

ÅRSRAPPORT 2025



INNHold

Organisasjon	4
Firmaopplysninger	4
Styrets årsberetning	6
Eiendommene	16
Datterselskap	24
Oversikt over selskapene	28
Regnskap	30
Resultatregnskap	30
Balanse	31
Kontantstrømoppstilling	33
Noter	34
Revisors beretning	44
Nøkkeltall	47
Samfunnsregnskap	48

FIRMAOPPLYSNINGER

SKIEN VEKST AS

Rådhusgata. 1, 3724 SKIEN

Tlf: 35 58 73 00

E-post: post@skienvekst.no

Org.nr.: 830 463 992 MVA

www.skienvekst.no

HOVEDBANKFORBINDELSE DNB ASA

Kontonr.: 2680 09 60893

REVISOR Revisjonsselskapet AS

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



*Skien Vekst skal være
et av Skiens ledende
eiendomsselskaper.*

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

ORGANISASJON

Styret i Skien Vekst AS fra 2024:



Nils-Olav Skilbred
(Leder)



Marco Gozzi
(Nestleder)



Emilie Schäffer



Kirstine Holst



Kjell Arne Lunde

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

Formelt ble styremedlemmene valgt ved selskapets
ordinære generalforsamling.

Ansatte:

Administrasjon:

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

Teknisk avdeling:

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



Geir Vala, Daglig leder



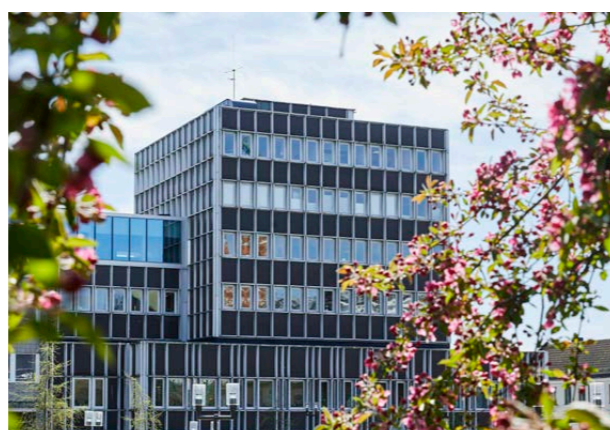
STYRETS ÅRSBERETNING

Dette er Skien Vekst AS

Skien Vekst AS er et heleid kommunalt aksjeselskap i Skien. Selskapet endret navn fra Kontorbygg AS til Skien Vekst AS i november 2025, etter en prosess hvor ansatte, styret og eier var involvert.

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

- Grenland Arena AS
- Rødmyrlia 40 AS
- Citybygg AS
- Moflatvegen 59 AS
- Rødmyr Næringstomt AS
- Rødmyr Næringstomt 2 AS
- Landmannsgården AS (67% eierandel)



I tillegg omfatter konsernregnskapet de tilknyttede selskapene:

- Rødmyrveien 57 AS (49% eierandel)
- Meierikvartalet Skien AS (33% eierandel)
- Telemarksgaten 10 AS (20% eierandel)

Skien Veksts forretningside er verdiskapning gjennom utvikling og utleie av fast eiendom i Skien, samt å investere i og forvalte ferdigutviklede eiendommer. Bystyret har anmodet Skien Vekst om å ta en særlig rolle for å vitalisere Skien sentrum. Styret viser til vedtatt eierskapsmelding om å være godt synlig overfor allmenheten og er derfor positive til bl.a. å delta med ressurser til sentrumsforeningen Skien By, samt arbeide tett med Skien kommune og det private næringsliv for den videre utvikling av sentrum.

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

Selskapet bidrar også som støttespiller innenfor idrett og kultur. Innen idretten har Skien Vekst i 2025 bl.a. hatt samarbeid med Odds Ballklubb, Odds Ballklubb Kvinner og Gjerpen Håndball. Innen kulturlivet er det bl.a. samarbeid med Ibsenhuset, Skiensjazzdraget, Musikkforeningen Suoni og Skien Live.

Bærekraftsmål for Skien Vekst

Skien Vekst AS er miljøsertifisert.

Vi fokuserer særlig på 4 av bærekraftsmålene:

7. Ren energi til alle

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

Ved byggingen av ny hotellfløy og kontorer for administrasjonen i Skien Fritidspark, ble det etablert en varmesentral som sørger for fjernvarme fra isstadionanlegget.

I nybygget på Rødmyr for selskapet Spot AS er det etablert energibrønner.

8. Anstendig arbeid og økonomisk vekst

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

11. Bærekraftige byer og lokalsamfunn

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

13. Stoppe klimaendringer

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

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



Aktiviteter i 2025

Telemarksgata 4 AS (aksjene) ble solgt i februar 2025. Salget ble gjennomført til en pris noe over bokført verdi av aksjene.

Våre aksjer i Kjørbekk Eiendom AS (14,38 %) ble solgt sommeren 2025 til en pris noe over bokført verdi av aksjene.

Gjenoppbygging av Nyhusvegen 8 etter brannen høsten 2022 ble ferdigstilt i april 2025. Det har vært utført ombygginger av arealer i Kverndalssenteret ifm. flytting av helsestasjonen fra Gulset til sentrum. Videre har lokaler i 3. etg. i Holtbygget (Kverndalsgata 10) vært gjenstand for ombygging ifm. flytting av Skien pensjonskasse og kommunens merkantile avdeling for helse og velferd.

Gjennom denne prosessen flyttet Skien Vekst sin administrasjon ned i sentrum, til mindre lokaler i 1. etg. i Augustingården (Rådhusgata I).

Også dette lokalet har vært gjenstand for en rehabilitering.

Videre har det vært utført oppgradering av ventilasjonsanlegget ved Hotell Fritidsparken. Det har vært lagt ned et betydelig arbeid for å ra på plass aktører slik at utviklingen av Meierikvartalet kan gjenopptas. Eierne av Meierikvartalet har engasjert seg i ny sentrumsplan for Skien kommune. Den nye sentrumsplanen ble vedtatt av Skien bystyre 5. mars 2026 og inneholder muligheter for økte byggehøyder i sentrum, bl.a. for Meierikvartalet. Det arbeides kontinuerlig med revitaliseringen av Skien sentrum bl.a. gjennom deltakelse i Skien By, gårdeiersamarbeid m.m.

Skien Vekst har våren 2025 arbeidet med ny strategiplan for 2025-2028, og denne er også behandlet og vedtatt av bystyret.

Videre har selskapet, dets ansatte, styret og eierne gjennom 2025 arbeidet med nytt navn på selskapet, ny logo, hjemmeside og visuell identitet.

Utvikling i resultat og stilling

Konsernets driftsinntekter i 2025 ble kr. 102,0 mill. (92,1 mill. i 2024). Driftsoverskuddet ble kr. 45,5 mill. (kr. 37,8 mill.), rentekostnader er belastet resultatregnskapet med kr. 44,0 mill. (kr. 41,5 mill.) og årsoverskuddet utgjorde kr. 1,9 mill. (minus kr. 3,1 mill.).

Konsernets langsiktige pantegjeld ved årsskiftet beløp seg til kr. 688,0 mill. (kr. 627,2 mill.). Videre utgjorde bokført egenkapital ved årsskiftet kr. 107,9 mill. (kr. 108,3 mill.).

Totale eiendeler for konsernet utgjorde kr. 826, 7 mill. (kr. 844,6 mill.) pr. 31.12.25. Morselskapets driftsinntekter i 2025 ble kr. 49,1 mill. (46,2 mill. i 2024).

