



KRISTIANSAND NÆRINGSSSELSKAP AS

ÅRSRAPPORT | 2013



Kristiansand Næringssselskap AS

Kjøita 17
4630 Kristiansand
Telefon 90 22 55 00
www.krsn.no





Årsrapport 2013

05

Selskapsversikt

08

KNAS
Styrets
beretning
2013

09

KNAS
Regnskap
2013

15

KNAS
Noter til
regnskapet
2013

18

KNAS
Revisors
beretning
2013

27



Årsrapporten er en samlerapport for hhv Kristiansand Næringssselskap AS (KNAS) og Lillesand Næringsarealer AS (LINA) med underliggende selskap. KNAS er 100% eid av Kristiansand kommune, mens LINA er eid med 50% av hhv KNAS og Lillesand kommune.

MARKEDSUTSIKTER

Den globale økonomien vokste i 2013 med drøye 3 pst som er om lag ½ pst svakere enn forventning i flere analysemiljøer. Særlig skuffet veksten i USA, eurosone, India og Russland. Land som Storbritannia og Japan vokste derimot mer enn forventet. Tegn tyder likevel på at andre halvår er på forventningsnivå med 2 pst for industrilandene og 5 pst for vekstøkonomiene. Dette kan gi grunnlag for en oppsving i privat etterspørsel. Høy gjeld, kutt i offentlige budsjetter og ledig kapasitet vil imidlertid tynge veksten i industrilandene. Selv om vekstøkonomien ventelig vil være oppe på forventningsnivå, vil Kina oppleve en svakere vekst som med litt tur motsvares av tiltakende oppsving i de øvrige BRIC-landene. De globalt lave rentene er forventet å forbli lave ut 2014.

NORGE

I Norge opplever vi en todelt økonomi hvor de virksomheter som leverer produkter og tjenester til oljeindustrien hittil har levd svært godt, mens den øvrige industrien lever under langt strammere rammer.

For Norges del antas det at en av de tydeligste overordnede endringen i 2014 blir en utfliating av oljestimulansen i den nasjonale økonomien. Det er forventet at ringvirkningene fra investeringer i oljesektoren går fra å være kraftig positiv til å bli negativ. Høyere eksportvekst, bla hjulpet av en svekket kronkurs og en ekspansiv finanspolitikk, vil ventelig bidra til å begrense lavkonjunkturen. Mye tyder på at Norges bank, som legger betydelig vekt på bolig og gjeld i sine beslutninger, burde sett mer til utviklingen innenfor oljesektoren i sine vurderinger.

Arbeidsledigheten er forventet å stige både i 2014 og 2015. I takt med dette forventes boligprisene å avta ut 2014 og fortsette å synke inn i 2015 før prisene flater ut i 2016. Det er dermed lite som indikerer at Norges bank må øke rentene før sent i 2015.

NÆRINGSEIENDOM LOKALT

Etterspørselen etter næringseiendom og ønske om nye eiendomsinvesteringer lokalt i Kristiansandsregionen er fortsatt sterkt preget av tilbakeslaget. Denne utviklingen må forventes å fortsette i 2014 og langt inn i 2015 før vi kan forvente en oppsving. Det er fortsatt mye ledige kontor, butikk og lagerlokaler. Det er på mange måter sunt at markedet for nybygg lar vente på seg til den ledige kapasiteten er utnyttet. Etterslepet av igangsatte prosjekter var stort gjennom hele finanskrisen slik at byggeaktiviteten

i regionen var stor gjennom hele krisen. De delvis pågående store etableringene som nytt Sørlandssenter, Avenyen, IKEA, Sandens og Vågsbygd senter vil antagelig gi en overkapasitet på handelsarealer en periode. Nye butikkkonsepter som ønsker å etablere seg i regionen bør likevel gis et tilbud. Fram mot finanskrisen i 2008 så vi at regionen var attraktiv for slike nye handelskonsepter og nedslagsfeltet for slike nye er typisk hele Agder med sine nær 300.000 innbyggere. At regionen oppfattes som interessant for eiendoms- og næringsetableringer også for investorer utenfor Agder er et positivt utviklingstrekk. Etterspørselen etter næringstomter har imidlertid langt igjen til nivået fra 2006 og 2007. Investeringsnivået i toppårene 2006 og 2007 var nok godt over det som kan betegnes som et "bærekraftig" investeringsnivå sett over en lengre tidsperiode.

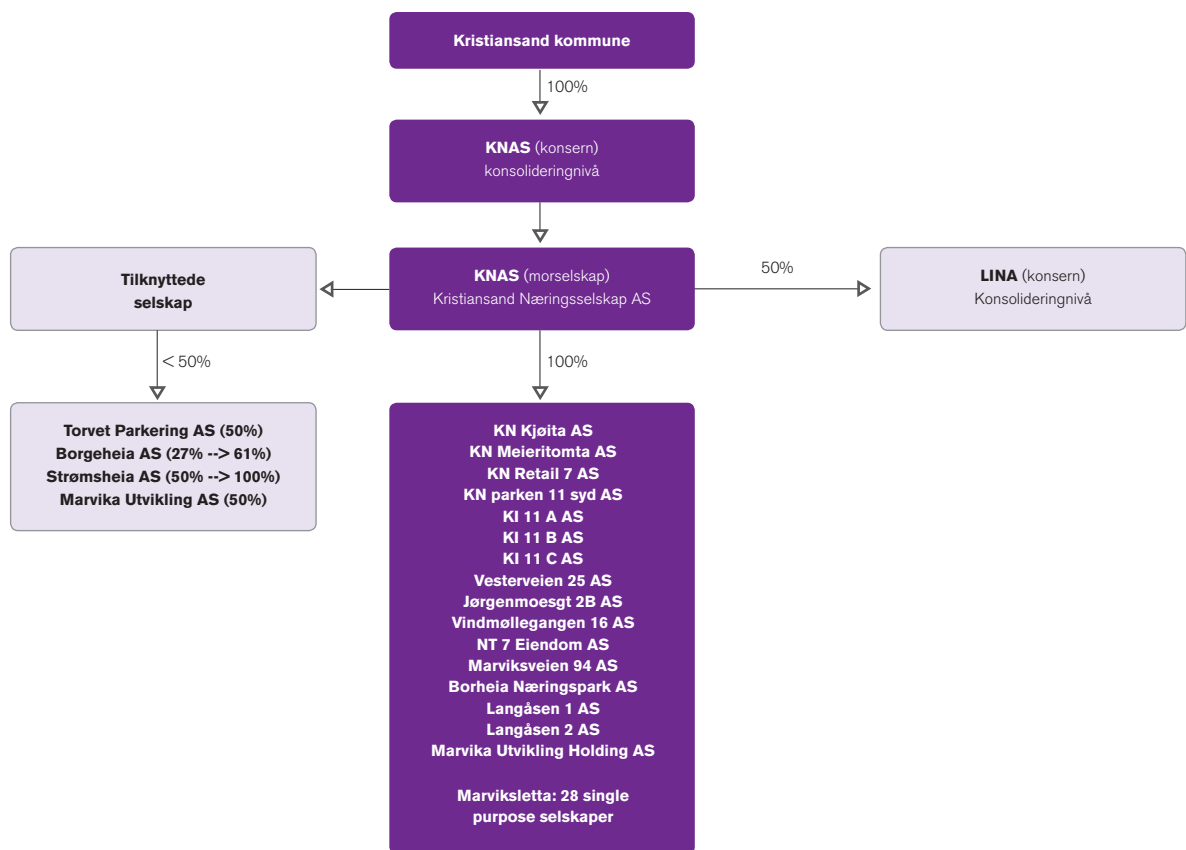
Bankreguleringer, med mål om å skape mer robuste banker, har de siste par årene bidratt til at tilgangen på kapital har vært begrenset. Vi ser nå at tilgangen på kapital er i bedring og marginene er synkende.

KNAS OG LINA

For KNAS/LINA blir det viktig å sikre at det ved behov er ledige og byggeklare næringstomter med riktig kvalitet. Dette gjelder innenfor alle sektorer som industri, lager, logistikk, kontor og handel. Det blir også viktig å befeste Kvadraturen og de nære randsoner som regionens sentrale drivkraft. Dette kan skape et dilemma for KNAS all den stund mange av virksomhetens næringsarealer er lokalisert et stykke unna Kvadraturen. Selv om det er utfordringer mellom de gamle sentrumsområdene og de nye mer perifere næringsområdene, er det minst like store utfordringer mellom de ulike regionene og deres tiltrekningskraft på nye etableringer. Avveiningen blir derfor å balansere hensynet til preferanser i næringslivet mot klima- og transportvennlig utvikling lokalt, opp mot å sikre rammebetingelser for nyetableringer i vår region.

Tilbudet av nærings- og boligtomter til nybygging oppleves å være tilfredsstillende i Kristiansandsregionen. På boligsiden kan dette leses ved at prisutviklingen i Agder har vært, og forventes å forbli, lavere enn for resten av landet. Dette kan på mange måter sies å være et sunnhetstrekk, og lite tyder på at Agder er nær en boligboble slik tilfellet kan være i Oslo og Stavanger.

Når det gjelder næringsarealer er det pt. tilstrekkelig med Mjåvann, Lauvåsen, Sørlandsparken øst og Kjerlingland som de største og mest aktuelle tomtområdene. I tillegg er det større eller mindre næringsarealer spredt i hele regionen. Dette sammen med en betydelig ledighet i bestående logistikk og kontorlokaler samt tiltakende ledighet i forretningslokaler, gir regionen en betydelig arealreserve for nye næringer og næringer i vekst.



