



KRISTIANSAND NÆRINGSSELSKAP AS
ÅRSRAPPORT 2014





Kristiansand Næringssselskap AS

Østre Strandgt 3
4610 Kristiansand
Telefon 90 22 55 00
www.krsn.no





Årsrapport 2014

05

Selskapsversikt

09

KNAS
Styrets
beretning
2014

10

KNAS
Regnskap
2014

15

KNAS
Noter til
regnskapet
2014

20

KNAS
Revisors
beretning
2014

29



ÅRSRAPPORT 2014

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

FREMTIDSUTSIKTER

(Kilde: DnB – økonomiske utsikter januar 2015)

Verdensøkonomien vokste i 2014 med om lag 3,2 pst, nesten ½ prosent lavere enn anslaget ved inngangen til året. Nyhetsbildet er nå dominert av konflikter og denne veksten er kanskje i overkant av hva en kunne frykte.

2015 ble året da USA endelig begynte å ta av, eurosonen fortsatte å skuffe og Kina overtok som verdens største økonomi. Samtidig fortsatte Kina sin kontrollerte vekstbrems. 2014 ble også året med det største oljeprisfallet siden finanskrisen.

Ventelig blir også 2015 året da norsk økonomi bremser opp, mens veksten tar seg noe opp i mange av de landene vi handler med. Likevel antas ikke veksten i den rike halvdel av verdens økonomi å bli mye over 2 pst. Flere land står også på terskelen til deflasjon.

Derfor blir også 2015 året da sentralbankene skiller lag, med fortsatt fullt trykk i eurosonen og Japan mens Storbritannia og USA gradvis vil lette på trykket. I den fremvoksende halvdel av verdensøkonomien antas det at veksten holder seg rundt 4,25 pst slik at den globale veksten samlet havner på om lag 3,5 pst for året. Det er også antatt at 2016 – 18 vil ligge på omtrent samme veksttakt.

Norge

Norsk økonomi har surfet på en medgangsbølge i femten år. Tidoblingen av oljeprisen har gått hånd i hånd med en gullalder for norsk økonomi. På den ene siden har staten hatt høye årlige oljeinntekter som har sildret inn i norsk økonomi via oljefondet. Over tid har det oljekorrigerede budsjettunderskuddet blitt stadig større. På 2015-budsjettet kommer omtrent hver tiende utgiftskrone fra Oljefondet. På den annen side har Norge siden årtusenskiftet bygget opp en stadig større oljenæring med store ringvirkninger for resten av økonomien. Omtrent hver tiende arbeidsplass er direkte eller indirekte knyttet opp mot oljevirksomheten. Over denne perioden har norske lønnsstakere hatt omtrent dobbelt så høy lønnsvekst som de viktigste konkurrentlandene. Og takket være oljevirksomheten og en rik stat skar Norge langt på vei klar av finanskrisen. Nå treffer oljebremsen norsk økonomi. For det første har norsk sokkel trolig nådd middagshøyden.



Halvparten av det som skal tas ut av olje og gass, er tatt ut. Oljeproduksjonen har passert toppen, gassproduksjonen er nært sitt platånivå, og investeringene er nå på sitt høyeste. I Nasjonalbudsjettet anslås at den samlede etterspørselen fra oljevirkosomheten vil avta fra 15 prosent av Fastlands-BNP nå, til om lag tredjeparten i 2040, dvs. med nesten $\frac{1}{2}$ prosent av Fastlands-BNP årlig. Fra å trekke annen aktivitet opp, vil oljevirkosomheten fremover dra annen aktivitet ned. For det andre forsterkes oljebremsen av oljeprisfallet, gjennom de samme mekanismer som er nevnt over. På denne bakgrunn er det antatt at oljeinvesteringene vil reduseres med en drøy firedel de tre neste årene, med den største delen av fallet i år.

OLJEPRISFALL

Oljeprisfallet virker på mange måter. Grovt sett er den globale oljeregningen nå redusert med 2 prosent av globalt BNP. Dette representerer en tilsvarende inntektsoverføring fra oljeprodusenter til oljekonsumenter. På den ene siden er mange av produsentlandene netto sparere (Norge gjennom Oljefondet), slik at en lavere oljepris skal bety mindre sparing og høyere aktivitet. På den annen side tilsier ulik sammensetning av etterspørselen at denne type skift ikke vil være smertefrie, fordi økt etterspørsel et sted ikke umiddelbart absorberer redusert aktivitet et annet.

Fra et norsk ståsted er åpenbart oljeprisen den viktigste risikofaktoren i dagens situasjon. Det er antatt at forhold både på tilbuds- og etterspørselssiden gradvis presser prisen opp igjen mot en antatt langsiktig "likevektspris" på 90-95 dollar fatet. Allerede i fjerde kvartal er det prognoser for en oljepris på nær 75 dollar fatet.

Oljebremsen vil også virke inn på norsk tradisjonell eksport, på godt og vondt. Norske eksportører uten tilknytning til oljevirkosomhet vil dra utvetydig nytte av oljebremsen. For det første er oljeprisfallet godt nytt for Norges viktigste handelspartnere. De er netto importører av olje, og prisfallet gir økt kjøpekraft og støtte til det pågående oppsvinget. Viktig drahjelp kommer også fra kronekursen, som har svekket seg dramatisk som følge av oljeprisfallet. Det har gitt et løft i lønnsomheten og konkurransevnen til norske bedrifter, både de som opererer i utlandet og de som konkurrerer med utenlandske produsenter på hjemmemarkedet. Lønnsmoderasjon de neste årene vil virke i samme retning.

Høy etterspørsel fra norsk sokkel har gagnet en stor andel av fastlandsbedriftene, både i industrien og i tjenestesektoren. Aktiviteten har vært høy på verft, i maskinindustrien, i konsulent- og advokatbransjen og i finans. En undersøkelse gjort av Norges Bank antyder at 40 prosent av

industribedriftene, 55 prosent av bygg- og anleggsbedriftene og 60 prosent av tjenestebedriftene med mer enn 100 ansatte har omsetning som er petroleumsrelatert. ¾ av disse mente at en oljepris under 70 dollar fatet ville få «store negative konsekvenser» for den oljerelevante omsetningen.

