927 | 91 927 | 91 927 |
| Forskuddsbetalt leasing | 650 | 90 100 | 650 | 90 100 |
| Sum | 92 577 | 182 027 | 92 577 | 182 027 |



Note 8 Bundne midler

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

Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12 består av følgende aksjeklasser:

| | Antall | Pålydende | Bokført |
|-----------------|--------------|-----------|-------------------|
| Ordinære aksjer | 6 000 | 10 000,00 | 60 000 000 |
| Sum | 6 000 | | 60 000 000 |

Eierstruktur

Aksjonærer i selskapet pr 31.12 var:

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

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

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



Note 11 Skatter og skattekostnad

| | Kontorbygg AS | | |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|
| | 2022 | 2023 | Endring |
| Spesifikasjon av midlertidige forskjeller | | | |
| <i>Forskjeller som utlignes:</i> | | | |
| Anleggsmidler | -6 839 063 | -7 961 069 | 1 122 006 |
| Omløpsmidler | -61 635 | -11 605 | -50 030 |
| Gevinst- og tapskonto | 3 746 864 | 2 997 491 | 749 373 |
| Netto forskjeller | -3 153 834 | -4 975 183 | 1 821 349 |
| Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes | 0 | 0 | 0 |
| Sum midlertidige forskjeller | -3 153 834 | -4 975 183 | 1 821 349 |
| Utsatt skattefordel | -693 842 | -1 094 539 | 400 697 |
| Resultatført skattekostnad | 2022 | 2023 | |
| Ordinært resultat før skatt | 13 650 025 | 12 415 391 | |
| Permanente forskjeller | -3 229 918 | -8 683 058 | |
| Endring i midlertidige forskjeller | 1 804 171 | 1 821 349 | |
| Årets skattegrunnlag | 12 224 278 | 5 553 682 | |
| Betalbar inntektsskatt for selskapet | 2 689 341 | 1 221 810 | |
| Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel | -396 918 | -400 696 | |
| Skattekostnad i resultatregnskapet | 2 292 423 | 821 113 | |
| Betalbar skatt i balansen | 2022 | 2023 | |
| Betalbar skatt | 2 689 341 | 1 221 810 | |
| Skatt på konsernbidrag | -372 725 | -1 221 810 | |
| Betalbar skatt i balansen | 2 316 616 | 0 | |
| Spesifikasjon av midlertidige forskjeller | | | |
| <i>Forskjeller som utlignes:</i> | | | |
| Anleggsmidler | 43 087 161 | 60 903 000 | -17 815 839 |
| Omløpsmidler | -96 059 | -26 605 | -69 454 |
| Kortsiktig gjeld | -15 000 | 0 | -15 000 |
| Gevinst- og tapskonto | 3 891 754 | 3 113 403 | 778 351 |
| Skattemessig underskudd til fremføring | -20 201 339 | -22 399 240 | 2 197 901 |
| Netto forskjeller | 26 666 517 | 41 590 558 | -14 924 041 |
| Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes | 14 837 366 | 25 635 026 | -10 797 660 |
| Sum midlertidige forskjeller | 41 503 883 | 67 225 584 | -25 721 701 |
| Utsatt skatte/skattefordel, netto | 9 130 854 | 14 789 628 | -5 658 774 |
| Utsatt skattefordel | 1 634 364 | 1 094 540 | |
| Utsatt skatt | -10 765 220 | -15 884 168 | |
| Resultatført skattekostnad | 2022 | 2023 | |
| Ordinært resultat før skatt | 4 275 506 | -14 548 990 | |
| Permanente forskjeller | 2 770 931 | 7 259 204 | |
| Endring i midlertidige forskjeller | 2 983 456 | 5 231 568 | |
| Fremførbart underskudd (- = anvendelse/ + = fremføring) | 2 430 096 | 2 058 218 | |
| Årets skattegrunnlag | 12 459 989 | 0 | |
| Betalbar inntektsskatt for konsernet | 2 741 197 | 0 | |
| Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel | -830 294 | 741 001 | |
| Skattekostnad i resultatregnskapet | 1 910 903 | 741 001 | |
| Betalbar skatt i balansen | 2022 | 2023 | |
| Betalbar skatt | 2 741 197 | 0 | |
| Skatt på konsernbidrag | 0 | 0 | |
| Betalbar skatt i balansen | 2 741 197 | 0 | |



Note 12 Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

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

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

Avdragsprofil (tall i hele 1 000):

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

| | Kontorbygg AS | | Konsern | |
|--------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 |
| Andel gjeld med fast rente | 12,5 % | 9,8 % | 19,6 % | 3,3 % |
| Andel gjeld med flytende rente | 87,5 % | 90,2 % | 80,4 % | 96,7 % |
| Sum | 100,0 % | 100,0 % | 100,0 % | 100,0 % |

Note 13 Transaksjoner med nærstående

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



7. Revisors beretning

REVISJONSSSELKAPET AS

Medlem av
Den norske revisorforening

Til generalforsamlingen i
Kontorbygg AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kontorbygg AS som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, og 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 2023, 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 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

www.revisjonsselskapet.no



Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktet feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Skien, den 25. april 2024