ORGANISERING

Mens **KNAS** er 100% eid av Kristiansand kommune, er LINA eid med 50% av KNAS og 50% av Lillesand kommune. Dermed representerer både KNAS og LINA to små konsernstrukturer. Det finnes derfor konsoliderte regnskap for KNAS så vel som for LINA. KNAS og LINA-administrasjonen er den samme med kontoradresse på Kjøita i Kristiansand. I tillegg utgjør Marvika Utvikling Holding AS (MUH) en mindre konsernstruktur knyttet til utviklingen på Marviksletta.

Grovt sett består KNAS av viktige byutviklingsområder på Lund, Oddernes og i Marvika (Orlogstasjonen) i tillegg til noen spredte mindre tomter.

Det tradisjonelt viktige tomteområdet i Sørlandsparken er så godt som utsolgt, og selskapet må finne nye områder for fremtidig næringsutvikling. I tillegg til tomteområdene på Lund og et tomteområde ved Holskogen (Vågsbygd), ligger de strategisk viktigste eierposisjonene i egne selskaper som Lillesand Næringsarealer AS (LINA), Borgeheia AS, Strømsheia Næringsutvikling AS og Borheia Næringspark AS. Gjennom disse selskapene skal KNAS legge til rette for næringsetableringer i årene fremover hvor en på den ene siden utvikler byggeklare næringsstomter med riktig beliggenhet, og på den andre siden understøtter Kristiansandsregionens ønskede samfunns- og næringsutvikling.

I tillegg til de nevnte tomteområdene inneholder KNAS de to store kontorbyggene for hhv Agder Energi og H&S/NAV (Gyldengården).

Marvika Utvikling AS (MAS) er et selskap eid med 50% av

KNAS (bortfester) og 50% av festerne på tomteområde S1 på Lund. Så snart området er regulert skal festerne iht en egen avtale, kjøpe tomteselskapene fra KNAS. **Marvika Utvikling Holding AS (MUH)** ble opprettet årsskiftet 2013/14 for å samle KNAS sine interesser på Marviksletta, herunder de siste strategiske kjøpene utført med sikte på å sikre utviklingen på Marviksletta.

Borgeheia AS er et selskap som sorterer direkte under KNAS. KNAS sitt eierskap i Borgeheia AS er bare 27%, men KNAS har opsjon på kjøp av 61% så snart et område på ca 2000 dekar ved Kjevik er innarbeidet i en kommuneplan som et utbyggingsområde.

Gjennom **Borheia Næringspark AS** har KNAS ervervet 100% eierskap i de områdene av Borheia vest for Rige som kan utnyttes til næringsarealer.

Gjennom **Strømsheia Næringsutvikling AS**, som er eid med 50% av KNAS og 50% av Scale/Veidekke AS, er det selskapets intensjon å utvikle drøye 50.000 kvm kontorlokaler med god beliggenhet ift sentrum, flyplass, bussmetro og europaveg. Vi tror Strømsheia kan bli et attraktivt lokaliseringalternativ for større kontoretableringer i årene som kommer. Steinmassene på Strømsheia kan også bli en viktig ressurs for etablering av ny havn.

STYRING OG FORRETNINGSMODELL

Det er utarbeidet en felles forretningsplan for KNAS og LINA. Selskapene styres vha et eget styre for KNAS og eget styre for LINA. De fleste styrene under KNAS er spesialstyrer eksempelvis styret i Strømsheia Næringsutvikling AS og styret i MAS. Styrene er delt mellom representanter fra KNAS

og festerne. Styret i Strømsheia Næringsutvikling AS og Borgeheia AS reflekterer eierskapet og aksjeholdning.

Både KNAS og LINA har gjennomført en modell med "single purpose" selskap for de fleste enkelttomter som skal utvikles. Dette er gjort for at selskapene skal være best mulig tilpasset de ulike utviklingstrinn som besluttes gjennomført før den enkelte eiendom går inn i neste utviklingstrinn. For KNAS/LINA sine kunder er det hensiktsmessig å ha plassert eierskapet i et selskap fordi det er slik aktørene uansett vil organisere seg på sin side – en slik gjennomføring hos tomteutvikler sparer derfor kjøper for tid og omorganiseringkostnader.

SELSKAPSMÅL FOR KNAS

KNAS sine målsettinger kan oppsummeres:

- **Næringspolitisk:** KNAS skal skape mulighet for vekst og verdiskaping gjennom en aktiv arealstrategi som innebærer å ta nye strategiske posisjoner enten alene eller i samarbeid/allianser med andre.
- **Bedriftsøkonomisk:** KNAS skal gi eierne rimelig avkastning på investert (sysselsatt) kapital. I eierskapsmelding 3 er dette for KNAS sin del konkretisert til 6% avkastning på selskapets total kapital.

Selskapene skal kjennetegnes ved:

- **Tillit** skapes gjennom ærlighet, åpenhet og integritet overfor markedet, eiere, ansatte og samfunnet generelt.
- **Innovasjon** sikres ved kontinuerlig å tilføre virksomheten nye forretningsmuligheter og engasjementer som er til det beste for samfunnet og selskapet selv.
- **Kompetanse** sikres ved å delta i markedene, bygge nettverk samt å søke samarbeid og allianser.

En statusoversikt

I utviklingen av Avenyen var KNAS særlig aktiv i perioden 2007 – 2009, både som utvikler av konsept og bransjemiks, samt som utbygger av fellesanleggene. Avenyen har de siste årene satt seg som et senter for handel med volumvarer og butikker med store handelsarealer. Olav Thon sin utbygging av Sørlandssenteret med 110.000 kvm nye butikklokaler legger imidlertid press på handelsvirksomhetene i hele regionen,

også i deler av øvrige Sørlandsparken og Avenyen. I skrivende stund er det ledige butikklokaler både i Sørlandsparken som helhet og også i Avenyen.

Gjennom samarbeidet med Scale AS/Veidekke kontrollerer KNAS 50% av næringstomtene på Strømsheia gjennom selskapet **Strømsheia Næringsutvikling AS**. Vi regner her med å kunne tilby opp til 60.000 kvm kontorlokaler sentralt plassert i forhold til øvrig infrastruktur. Området er under regulering.

Gjennom Selskapet **Borgeheia AS** kontrollerer KNAS 27% av et 2000 dekar stort område på Borgeheia like vest for Kjevik Lufthavn. KNAS har opsjon på å øke sin innflytelse til 61% i dette selskapet. Posisjonen er langsiktig og kan bli viktig for å sikre Kjevik Lufthavn nærområder og infrastruktur som understøtter flyplassfunksjonen.

KNAS har ervervet utbyggingsområdene på **Borheia** like vest for Rige. Gjennom dette ervervet skal KNAS sikre attraktive næringsarealer i Kristiansand også vest for Kvadraturen. Dette arealet kommer som et tillegg til næringsarealene som tilbys på Mjåvann. Området øker sin aktualitet den dagen nytt kryss ved Breimyr er etablert.

REGIONALT SAMARBEID

I 2009 skrev KNAS: "Gjennom sine eierposisjoner i LINA er KNAS godt posisjonert på aksene mellom Lillesand og Kristiansand. Vest for Kristiansand er ikke KNAS tilsvarende posisjonert. Det er et mål for selskapet å justere på denne ubalansen mellom øst- og vestsiden av Kristiansand".

I 2010 ervervet KNAS ca 540 dekar potensielt næringsareal på Borheia med dette som hovedbegrunnelse. I 2012 ervervet KNAS ytteligere areal ved Holskogen og senest i 2013 ervervet selskapet ca 900 mål i Holskogen ifm kjøpet av Holskogen gård.

Med dette er det skapt en rimelig balanse hvor områdene Kjerlingland og Sørlandsparken Øst representerer den østre flanken, Borheia og Holskogen den vestlige flanken mens Borgeheia og noen mindre tomter på Dalane representerer en nordlig flanke.

Kristiansand kommune

▼ 100%

KNAS – Kristiansand Næringselskap AS Konsernstruktur pr. 31/12-2013

Styre: Eric Edw. Henriksen, Bjarne Ugland, Inger Skeie Hansen, Øyvind Berntsen, Elisabeth B-E Grønningstø, Jørgen Kristiansen og Siss June Ågedal

▼ 100%

▼ 27 – 61%

KN Meieritomta AS KI 11A AS KI 11B AS KI 11C AS KN Parken 11 syd AS KN Retail 7 AS KN Kjøita AS

Styre: Eric Edw. Henriksen, Jan O. Larsen

Lillesand Næringsarealer AS – 50%

Aksjonærer: KNAS og Lillesand Kommune
Styre: Arne Thomassen, Eric Edward Henriksen, Bjarne Ugland, Inger Skeie Hansen, Jan Henning Windegaard og Beathe Nytrøen

Torvet Parkering AS – 50%

Aksjonærer: KNAS og Kristiansand Parkeringsselskap
Styre: Jan O. Larsen, Raymond Solaas

Marvika Utvikling AS – 50%

Aksjonærer: KNAS og Festere
Styre: Bjarne Ugland, Tore Gustav Drivenes, Inger Skeie Hansen, Jan O. Larsen, John Thunes og Kai Henriksen

Strømsheia Næringsutvikling AS – 50%

Aksjonærer: KNAS og Scale/Veidekke
Styre: Frode Gyland, Jan O. Larsen, Eyvin Magne Olsen og Egil Andre Jore

Borgeheia AS – 27%

Aksjonærer: Myrstad Holding AS, TEP Holding AS, Aslagsen Holding AS, Zaco Invest AS og KNAS
Styre: Per Aslagsen og Bjarne Ugland