HUSHOLDNINGENE

Husholdningene er den viktigste etterspørselskilden i norsk økonomi, og deres reaksjon på nedturen i oljebransjen er dermed avgjørende for hvor sterk oljebremsen blir. Erfaring viser at spareviljen øker i turbulente tider, og speilbildet av dette er at konsumveksten blir svakere.

Lønnsveksten i 2014 ble trolig rundt 3½ prosent, noe lavere enn i 2013. Med en prisvekst på 2,0 prosent, ble reallønnsveksten om lag 1½ prosent, mot 1,8 prosent i 2013. Sysselsettingsveksten og arbeidsledigheten endret seg lite fra 2013 til 2014. Den faktiske utviklingen i arbeidsmarkedet hadde dermed lite å si for nedgangen i lønnsveksten. Derimot avtok veksten i produktprisene for fastlandsbedriftene fra 2013 til 2014. Dessuten falt bedriftstilliten gjennom fjoråret, og særlig var det nedgang i produksjonen i bedrifter som leverte til petroleumssektoren. Nedgangen i lønnsveksten kan ses som et steg i retning av å tilpasse lønnsveksten hjemme til lønnsutviklingen hos handelspartnerne.

BOLIG

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.

NÆRING

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 m.a.o. 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 Næringssselskap AS merke dette de kommende årene.

NÆRINGSEIENDOM LOKALT

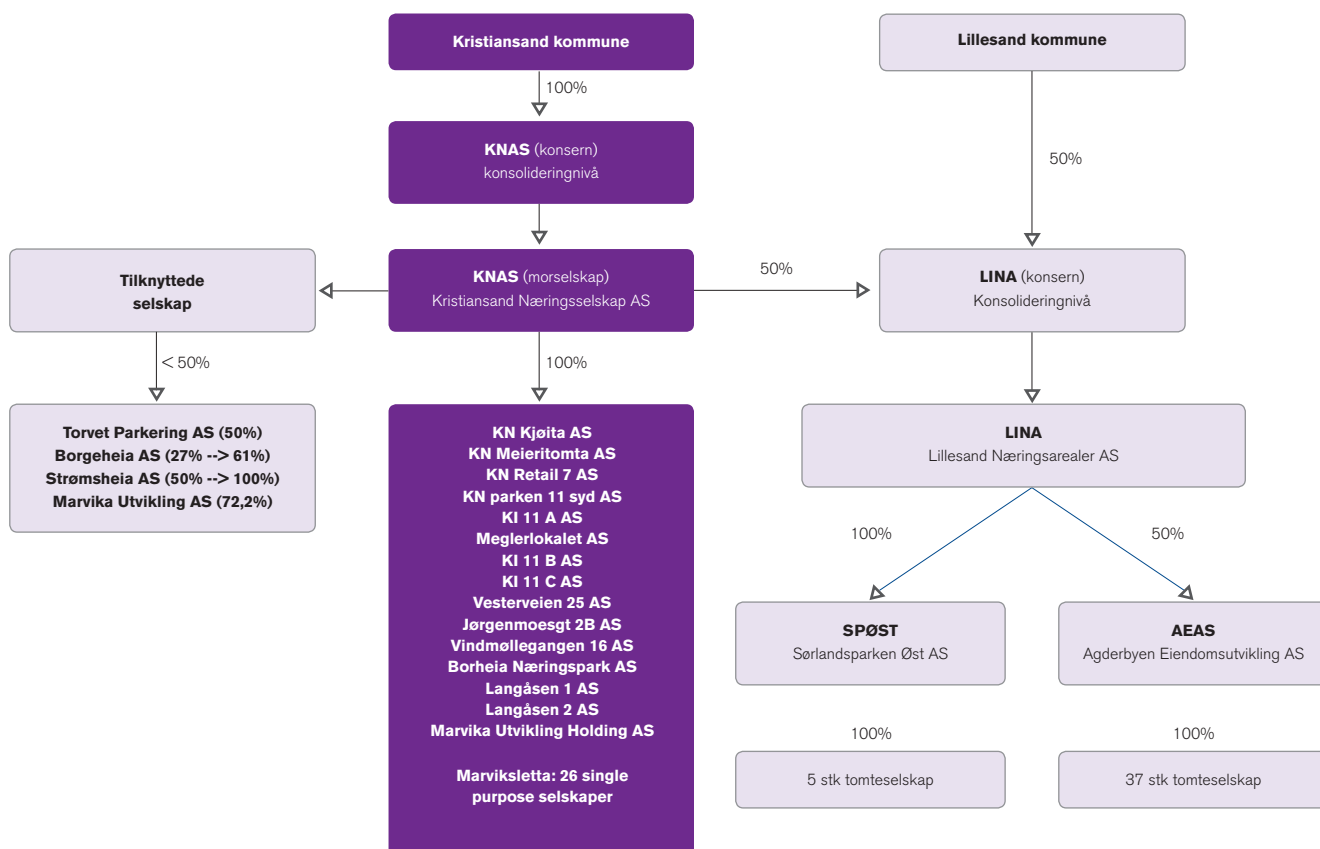
Etterspørselen etter næringseiendom og ønske om nye eiendomsinvesteringer lokalt i Kristiansandsregionen er fortsatt sterkt preget av tilbakeslaget. Denne utviklingen må forventes å fortsette i 2015 før vi kan forvente en oppsving. Det er fortsatt mye lokaler ledige både kontor, butikk og lagerlokaler. 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 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 er attraktiv for slike nye handelskonsepter og nedslagsfeltet for slike nye handelskonsepter 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. Avveieningen 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 sunnhetsstrekk, og lite tyder på at Agder er nær en boligboble slik tilfellet kan være i Oslo og Stavanger.

Når det gjelder næringsarealer er det p.t. tilstrekkelig med Mjåvann, Lauvåsen, Sørlandsparken Øst og Kjerlingland som de største og mest aktuelle tomteområdene. 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 Østre Strandgate 3 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 AS**. Gjennom disse selskapene skal **KNAS** legge til rette for næringsetableringer i årene fremover hvor en på den ene siden utvikler byggeklare næringstomter 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 72,2% av **KNAS** med datterselskap (bortfester) og 27,8% av festerne på tomteområde S1 på Lund. Så snart området er regulert skal festerne ihht en egen avtale kjøpe tomeselskapene 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 51% 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. Styret i sistnevnte er delt mellom representanter fra KNAS og festerne. Styret i Agderbyen Eiendomsutvikling AS, Strømsheia AS og Borgeheia AS reflekterer eierskapet og aksjebeholdning.