Driftsoverskuddet ble kr. 23,4 mill. (kr. 20,4 mill.), rentekostnader er belastet resultatregnskapet med kr. 14,1 mill. (kr. 13,8 mill.) og årsoverskuddet utgjorde kr. 11,4 mill. (kr. 7,6 mill.) Morselskapets langsiktige pantegjeld ved årsskiftet beløp seg til kr. 249,3 mill. (kr. 252,3 mill.)

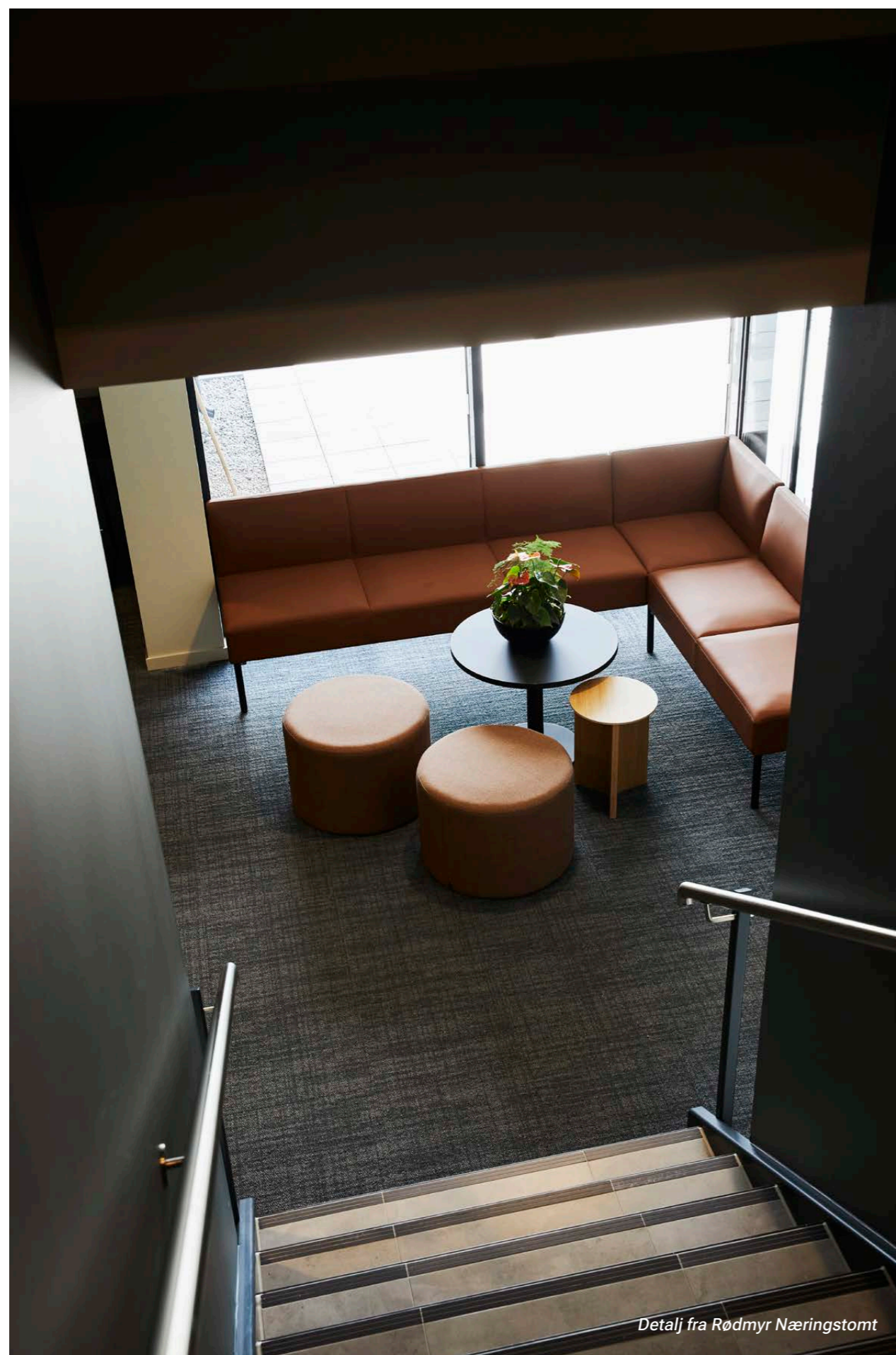
Videre utgjorde bokført egenkapital ved årsskiftet kr. 211,1 mill. (kr. 210,1 mill.). Totale eiendeler for morselskapet utgjorde kr. 484, 1 mill. (kr. 485,0 mill.) pr. 31.12.25. Konsernet er eksponert for endringer i rentenivået på grunn av høy andel flytende rente. Utviklingen i rentemarkedet overvåkes, og det gjøres fortløpende vurdering av bruk av sikringsinstrumenter relatert til selskapets pantelån. Til tross for en økning i konsernets rentekostnader er årsresultatet bedret i 2025. Dette skyldes en betydelig bedring i underliggende drift.

Videre er konsernet eksponert for endring i markedet for utleie og salg av næringseiendom. Markedet for næringseiendom har vært krevende også i 2025. Dog opplever Skien Vekst høy utleiegrad for sine eiendommer og til finansielt solide aktører.

Morselskapets og konsernets netto kontantstrøm er positive i 2025. Dette skyldes bl.a. lavere investeringer og bedret drift. Nye og vesentlige prosjekter som eksempelvis Meierikvartalet vil kreve ytterligere finansiering når disse igjen igangsettes. Egenfinansiering kan da skje gjennom frigjøring av kapital fra egen portefølje, tilførsel av egenkapital fra eier eller lignende.



Anne Torunn Berge, Kontorleder i Skien Vekst



Detalj fra Rødmyr Næringstomt

Organisasjon, miljø og åpenhetsloven

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

Sykefraværet i 2025 var på 1,5 % mot 2,5 % i 2024.

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

Det har ikke vært skader eller ulykker blant selskapets ansatte i 2025. Styret takker de ansatte for innsatsen i 2025.

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

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

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

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

Styret i selskapet består av 2 kvinner og 3 menn.

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

Aksjonærforhold

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

Styremøter

Det er avholdt 6 styremøter i 2025 og opplysninger om godtgjørelse mv. er gitt i note 3.

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

Styrets vurdering

Styret mener regnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets virksomhet og stilling. Videre anbefaler styret ovenfor selskapets generalforsamling at det utbetales et utbytte med kr. 3.000.000,- til eier for 2025.

Selskapet har i en periode med høyt rentenivå vært i stand til å prioritere nedbetaling av gjeld.

Dette, sammen med fokus på kostnadsstyring, samt god oversikt tilfredsstillende over og kontroll på nye investeringer, så er styret vurdering at det er god og tilfredsstillende kontroll på den likvide og finansielle stillingen for konsernet.

Regnskapet er avlagt under forutsetning av fortsatt drift.

Disponering av resultatet

Styret foreslår at morselskapets årsoverskudd på kr. 11.401.816,- anvendes slik:

Utbytte til eier: kr. 3.000.000,-
Overføres annen egenkapital: kr. 8.401.816,-



Styret f.v.: Marco Gozzi (Nestleder), Kristine Holst, Nils-Olav Skilbred (Leder), Geir Vala (Daglig leder), Emilie Schäffer, Kjell Arne Lunde.

Hendelser ved regnskapsårets slutt

Sykehuset Telemark

Det har i februar 2026 oppstått en omfattende vannlekkasje hos Skien tannklinikk, som leier bygget ved Sykehuset Telemark. Det pågår for tiden tørking og rehabiliteringsarbeid av de berørte arealer. Kostnadene ved skadeutbedringen dekkes av inngåtte forsikringsavtaler, Tannklinikken vil opprettholde drift i deler av bygget under rehabiliteringsarbeidet.