Lundsletta 1 AS Lundsletta 2 AS Lundsletta 3 AS Lundsletta 4 AS Lundsletta 5 AS Lundsletta 6 AS Lundsletta 8 AS Lundsletta 10 AS Lundsletta 11 AS Lundsletta 12 AS Lundsletta 13 AS Lundsletta 14 AS Lundsletta 15 AS Lundsletta 16 AS Lundsletta 17 AS Lundsletta 18 AS Lundsletta 19 AS Lundsletta 20 AS Lundsletta 21 AS Lundsletta 23 AS Lundsletta 24 AS Lundsletta 25 AS Lundsletta 26 AS Lundsletta 27 AS Lundsletta 28 AS Lundsletta 30 AS Lundsletta 35 AS Lundsletta 36 AS Marviksveien 94 AS Vindmøllegangen 16 AS Vesterveien 25 AS Jørgenmoesgate 2B AS Borheia Næringspark AS NT 7 Eiendom AS Langåsen 1 AS Langåsen 2 AS Marvika Utvikling Holding AS

Styre: Jan O. Larsen

Kristiansand Næringssselskap AS ble etablert i 2006 for å utvikle fremtidsrettede og bærekraftige løsninger for lokal og regional virksomhet, herunder å eie og forvalte eiendomsmasse. Selskapet skal skape muligheter for vekst og verdiskapning og være et tillitsverdig instrument for kommunens næringsutvikling. Selskapet skal bygge videre på bærekraftige løsninger samt ha en geografisk dimensjon som åpner for utvikling i knutepunktkommunene.

Selskapets forretningsadresse er i Kristiansand.

Selskapet legger til grunn at man skal ivareta både samfunnsøkonomiske hensyn og bedriftsøkonomiske krav i den daglige drift.

Virksomheten i 2013 (1000 kr)

<i>Omsetning og resultat – Morselskap</i>	2013	2012
Inntekter	37 278	60 959
Driftsresultat	12 443	52 542
Resultat før skatt	6 057	35 023
Selskapets total kapital	537 667	555 605
Selskapets egenkapital	161 707	166 768
Egenkapitalandel	30 %	30 %

<i>Omsetning og resultat – Konsern</i>	2013	2012
Inntekter	103 408	125 310
Driftsresultat	47 773	85 605
Resultat før skatt	-9 555	28 862
Selskapets total kapital	1 226 567	1 261 148
Selskapets egenkapital	128 200	147 278
Egenkapitalandel	10 %	12 %

Årets resultat for KNAS (konsern) er negativt mens Kristiansand Næringssselskap AS har resultat på 4,9 MNOK. Det negative årsresultatet for konsernet kommer bla som en følge av store avskrivninger på byggene KN Kjøita (Agder Energi) og KN Meieritomta (Gyldengården). Som en følge av at avskrivninger trekker ned årsresultatet er likviditeten i selskapet tilsvarende god. Salget av Kunnskapsparken byggetrinn 2, etter ønske fra Kristiansand kommune, har også bidratt til det negative resultatet.

Markedet for næringsstomter til nybygg er for tiden svakt og forventes å være svakt noen år til det er bedre balanse i markedet for næringsseiendom. Det er først når andrehåndsmarkedet for næringsseiendommer bedrer seg vi vil se en tiltakende nybyggingsaktivitet og etterspørsel etter næringsstomter.

MARKED

Etterspørselen etter næringsstomter nasjonalt, regionalt og lokalt i Kristiansand har i 2013 vært svak. Særlig lokalt i Kristiansand er det store ledige arealreserver. Særlig gjelder dette for kontor- og forretningslokaler.

Åpningen av det nye Sørlandssenteret med 110.000 kvm butikklokaler har lagt et betydelig press på butikklokaler både i Sørlandsparken for øvrig, Kvadraturen og handel generelt i regionen. Det antas å være et overskudd av handelsarealer som det vil ta noen år for markedet å absorbere. KNAS merker dette blant annet i tilknytning til den eide seksjonen i Avenyen, Retail 7. Hødnebø måtte i 2013 gi tapt og sa opp leieforholdet til ca 900 kvm butikklokaler i Avenyen. I dagens marked er det utfordrende å få leietakere til disse lokalene.

Vi ser det samme på kontorsiden. De som sitter med ikke utleide kontorlokaler sliter i dag med å fylle opp lokalene til en akseptabel leiepris. KNAS har i liten grad slike lokaler i sin portefølje.

Med så mye næringslokaler ledig er det naturlig at få skal bygge nytt. Følgelig er etterspørselen etter næringsstomter svak. Særlig gjelder dette næringsstomter utenfor etablerte sentrumsområder.

Denne utviklingen er også i tråd med nasjonal politikk hvor en i sterkere grad ønsker næringslokaler som forretnings- og kontorarbeidsplasser lokalisert i eller nær sentrum. Det er et ønske om å hindre byspredning samt å gjøre arbeidsintensive arbeidsplasser og publikumsrettede virksomheter mest mulig tilgjengelige for bruk av kollektive transportløsninger.

Fra opprettelsen av KNAS har selskapet mange av sine tomteposisjoner nettopp i slike perifere områder. Dette har vært gjort med tanke på å sikre ulike typer industri og lagervirksomheter muligheter for etablering og ekspansjon.

Gjennom oppkjøp har KNAS de siste årene befestet denne posisjonen som en betydelig bidragsyter til å sikre landsdelen gode og attraktive næringsarealer for alle typer virksomhet. Dette er posisjoner som er tatt i et langsiktig utviklingsperspektiv. Når markedet for slike eiendommer de siste par årene har dabbet av er dette i henhold til forventningene om at konjunkturer vil variere og i perioder vil etterspørselen etter denne typen eiendommer nærmest være fraværende. KNAS/LINA sine posisjoner i Sørlandsparken øst og på Kjerlingland er eksempler på eiendommer som tilbys markedet, men som i svakere markeder for næringsstomter vil slite med omsetningen. Nylige ervervede eiendommer på Strømsheia, Borheia (Fidjane), Holskogen og Borgeheia er eksempler på eiendommer som har et langsiktig utviklingsperspektiv.

BYUTVIKLING

Med en såpass ensidig eksponering om relativt desentrale næringsseiendommer i og rundt Kristiansand, kan det vært viktig for KNAS å diversifisere (spre) sin virksomhet. Dette kan enten gjøres ved å utvide nedslagsfeltet for tilsvarende eiendommer i andre regioner. Alternativt kan en utvide aktiviteten til å omfatte andre typen eiendommer i det samme nedslagsfeltet.

På denne bakgrunnen har KNAS vurdert det dit hen at det er en rolle knyttet til byutvikling som ikke er tilstrekkelig ivarettatt med nødvendig langsiktighet i tilnærmingen. Markedet vil stort sett ivareta dette i oppgangstider hvor investorer nærmest står i kø for å etablere posisjoner for utvikling og salg. I magrere tider må det tenkes relativt langsiktig og vi har erfart at markedet av eiendomsutviklere i Kristiansand bare delvis tar denne langsiktige rollen. Gjennom sine erverv av eiendommer på Marviksletta har KNAS med dette tatt en posisjon for å sikre transformasjon i et viktig byutviklingsområde som er overmodent for transformasjon og byfornyelse.

DET NÆRINGSPOLITISKE OPPDRAGET

Ved siden av å gi avkastning til eier skal Kristiansand Næringssselskap AS / Lillesand Næringsarealer AS ved hjelp av arealutvikling bidra til å etablere næring, skape gode næringsområder og stimulere miljøriktige løsninger.

Kristiansand Næringssselskap AS / Lillesand Næringsarealer AS sitt viktigste bidrag i et lengre perspektiv er sikringen av fremtidige arealer til næringsutvikling. Selskapet kontrollerer nå om lag 5.000 daa til mulige fremtidige næringsarealer. Arealene i Sørlandsparken Øst, Kjerlingland (Agder Næringspark), Borgeheia (Kjevik), Borheia (Rige), Strømsheia og Holskogen er alle eksempler på dette.

Med bakgrunn i våre posisjoner i Marvika, Vige og på Strømsheia har Kristiansand Næringssselskap AS engasjert seg i diskusjonen om hvordan Kvadraturen, herunder en fremtidig havn på Kongsgård, kan utvikles. Selskapet arrangerte bla. en byutviklingskonferanse i København med 40 sentrale eiendomsaktører hvor dette stod på dagsorden.

På et overordnet nivå har Kristiansand Næringssselskap AS hatt en løpende dialog med knutepunktkommunene for å utveksle erfaringer og se på muligheter for felles virksomhet. Foreløpig er det bare samarbeidet med Lillesand kommune gjennom selskapet Lillesand Næringsarealer AS som er realisert. Under Lillesand Næringsarealer AS ligger selskapene Sørlandsparken Øst AS og Agderbyen Eiendomsutvikling AS. Samarbeidet mellom Kristiansand og Lillesand kommune gjennom Lillesand Næringsarealer AS fungerer meget bra, og gir i tillegg til stor kraft i utviklingsarbeidet også god økonomisk avkastning for eierne. Det er et mål å opprettholde dialogen med de øvrige knutepunktkommunene med sikte på et tilsvarende samarbeid

dersom muligheten for et slikt samarbeid dukker opp. J.B. Ugland Eiendom AS ble inntatt som strategisk partner i selskapet Agderbyen Eiendomsutvikling AS. Intensjonen er her at to store langsiktige eiere, rotfestet i hvert sitt agderfylke, skal bidra til at Agder Næringspark lokalisert midt i Agder, får en ønsket utvikling til beste for hele regionen.