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.

SELKAPSMÅL 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, ansatt 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 det 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 51% 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. 31/12-2014

Styre: Egil August Bauer-Nilsen, Bjarne Ugland, Inger Skeie Hansen,
Øyvind Berntsen, Jørgen Kristiansen og Åshild Schmidt

▼ 100%

▼ 27 – 72,2%

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: Jan O. Larsen

Lillesand Næringsarealer AS – 50%

Aksjonærer: KNAS og Lillesand Kommune
Styre: Arne Thomassen, 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 – 72,2%

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

Marvika Utvikling Holding AS
Marvika Senter Holding AS
Lundsletta 2 AS
Lundsletta 10 AS
Marvika Senter AS
Starthallen AS
Nye Teglewerksvei 7 AS
Styre: Jan O. Larsen

Strømsheia Næringsutvikling AS – 50%

Aksjonærer: KNAS og
Scale/Veidekke
Styre: Jan O. Larsen, Eyvin Magne Olsen,
Kai Tønning Nygaard og Egil Andre Jore

Lundsletta 4 AS
Lundsletta 5 AS
Lundsletta 6 AS
Lundsletta 8 AS
Lundsletta 11 AS
Lundsletta 12 AS
Lundsletta 13 AS
Lundsletta 14 AS
Lundsletta 15 AS
Lundsletta 19 AS
Lundsletta 21 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
Vindmøllegangen 16 AS
Vesterveien 25 AS
Jørgenmoesgate 2B AS
Borheia Næringspark AS
Langåsen 1 AS
Langåsen 2 AS
Meglerlokalet AS
Styre: Jan O. Larsen

Borgeheia AS – 27%

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

KNAS | Styrets beretning 2014

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 verdiskaping 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.

Årets resultat for KNAS (konsern) er 8 529 530,-. I resultatet er det innarbeidet negativt resultatbidrag fra hhv KN Kjøita AS med kr. 4 125 432,- og KN Meieritomta AS med minus 2 716 755,- slik at det løpende resultatet fra driften i realiteten er om lag 6,8 MNOK bedre enn det fremlagte årsresultatet. Negativt resultatbidrag fra KN Kjøita AS og KN Meieritomta AS skyldes høye avskrivninger på disse byggene i tillegg til rentekostnadene.

Som en følge av høye avskrivninger er EBITDA for konsernet MNOK 98,6.

KNAS konsernet har et resultatmål relatert til totalkapitalen på 6,0 pst. Med totalkapital for konsernet på 1.320.822.000 er målsettingen et driftsresultat på kr. 79.249.000. Med et driftsresultat på 77 MNOK ligger dette like i underkant av resultatmålet på 79,2 MNOK og realisert avkastning med 5,8 pst.

Markedet for kjøp av næringsstomter, som representerer en stor del av KNAS sin virksomhet, har vært svakt helt siden finanskrisen i 2008. Som en følge av et rentemarked med vedvarende lave renter er imidlertid transaksjonsvolumene nasjonalt veldig bra selv om etterspørselen etter tomter for etablering av nybygg er svak.

Det er antatt at andrehåndsmarkedet for næringsseiendommer bedrer seg over tid, og vi vil se en tiltakende nybyggingsaktivitet og dermed også økt etterspørsel etter næringsstomter.

MARKED

Etterspørselen etter næringsstomter nasjonalt, regionalt og lokalt i Kristiansand har i 2014 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 øvrig del av Sørlandsparken, i Kvadraturen og også handel generelt i hele regionen. Det antatte overskuddet av handelsarealer antas å vedvare noen år før markedet kommer i balanse. I denne situasjonen er det ekstra gledelig at KNAS har fått leid ut KN Retail 7 AS til brødrene Christensen fra Arendal som driver interiørbutikken Fargerike. Fargerike har opsjon på kjøp av seksjonen.

Vi ser det samme på kontorsiden. De som sitter med ikke utleide kontorlokaler sliter i dag med å fylle opp lokalene til 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

Virksomheten i 2014 og siste 2 år (I hele 1000 i tabellen)

Omsetning og resultat	Konsern 2014	Konsern 2013	Konsern 2012	Mor 2014	Mor 2013	Mor 2012
Inntekter	119 499	103 408	125 310	101 257	37 278	60 959
Driftsresultat	76 981	47 773	85 605	88 074	12 443	52 542
Resultat før skatt	11 332	-9 555	28 862	78 370	6 057	35 023
Selskapets totalkapital	1 320 822	1 226 567	1 261 148	661 020	537 667	555 605
Selskapets egenkapital	132 430	128 200	147 278	234 492	161 707	166 768
Egenkapital andel	10 %	10 %	12 %	38 %	30 %	30 %

utviklingsperspektiv. Når markedet for slike eiendommer de siste par årene har flatet ut 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 nybygg vil slite med omsetningen. Nylige ervervede eiendommer på Strømsheia, Borheia, Holskogen og Borgeheia er alle eksempler på eiendommer som har et langsiktig utviklingsperspektiv.

BYUTVIKLING

Med en såpass ensidig eksponering om relativt desentrale næringsseiendommer i- og rundt Kristiansand, kan det være viktig for KNAS å diversifisere (spre) sin virksomhet. Dette kan enten gjøres ved å utvide nedslagsfeltet for tilsvarende eiendommer, alternativt kan en utvide aktiviteten til å omfatte andre typer 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 magre 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 og 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, 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.

På et overordnet nivå har Kristiansand Næringssselskap AS hatt en løpende dialog med knutepunkt-kommunene 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 knutepunkt-kommunene med sikte på et tilsvarende samarbeid dersom muligheten for et slikt samarbeid dukker opp.

JB Ugland 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. I løpet av 2014 har Agderbyen Eiendomsutvikling AS hatt betydelig fysisk aktivitet på Kjerlingland slik at infrastrukturen inn i området nå er lagt og betydelige arealer blir planert og forberedt for etableringer. Fysisk har YX etablert bensinstasjon i området og Statoil er i komringen. I tillegg vil det komme ytterligere etableringer i løpet av 2015.