REVISJONSSELSKAPET AS

Svein G. Foss
Statsautorisert revisor



8. Kontantstrømsanalyse

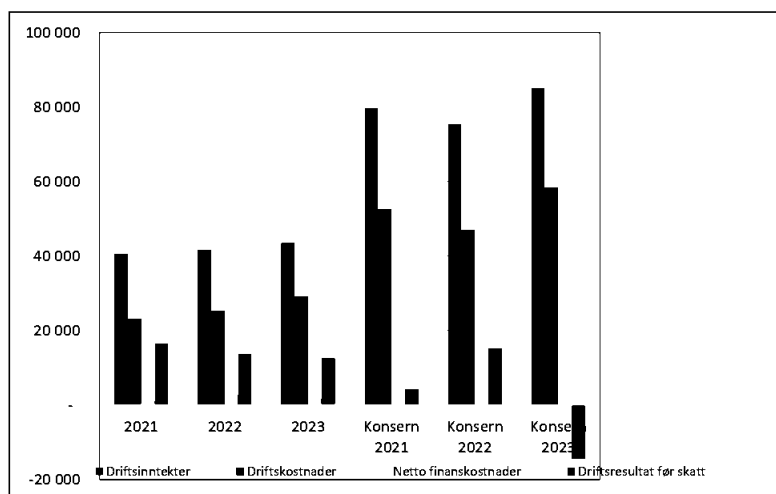
| Morselskap | | | Konsern | |
|--------------------|--------------------|---|--------------------|--------------------|
| 2022 | 2023 | | 2023 | 2022 |
| 13 650 025 | 12 531 400 | Resultat før skattekostnad | -14 548 990 | 4 275 506 |
| -3 334 906 | -2 316 616 | Periodens betale skatter | -2 741 197 | -4 795 947 |
| 8 967 663 | 9 032 271 | Ordinære avskrivninger | 31 292 660 | 29 006 417 |
| 3 140 | 0 | Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler (anleggsaksjer) | 0 | 3 140 |
| -490 000 | -1 470 000 | Resultat tilknyttet selskap | 7 033 460 | 1 993 216 |
| 18 795 922 | 17 777 055 | Tilført fra årets virksomhet | 21 035 933 | 30 482 332 |
| -5 792 172 | 4 327 759 | Endring i kundefordringer og leverandørgjeld | 8 306 129 | -6 124 011 |
| -1 161 747 | -714 906 | Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter | 4 569 905 | 2 091 664 |
| 11 842 003 | 21 389 908 | Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter | 33 911 967 | 26 449 985 |
| -26 703 982 | -15 803 658 | Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler | -50 918 401 | -52 349 721 |
| 46 801 756 | 0 | Salg av varige driftsmidler (netto salgssum) | 0 | 0 |
| 6 860 | 0 | Salg av anleggsaksjer | 0 | 6 860 |
| -16 085 141 | -10 000 000 | Utbetaling ved utlån til datterselskap/tilknyttet selskap | 0 | -3 085 141 |
| 0 | -23 710 062 | Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler | 0 | 0 |
| 4 019 493 | -49 513 720 | Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | -50 918 401 | -55 428 002 |
| 46 811 179 | 44 032 997 | Opptak av ny langsiktig og kortsiktig gjeld | 46 088 238 | 106 811 179 |
| -60 537 700 | -7 902 062 | Nedbetaling/innfrielse av gjeld | -15 979 294 | -79 449 932 |
| -3 000 000 | -3 000 000 | Utbytte | -3 000 000 | -3 000 000 |
| -16 726 521 | 33 130 935 | Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | 27 108 944 | 24 361 247 |
| -865 025 | 5 007 123 | Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende | 10 102 510 | -4 616 770 |
| 5 726 971 | 4 861 946 | Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende 01.01. | 16 751 576 | 21 368 346 |
| 4 861 946 | 9 869 069 | Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende 31.12. | 26 854 086 | 16 751 576 |



9. Nøkkeltall

Tall i hele 1.000 kroner

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

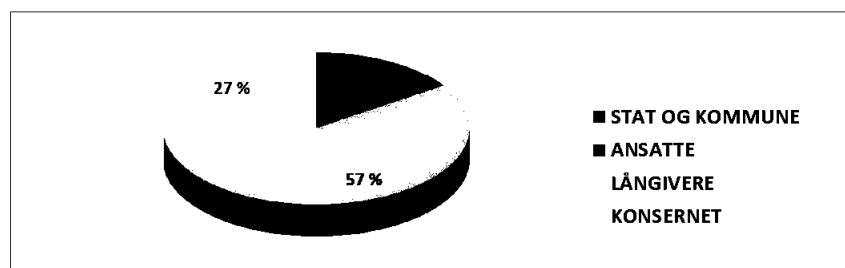




10. Samfunnsregnskap

Verdiskapning tilført:
(Tall i hele 1.000)

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





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 årsregnskapet for Kontorbygg AS som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, og kontantstrømoppstilling, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, og kontantstrømoppstilling, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

www.revisjonsselskapet.no

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

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

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 25. april 2024

REVISJONSSELSKAPET AS

Svein G. Foss

Statsautorisert revisor