Som bortfester på de fleste eiendommene på Lund er Kristiansand Næringssselskap AS sterkt engasjert i arbeidet med ny områdeplan for Lund. Her har Kristiansand Næringssselskap AS koordinert større eiendomsutviklere med interesser på Lund, til et felles initiativ for å sikre en god og gjennomførbar områdeplan. Denne gruppen har også bidratt med 0,7 MNOK i tilskudd til kommunen slik at arbeidet med å slutføre områdeplanen blir prioritert.

Parallelt med områdeplanen for Lund utarbeides en detaljreguleringsplan for Marviksletta. Dette arbeidet er kommet langt, og det er vår intensjon at detaljplanen for Marviksletta med bestemmelser, skal fremmes mer eller mindre parallelt med områdeplanen.

Skal utviklingen av Marviksletta få en god gjennomføring krever dette etter all sannsynlighet en sterkere eierkonsentrasjon enn tilfellet er i dag. Etter lange sonderinger og forhandlinger, har KNAS derfor kjøpt opp nøkkeleiendommer for slik å sikre de første utbyggingstrinnene på Marviksletta.

Kristiansand Næringssselskap AS/Lillesand Næringsarealer AS deltar, sammen med NHO, i Sørlandets Samferdselsløft for å forsøke å posisjonere regionen i videreføringen av NTP (nasjonal transportplan). KNAS deltar også aktivt sammen med næringsforeningen for å engasjere næringslivet for å sikre næringslivet gode rammebetingelser med fokus på rammebetingelser som besluttes lokalt.

Kristiansand Næringssselskap AS/ Lillesand Næringsarealer AS har bidratt til å fremme miljøriktige løsninger ved å stimulere biobrenseløsninger i Avenyen og til IKEA. Det er etablert et Miljøhus i Kommandantboligen – et byggeprosjekt som Kristiansand Næringssselskap AS har stått i spissen for.

Gjennom bygging av flere kilometer sykkelstier øst for byen har Kristiansand Næringssselskap AS også bidratt til sikkerhet og fremkommelighet for myke trafikanter. Kristiansand Næringssselskap AS har også bygget landsdelens mest profilerte miljøhus – Agder Energi-bygget (Kraftsenteret) som nærmer seg passiv hus på miljøsidan.

FREMTIDSUTSIKTER

Etter et svakt år i 2012 tok aktiviteten i industrilandene seg opp i løpet av 2013. For de største vekstøkonomiene (G20) økte veksttakten i 2013 til 3,5%. I de såkalte BRIC-landene (Brasil, Russland, India og Kina) har utviklingen gått nokså sideveis. Bak oppsvinget i industrilandene ligger bla en svært ekspansiv

pengepolitikk i kombinasjon med nedbygging av ubalansene fra midt på forrige tiår. Styringsrentene holdes på rekordlave nivåer mens sentralbankene i de største industrilandene tilførte likviditet (pengetrykking) for å sikre likviditeten i markedene samtidig som rentene med lengre løpetid holdes nede.

Den private gjelden er på vei ned både i USA og Storbritannia. I eurosone er bedriftenes gjeldsnedbygging kommet langt mens husholdningene fortsatt sliter med mye gjeld. Med lavere gjeldstyngde behøver ikke husholdningene å opprettholde like stor sparing og bedriftene kan etter hvert omsette overskudd i ekspansjon fremfor ytterligere gjeldsnedbygging. Det er flere selvforsterkende effekter i slike svingninger:

- Overkapasiteten etter de ekspansive boom-årene reduseres
- Befolkningsveksten absorberer lageret av tomme boliger
- Lavt forbruk av luksusvarer skaper en oppdemmet etterspørsel (eks bilsalget)
- Konjunkturuomslaget i seg selv bidrar til økte forventninger til privat- og bedriftenes forbruk
- Fortsatt lav rente, økt risikovilje og lavere prising av risiko gir et oppsving i aksjekursene
- Økte aksjekurser styrker bedriftenes kapitaltilgang
- Husholdningenes formue øker
- Lønnsveksten tiltar – dette stimulerer økt forbruk
- Etc

Mye tyder på at den globale oppturen fortsetter inn i 2014.

Nasjonalt er Norge fortsatt annerledeslandet. Norge opplevde ikke den samme nedturen som resten av verden, og henger derfor også noe etter om å se oppsvinget like tydelig. I annerledeslandet Norge er Sørlandet også annerledes regionen hvor kapasiteten før finanskrisen ble bygget så høyt at det tar lengre tid å absorbere denne overkapasiteten i vår landsdel enn for resten av landet. Følgelig er det foreløpig få tegn til oppsvinget på Sørlandet. Dette er en situasjon som ventelig vil vedvare inn i 2014 og for næringseiendommer antagelig også inn i 2015.

Ringvirkningene fra oljesektoren er ventet å snu fra å være kraftig positiv til å bli negativ. Dette kan bli særlig avgjørende for Sørlandet som har en stor del av sine virksomheter knyttet opp mot leverandørindustrien. Nasjonalt er det ventet at høyere eksportvekst og ekspansiv finanspolitikk vil begrense en lavkonjunktur, men for Sørlandet kan et fall i oljeinvesteringene få større betydning.

Dette skiftet i konjunktorene slår inn i utviklingen på boligprisene som har falt siste halvår. Mye tyder imidlertid på at Sørlandet har hatt denne utviklingen en god stund allerede. Oppgangen i prisene tidligere år har gått sammen med kraftig oppgang i husholdningenes gjeld. I mange land har tilsvarende utvikling resultert i et kraftig boligprisfall. Konsensus hos aktørene er likevel at Norge ikke er på vei inn i en boligboble. De fleste analytikerne spår sideveis eller svakt fallene boligmarked i Norge de kommende par årene. Det er grunn til

å spørre seg om Sørlandet allerede har tatt en del av et slikt fall slik at eventuelle bobletendenser ikke er like tydelige for vår landsdel.

Utviklingen i boligmarkedet er viktig blant annet fordi det slår inn i husholdningenes forbruksmønster og investeringslyst. Dette sammen med utviklingen i arbeidsmarkedet vil langt på vei sette «psykologien» hos forbrukerne. Avvik fra trend vil være selvforsterkende ved at negative omtaler til boligpriser og utvikling i arbeidsmarkedet vil slå negativt ut for forbruket, som igjen slår negativt ut for sysselsettingen som igjen slår negativt ut for boligprisene, dermed er en i en negativ spiral. Positive signaler fra utlandet og særlig USA og resten av Europa vil kunne bidra til å dempe denne utviklingen.

For næringseiendom og viljen til nyinvesteringer slår denne usikkerheten ut i avventende aktører også lokalt. I Norge generelt og i Kristiansand spesielt ble kapasiteten i kontor og varehandelen bygget opp i gullårene 2005 – 2008. Dette har resultert i en overkapasitet som det vil ta noen år å fylle opp. Resultatet av dette er utleieprisene på kontor og forretningseiendommer som i stor grad ligger vesentlig under selvkost. Det er mao mange utbyggere som "blør" enten fordi de ikke får leid ut eller fordi husleiene er lave. I denne situasjonen blir mange utbyggere reddet av det lave rentenivået. Ønsket og viljen til å gå inn på nye prosjekter er naturligvis begrenset. Som tomteutvikler for næringseiendommer vil Kristiansand Næringsselskap AS merke dette de kommende årene.

Gjennom Kristiansand Næringsselskap AS/Lillesand Næringsarealer AS sine posisjoner på Kjerlingland, Sørlandsparken Øst, Strømsheia, Borheia og i Holskogen, er selskapene godt posisjonert mot en ny oppgang i etterspørselen etter byggeklare næringstomter. Det antas at det vil ta noen år før denne etterspørselen tiltar vesentlig.

I tillegg har selskapet sentrale eiendommer i Sørlandsparken, i Vige, på Lund, i Marvika og på Oddemarka, som blir viktige for byutviklingen i Kristiansand. Posisjonene på Borheia (Rige), Borgeheia (Kjevik) og Holskogen er langsiktige.

Gjennom våre posisjoner i Vige, Marvika, Torsvika, Strømsheia og på Lund vil Kristiansand Næringsselskap AS forsøke å bidra til en god byutvikling i samarbeid med Kristiansand havn og Kristiansand kommune.

KORTSIKTIG GJELD OG FORDRING I SELSKAPSREGNSKAPET

Samlet kortsiktig gjeld (før avsetning til utbytte) var ved utgangen av 2013 MNOK 24,9 fordelt slik

- Leverandørgjeld 4,9 MNOK
- Konsernbidrag datterselskaper 12 MNOK
- Diverse rekkefølgekrav solgte tomter, forskudd og offentlige avgifter 8 MNOK.

Konsernets finansielle stilling er god og kan betjene den kortsiktige gjelden med jevn inntektsflyt og oppgjør for tidligere solgte tomter.

Kortsiktige fordringer (før avsetning til krav på utbytte) var ved utgangen av året 30,5 MNOK bestående av

- Fordring på oppgjør salg av tomter kr 22,1 MNOK
- Konsernbidrag 2013 kr 0 MNOK
- Kundefordringer, forskudd kunder 8,4 MNOK

FINANSIELL RISIKO

Markedsrisiko

Kristiansand Næringssselskap AS er, som andre eiendomsselskap, eksponert for endringer i eiendomsverdier og etterspørsel basert på utvikling i makroøkonomien. Behovet for nye eiendomsinvesteringer lokalt i Kristiansandsregionen er fortsatt preget av finanskrisen og uroen i Europa. Lokalt er det mye forretningslokaler ledige, dette gjelder kontor, butikk og lagerlokaler.

Oppdaterte takster viser likevel at virkelig verdi av eiendomsmassen er større enn de bokførte verdier.