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. Områdeplanen vil ventelig bli vedtatt med endelig virkning sommeren 2015.

Parallelt med områdeplanen for Lund utarbeides en detaljreguleringsplan for Marviksletta. Dette arbeidet er kommet langt, og det er intensjonen å fremme detaljplanen for Marviksletta 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. I forlengelsen av dette er det sonderinger mot større utviklingsaktører med sikte på rask realisering av 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 besluttet lokalt. Bla har Næringsforeningen i Kristiansand engasjert seg i arbeidet for en regional strategisk næringsplan.

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.

Gjennom Kristiansand Næringssselskap 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 næringsstomter. 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, Borgeheia (Kjevik) og Holskogen er langsiktige.

Gjennom våre posisjoner i Vige, Marvika, Torsvika, Strømsheia og på Lund vil Kristiansand Næringssselskap 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 2014 MNOK 11,5 fordelt slik

- Leverandørgjeld 4,9 MNOK
- Betalbar skatt 1,2 MNOK
- Diverse rekkefølgekrav solgte tomter, forskudd og offentlige avgifter 5,5 MNOK.

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

Kortsiktige fordringer var ved utgangen av året 36,2 MNOK bestående av

- Fordring på oppgjør salg av tomter kr 35,3 MNOK
- Kundefordringer, forskudd kunder 0,7 MNOK
- Andre kortsiktige fordringer 0,3 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 næringslokaler ledige, dette gjelder kontor, butikk og lagerlokaler.

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

Kredittrisiko

Utestående kundefordringer var MNOK 36 i morselskapet ved årsskiftet, hvorav MNOK 36 gjelder fordring på salg av datterselskap. Dette forventes innbetalt i 2015. 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). Gjennomsnittlig gjenværende løpetid (durasjon) på rentesikringen er 5,17 år.

Likviditetsrisiko

Selskapet og konsernet har i tillegg jevn inntektsstrøm ved utleie av eiendom for å sikre forsvarlig drift, samt betjene forpliktelser til kreditorer og låneinstitusjoner. Selskapets og konsernets bankbeholdninger 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 negativ kontantstrøm fra drift på MNOK 51 i 2014. Forskjellen mellom driftsresultat og kontantstrøm fra drift forklares hovedsakelig med avskrivninger og store investeringer i tomter og bygg presentert som varelager i konsernet.

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

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 2014 tre fast ansatte, herav to menn og en kvinne.

Arbeidsmiljøet i selskapet er godt. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2014.

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

Styret foreslår derfor følgende disponering av årsresultat i Kristiansand Næringssselskap AS:

Disponeringer 2014 (i hele 1000)

Resultat etter skatt (overskudd)	77 085
Styrets forslag til utbytte	4 300
Avsatt til annen egenkapital	72 785

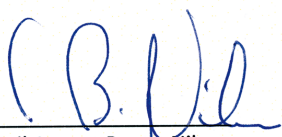
Annen egenkapital var pr 31.12.13	88 213
Økning av egenkapital etter forslag fra styret	72 785
Annen egenkapital pr 31.12.14	160 999
Sum egenkapital pr 31.12.14	234 492

FORTSATT DRIFT

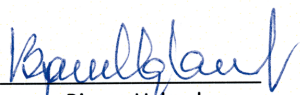
Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter et rettviseende bilde for virksomhetens resultat for 2014 og økonomiske stilling ved årsskiftet.

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

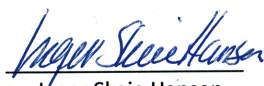
Kristiansand, 27. mars 2015



Egil August Bauer-Nilsen
Styrets leder



Bjarne Ugland
Nestleder



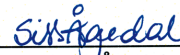
Inger Skeie Hansen
Styremedlem



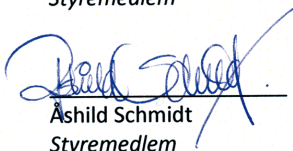
Øyvind Berntsen
Styremedlem



Jørgen Kristiansen
Styremedlem



Siss June Ågedal
Styremedlem



Åshild Schmidt
Styremedlem



Jan Omli Larsen
Administrerende direktør



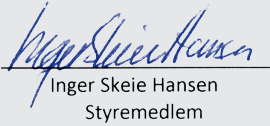
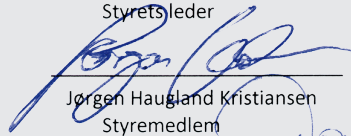
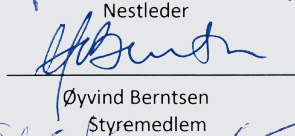
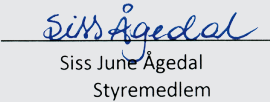

Tall oppgitt i hele 1000	Note	MORSELSKAP		KONSERN	
		2014	2013	2014	2013
Salgsinntekt	8	8 139	23 107	37 295	22 308
Leieinntekt		10 047	10 607	79 127	76 936
Andre driftsinntekter	8	83 071	3 564	3 077	4 164
Sum driftsinntekt		101 257	37 278	119 499	103 408
Varekostnad/kostnader solgte tomter	8	3 860	16 175	7 604	16 175
Lønnskostnad	7	4 162	4 450	4 162	4 450
Avskrivning på driftsmidler	2	719	686	21 655	28 959
Annen driftskostnad	7	4 442	3 524	9 096	6 051
Sum driftskostnad		13 183	24 835	42 517	55 635
Driftsresultat		88 074	12 443	76 981	47 773
Inntekt fra investering i datterselskap		0	2 422	0	0
Inntekt fra investering i tilknyttet selskap	4	0	5 000	-1 268	833
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		6 847	5 440	0	0
Annen renteinntekt		1 037	1 420	2 105	2 105
Annen finansinntekt		1	60	32	88
Nedskrivning av andre finansielle omløpsmidler	4	0	4 000	0	0
Rentekostnad ansvarlig lån	9	17 033	16 660	17 033	16 660
Annen rentekostnad		28	68	48 934	43 694
Annen finanskostnad		528	0	551	0
Netto finansposter		-9 704	-6 386	-65 649	-57 328
Ordinært resultat før skattekostnad		78 370	6 057	11 332	-9 555
Skattekostnad på ordinært resultat	6	1 284	1 118	2 803	-477
Ordinært resultat		77 085	4 939	8 530	-9 078
Årsresultat		77 085	4 939	8 530	-9 078
Herav Majoritetens resultatandel				8 530	-9 078
Herav minoritetens resultatandel				0	0
Sum årsresultat				8 530	-9 078
Overføringer					
Avsatt til utbytte		4 300	10 000		
Avsatt til/(overført fra) annen egenkapital		72 785	-5 061		