I STYRET FOR SKIEN VEKST AS

Skien, den 31. desember 2025
18. mars 2026



Nils-Olav Skilbred
(Leder)



Marco Gozzi
(Nestleder)



Emilie Schäffer



Kirstine Holst



Kjell Arne Lunde



Geir Vala
Daglig leder



EIENDOMMENE

1. Kongensgt. 31 – Kverndalssenteret



Bygget stod ferdig i 1976 og var på 8.775 m² i 7 etasjer pluss et garasjeanlegg.

Eiendommen ble totalrenovert i 2011. Samtidig ble det oppført et påbygg på ca. 1.400 m².

Eiendomstomt på 2.800 m².

Kommunens kommunalområder for Helse- og velferd, Oppvekst og Miljøteknikk er de største leietakerne. Øvrige leietakere: Skien pensjonskasse, «Opp og jobb», Eek Auksjonsforretning og Historisk Forum. Fra juni 2024 flyttet Kverndalen legesenter inn i ca. 1.300 m² nyrenoverte lokaler i byggets underetasje. Dette er et fastlegekontor, hvor kommunen har ansatt og samlet 12 fastleger. Bygget er nå fullt utleid.

2. Schweigaardsgt. 11



Selskapet eier 43,8% av Schweigaardsgt.11. De øvrige eierne er Skien pensjonskasse og Skien kommune (tilflukts-rom). Bygget ble reist i 1985 og er på ca. 5.000 m² + garasjeanlegg. Eiendomstomt på ca. 2.800 m². Bygget ble i 2009 rehabilitert for nye leietakere etter at Politiet flyttet ut.

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

Byggets 2. etasje er utleid til Bufetat og 3. etasje til Grenland Familiekontor. I byggets underetasje leier Skien Pistolklubb skytebanen. Resten av underetasjen er utleid til Skien kommune, Helse og velferd.

Bygget er full utleid.

3. Henrik Ibsensgt. 2 – Kaffehuset



Bygget ble kjøpt i 1990 og er på 5.310 m².

Eiendomstomt på 1.000 m².

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

Lokalene er leid ut til Skien kommune, sentraladministrasjonen. Bygget er fullt utleid.

4. Henrik Ibsensgt. 10



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

Eiendomstomt på 1.000 m².

Kafélokalet i 1. og 2. etasje er utleid til Teateret Ditt AS, mens ett lokale i 1. etasje er utleid til Sy City. 3. etasje og loftsetasjen er utleid til kunstnere i samarbeid med Kunstnerbyen Skien og til Musikkforeningen Suoni. Deler av 2. etasje er ledig.

Ibsenpassasjen: Gårdsrommet i Henrik Ibsensgt. 10 ble fornyet i forbindelse med "Mosaikk-prosjektet". Byrommet er utstyrt med glasskunst, utført av glasskunstner Tuva Gonsholt og gir stedet et vakkert særpreget. I det øvre gårdsrommet er det en lyskrone som henger over hagebordene. I det nedre gårdsrommet står det 25 håndblåste glassblomster opp fra hagen.

Dette gårdsrommet eies av Torggata 9 Skien AS.

EIENDOMMENE

5. Nyhusvn. 6 og 8 på Gulset



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

Oppbygging av bygget startet i 2024 og stod ferdig i april 2025.

I Nyhusvn. 6 har Skien kommune leid en del av lokalene til helsestasjon for barn. Leiekontrakten utløp ved årsskiftet og helsestasjonen er flyttet ned i Kongengsgt. 31 og samlokalisert med Skien helsestasjon. Det er også utleid areal til fotpleie og velvære, samt til 2 fysioterapeuter

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 renoverert og utleid til Skien kommunes avdeling Rus og Psykisk helse.

2. etasje og deler av 3. etasje er utleid til Skien kommunes administrasjon for helse- og velferd. Skien Pensjonskasse flyttet også inn i juli 2025 i byggets 3. etasje.

Bygget er fullt utleid.

7. Rådhusgt. 1 - Augustingården



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.

I 2001 ble eiendommen kjøpt fra Skien kommune.

Eiendomstomt på 540 m².

Arkitektkontoret Sted leier hjørnekontoret i 1. etasje og Skien kommunes tekniske etater er leietaker i 2. og 3. etasje. Skien Vekst AS flyttet sin administrasjon til bygget i 2025, etter at lokalene ble totalrenoverert.

Bygget er fullt utleid.

8. Skistredet 8 – Rutebilstasjonen



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

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

Bygget er oppført på en tomt festet av Skien kommune. Bygget er i dag utleid til Skien Taxisentral, en kiosk og bakeriet Didier (dagtid) / Bella Pizza (kveldstid).

Bygget inneholder for øvrig offentlige toaletter og venterom.

EIENDOMMENE

9. Sentraltannklinikk ved sykehuset i Telemark



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

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

10. Skagerak Arena, Tribune Syd



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



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

Vårt selskap 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.

11. Den Røde Skolen

12. Rødmyrvegen 57 AS



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

Selskapet ble stiftet i forbindelse med oppføring av nye produksjonslokaler for GREP Grenland og bygget ble ferdigstilt høsten 2016.

Det er inngått en langsiktig leiekontrakt.

EIENDOMMENE

13. Landmannsgården AS



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

Skien Vekst AS eier 66,6% av aksjene i Landmannsgården AS. Øvrige aksjer eies av Skien pensjonskasse med 34,4%.

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

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

14. Telemarksgata 10



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

Bygget ble for noen år siden totalrenovert. Handelsbanken leier 3. etasje. Kontorlokalene i 1. etasje og resterende areal i 2. etasje er fra 1.5.25 fullt utleid som lokaler til midlertidig bibliotek, mens nytt bygg er under bygging.

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

15. Meierikvartalet Skien AS



I 2021 kjøpte Skien Vekst 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. Det er gjort en midlertidig avtale med Bygarasjen AS om utleie av deler av tomte til offentlig parkering.

DATTERSELSKAP

Rødmyrlia 40 AS



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

Bygget er oppført i 1987 og påbygd i 1991, 2007 og 2016. Samlet areal er på ca. 10.700 m² fordelt over 2 etasjer. Tomten er på 22.000 m².

Etter om- og påbyggingen som sto ferdig høsten 2016 er det inngått en langsiktig leiekontrakt med Skien kommune, som sammen med Porsgrunn kommune har lokalisert sine verksteder i dette bygget. I tillegg leier også Skien kommunes vann- og avløpssektor lokaler her. I 2018 ble det bygget nytt garderobeanlegg og etablert lokaler til Skien kommunes snekkerverksted og til ambulerende renholdstjenester.

Moflatvegen 59 AS



Opprinnelige Hotell Fritids-parken er på 2.600 m² og ble renoveret og påbygget i 2018.

Vandrersjette 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 Skien Vekst AS til datterselskapet rett før ferdigstillelse.

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

Citybygg AS



Etter at Skiens Folke-restauranter AS ble fusjonert inn i Skien Vekst AS og vi kjøpte Skiens Aktiebakeri sine 50% av Citybygg AS, er dette nå et heleid datterselskap.

Bygget er på ca. 5.000 m² i 7 etasjer.

Lokalene er utleid til Rosenvold Klær, Mariannes Bistro, kommunens bedriftshelsetjeneste, ADHD-foreningen, kommunens arkiv- og postenhet, Sanitetsforeningen, Helsestasjon for Ungdom, Grenlandskommunenes Innkjøpsenhet, Urmaker Skorve AS og Telemark Endoskopi-klinikk 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.