Kreditrisiko

Utestående kundefordringer var MNOK 24 i morselskapet ved årsskiftet, hvorav MNOK 15,8 på meglers konto for salg av datterselskap. Dette forventes innbetalt i 2014. Kristiansand Næringssselskap AS har solid kundemasse.

Det ble fra 2007 – 2009 inngått rentebindingsavtaler for i alt 720 MNOK. Dette gjaldt sikring av renter knyttet til langsiktige lån til de to nye forretningsbyggene som Kristiansand Næringssselskap står som eier av gjennom sine to selskaper KN Meieritomta AS («Gyldengården») samt KN Kjøita AS (Agder Energi).

Likvidetsrisiko

Selskapet og konsernet har i tillegg jevn inntektsstrøm ved utleie av eiendom for å sikre forsvarlig drift, samt betjene forpliktelse til kreditorer og låneinstitusjoner. Selskapets og konsernets bankbeholdning er solid.

Kontantstrøm

Selskapets og konsernets likviditetsmessige utvikling: Løpende leieinntekt og innkreving av utestående gir en tilfredsstillende likviditet sett i forhold til andre forpliktelser. Konsernet har en positiv kontantstrøm fra drift på MNOK 6,4 i 2013. Forskjellen mellom driftsresultat og kontantstrøm fra drift forklares hovedsakelig med inntektsført resultat fra tilknyttede selskaper og avskrivninger.

Kristiansand Næringssselskap AS har to ansvarlig lån til Kristiansand kommune pålydende 200 og 140 MNOK. Det største lånet er avdragsfritt. Det minste lånet er avdragfritt til 2018 og skal deretter avdras over 7 år med 20 MNOK pr år. Begge lån renteberegnes kvartalvis.

Det foreligger skriftlig avtale med eier om at det ansvarlige lånet står tilbake for all annen gjeld.

MILJØ

Kristiansand Næringssselskap AS er ansvarlig for omfattende utbyggingsprosjekter hvor det foretas til dels store inngrep i natur. Kristiansand Næringssselskap AS er seg bevisst de miljømessige utfordringer og forpliktelser og man søker å minimere belastningen på nærmiljøet. For å redusere tungtransport utenfor utbyggingsområdene søker man å planlegge med massebalanse og gjenbruke avgravningsmasser og myrjord.

I den grad Kristiansand Næringssselskap AS har mulighet for påvirkning av estetisk utforming av bygg og anlegg forsøker vi å bidra til forbedret byggeskikk ved å stille krav til materialvalg og utforming.

FORSKNINGS- OG UTVIKLINGSAKTIVITETER

Kristiansand Næringssselskap AS har ingen aktive avtaler vedrørende forskning og utvikling.

ORGANISASJON, ARBEIDSMILJØ OG LIKESTILLING

Selskapet hadde gjennom hele 2013 fire fast ansatte, herav to menn og to kvinner.

Arbeidsmiljøet i selskapet er godt. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2013. Sykefraværet i selskapet var ubetydelig.

Selskapets styre har tre kvinnelige og fire mannlige styremedlemmer. Styret er seg bevisst de samfunnsmessige forventninger om tiltak for å fremme likestilling.

ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

Selv om årsresultatet for konsernet er negativt er likviditeten i konsernet god og styret foreslår derfor følgende disponering av årsresultat i Kristiansand Næringssselskap AS:

Disponeringer 2013 (1000 kr)

Resultat etter skatt (overskudd)	4 939
Styrets forslag til utbytte	10 000
Svekkelse av egenkapitalen etter beslutning vedr utbyttet	-5 061

Annen egenkapital var pr 31.12.12	93 274
Reduksjon av egenkapital etter forslag fra styret	-5 061
Annen egenkapital pr 31.12.13	88 213
Sum egenkapital pr 31.12.13	161 707

FORTSATT DRIFT

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter et rettviseende bilde for virksomhetens resultat for 2013 og økonomiske stilling ved årsskiftet.

Det er lagt til grunn fortsatt drift i årsregnskapet, og styret bekrefter at forutsetningene for fortsatt drift er til stede.



Eric Edward Henriksen
Styreleder



Bjarne Ugland
Nestleder



Inger Skeie Hansen
Styremedlem



Øyvind Berntsen
Styremedlem



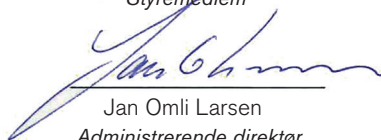
Jørgen H. Kristiansen
Styremedlem



Siss Jone Ågedal
Styremedlem



Elisabeth B-E Grønningsæter
Styremedlem



Jan Omli Larsen
Administrerende direktør



Tall er oppgitt i hele 1000	Note	MORSELSKAP		KONSERN	
		2013	2012	2013	2012
Driftsinntekter og driftskostnader					
Salgsinntekter	8	23 107	3 722	22 308	3 748
Leieinntekter		10 607	10 122	76 936	75 267
Andre driftsinntekter	8	3 564	47 115	4 164	46 295
Sum driftsinntekter		37 278	60 959	103 408	125 310
Driftskostnader					
Varekostnader/ kostnader solgte tomter	8	16 175	194	16 175	360
Lønnskostnader	7	4 450	4 281	4 450	4 281
Avskrivning	2	686	165	28 959	28 432
Andre driftskostnader	7,8	3 524	3 776	6 051	6 633
Sum driftskostnader		24 835	8 417	55 635	39 705
Driftsresultat		12 443	52 542	47 773	85 605
Finansinntekter og finanskostnader					
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern		2 422	1 070	0	0
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	5 000	5 000	833	8 565
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		5 440	6 116	0	0
Andre renteinntekter		1 420	1 162	2 105	1 836
Andre finansinntekter		60	28	88	44
Nedskrivning av finansielle eiendeler	2,4	4 000	12 000	0	2 500
Rentekostnad Kristiansand Kommune	9	16 660	18 868	16 660	18 868
Andre rentekostnader		68	28	43 694	45 819
Ordinært resultat før skattekostnad		6 057	35 023	-9 555	28 862
Skattekostnad på ordinært resultat	6	1 118	-1 137	-477	-4 276
Årsresultat		4 939	36 160	-9 078	33 138
Herav til minoritetsinteresser		0	0	0	0
Årsresultat til majoritetsinteressene		4 939	36 160	-9 078	33 138
Overføringer					
Avsatt til utbytte		10 000	16 500		
Avsatt (overført fra) annen egenkapital		-5 061	19 660		

KNAS | Balanse pr 31.12

Tall er oppgitt i hele 1000	Note	MORSELSKAP		KONSERN	
		2013	2012	2013	2012
EIENDELER					
Anleggsmidler					
Immaterielle eiendeler					
Utsatt skattefordel	6	41	992	13 769	12 891
Sum immaterielle eiendeler		41	992	13 769	12 891
Varige driftsmidler					
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	22 488	18 123	703 214	723 125
Maskiner og anlegg	2	168	190	168	190
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	2	321	98	321	98
Sum varige driftsmidler		22 977	18 411	703 702	723 413
Finansielle anleggsmidler					
Investeringer i datterselskap	4	84 214	88 294	0	0
Lån til fortak i samme konsern	9	131 561	126 948	0	0
Investeringer i tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	4	12 487	9 233	48 141	49 047
Lån til tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	3,9	5 868	2 577	5 868	2 577
Investeringer i aksjer og andeler	4	0	3 203	4	3 208
Andre fordringer	3	3 025	2 407	3 025	2 407
Sum finansielle anleggsmidler		237 156	232 663	57 039	57 239
Sum anleggsmidler		260 174	252 065	774 510	793 543
Omløpsmidler					
Prosjekteiendommer	2	207 142	212 709	327 640	334 996
Fordringer					
Kundefordringer		24 027	22 392	40 517	30 604
Andre fordringer	9	11 471	9 287	9 172	8 652
Sum fordringer		35 498	31 678	49 689	39 255
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	34 853	59 152	74 728	93 354
Sum omløpsmidler		277 492	303 540	452 057	467 605
SUM EIENDELER		537 667	555 605	1 226 567	1 261 148


Tall er oppgitt i hele 1000	Note	MORSELSKAP		KONSERN	
		2013	2012	2013	2012
EGENKAPITAL OG GJELD					
Innskutt egenkapital					
Aksjekapital	1	60 000	60 000	60 000	60 000
Overkursfond	1	13 494	13 494	13 494	13 494
Sum innskutt egenkapital		73 494	73 494	73 494	73 494
Opptjent egenkapital					
Annen egenkapital	1	88 213	93 274	54 707	73 785
Sum annen egenkapital		88 213	93 274	54 707	73 785
Sum egenkapital		161 707	166 768	128 200	147 278
Gjeld					
Pensjonsforpliktelser	7	19	106	19	106
Sum avsetning for forpliktelser		19	106	19	106
Annen langsiktig gjeld					
Gjeld til kredittinstitusjoner	3,5	0	0	710 000	710 302
Ansvarlig lån Kristiansand kommune	3,9	340 000	340 000	340 000	340 000
Øvrig langsiktig gjeld		1 000	1 000	947	1 218
Sum annen langsiktig gjeld		341 000	340 000	1 050 947	1 051 520
Kortsiktig gjeld					
Leverandørgjeld		4 868	6 155	4 461	7 368
Betalbar skatt	6	0	0	0	0
Skyldige offentlige avgifter		604	89	4 123	3 488
Utbytte		10 000	16 500	10 000	16 500
Annen kortsiktig gjeld	2,9	19 469	24 987	28 816	34 888
Sum kortsiktig gjeld		34 941	47 731	47 401	62 244
Sum gjeld		375 960	388 838	1 098 367	1 113 870
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		537 667	555 605	1 226 567	1 261 148