KNAS | Balanse pr 31.12

Tall oppgitt i hele 1000	Note	MORSELSKAP		KONSERN	
		2014	2013	2014	2013
EIENDELER					
Anleggsmidler					
Immaterielle eiendeler					
Utsatt skattefordel	6	0	41	4 269	13 769
Sum immaterielle eiendeler		0	41	4 269	13 769
Varige driftsmidler					
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	21 857	22 488	726 282	703 214
Maskiner og anlegg	2	145	168	145	168
Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner o.l.	2	256	321	256	321
Sum varige driftsmidler		22 258	22 977	726 683	703 702
Finansielle anleggsmidler					
Investeringer i datterselskap	4	74 955	84 214	0	0
Lån til foretak i samme konsern	9	221 731	131 561	0	0
Investeringer i tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4	12 487	12 487	46 992	48 141
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4	7 082	5 868	7 082	5 868
Investeringer i aksjer og andeler	4	0	0	4	4
Obligasjoner og andre fordringer	3	1 527	3 025	1 213	3 025
Sum finansielle anleggsmidler		317 782	237 156	55 291	57 039
Sum anleggsmidler		340 040	260 174	786 243	774 510
Omløpsmidler					
Prosjektbeholdning	2	204 137	207 142	380 900	327 640
Fordringer					
Kundefordringer		35 890	24 027	7 412	40 517
Andre fordringer	9	287	11 471	36 903	9 172
Sum fordringer		36 177	35 498	44 315	49 689
Investeringer					
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	10	59 810	0	59 810	0
Sum investeringer		59 810	0	59 810	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	20 856	34 853	49 553	74 728
Sum omløpsmidler		320 980	277 493	534 579	452 057
Sum eiendeler		661 020	537 667	1 320 822	1 226 567

Tall oppgitt i hele 1000	Note	MORSELSKAP		KONSERN	
		2014	2013	2014	2013
EGENKAPITAL OG GJELD					
EGENKAPITAL					
Innskutt egenkapital					
Aksjekapital	1	60 000	60 000	60 000	60 000
Overkurs	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	160 999	88 213	58 936	54 707
Sum opptjent egenkapital		160 999	88 213	58 936	54 707
Sum egenkapital		234 492	161 707	132 430	128 200
GJELD					
Avsetninger for forpliktelser					
Pensjonsforpliktelser	7	66	19	66	19
Utsatt skatt	6	33	0	0	0
Sum avsetninger for forpliktelser		99	19	66	19
Annen langsiktig gjeld					
Gjeld til Kristiansand Kommune	4	340 000	340 000	340 000	340 000
Annen langsiktig gjeld	3	600	1 000	33 252	947
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	0	0	754 800	710 000
Gjeld til konsernselskap	9	70 000	0	34 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		410 600	341 000	1 162 052	1 050 947
Kortsiktig gjeld					
Leverandørgjeld		4 859	4 868	6 100	4 461
Betalbar skatt	6	1 209	0	1 311	0
Skyldig offentlige avgifter		716	604	1 364	4 123
Utbytte		4 300	10 000	4 300	10 000
Annen kortsiktig gjeld	3	4 745	19 469	13 199	28 816
Sum kortsiktig gjeld		15 829	34 941	26 275	47 401
Sum gjeld		426 528	375 960	1 188 392	1 098 367
Sum egenkapital og gjeld		661 020	537 667	1 320 822	1 226 567

Kristiansand, den 27.03.2015

 Egil August Bauer-Nilsen Styrets leder	 Bjarne Ugland Nestleder	 Inger Skeie Hansen Styremedlem
 Jørgen Haugland Kristiansen Styremedlem	 Øyvind Berntsen Styremedlem	 Siss June Ågedal Styremedlem
 Åshild Schmidt Styremedlem	 Jan Omli Larsen Administrerende direktør	

KNAS | Kontantstrømanalyse

Tall oppgitt i hele 1000	Note	MORSELSKAP		KONSERN	
		2014	2013	2014	2013
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter					
Resultat før skattekostnad		78 370	6 057	11 332	-9 555
Periodens betalte skatt	6	0	0	0	0
Tap/gevinst ved salg av aksjer i datterselskap		-80 600	-1 827	-25 306	0
Tap/gevinst ved salg av eiendeler		0	0	0	-1 846
Resultatandel aksjer i tilknyttet selskap	4	0	0	1 268	-833
Inntektsført utbytte fra tilknyttet selskap		0	-5 000	0	0
Ordinære avskrivninger	2	719	686	21 655	28 959
Nedskrivning anleggsmidler	2	0	4 000	0	0
Endring i pensjonsforpliktelse	7	47	-87	47	-87
Endring i varelager/ prosjekteiendommer	2	3 005	5 567	-48 379	7 356
Endring i kundefordringer		-11 864	-1 635	33 105	-9 913
Endring i leverandørgjeld		-8	-1 288	1 639	-2 907
Endring i andre tidsavgrensningsposter		8 375	-6 754	-46 927	-4 901
Poster klassifisert som investerings- eller finansieringsaktiviteter		528	0	528	0
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-1 429	-280	-51 038	6 273
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter					
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		0	1 937	25 600	1 937
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	2	0	-5 252	-41 102	-5 805
Utbetalinger ved investering i aksjer, andeler og obligasjoner	4	-60 488	-80	-60 338	-50
Innbetalinger på andre lånefordringer		284	0	598	0
Utbetalinger på andre lånefordringer		0	-3 909	0	-3 909
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-60 204	-7 304	-75 242	-7 827
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter					
Innbetalinger gjeld konsernselskaper		58 036	0	34 000	0
Innbetalinger ved opptak av nye banklån	5	0	0	44 853	0
Innbetalinger ved opptak av annen langsiktig gjeld		0	0	32 652	0
Utbetalinger ved nedbetaling av annen gjeld		-400	-215	-400	-573
Utbetalinger av utbytte		-10 000	-16 500	-10 000	-16 500
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		47 636	-16 715	101 105	-17 073
Netto endring i kontanter		-13 997	-24 299	-25 175	-18 627
Kontantbeholdning 01.01		34 853	59 152	74 727	93 354
Kontantbeholdning 31.12		20 856	34 853	49 553	74 727
Spesifikasjon av kontantbeholdningen ved periodens slutt					
Bankinnskudd, kontanter og lignende		20 856	34 853	49 553	74 727



KNAS | Noter til regnskapet

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 skjønsmessige 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 næringsseierdommer. Inntektene regnskapsføres ved risikooverdragelse til kjøper. Tilhørende tomtekostnader 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 næringsseierdommer. Omsetningsverdien på solgte eiendommer i datterselskapene presenteres som salgsinntekt og tilhørende investeringskostnader presenteres som kostnader solgte tomter.