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

DATTERSELSKAP

Rødmyr Næringstomt AS og Rødmyr Næringstomt 2 AS



I mars 2023 ble Rødmyr Næringstomt AS, som eide Rødmyrliia 34, kjøpt.

Tomten er på ca. 24 da.

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

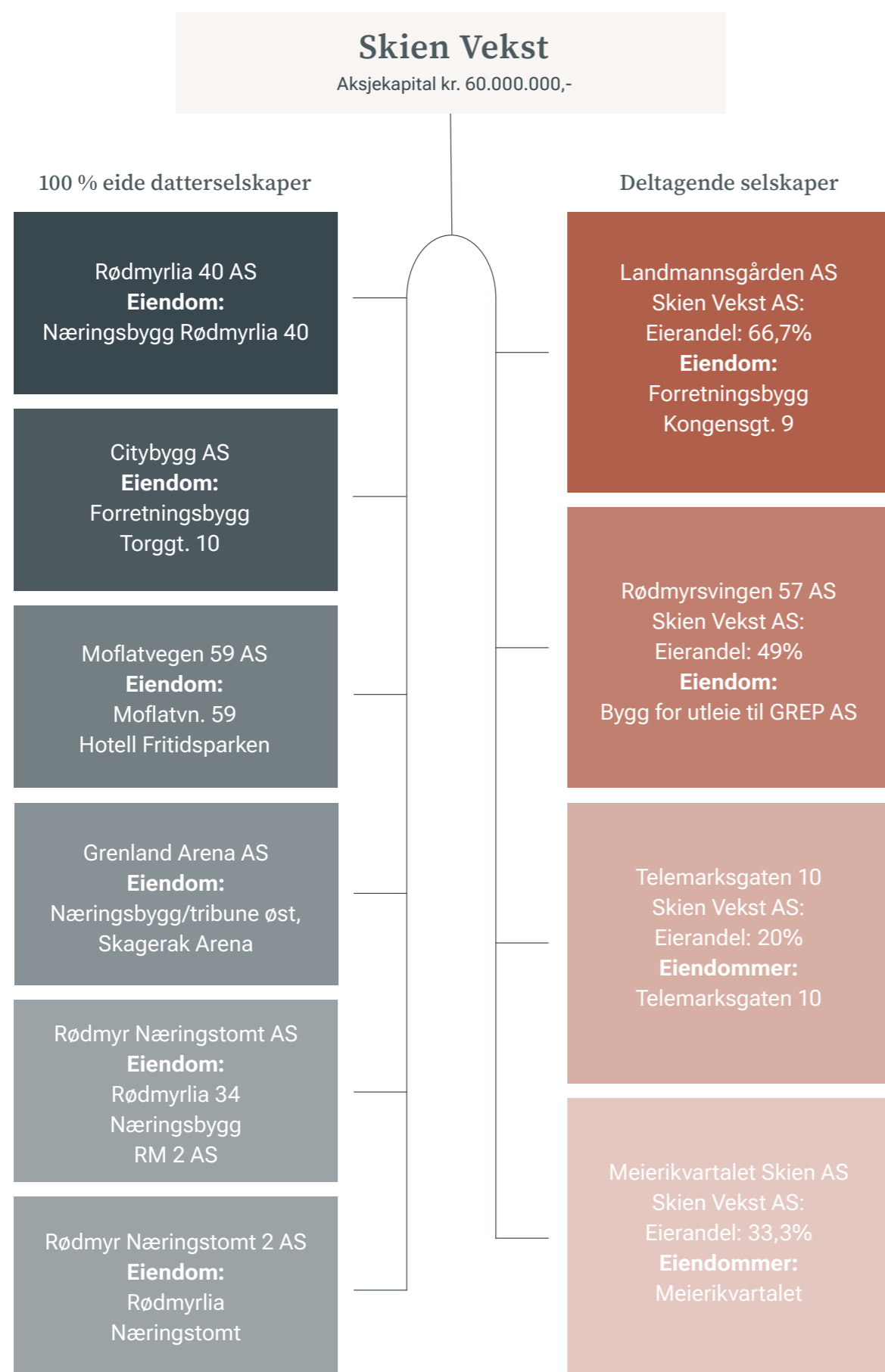
Det er fisjonert ut i eget selskap en tomt på ca. 10.000 m². Tomten er ferdig opparbeidet og vil raskt kunne bebygges dersom behovet skulle melde seg.



*Folk er vår
viktigste
ressurs*

EINAR GERHARDSEN

EIERANDELER I ANDRE SELSKAPER



RESULTATREGNSKAP 2025

BALANSE

Morselskap			Konsern		
2024	2025	Note	2025	2024	
Driftsinntekter:					
46 229 527	49 120 005		102 021 011	92 086 868	
46 229 527	49 120 005	2	102 021 011	92 086 868	
Driftskostnader:					
2 233 050	2 117 720		4 489 425	4 764 061	
8 376 917	8 203 087	3	8 203 309	8 377 130	
9 739 610	10 370 327	4	34 938 633	32 255 079	
5 513 367	5 016 174	3	8 878 975	9 653 887	
25 862 944	25 707 308		56 510 342	55 050 157	
20 366 583	23 412 697		45 510 669	37 036 711	
Finansinntekter og -kostnader:					
566 415	854 498		1 517 707	1 272 114	
2 429 644	3 875 573		540 945	239 090	
20 719	12 963		26 963	56 007	
-13 769 113	-14 056 485		-43 998 532	-41 477 022	
-55 759	-32 594		-145 713	-91 540	
-10 808 093	-9 346 045		-42 058 630	-40 001 351	
9 558 490	14 066 653		3 452 039	-2 964 640	
1 900 211	2 664 837	11	1 471 269	138 608	
7 658 279	11 401 816	10	1 980 770	-3 103 248	
Minoritetsinteresser					
			-573 165	-375 528	
Konsernets årsresultat					
			2 553 935	-2 727 720	
OVERFØRINGER					
0	3 000 000		3 000 000	0	
7 658 279	8 401 816		-446 065	-2 727 720	
7 658 279	11 401 816	10	2 553 935	-2 727 720	

Morselskap			Konsern		
2024	2025	Note	2025	2024	
EIENDELER					
Anleggsmidler					
Immaterielle eiendeler					
1 330 386	1 755 356	11	0	0	
1 330 386	1 755 356		0	0	
Varige driftsmidler					
210 514 060	199 905 000	4, 12	750 821 794	789 597 468	
142 000	105 000	4	1 067 611	1 586 940	
210 656 060	200 010 000		751 889 405	791 184 408	
Finansielle anleggsmidler					
195 602 415	192 102 415	5	0	0	
32 361 275	32 361 275	5	18 408 018	18 926 963	
1 523 188	314 000	6	359 000	1 568 188	
19 500 000	18 525 000	5	0	0	
161 627	141 227	7	141 227	161 627	
249 148 505	243 443 916		18 908 245	20 656 778	
461 134 951	445 209 273		770 797 650	811 841 186	
Omløpsmidler					
Fordringer					
1 079 356	1 822 176	5	3 184 432	3 040 736	
8 826 613	8 135 734	5	0	0	
5 863 126	7 111 842	5	7 994 356	7 888 634	
15 769 095	17 069 752		11 178 788	10 929 370	
8 072 179	21 785 402	8	44 721 775	21 790 589	
23 841 274	38 855 154		55 900 563	32 719 959	
484 976 225	484 064 427		826 698 213	844 561 145	