Kristiansand, den 15.05.2014

I styret for Kristiansand Næringssselskap AS



Eric Edward Henriksen
Styreleder



Bjarne Ugland
Nestleder



Inger Skeie Hansen
Styremedlem



Jørgen H. Kristiansen
Styremedlem



Elisabeth B-E Grønningsæter
Styremedlem



Siss Juné Agedal
Styremedlem



Øyvind Berntsen
Styremedlem

KNAS | Kontantstrømanalyse

Tall er oppgitt i hele 1000	Note	MORSELSKAP		KONSERN	
		2013	2012	2013	2012
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter					
Resultat før skattekostnad		6 057	35 023	-9 555	28 862
Periodens betalte skatt	6	0	-7	0	-332
Tap/gevinst ved salg av aksjer i datterselskap		-1 827	-46 271	0	0
Tap/gevinst ved salg av eiendeler		0	14	-1 846	14
Resultatandel aksjer i tilknyttet selskap	4	0	0	-833	-2 312
Inntektsført utbytte fra tilknyttet selskap		-5 000	-5 000	0	0
Ordinære avskrivninger	2	686	165	28 959	28 432
Nedskrivning anleggsmidler	2	4 000	12 000	0	2 500
Endring i pensjonsforpliktelse	7	-87	0	-87	0
Endring i varelager/ prosjekteiendommer	2	5 567	14 589	7 356	15 499
Endring i kundefordringer		-1 635	5 458	-9 913	764
Endring i leverandørgjeld		-1 288	-1 685	-2 907	-784
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-6 754	8 426	-4 901	-3 915
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-280	22 712	6 273	68 728
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter					
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		1 937	0	1 937	0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	2	-5 252	-5 485	-5 805	-15 431
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler	4	0	33 151	0	0
Utbetalinger ved investering i aksjer og andeler	4	-80	-8 402	-50	-4
Innbetaling på lånefordring konsern	9	0	5 428	0	0
Innbetalinger på andre lånefordringer		0	6 567	0	6 568
Utbetalinger på andre lånefordringer		-3 909	0	-3 909	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-7 304	31 259	-7 827	-8 867
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter					
Innbetalinger ved opptak av nye banklån	5	0	1 210	0	20 520
Utbetalinger ved nedbetaling av annen gjeld		-215	0	-573	-10 000
Utbetalinger av utbytte		-16 500	-10 000	-16 500	-10 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-16 715	-8 790	-17 073	520
Netto endring i kontanter		-24 299	45 181	-18 627	60 381
Kontantbeholdning 01.01		59 152	13 971	93 354	32 973
Kontantbeholdning 31.12		34 853	59 152	74 728	93 354
Spesifikasjon av kontantbeholdningen ved periodens slutt					
Bankinnskudd, kontanter og lignende		34 853	59 152	74 728	93 354

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Bruk av estimater: Utarbeidelse av regnskaper i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Driftsinntekter og driftskostnader

Salgsinntekter består av omsetningsverdien av næringseiendommer. Inntektene regnskapsføres ved risikooverdragelse til kjøper. Tilhørende tomtkostnader samt andel av infrastrukturkostnader regnskapsføres som kostnader solgte tomter under driftskostnader i resultatregnskapet.

Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

Gevinst ved salg av datterselskaper regnskapsføres som annen driftsinntekt i selskapsregnskapet. Tap ved salg av datterselskaper regnskapsføres som annen driftskostnad.

I konsernregnskapet presenteres salg av datterselskaper etter de samme prinsippene som salg av næringseiendommer. Omsetningsverdien på solgte eiendommer i datterselskapene presenteres som salgsinntekt og tilhørende investeringskostnader presenteres som kostnader solgte tomter.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Kristiansand Nærings-selskap AS og datterselskapene som fremgår av note 4. Konsernregnskapet utarbeides som om konsernet var en økonomisk enhet. Interne transaksjoner, fordringer og gjeld elimineres. Datterselskapa-pene følger de samme periodiseringsprinsipper som morselskapet.

Tilknyttede selskap, med eierandel fra 20 % til 50 %, innarbeides etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet. Andel av tilknyt-tes selskaps regnskapsmessige årsresultat presenteres under finansposter i konsernregnskapet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til løpende virksomhet. Øvrige poster er klassifisert som an-leggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etablerings-tidspunktet

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige driftsmidler som forringes i verdi avskrives lineært over forventet levetid. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall i den grad regn-skapsreglene krever det. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kost-nadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Prosjekteiendommer

Prosjekteiendommer anskaffet med formål videreutvikling og salg er oppført i balansen som omløpsmidler med kostpris tillagt påkostnin-ger som er påløpt på balansedagen. Alle kostnader som er direkte henførbare til prosjektene, er aktivert. Det benyttes et porteføljepri-nipp ved vurderingen av verdien på disse eiendommene.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Datterselskap og tilknyttede selskap

Datterselskap og tilknyttede selskap er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen vurderes til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Konsern-bidrag til datterselskap, med fradrag for skatt, føres som økt kost-pris for aksjene. Utbytte/ konsernbidrag inntektsføres samme år som det er avsatt i datterselskapet/ tilknyttet selskap. Når utbytte/ konsernbidrag vesentlig overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, anses den overskytende del som tilbakebetaling av investert kapital, og fratrekkes investeringens verdi i balansen.

Pensjoner

Selskapet har ytelsesbasert pensjonsordning som er finansiert gjennom innbetalinger til forsikrings-selskap.

En ytelsesplan er en pensjonsordning som definerer en pensjons-utbetaling som en ansatt vil motta ved pensjonering. Pensjonsut-betalingen er normalt avhengig av flere faktorer, som alder, antall år i selskapet og lønn. Den balanseførte forpliktelsen knyttet til ytelsesplaner er nåverdien av de definerte ytelsene på balanseda-gen minus virkelig verdi av pensjonsmidlene (innbetalte beløp til forsikrings-selskap), justert for ikke resultatførte estimatavvik og ikke resultatførte kostnader knyttet til tidligere perioders pensjonsopptje-ning. Pensjonsforpliktelsen beregnes årlig av en uavhengig aktuar ved bruk av en lineær opptjeningsmetode.

Planendringer amortiseres over forventet gjenværende opptjenings-tid. Det samme gjelder estimatavvik som skyldes ny informasjon eller endringer i de aktuarmessige forutsetningene, i den grad de overstiger 10% av den største av pensjonsforpliktelsene og pen-sjonsmidlene (korridor).

Skatt

Årets skattekostnad i selskapsregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 27% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanse-føres oppføres netto i balansen.

Skatt på avgitt konsernbidrag som føres som økt kostpris på aksjer i andre selskap, og skatt på mottatt konsernbidrag som føres direkte mot egenkapitalen, føres direkte mot skatt i balansen (mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har virkning på betalbar skatt og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har virkning på utsatt skatt).

Kontantstrømoppstillingen

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med forfallsdato kortere enn tre måneder fra anskaffelsesdato.

Tallene i regnskapet er oppgitt i hele kr 1.000, dersom ikke annet er oppgitt spesielt.

NOTE 1 – EGENKAPITAL

MORSELSKAP (1000 kr)	Aksjekapital	Overkurs	Annen opptj. egenkapital	Sum
Egenkapital pr 01.01.	60 000	13 494	93 274	166 768
Årets resultat	0	0	4 939	4 939
Utbytte	0	0	-10 000	-10 000
Egenkapital pr 31.12	60 000	13 494	88 213	161 707

KONSERN (1000 kr)	Aksjekapital	Overkurs	Annen opptj. egenkapital	Sum
Egenkapital pr 01.01	60 000	13 494	73 785	147 278
Årets resultat	0	0	-9 078	-9 078
Utbytte	0	0	-10 000	-10 000
Egenkapital pr 31.12	60 000	13 494	54 707	128 200

Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av 60 000 aksjer à kr 1 000. Alle aksjer har like rettigheter. Kristiansand Kommune eier alle aksjene i selskapet.

NOTE 2 – VARIGE DRIFTSMIDLER

MORSELSKAP OG KONSERN Varige driftsmidler (utenom eiendom) (1000 kr)	Kunst	Inventar, inn- redning, biler	Data og software	Sum driftsmidler
Anskaffelseskost pr 01.01	24	684	538	1 245
Tidligere oppskrivninger	0	0	0	0
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	255	0	255
Avgang solgte driftsmidler	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	24	939	538	1 501
Akk. avskrivninger 31.12	0	-641	-538	-1 179
Bokført verdi pr. 31.12	24	298	0	321
Årets avskrivninger	0	32	0	32
Konsernet benytter lineære avskrivninger.		5 år	3 år	

Leieavtale for kontorlokar ble fornyet fra og med 01.07.2011. Kostnaden for 2012 var på 218' mens kostnaden for 2013 ble 197'.

Leasingkostnader firmabil kr 27' for 2013.