Konsolideringsprinsipper

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

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

Datterselskaper blir konsolidert fra det tidspunkt kontrollen er overført til konsernet (oppkjøpstidspunktet).

I konsernregnskapet erstattes posten aksjer i datterselskap med datterselskapets eiendeler og gjeld. Konsernregnskapet utarbeides som om konsernet var én økonomisk enhet. Transaksjoner, urealisert fortjeneste og mellomværende mellom selskapene i konsernet elimineres.

Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på opp-

kjøpstidspunktet. Eventuell merverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld, balanseføres som goodwill. Goodwill behandles som en residual og balanseføres med den andelen som er observert i oppkjøpstransaksjonen. Merverdier i konsernregnskapet avskrives over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid.

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 anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

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 regnskapsreglene 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 kostnadsføres 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 påkostninger som er påløpt på balansedagen. Alle kostnader som er direkte henførbare til prosjektene, er aktivert. Den benyttes et porteføljeprinsipp 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 er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen vurderes til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Konsernbidrag til datterselskap, med fradrag for skatt, føres som økt kostpris 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 dels om tilbakebetaling av investert kapital, og fratrekkes investeringens verdi i balansen.

Markedsbaserte finansielle instrumenter

For kortsiktige investeringer i markedsbaserte finansielle instrumenter brukes markedsverdi prinsippet. Verdien i balansen tilsvarer markedsverdien av investeringene pr. 31.12. Mottatt utbytte, og realiserte og urealiserte gevinster/tap, resultatføres som finansposter.

Pensjoner

Selskapet har ytelsesbasert pensjonsordning som er finansiert gjennom innbetalinger til forsikringsselskap.

En ytelsesplan er en pensjonsordning som definerer en pensjonsutbetaling som en ansatt vil motta ved pensjonering. Pensjonsutbetalingen 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 balansedagen minus virkelig verdi av pensjonsmidlene (innbetalte beløp til forsikringsselskap), justert for ikke resultatførte estimatavvik og ikke resultatførte kostnader knyttet til tidligere perioders pensjonsopptjening. Pensjonsforpliktelsen beregnes årlig av en uavhengig aktuar ved bruk av en lineær opptjeningsmetode.

Planendringer amortiseres over forventet gjenværende opptjeningstid. 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 pensjonsmidlene (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 forskjell-

er 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 balanseføres 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 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	88 213	161 707
Årets resultat	0	0	77 085	77 085
Utbytte	0	0	-4 300	-4 300
Egenkapital pr 31.12.	60 000	13 494	160 999	234 492

KONSERN (1000 kr)	Aksjekapital	Overkurs	Annen opptj. egenkapital	Sum
Egenkapital pr 01.01.	60 000	13 494	54 707	128 200
Årets resultat	0	0	8 530	8 530
Utbytte	0	0	-4 300	-4 300
Egenkapital pr 31.12.	60 000	13 494	58 936	132 430

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)	Maskiner og anlegg	Kunst	Inventar, Innredning, biler	Data og software	Sum drifts- midler
Anskaffelseskost pr 01.01	225	24	939	538	1 726
Tidligere oppskrivninger	0	0	0	0	0
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	0	0	0
Avgang solgte driftsmidler	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	225	24	939	538	1 726
Akk. avskrivninger 31.12	-80	0	-707	-538	-1 325
Bokført verdi pr. 31.12	145	24	232	0	401
Årets avskrivninger	23	0	66	0	88
Konsernet benytter lineære avskrivninger.	10 år		5 år	3 år	

Leieavtale for kontorlokar ble fornyet fra og med 01.07.2011. Kostnaden for 2013 var på TNOK 197 mens kostnaden for 2014 ble TNOK 338.

MORSELSKAP Varige driftsmidler (eiendom)	Anlegg	Tomt	Bygg	Sum driftsmidler
Anskaffelseskost pr 01.01	1 597	7 000	14 651	23 248
Tidligere oppskrivninger	0	0	0	0
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	0	0
Avgang solgte driftsmidler / tilskudd	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	1 597	7 000	14 651	23 248
Akk. avskrivninger 31.12	-254	0	-1 135	-1 389
Bokført verdi pr. 31.12	1 341	7 000	13 516	21 857
Årets avskrivninger	64	0	567	631
Selskapet benytter lineære avskrivninger.	9 - 25 år	0	50 år	

Konsern		Fast	Sum
Varige driftsmidler (eiendom)	Anlegg	eiendom	driftsmidler
Anskaffelseskost pr 01.01	1 597	791 864	793 461
Opprinnelig anskaffelseskost kjøpte eiendeler	0	40 417	40 417
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	8 554	8 554
Avgang solgte driftsmidler / tilskudd	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	1 597	840 835	842 432
Akk. avskrivninger 31.12	-254	-115 894	-116 149
Bokført verdi pr. 31.12	1 341	724 940	726 282
		1 341	
Årets avskrivninger	64	21 503	21 567
Konsernet benytter lineære avskrivninger.	10-25 år	25 - 50 år	

Avskrivningsplanen for bokført verdi av tekniske installasjoner er endret fom. 01.01.2014 for to av byggene i konsernet.

Endringen i årlige avskrivningen som følge av dette er MNOK 9.

Påløpte infrastrukturkostnader knyttet til solgte eiendommer inngår i annen kortsiktig gjeld med kr TNOK 3 600.