BALANSE

Morselskap			Konsern		
2024	2025	Note	2025	2024	
EGENKAPITAL OG GJELD					
Egenkapital					
Innskutt egenkapital					
60 000 000	60 000 000	9, 10	60 000 000	60 000 000	Aksjekapital
60 000 000	60 000 000		60 000 000	60 000 000	Sum innskutt egenkapital
Opptjent egenkapital					
150 064 864	151 120 253	10	47 857 894	48 310 459	Annen egenkapital
150 064 864	151 120 253		47 857 894	48 310 459	Sum opptjent egenkapital
210 064 864	211 120 253		107 857 894	108 310 459	Sum egenkapital
Minoritetsinteresser					
			3 669 424	4 242 589	
Gjeld					
Avsetning for forpliktelser					
0	0	11	14 986 906	14 611 770	Utsatt skatt
734 080	734 080		734 080	734 080	Andre avsetninger for forpliktelser
734 080	734 080		15 720 986	15 345 850	Sum avsetning for forpliktelser
Langsiktig gjeld					
252 337 438	249 291 119	12	687 986 514	627 242 454	Gjeld til kredittinstitusjoner
252 337 438	249 291 119		687 986 514	627 242 454	Sum langsiktig gjeld
Kortsiktig gjeld					
0	0	12	0	73 901 882	Byggelån
3 528 162	1 303 906	5	1 885 784	5 233 483	Leverandørgjeld
316 467	1 017 737	11	1 017 737	316 467	Betalbar skatt
2 538 586	2 328 585		2 823 327	3 252 574	Skyldige offentlige avgifter
0	3 000 000	10	3 000 000	0	Utbytte
10 770 867	13 565 023	5	0	0	Kortsiktig konserngjeld
4 685 760	1 703 724		2 736 547	6 715 387	Annen kortsiktig gjeld
21 839 842	22 918 975		11 463 395	89 419 793	Sum kortsiktig gjeld
274 911 360	272 944 174		715 170 895	732 008 097	Sum gjeld
484 976 225	484 064 427		826 698 213	844 561 145	SUM EGENKAPITAL OG GJELD

I STYRET FOR SKIEN VEKST AS

Skien, den 31. desember 2025

18. mars 2026


Nils-Olav Skilbred
(Leder)


Marco Gozzi
(Nestleder)


Emilie Schäffer


Kirstine Holst


Kjell Arne Lunde


Geir Vala
Daglig leder

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Morselskap		Konsern	
2024	2025	2025	2024
9 558 490	14 066 653	3 452 039	-2 964 640
0	-316 467	-316 467	0
0	0	-78 397	0
9 739 610	10 370 327	34 938 633	32 255 079
0	-995 257	-2 703 575	0
-2 410 144	-990 000	-541 445	-239 090
16 887 956	22 135 256	34 750 788	29 051 349
1 438 705	-2 967 076	-3 491 395	-1 658 642
-1 027 922	-8 113 816	604 201	-5 663 830
17 298 739	11 054 364	31 863 594	21 728 877
Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
-34 634 169	275 732	-229 032	-114 048 655
0	5 704 446	5 704 446	0
-4 000 000	-1 250 000	-1 250 000	0
0	975 000	0	0
-38 634 169	5 705 178	4 225 414	-114 048 655
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter			
207 000 000	0	74 000 000	334 946 641
-187 461 460	-3 046 319	-87 157 822	-247 690 360
0	0	0	0
19 538 540	-3 046 319	-13 157 822	87 256 281
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter			
-1 796 890	13 713 223	22 931 186	-5 063 497
9 869 069	8 072 179	21 790 589	26 854 086
8 072 179	21 785 402	44 721 775	21 790 589
Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende 31.12.			



Teknisk avdeling: f.v.: Ola Strand, Arild Holm, Terje Dale og Daniel Mar Aronsson

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk i Norge. Skien Vekst AS het Kontorbygg AS frem til vedtektsendringen 25.11.2025.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet viser det samlede økonomiske resultatet og den samlede økonomiske stillingen for morselskapet Skien Vekst AS og dets kontrollerte 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 Skien Vekst AS direkte eller indirekte har bestemmende innflytelse. Bestemmende innflytelse eksisterer normalt der eierskapet direkte eller via andre kontrollerte enheter overstiger 50 prosent (se note 5).

Datterselskaper kjøpt eller etablert i løpet av året inkluderes fra og med kjøps- eller etableringstidspunktet. Konsernregnskapet inkluderer datterselskapene Rødmyrlia 40 AS, Citybygg AS, Moflatvegen 59 AS, Grenland Arena AS, Rødmyr Næringstomt AS, Rødmyr Næringstomt 2 AS og Landmannsgården AS.

Endringer i konsernet

Telemarksgata 4 AS er solgt i løpet av 2025 og er kun inkludert i konsernet fram til salgstidspunktet pr. 28.02.2025. Rødmyr Næringstomt 2 AS er nytt datterselskap i konsernet fra og med 01.01.2025. Selskapet ble stiftet ved fusjon av Rødmyr Næringstomt

Klassifiseringsprinsipper

Omløpsmidler/kortsiktig gjeld

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

Anleggsmidler/langsiktig gjeld

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

Inntekter

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

Kostnader

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

Varige driftsmidler

Anleggsmidler er bokført til historisk anskaffelseskost. Driftsmidlene avskrives årlig etter en lineær avskrivningsatts 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 Skien Vekst AS har betydelig, men ikke bestemmende innflytelse, er behandlet etter egenkapitalmetoden. Konsernets andel av selskapets resultat etter skatt, korrigert for merverdiavskrivninger og eventuelle avvik i regnskapsprinsipper, vises på egen linje i konsernets resultatoppstilling.

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

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

I selskapsregnskapet er tilknyttede selskaper behandlet etter kostmetoden.

Andre anleggsaksjer

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

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Pensjoner

Selskapet har en ytelsesbasert pensjonsordning i Skien pensjonskasse. Det er 10 aktive medlemmer i ordningen. Pensjonsordningen er overfinansiert, og pensjonsmidlene er ikke innarbeidet i regnskapet. Pensjonskostnaden tilsvare innbetalt premie og eventuell innbetaling til premiefond.

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 1 Regnskapsprinsipper, forts.

Skatter

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

Offentlige tilskudd

Selskapet har ikke mottatt offentlige tilskudd de tre siste årene.

Prinsipper for kontantstrømsoppstilling

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

Note 2 Salgsinntekter

Inntekter fordelt på virksomhetsområder:	Skien Vekst AS		Konsern	
	2024	2025	2024	2025
Leieinntekter	41 815 523	43 807 809	86 985 978	93 122 303
Vaktmestertjenester, prosjektadministrasjon	3 928 949	4 626 849	3 808 649	4 626 849
Forretningsforseel	485 055	685 347	375 055	405 347
Reklameinntekter	0	0	917 186	1 396 377
Gevinst ved salg av anleggsmidler	0	0	0	2 470 135
Sum	46 229 527	49 120 005	92 086 868	102 021 011

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

Lønnskostnader	Skien Vekst AS		Konsern	
	2024	2025	2024	2025
Lønninger	6 531 318	6 566 654	6 514 398	6 549 734
Arbeidsgiveravgift	974 718	1 018 428	991 638	1 035 348
Pensjonskostnader	731 177	540 884	731 177	540 884
Refusjoner	-188 704	-27 886	-188 704	-27 886
Andre utlser	328 408	105 007	328 621	105 229
Sum	8 376 917	8 203 087	8 377 130	8 203 309
Antall årsverk	7,5	8,0	7,9	8,4

Ytelser til ledende personer

Selskapet har ingen forpliktelser overfor styrets medlemmer eller andre om vederlag ved opphør av verv eller ansettelsesforhold. Det er ikke gitt lån eller stillet sikkerhet for ledelsen eller styret. Ingen ansatte har avtale om bonuser, opsjoner eller lignende.