MORSELSKAP Varige driftsmidler (eiendom)	Anlegg	Tomt	Bygg	Sum driftsmidler
Anskaffelseskost pr 01.01	1 822	7 000	9 654	18 476
Tidligere oppskrivninger	0	0	0	0
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	4 996	4 996
Avgang solgte driftsmidler/tilskudd	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	1 822	7 000	14 651	23 473
Akk. avskrivninger 31.12	-248		-567	-816
Bokført verdi pr. 31.12	1 572	7 000	14 083	22 657
Årets avskrivninger	86	0	567	654
Selskapet benytter lineære avskrivninger.	9 - 25 år	0	50 år	

Konsern		Fast	Sum
Varige driftsmidler (eiendom)	Anlegg	eiendom	driftsmidler
Anskaffelseskost pr 01.01	1 822	786 315	788 137
Nedskrivning	0	0	0
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	5 550	5 550
Avgang solgte driftsmidler / tilskudd	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	1 822	791 864	793 686
Akk. avskrivninger 31.12	-248	-90 055	-90 304
Bokført verdi pr. 31.12	1 572	701 809	703 381
Årets avskrivninger	86	28 840	28 927
Konsernet benytter lineære avskrivninger.	10-25 år	25 - 50 år	

Påløpte infrastrukturkostnader knyttet til solgte eiendommer inngår i annen kortsiktig gjeld med kr 5 214 574.

Av tomter og eiendom er klassifisert:

(1000 kr)	MORSELSKAP	KONSERN
Driftsmidler	22 977	703 702
Prosjekteiendommer	207 142	327 640

Kristiansand Næringselskap AS overtok i 2006 næringseiendommer fra Kristiansand kommune.

Kristiansand kommune har avgitt en generalfullmakt som gir Kristiansand Næringselskap AS full råderett over eiendommene på hjemmelsinnehavers (kommunens) vegne.

Kommandantboligen på Odderøya er klassifisert under Driftsmidler og liggekaien på Geiderøya under Anlegg.

Prosjekteiendommer:

	Areal pr. 31.12.2013 – m²		Areal pr. 31.12.2013 – m²
Akvarietomta Sørlandsparken	18 000	Hånes, felt E3- utvidelse	6 000
Bladdalstjønna	93 500	Kongsgård Allè 64	3 700
Borgeheia - v/aksjeeie (27 %)	2 000 000	Kongsgård Vige B5 - Bensinst	2 200
Festetomter Lund	16 500	Lille Geiderøya (festetomt)	7 000
Festetomter Sentrum / Dalane	34 000	Marvika Orlogstasjon	312 400
Gimlemoen v/kunnskapsparke	8 600	Oddemarka / Steinerskolen	13 290
Geiderøya - Flekkerøy	7 000	Tomt Fidjane	40 000
Holskogen og Bråvann	53 800	Tomt Parkplass v/Travparken	28 000
HOTELL v/Quality Sørlandsparken	10 000		

NOTE 3 – FORDRINGER OG GJELD

Morselskap og konsern

Langsiktig fordring

Det er gitt lån til festerne på marviksletta for kr 3 025 286, det er stilt sikkerhet for dette beløpet.

Disse forfaller senere enn 1 år.

Når det gjelder tilknyttede selskap (TS) så er lån gitt med til sammen kr 5 868 332. Disse forfaller senere enn 1 år.

Morselskap

Langsiktig gjeld

Ansvarlig gjeld til Kristiansand kommune ble etablert i forbindelse med overføring av næringseiendommer.

Lånet stort 340 MNOK er et ansvarlig lån og står tilbake for all annen gjeld.

Lånet forrentes med en årlig rente tilsvarende 1 års SWAP rente + 3 %. Lånet er avdragsfritt i 5 år fra 01.01.2009.

Rentevilkår forhandles årlig gjennom perioden 2009 - 2013. Andel av lånet med forfall senere enn 5 år er 240 MNOK

Konsern

Andel av lån med forfall senere enn 5 år er 620 MNOK (2012 = 963).

NOTE 4 – AKSJER I ANDRE SELSKAP**Morselskapet**

Investeringene i datterselskap, tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet regnskapsføres etter kostmetoden.

(1000 kr)	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmeandel	Egenkap siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balansført verdi
Datterselskap					
KN Kjøita AS	Kristiansand	100 %	-3 781	-6 799	35 745
KI 11 A AS	Kristiansand	100 %	1 182	-279	1 835
KI 11 B AS	Kristiansand	100 %	1 103	-279	1 707
KI 11 C AS	Kristiansand	100 %	849	-277	1 448
KN Retail 7 AS	Kristiansand	100 %	8 938	-302	4 804
KN Parken 11 Syd AS	Kristiansand	100 %	771	-111	1 031
KN Meieritomta AS	Kristiansand	100 %	9 116	-5 216	25 381
Lundsletta 1 AS	Kristiansand	100 %	-448	64	110
Lundsletta 2 AS	Kristiansand	100 %	290	112	118
Lundsletta 3 AS	Kristiansand	100 %	-114	-51	110
Lundsletta 4 AS	Kristiansand	100 %	198	-95	110
Lundsletta 5 AS	Kristiansand	100 %	107	31	110
Lundsletta 6 AS	Kristiansand	100 %	53	-1	110
Lundsletta 8 AS	Kristiansand	100 %	68	-4	110
Lundsletta 10 AS	Kristiansand	100 %	-101	-3	110
Lundsletta 11 AS	Kristiansand	100 %	-84	-44	110
Lundssletta 12 AS	Kristiansand	100 %	-263	-114	110
Lundssletta 13 AS	Kristiansand	100 %	-120	0	110
Lundssletta 14 AS	Kristiansand	100 %	-264	-114	110
Lundssletta 15 AS	Kristiansand	100 %	-35	-33	110
Lundssletta 16 AS	Kristiansand	100 %	56	-4	110
Lundssletta 17 AS	Kristiansand	100 %	64	-7	110
Lundssletta 18 AS	Kristiansand	100 %	64	-7	110
Lundssletta 19 AS	Kristiansand	100 %	3	-25	110
Lundsletta 20 AS	Kristiansand	100 %	6	-27	110
Lundsletta 21 AS	Kristiansand	100 %	110	319	110
Lundsletta 23 AS	Kristiansand	100 %	209	121	110
Lundsletta 24 AS	Kristiansand	100 %	32	-20	110
Lundsletta 25 AS	Kristiansand	100 %	192	99	110
Lundsletta 26 AS	Kristiansand	100 %	110	121	110
Lundsletta 27 AS	Kristiansand	100 %	188	95	110
Lundsletta 28 AS	Kristiansand	100 %	194	109	110
Lundsletta 30 AS	Kristiansand	100 %	39	-18	110
Lundsletta 31 AS	Solgt 2013				
Lundsletta 35 AS	Kristiansand	100 %	138	40	110
Lundsletta 36 AS	Kristiansand	100 %	110	5	110
Marviksveien 94 AS	Kristiansand	100 %	106	8	110
Vindmøllegangen 16 AS	Kristiansand	100 %	323	42	287
Jørgenmoesgate 2B AS	Kristiansand	100 %	247	243	110
Vesterveien 25 AS	Kristiansand	100 %	605	304	112
Borheia Næringspark AS	Kristiansand	100 %	-530	-297	120
NT 7 Eiendom AS	Kristiansand	100 %	442	297	8 302
Langåsen 1 AS	Kristiansand	100 %	-71	-95	52
Langåsen 2 AS	Kristiansand	100 %	-87	-112	52
Marvika Utvikling Holding AS	Kristiansand	100 %	25	-5	30
Balansført verdi 31.12.					84 214

Investeringen i KN Retail 7 AS er totalt nedskrevet med kr. 16 000 000.

(1000 kr)	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmeandel	Egenkap siste (eierandel %) år	Resultat siste (eierandel %) år	Balanseført- verdi
Tilknyttet selskap:					
Lillesand Næringsarealer AS - konsern	Kristiansand	50 %	44 525	1 097	8 105
Strømsheia Næringsutvikling AS	Kristiansand	50 %	-106	-67	60
Torvet Parkering AS	Kristiansand	50 %	28	-7	61
Marvika Utvikling AS	Kristiansand	50 %	439	-183	1 007
Borgeheia AS	Kristiansand	27 %	-14	-6	3 253
Balanseført verdi 31.12. i selskapsregnskapet					12 486

Konsernet

Investeringene i tilknyttet selskap regnskapsføres etter egenkapitalmetoden. Investeringene i datterselskap er eliminert i konsernet. Kristiansand Næringssselskap AS har i 2013 økt sin eierandel i Borgeheia AS fra 10,28 % til 27,38%. Investeringen bokføres som et tilknyttet selskap og egenkapitalmetoden benyttes fra og med 2013.

(1000 kr)	Anskaff. tidspunkt	Forretnings- kontor	Eierandel	Stemme- andel		
Selskap:						
Lillesand Næringsarealer AS (LINA)	2009	Kristiansand	50 %	50 %		
Strømsheia Næringsutvikling AS (SN)	2010	Kristiansand	50 %	50 %		
Torvet Parkering AS (TP)	2010	Kristiansand	50 %	50 %		
Marvika Utvikling AS (MAS)	2008	Kristiansand	50 %	50 %		
Borgeheia AS (BH)	2013	Kristiansand	27 %	27 %		
Merverdianalyse						
	LINA	SN	TP	MAS	BH	Sum
Balanseført egenkapital på kjøpstidspunktet	3 105	60	61	1 007	-8	4 225
Tilgang	5 000	0	0	0	0	5 000
Henførbart merverdi	0	0	0	0	3 262	3 262
Goodwill	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost	8 105	60	61	1 007	3 253	12 486
Beregning av årets resultatandel						
	LINA	SN	TP	MAS	BH	Sum
Gevinst ved avgang	0	0	0	0	0	0
Andel årets resultat	1 097	-67	-7	-183	-6	833
Avskrivning henførbart merverdi	0	0	0	0	0	0
Avskrivning goodwill	0	0	0	0	0	0
Årets resultatandel	1 097	-67	-7	-183	-6	833
Beregning av balanseført verdi 31.12.						
	LINA	SN	TP	MAS	BH	Sum
Balanseført verdi 01.01.	48 428	-39	36	622	0	49 047
Tilgang/avgang i perioden	0	0	0	0	3 262	3 262
Årets resultatandel	1 097	-67	-7	-183	-6	833
Overføringer (utbytte, konsernbidrag)	-5 000	0	0	0	0	-5 000
Egenkapitaljustering direkte mot egenkapitalen	0	0	0	0	0	0
Innbetalt/tilbakebetalt egenkapital i perioden	0	0	0	0	0	0
Balanseført verdi 31.12.	44 524	-107	28	438	3 255	48 141

NOTE 5 BUNDNE MIDLER, PANTSTILLELSER, GARANTIER OG RENTEBINDINGSAVTALER

I posten bankinnskudd og kontanter inngår bundne bankinnskudd (skattetrekkkonto) med kr 178 643 for morselskapet og kr 178 643 for konsernet.