Av tomter og eiendom er klassifisert:

(1000 kr)	MORSELSKAP	KONSERN
Driftsmidler	22 258	726 683
Prosjekteiendommer	204 137	380 900

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 konsern:

	Areal pr. 31.12.2014 – m ²		Areal pr. 31.12.2014 – m ²
Akvarietomta Sørlandsparken	18 000	Hånes, felt E3- utvidelse	6 000
Bladdalstjønnna	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/kunnskapsparken	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

Når det gjelder tilknyttede selskap (TS) så er lån gitt med til sammen TNOK 7 082 (2013: 5 868). Disse og posten andre langsiktige fordringer på TNOK 1 213(2013: 3 025) forfaller senere enn 1 år.

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

Andel av lån med forfall senere enn 5 år er 1 011 MNOK (2013 = 620).

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 %)	Balanseført verdi
Datterselskap					
KN Kjøita AS	Kristiansand	100 %	-7 907	-4 125	35 745
KI 11 A AS	Kristiansand	100 %	1 775	1 550	1 835
KI 11 B AS	Kristiansand	100 %	804	-299	1 707
KI 11 C AS	Kristiansand	100 %	553	-297	1 448
KN Retail 7 AS	Kristiansand	100 %	10 575	-675	4 804
KN Parken 11 Syd AS	Kristiansand	100 %	646	-126	1 031
KN Meieritomta AS	Kristiansand	100 %	6 450	-2 717	25 381
Lundsletta 4 AS	Kristiansand	100 %	-303	-105	110
Lundsletta 5 AS	Kristiansand	100 %	110	24	110
Lundsletta 6 AS	Kristiansand	100 %	42	-10	110
Lundsletta 8 AS	Kristiansand	100 %	57	-11	110
Lundsletta 11 AS	Kristiansand	100 %	-140	-56	110
Lundssletta 12 AS	Kristiansand	100 %	-389	-125	110
Lundssletta 13 AS	Kristiansand	100 %	-128	-8	110
Lundssletta 14 AS	Kristiansand	100 %	-391	-127	110
Lundssletta 15 AS	Kristiansand	100 %	-78	-43	110
Lundssletta 19 AS	Kristiansand	100 %	-29	-33	110
Lundsletta 21 AS	Kristiansand	100 %	110	293	110
Lundsletta 24 AS	Kristiansand	100 %	-1	-32	110
Lundsletta 25 AS	Kristiansand	100 %	192	95	110
Lundsletta 26 AS	Kristiansand	100 %	110	102	110
Lundsletta 27 AS	Kristiansand	100 %	188	91	110
Lundsletta 28 AS	Kristiansand	100 %	194	104	110
Lundsletta 30 AS	Kristiansand	100 %	14	-24	110
Lundsletta 35 AS	Kristiansand	100 %	138	36	110
Lundsletta 36 AS	Kristiansand	100 %	110	88	110
Vindmøllegangen 16 AS	Kristiansand	100 %	323	37	287
Jørgenmoesgate 2B AS	Kristiansand	100 %	247	235	110
Vesterveien 25 AS	Kristiansand	100 %	605	253	112
Borheia Næringspark AS	Kristiansand	100 %	-844	-314	120
Langåsen 1 AS	Kristiansand	100 %	-177	-107	52
Langåsen 2 AS	Kristiansand	100 %	-210	-123	52
Marvika Utvikling Holding AS	Kristiansand	100 %	-1 732	-1 756	30
Meglerlokalet AS	Kristiansand	100 %	142	14	150
Balanseført verdi 31.12.					74 955

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 %	43 749	-776	8 105
Strømsheia Næringsutvikling AS	Kristiansand	50 %	-200	-94	60
Torvet Parkering AS	Kristiansand	50 %	16	-13	61
Marvika Utvikling AS	Kristiansand	50 %	172	-267	1 007
Borgeheia AS (BH) *)	Kristiansand	27 %	-14	0	3 253
Balanseført verdi 31.12. i selskapsregnskapet					12 487

*) Tallene er fra 2013 regnskapet

Konsernet

Investeringene i tilknyttet selskap regnskapsføres etter egenkapitalmetoden. Investeringene i datterselskap er eliminert i konsernet.

(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	72 %	72 %		
Borgeheia AS	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	76	0	5 076
Henførbart merverdi	0	0	0	0	3 262	3 262
Goodwill	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost	8 105	60	61	1 083	3 253	12 563
Beregning av årets resultatandel						
	LINA	SN	TP	MAS	BH	Sum
Gevinst ved avgang	0	0	0	0	0	0
Andel årets resultat	-776	-94	-13	-386	0	-1 268
Avskrivning henførbart merverdi	0	0	0	0	0	0
Avskrivning goodwill	0	0	0	0	0	0
Årets resultatandel	-776	-94	-13	-386	0	-1 268
Beregning av balanseført verdi 31.12.						
	LINA	SN	TP	MAS	BH	Sum
Balanseført verdi 01.01.	44 524	-107	28	438	3255	48 141
Tilgang/avgang i perioden	0	0	0	0	0	-
Årets resultatandel	-776	-94	-13	-267	-	-1 149
Overføringer (utbytte, konsernbidrag)	-	0	0	0	0	-
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.	43 748	-200	15	171	3 254	46 992

NOTE 5 BUNDNE MIDLER, PANTSTILLELSER, GARANTIER OG RENTEBINDINGSAVtaler

I posten bankinnskudd og kontanter inngår bundne bankinnskudd (skattetrekkkonto) med kr 131 337 for morselskapet og kr 131 337 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 108 MNOK.

For to av datterselskapene KN Kjøita AS og KN Meieritomta AS er det inngått rentebindingssavtaler 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 kr. 652 658 501.

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

	MORSELSKAP		KONSERN	
	2014	2013	2014	2013
Midlertidige forskjeller				
Driftsmidler	-180	-126	16 260	-15 206
Fordringer	0	0	-366	0
Inntektsført utbytte fra TS	0	150	0	150
Gevinst - og tapskonto	0	0	-1 558	-1 947
Finansielle instrumenter	528	0	528	0
Pensjonsforpliktelse	-66	-19	-66	-19
Netto midlertidige forskjeller	282	5	14 798	-17 022
Underskudd til fremføring	-134	-134	-67 793	-59 513
Avskåret rentefradrag	-6 972	0	-11 100	0
Korreksjonsinntekt	-25	-25	-25	-25
Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel i balansen	-6 848	-153	-64 119	-76 560
27% utsatt skatt/utsatt skattefordel	-1 849	-41	-17 312	-20 671
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	1 882	0	13 043	6 902
Utsatt skatt/utsatt skattefordel	33	-41	-4 269	-13 769
Grunnlag for betalbar skatt	2014	2013	2014	2013
Resultat før skattekostnad	78 370	6 057	11 332	-9 555
Permanente forskjeller	-73 464	-5 091	-12 734	-5 150
Grunnlag for årets skattekostnad	4 906	966	-1 402	-14 705
Endring i forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt / skattefordel	-427	-132	-2 377	4 684
Anvendelse av underskudd til fremføring	0	-3 256	-2 241	-3 503
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	4 479	-2 422	-6 020	-13 524
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	0	2 422	0	0
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	4 479	0	-6 020	-13 524
Fordeling av skattekostnaden				
Betalbar skatt (27 % av grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	1 209	0	1 311	0
Til gode skatt av tilbakeført underskudd	0	0	0	0
Sum betalbar skatt	1 209	0	1 311	0
Endring i utsatt skatt/skattefordel gammel sats	75	949	1 491	-1 155
Endring som følge av endret skattesats	0	2	0	510
Skattevirkning av konsernbidrag	0	0	0	0
Tilleggsskatt	0	168	0	168
Skattekostnad (27 % av grunnlag for årets skattekostnad)	1 284	-1 137	2 803	-477
Betalbar skatt i balansen				
Betalbar skatt (27 % av grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	1 209	0	1 311	0
Skattevirkning av konsernbidrag, stiftelses-/emisjonskostnader	0	0	0	0
Betalbar skatt i balansen	1 209	0	1 311	0

NOTE 7 LØNNSKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSE, LÅN TIL ANSATTE, PENSJONER, TRANSAKSJONER NÆRSTÅENDE PARTER

(1000 kr)	MORSELSKAP		KONSERN	
	Daglig leder	Styret	Daglig leder	Styret
Ytelse til ledende personer				
Lønn/ honorar administrerende direktør	1 416	515	1 416	515
Pensjon	171	0	171	0
Andre ytelser	8	0	8	0

(1000 kr)	MORSELSKAP		KONSERN	
	2014	2013	2014	2013
Lønnskostnad i regnskapet				
Lønn og honorar	3 284	3 509	3 284	3 509
Arbeidsgiveravgift	529	601	529	601
Pensjonskostnad	297	276	297	276
Annen personalkostnad	52	63	52	63
Sum	4 162	4 450	4 162	4 450

Morselskapet og konsernet har i 2014 hatt 3 ansatte.

Morselskapet har solgt administrative, regnskapsmessige og prosjektrelaterte tjenester til andre selskaper i konsernet for kr 3 251 274(2013: kr 3 301 620). Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelser 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 3 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 forsikringsselskap. Selskapets og konsernets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

	2014	2013
Netto pensjonskostnad for morselskapet og konsernet		
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	387	310
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	92	60
Avkastning på pensjonsmidler	35	-52
Administrasjonskostnader	18	30
Resultatførte planavvik/estimatendringer	-633	9
Arbeidsgiveravgift	42	42
Netto pensjonskostnad	-59	399
Netto pensjonsforpliktelse i morselskapet og konsernet		
Opptjente pensjonsforpliktelser 31.12.	1 430	1 482
Beregnet effekt av fremtidig lønnsregulering	0	0
Beregnet brutto pensjonsforpliktelse 31.12.	1 430	1 482
Pensjonsmidler (til markedsverdi) 31.12.	2 223	1 769
Ikke resultatført aktuarielt tap (gevinst)	728	306
Planarbeid	0	0
Arbeidsgiveravgift	0	0
Netto pensjonsforpliktelse	66	19

Økonomiske forutsetninger	2014	2013
Diskonteringsrente	3,00 %	3,90 %
Forventet avkastning på pensjonsmidler	3,80 %	4,00 %
Forventet lønnsregulering	3,25 %	3,50 %
Forventet regulering av pensjoner under utbetaling	0,10 %	0,20 %
Forventet G-regulering	3,00 %	3,25 %

De aktuarmessige forutsetningene er basert på vanlige benyttede forutsetninger innen forsikring (tabell K2013BE) når det gjelder demografiske faktorer.

Revisor (morselskap og konsern)

(1000 kr)	MORSELSKAP		KONSERN	
	2014	2013	2014	2013
Lovpålagt revisjon (inkl teknisk bistand med årsregnskapet)	281	262	322	352
Andre attestasjonsoppdrag	10	0	18	0
Skatterådgivning (inkl teknisk bistand med ligningspapirer)	16	41	19	77
Annen bistand (mva, kapitalforhøyelse og fisjon)	39	106	242	106
Bistand ført direkte mot egenkapital	0	0	0	0
Sum godtgjørelse til revisor (alle beløp ekskl mva)	345	409	601	535

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	
	2014	2013	2014	2013
Lån til foretak i samme konsern	221 731	131 561	0	0
Lån til tilknyttet selskap	7 082	5 868	7 082	5 868
Utbytte fra tilknyttet selskap - inngår i andre korts.fordringer	0	5 000	0	5 000
Kortsiktige fordringer	0	2 425	0	0
Langsiktig lån Kristiansand kommune	-340 000	-340 000	-340 000	-340 000
Gjeld til selskap i samme konsern	-70 000	0	-34 000	0
Kortsiktig gjeld	0	-11 964	0	0
	-181 187	-207 110	-366 918	-329 132
Kostnadsførte renter på lån Kristiansand kommune	17 033	16 660	17 033	16 660

NOTE 10 ANDRE MARKEDSBASERTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Morselskapet og konsern	Anskaff. kost	Periodens verdi-ending	Balanseført verdi
Obligasjonsfond	60 000	-528	59 810

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 77 085 000, og konsernregnskap, som viser et overskudd på kr 8 530 000. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets 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 2014 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

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen 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 bokføringskikk i Norge.

Kristiansand, 27. mars 2015

KPMG AS

Kjell Hugo Eliassen
Statsautorisert revisor