	Daglig leder	Sjefet (mor)	Sjefet (konsern)
Lønn/honorar	1 442 309	255 850	255 850
Annen godtgjørelse	5 469	0	0
Pensjonspremie	195 721	0	0

Honorar til revisor (eksklusiv merverdiavgift)	Skien Vekst AS		Konsern	
	2024	2025	2024	2025
Lovpålagt revisjon	79 500	107 525	192 400	231 825
Andre tjenester utenfor revisjonen	115 250	130 575	208 300	182 275
Sum	194 750	238 100	400 700	414 100

Pensjoner

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjon etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapet har en ytelsesbasert pensjonsordning i Skien pensjonskasse. Ordningen tilfredsstiller kravene i denne loven. Pr. 31.12.2025 er det 10 aktive og 9 pensjonister.

Pensjonskostnader	Skien Vekst AS / Konsern	
	2024	2025
Premieinnbetaling ekskl. arbeidsgiveravgift	845 195	660 000
Arbeidstakers andel	-121 968	-123 309
Tilskudd sikringsordningen	7 950	4 193
Pensjonskostnader ekskl. arbeidsgiveravgift	731 177	540 884

NOTER TIL REGNSKAPET

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

	Skien Vekst AS / Konsern	
	2024	2025
Pensjonsmidler		
Netto pensjonsforpliktelse (inkl. arbeidsgiveravgift)	-755 110	1 803 999
Ikke resultatført aktuarielt tap / gevinst	5 994 888	1 733 418
Pensjonsmidler inkl. arbeidsgiveravgift ved periodens slutt (ikke balanseført)	5 239 777	3 537 417

	Skien Vekst AS / Konsern	
	2024	2025
Forutsetninger		
Diskonteringsrente	3,30 %	4,00 %
Lønnsvekst	3,50 %	4,00 %
G-regulering	3,25 %	3,75 %
Pensjonsregulering	2,80 %	2,75 %
Forventet avkastning	4,90 %	5,50 %
Arbeidsgiveravgift	14,10 %	14,10 %
Amortiseringstid	7,54	8,01
Korridorstrørelse	10,00 %	10,00 %

Pensjonsordningen er overfinansiert, og aktuarberegnet pensjonsforpliktelse er lavere enn verdien av pensjonsmidlene. Netto pensjonsmidler, er av forsiktighetshensyn, ikke balanseført.

Note 4 Varige driftsmidler

Mor	Tomter	Bygninger inkl. FTI	Driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01	5 583 908	412 530 192	4 647 902	422 762 002
Tilgang i året	360 997	-686 449	49 720	-275 732
Avgang i året				0
Anskaffelseskost 31.12	5 944 905	411 843 743	4 697 622	422 486 270
Akk. avskrivninger 01.01	0	207 600 040	4 505 902	212 105 942
Akk. avskrivninger solgte driftsmidler				0
Årets ordinære avskrivninger		10 283 608	86 720	10 370 327
Akk. avskrivninger 31.12	0	217 883 648	4 592 622	222 476 269
Bokført verdi pr. 31.12	5 944 905	193 960 095	105 000	200 010 001
Økonomisk levetid		20-50 år	3-12,5 år	
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	

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

Konsern	Tomter	Bygninger inkl. FTI	Driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01	52 667 766	1 198 338 750	11 678 803	1 262 685 319
Tilgang i året	360 997	-181 685	49 720	229 032
Avgang i året	-450 000	-6 735 619		-7 185 619
Anskaffelseskost 31.12	52 578 763	1 191 421 446	11 728 523	1 255 728 732
Akk. avskrivninger 01.01	0	461 409 048	10 091 863	471 500 911
Akk. avskrivninger solgte driftsmidler		-2 600 219		-2 600 219
Årets ordinære avskrivninger		34 369 586	569 048	34 938 633
Akk. avskrivninger 31.12	0	493 178 415	10 660 911	503 839 325
Bokført verdi pr. 31.12	52 578 763	698 243 031	1 067 611	751 889 407
Økonomisk levetid		20-50 år	3 - 12,5 år	
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	



NOTER TIL REGNSKAPET

Note 5 Konsern, tilknyttet selskap mv

Skien Vekst AS har eierandeler i følgende selskaper:	Forretningskontor	Eierandel/stemmeandel	Bokført verdi	Selskapets resultat	Selskapets egenkapital
<i>Datterselskaper:</i>					
Rødmyra 40 AS	Skien	100,00 %	34 276 692	1 355 171	20 046 683
Citybygg AS	Skien	100,00 %	15 375 000	-639 378	11 178 599
Møllatvegen 59 AS	Skien	100,00 %	11 400 857	-612 853	6 499 290
Grenland Arena AS	Skien	100,00 %	91 357 718	-6 433 002	10 371 332
Rødmyr Næringsstomt AS	Skien	100,00 %	18 605 327	-165 655	4 142 123
Rødmyr Næringsstomt 2 AS	Skien	100,00 %	4 884 735	23 892	2 562 460
Landmannsgården AS	Skien	66,60 %	16 202 086	-1 716 062	11 000 671
			192 102 415		
<i>Tilknyttede selskaper:</i>					
Rødmyrveien 57 AS	Forsgrunn	49,00 %	13 720 000	1 977 473	25 648 338
Meierikvartalet Skien AS	Skien	33,33 %	15 876 000	-1 786 285	-14 617 153
Telemarksgaten 10 AS	Skien	20,00 %	2 765 275	-495 491	3 567 618
			32 361 275		

Investeringene er regnskapsført etter kostmetoden i selskapsregnskapet. I konsernregnskapet er tilknyttet selskap vurdert til egenkapitalmetoden, og bokført verdi utgjør kr 18 408 018. Skien Vekst AS har stillet kausjonserklæring for Citybygg AS pålydende kr 5 000 000 og for Meierikvartalet Skien AS pålydende kr 5 000 000.

	Langsiktige fordringer	
	2024	2025
Selskap i samme konsern	19 500 000	18 525 000
Tilknyttet selskap	0	0
Sum	19 500 000	18 525 000

	Kundefordringer	
	2024	2025
	48 367	72 809
	0	0
Sum	48 367	72 809

	Konsernfordringer	
	2024	2025
Selskap i samme konsern	8 826 613	8 135 734
Tilknyttet selskap	0	0
Sum	8 826 613	8 135 734

	Andre fordringer	
	2024	2025
	0	0
	5 610 742	6 143 691
Sum	5 610 742	6 143 691

	Leverandørgjeld	
	2024	2025
Selskap i samme konsern	0	0
Tilknyttet selskap	0	0
Sum	0	0

	Konserngjeld	
	2024	2025
	10 770 867	13 565 023
	0	0
Sum	10 770 867	13 565 023

Transaksjoner	2024	2025
	Kjøp fra datterselskaper	0
Salg til datterselskaper	1 561 550	1 510 894

Note 6 Andre aksjer

Selskap	Antall	Pålydende	Samlet aksjekapital	Kostpris	Mor	Konsern
					Bokført verdi 31.12.2025	Bokført verdi 31.12.2025
Skien Aktiebakeri	13 (14)	1 500	300 000	314 000	314 000	359 000
Sum				314 000	359 000	

Note 7 Fordringer med forfall senere enn ett år

Følgende fordringer har forfall senere enn ett år etter balansedag:	Skien Vekst AS		Konsern	
	2024	2025	2024	2025
Pensjonsmidler	91 927	91 927	91 927	91 927
Forskuddsbetalt leasing	69 700	49 300	69 700	49 300
Sum	161 627	141 227	161 627	141 227

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 8 Bundne midler

	Skien Vekst AS		Konsern	
	2024	2025	2024	2025
Skattetrekkmidler på særskilt konto	255 765	288 246	307 000	339 482
Sum	255 765	288 246	307 000	339 482

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

	Skien Vekst AS		
	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	60 000 000	150 064 864	210 064 864
Årets resultat		11 401 816	11 401 816
Konsernbidrag		-7 346 427	-7 346 427
Utbytte		-3 000 000	-3 000 000
Egenkapital 31.12	60 000 000	151 120 253	211 120 253

	Konsern			
	Aksjekapital	Annen egenkapital	Minoritet	Sum
Egenkapital 01.01	60 000 000	48 310 459	4 242 589	112 553 048
Skiftelsesomkostninger		-6 500		-6 500
Utbytte		-3 000 000		-3 000 000
Årets resultat		2 553 935	-573 165	1 980 770
Egenkapital 31.12	60 000 000	47 857 894	3 669 424	111 527 318

Note 11 Skatter og skattekostnad

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller	Skien Vekst AS		
	2024	2025	Endring
<i>Forskjeller som utlignes:</i>			
Anleggsmidler	-8 460 768	-9 819 387	1 358 619
Omløpsmidler	15 566	-77 900	93 466
Gevinst- og tapskonto	2 397 993	1 918 394	479 599
Netto forskjeller	-6 047 209	-7 978 893	1 931 684
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	0	0	0
Sum midlertidige forskjeller	-6 047 209	-7 978 893	1 931 684
Utsatt skattefordel	-1 330 386	-1 755 356	424 970

Resultatført skattekostnad	2024	2025
Ordinært resultat før skatt	9 558 489	14 066 653
Konsernbidrag	-6 840 723	-7 547 681
Permanente forskjeller	-2 351 307	-3 824 579
Endring i midlertidige forskjeller	-7 978 893	1 931 684
Årets skattegrunnlag	-7 612 434	4 626 077
Betalbar inntektsskatt for selskapet	-1 674 735	1 017 737
Skatt på konsernbidrag	1 819 590	2 072 070
Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	1 755 357	-424 969
Skattekostnad i resultatregnskapet	1 900 211	2 664 837

Betalbar skatt i balansen	2024	2025
Betalbar skatt	2 136 057	3 089 807
Skatt på konsernbidrag	-1 819 590	-2 072 070
Betalbar skatt i balansen	316 467	1 017 737

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 11 Skatter og skattekostnad, forts.

	Mon
	2025
Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt	
22% skatt av resultat før skatt	3 094 664
Utbytte innenfor fritaksmetoden	-218 727
Gevinst ved salg av aksjer innenfor fritaksmetoden	-218 957
Ikke fradragssberettigede kostnader	7 858
Beregnet skattekostnad	2 664 838
Effektiv skattesats	18,9 %

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller	Konsern		
	2024	2025	Endring
<i>Forskjeller som utlignes:</i>			
Anleggsmidler	60 020 952	54 311 342	5 709 610
Omløpsmidler	566	-92 900	93 466
Gevinst- og tapskonto	2 490 723	1 992 578	498 145
Skattemessig underskudd til fremfering	-25 331 228	-23 473 996	-1 857 232
Netto forskjeller	37 181 013	32 737 024	4 443 989
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	29 236 125	35 385 274	-6 149 149
Sum midlertidige forskjeller	66 417 138	68 122 298	-1 705 160
Utsatt skatte/skattefordel, netto	14 611 770	14 986 906	-375 135
Utsatt skattefordel	0	0	
Utsatt skatt	-14 611 770	-14 986 906	

Resultatført skattekostnad	2024	2025
Ordinært resultat før skatt	-2 964 640	3 452 039
Permanente forskjeller	-122 427	-2 913 603
Endring midlertidige forskjeller avhendet datterselskap	0	-356 351
Endring i midlertidige forskjeller	1 477 557	6 301 221
Fremførbart underskudd (- = anvendelse/ + = fremføring)	3 047 996	-1 857 230
Årets skattegrunnlag	1 438 486	4 626 076
Betalbar inntektsskatt for konsernet	316 467	1 017 737
Endring utsatt skatt/ utsatt skattefordel avhendet datterselskap	0	78 397
Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	-177 858	375 135
Skattekostnad i resultatregnskapet	138 608	1 471 269

Betalbar skatt i balansen	2024	2025
Betalbar skatt	316 467	1 017 737
Betalbar skatt i balansen	316 467	1 017 737

	Konsern
	2025
Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt	
22% skatt av resultat før skatt	759 449
Endring utsatt skattefordel ikke balanseført	1 352 813
Utbytte innenfor fritaksmetoden	-109 047
Gevinst ved salg av aksjer innenfor fritaksmetoden	-594 787
Ikke fradragssberettigede kostnader	62 841
Beregnet skattekostnad	1 471 269
Effektiv skattesats	42,6 %

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 12 Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

Gjeld som er sikret ved pant:	Skien Vekst AS		Konsern	
	2024	2025	2024	2025
Gjeld til kredittinstitusjon	252 337 438	249 291 119	701 144 336	687 986 514
Sum	252 337 438	249 291 119	701 144 336	687 986 514

Balanseført verdi av eiendeler som er pantsatt:	Skien Vekst AS		Konsern	
	2024	2025	2024	2025
Tomter og bygninger	210 514 060	199 905 000	789 597 468	747 859 334
Sum	210 514 060	199 905 000	789 597 468	747 859 334

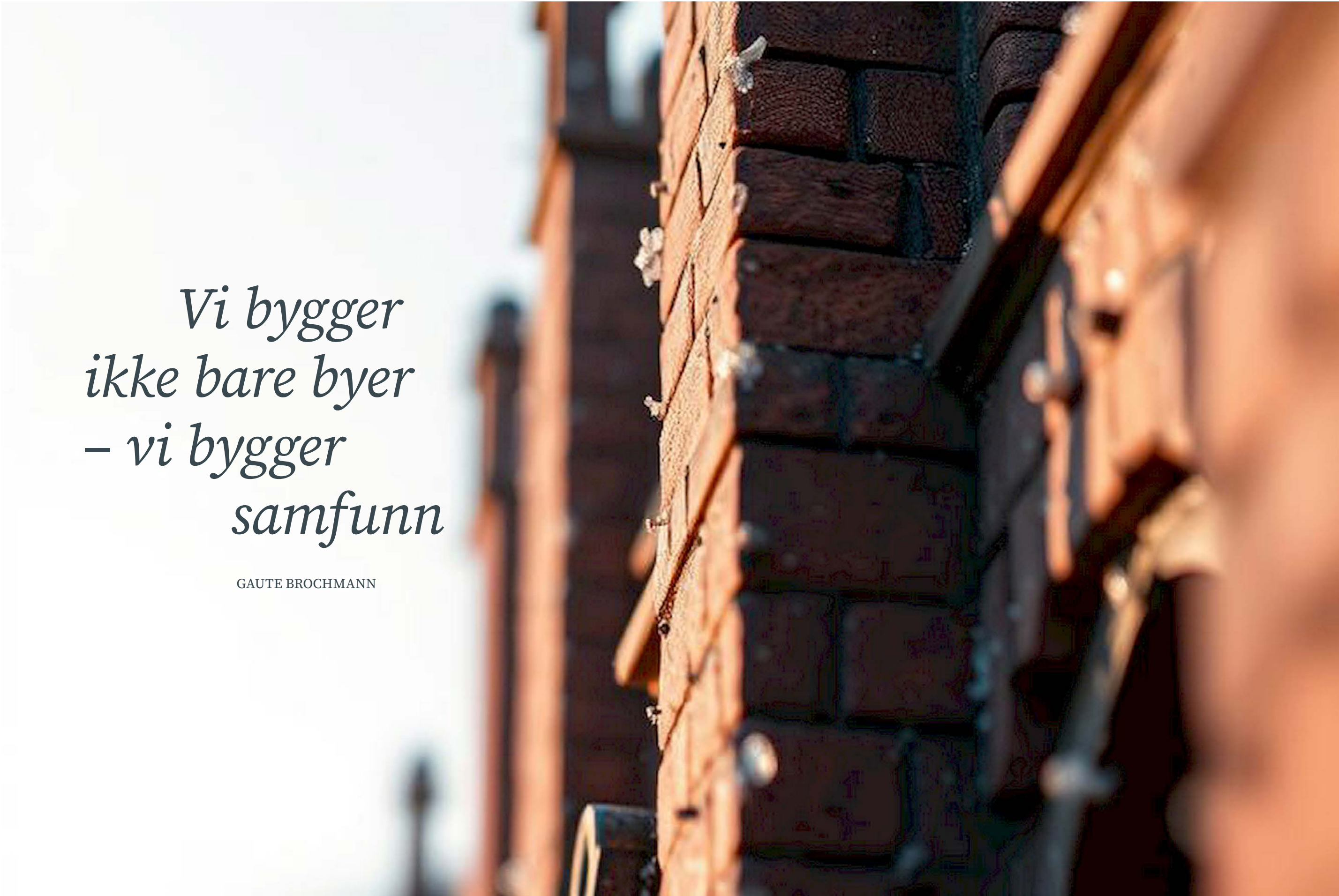
Avdragsprofil (tall i hele 1 000):

	2026	2027	2028	2029	2030	Deretter	Sum
Skien Vekst AS	7 768	9 933	10 033	10 147	10 263	201 147	249 291
Konsern	24 455	29 418	29 518	59 632	29 748	515 216	687 987

	Skien Vekst AS		Konsern	
	2024	2025	2024	2025
Andel gjeld med fast rente	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Andel gjeld med flytende rente	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %
Sum	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

Note 13 Transaksjoner med nærstående

Skien Vekst AS eies av Skien kommune. Gjennom den ordinære driften med utleie av fast eiendom, leier Skien Vekst 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 Skien Vekst AS.



*Vi bygger
ikke bare byer
– vi bygger
samfunn*

GAUTE BROCHMANN

REVISORS BERETNING

REVISORS BERETNING

REVISJONSSELSKAPET AS

Medlem av Den norske revisorforening

Til generalforsamlingen i
Skien Vekst AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skien Vekst AS som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 2025 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 2025 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Post- og kontoradresse
Nensetvegen 39
3736 Skien

www.revisjonsselskapet.no

AVD BØ
Bøgata 52
3800 Bø i Telemark

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

REVISJONSSELSKAPET AS

Medlem av Den norske revisorforening

Øvrig informasjon

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Skien, den 18. mars 2026
REVISJONSSELSKAPET AS



Ole Gunnar Foss
Statsautorisert revisor

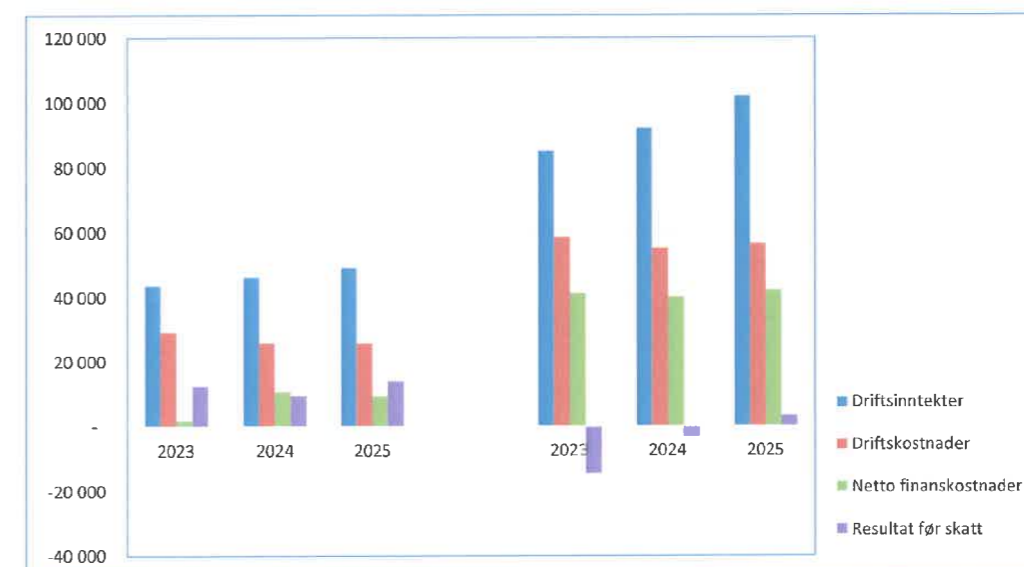


Odd Five, Prosjektleder i Skien Vekst

NØKKELTALL

Tall i hele 1.000

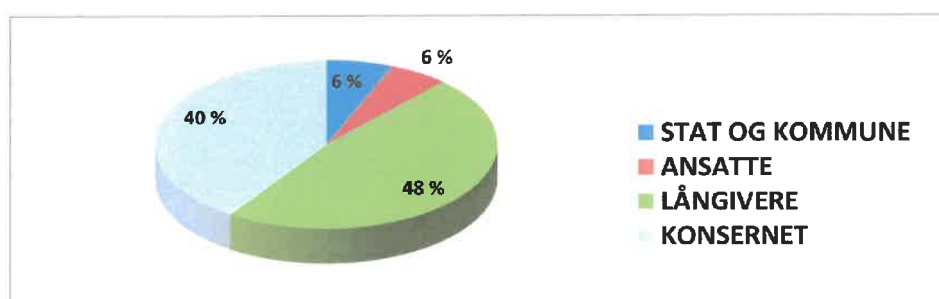
	Morselskap			Konsern		
	2023	2024	2025	2023	2024	2025
Driftsinntekter	43 526	46 230	49 120	85 072	92 087	102 021
Driftskostnader	29 150	25 863	25 707	58 422	55 050	56 510
Netto finanskostnader	1 845	10 808	9 346	41 199	40 001	42 058
Resultat før skatt	12 531	9 559	14 067	-14 549	-2 964	3 453



SAMFUNNSREGNSKAP

Veriskapning tilført - tall i hele 1.000

	Konsern		Skien Vekst AS	
STAT OG KOMMUNE:				
Eiendomsavgift	1 754		817	
Arbeidsgiveravgift	1 035		1 018	
Kommune- og statsskatt	1 017		1 017	
Skattetrekk ansatte	2 023	5 829	1 976	4 828
ANSATTE:				
Lønn og sosiale kostnader	8 203		8 203	
- skattetrekk	-2 023		-1 976	
- arbeidsgiveravgift	-1 035	5 145	-1 018	5 209
LÅNGIVERE:				
Rentekostnader		43 999		14 056
SELSKAPET:				
Ordinære avskrivninger	34 939		10 370	
Oppskrivninger/overføringer	2 554	37 493	11 402	21 772
Verdiskapning i året		92 466		45 865





*Vi utvikler bygg,
områder og
relasjoner
som skaper varig
vekst i Skien.*



skienvekst.no