Selskapet har løpende kreditt som er sikret med pant i eiendommen gnr 152 bnr 955 og 957. Denne eiendommen har en bokført verdi på 99 MNOK.

For to av datterselskapene KN Kjøita AS og KN Meieritomta AS er det inngått rentebindingsavtaler på samlet kr 720 000 000 i 2008 for sikring av renter knyttet til låneopptak. Beløpet er fordelt med kr 340 000 000 for KN Meieritomta AS og kr 380 000 000 for KN Kjøita AS. Kr 530 000 000 er bundet i 13 år og kr 190 000 000 er bundet i 6-7 år. Avtalene er knyttet opp mot låneopptak for forretningsbygget til Agder Energi AS på Kjøita og Kristiansand Helse og Sosial/ NAV på Gyldengården.

Byggene har en samlet bokført verdi på 671 332 072.

Det er stilt sikkerhet for disse lån i gnr 150 og bnr 372 i Kristiansand kommune samt gnr 152 bnr 2095 i Kristiansand kommune. For ett av lånene (KN Meieritomta AS) er KNAS selvskyldnerkausjonist.

NOTE 6 – SKATT

(1000 kr)	MORSELSKAP		KONSERN	
	2013	2012	2013	2012
Midlertidige forskjeller				
Driftsmidler	-126	-172	-15 206	-9 051
Fordringer	0	0	0	0
Inntektsført utbytte TS	150	150	150	150
Gevinst og tapskonto	0	0	-1 947	-3 331
Pensjonsforpliktelse	-19	-106	-19	-106
Netto midlertidige forskjeller	5	-128	-17 022	-12 338
Underskudd til fremføring	-134	-3 390	-59 513	-50 819
Korreksjonsinntekt	-25	-25	-25	-25
Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel i balansen	-153	-3 542	-76 560	-63 181
27% utsatt skatt/utsatt skattefordel	-41	-992	-20 671	-17 691
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0	6 902	4 800
Utsatt skatt/utsatt skattefordel	-41	-992	-13 769	-12 891
Grunnlag for betalbar skatt				
Resultat før skattekostnad	6 057	35 023	-9 555	28 863
Permanente forskjeller	-5 091	-40 154	-5 150	-44 104
Grunnlag for årets skattekostnad	966	-5 131	-14 705	-15 241
Endring i forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt / skattefordel	-132	152	4 684	15 269
Anvendelse av underskudd til fremføring	-3 256	0	-3 503	-27
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	-2 422	-4 979	-13 524	0
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	2 422	1 589	0	0
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	0	-3 390	-13 524	0
Fordeling av skattekostnaden				
Betalbar skatt (28 % av grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	0	0	0	0
Til gode skatt av tilbakeført underskudd	0	0	0	0
Sum betalbar skatt	0	0	0	0
Endring i utsatt skatt/skattefordel gammel sats	949	-992	-1 155	-4 276
Endring som følge av endret skattesats	2	0	510	0
Skattevirkning av konsernbidrag	0	-145	0	0
Tilleggsskatt	168	0	168	0
Skattekostnad (28 % av grunnlag for årets skattekostnad)	1 118	-1 137	-477	-4 276
Betalbar skatt i balansen				
Betalbar skatt (28 % av grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	0	0	0	0
Skattevirkning av konsernbidrag, stiftelses-/emisjonskostnader	0	0	0	0
Betalbar skatt i balansen	0	0	0	0

NOTE 7 – LØNNSKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSER, LÅN TIL ANSATTE, PENSJONER, TRANSAKSJONER NÆRSTÅENDE PARTER
Ytelse til ledende personer:

(1000 kr)	MORSELSKAP		KONSERN	
	Daglig leder	Styret	Daglig leder	Styret
Lønn/ honorar administrerende direktør	1 361	515	1 361	515
Pensjon	144	0	144	0
Andre ytelser	7	0	7	0

Lønnskostnad i regnskapet:

(1000 kr)	MORSELSKAP		KONSERN	
	2013	2012	2013	2012
Lønn og honorar	3 509	3 674	3 509	3 674
Arbeidsgiveravgift	601	570	601	570
Pensjonskostnad	276	0	276	0
Annen personalkostnad	63	37	63	37
Sum	4 450	4 281	4 450	4 281

Morselskapet og konsernet har i 2013 hatt 4 ansatte.

Morselskapet har solgt administrative, regnskapsmessige og prosjektrelaterte tjenester til andre selskaper i konsernet for kr 3 301 620. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreleder eller andre nærstående parter.

Ingen av disse har avtale om bonus, overskuddsdeling eller opsjoner.

Det er ingen enkelt lån/sikkerhetsstillelser som utgjør mer enn 5 % av selskapets egenkapital.

Samtlige ansatte inngår i ytelsesbasert pensjonsordning.

Selskapet og konsernet har pensjonsordninger som omfatter i alt 4 ansatte i selskapet og konsernet. Ordningene gir rett til definerte fremtidige ytelser, som i hovedsak bestemmes av antall opptjeningsår, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen på ytelsene fra folketrygden. Forpliktelsene er dekket gjennom et forsikringselskap. Selskapets og konsernets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

(1000 kr)	2013	2012
Netto pensjonskostnad for morselskapet og konsernet		
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	310	265
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	60	33
Avkastning på pensjonsmidler	-52	-33
Administrasjonskostnader	30	28
Resultatførte planavvik/estimatendringer	9	0
Arbeidsgiveravgift	42	28
Netto pensjonskostnad	399	321
Netto pensjonsforpliktelse i morselskapet og konsernet		
Opptjente pensjonsforpliktelser 31.12.	1 482	798
Beregnet effekt av fremtidig lønnsregulering	0	0
Beregnet brutto pensjonsforpliktelse 31.12.	1 482	798
Pensjonsmidler (til markedsverdi) 31.12.	1 769	725
Ikke resultatført actuarielt tap (gevinst)	306	34
Planarbeid	0	0
Arbeidsgiveravgift	0	0
Netto pensjonsforpliktelse	19	106
Økonomiske forutsetninger		
Diskonteringsrente	3,90 %	3,80 %
Forventet avkastning på pensjonsmidler	4,00 %	4,10 %
Forventet lønnsregulering	3,50 %	3,50 %
Forventet regulering av pensjoner under utbetaling	0,20 %	0,10 %
Forventet G-regulering	3,25 %	3,25 %

De aktuarmessige forutsetningene er basert på vanlige benyttede forutsetningene innen forsikring (tabell K 2005) når det gjelder demografiske faktorer.

Revisor (morselskap og konsern)

(1000 kr)	MORSELSKAP		KONSERN	
	2013	2012	2013	2012
Lovpålagt revisjon (inkl teknisk bistand med årsregnskapet)	262	230	352	356
Andre attestasjonsoppdrag	0	0	0	0
Skatterådgivning (inkl teknisk bistand med ligningspapirer)	41	11	77	79
Annen bistand (mva, kapitalforhøyelse og fisjon)	106	70	106	122
Bistand ført direkte mot egenkapital	0	0	0	0
Sum godtgjørelse til revisor (alle beløp ekskl mva)	409	311	535	557

NOTE 8 – SALGSINNTEKTER**Fordeling på virksomhetsområder og geografisk fordeling**

Salgsinntekter består av salg av tomter direkte eid av morselskapet samt omsetningsverdien av eiendommer solgt via salg av datterselskap. Alle solgte eiendommer ligger i Kristiansand kommune.

NOTE 9 – MELLOMVÆRENDE MED SELSKAP I SAMME KONSERN M.V.

(1000 kr)	MORSELSKAP		KONSERN	
	2013	2012	2013	2012
Lån til foretak i samme konsern	131 561	126 948	0	0
Lån til tilknyttet selskap	5 868	2 577	5 868	2 577
Utbytte fra tilknyttet selskap - inngår i andre korts.fordringer	5 000	5 000	5 000	5 000
Kortsiktige fordringer	2 425	1 589	0	0
Langsiktig lån Kristiansand kommune	-340 000	-340 000	-340 000	-340 000
Kortsiktig gjeld	-11 964	-12 528	0	0
	-207 110	-216 414	-329 132	-332 423
Kostnadsførte renter på lån Kristiansand kommune	16 660	18 868	16 660	18 868

Til generalforsamlingen i Kristiansand Næringssselskap AS

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Kristiansand Næringssselskap AS som består av selskapsregnskap, som viser et overskudd på kr 4 939 194, og konsernregnskap, som viser et underskudd på kr 9 078 472. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2013, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og daglig leder finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for selskapets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne

kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapet og konsernet Kristiansand Næringssselskap AS' finansielle stilling per 31. desember 2013 og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen og om redegjørelse om samfunnsansvar

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen og i redegjørelsen om samfunnsansvar om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 "Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon" mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Kristiansand, 15. mai 2014

PricewaterhouseCoopers AS



Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor