



KRISTIANSAND NÆRINGSSELSKAP AS

# ÅRSRAPPORT 2015



**Kristiansand Næringssselskap AS**

Østre Strandgt 3  
4610 Kristiansand  
Telefon 90 22 55 00  
[www.krsn.no](http://www.krsn.no)





Årsrapport 2015

**05**

Selskapsoversikt

**09**

KNAS  
Styrets beretning 2015

**12**

KNAS  
Regnskap 2015

**17**

KNAS  
Noter til regnskapet 2015

**22**

KNAS  
Revisors beretning 2015

**31**



## ÅRSRAPPORT 2015

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 2016)

Verdensøkonomien var i 2015 preget av større og mindre sjokk. Brutto nasjonalprodukt steg likevel til et gjennomsnitt for de siste tretti årene til 3,6 pst. Vekstøkonomiene stod for hele tre fjerdedeler av denne veksten, hvor Kina alene bidro med halve veksten. Dette viser hvor sårbar den økonomiske veksten er for en eventuell oppbremsing i Kinas vekst. De fleste mener Kinas vekst vil avta men ikke stoppe opp helt slik at Kina også i årene fremover blir en viktig bidragsyter til den globale veksten.

Noe av det som har størst fokus i det vi går fra 2015 til 2016 er oljeprisens betydning for verdensøkonomien. Oljeprisen er rundt nyttår fortsatt lav og oljelagrene er fortsatt store. Konsensus i markedet er imidlertid at oljeprisen skal stige opp mot 60 – 70 dollar fatet inn mot 2018.

### 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. 2015 var året da oljeprisen falt fra 120 dollar fatet til å tangere 20-tallet. Blir oljeprisen liggende lavt over lang tid vil dette få stor betydning for norsk økonomi. Allerede nå ser vi at lav oljepris har resultert i oppsigelser i oljerelevant industri. Bråbremsen viste seg først i Rogaland, men har etter hvert fått stor betydning for resten av kystnorge – også for Sørlandet. I skrivende stund preger oppsigelser og mangel på nye kontrakter nyhetsbildet for oljeserviceindustrien – en industri Sørlandet har vært svært avhengig av.

Norge har 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 oljevirksheten. Over denne perioden har norske lønnskakere hatt omtrent dobbelt så høy lønnsvekst som de viktigste konkurrentlandene. Og takket være oljevirksheten og en rik stat skar Norge langt på vei klar av finanskrisen. Nå treffer oljebremsen norsk økonomi, og norsk sokkel har 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 lå på sitt høyeste i 2014.

Fra å trekke annen aktivitet opp, vil oljevirkomheten fremover dra annen aktivitet ned. Vi har med andre ord fortsatt en todelt økonomi i Norge, men nå med motsatt fortegn der oljerelatert industri sliter mens øvrig industri, bla på grunn av svak kronekurs, har langt bedre vilkår.

### **OLJEPRISFALL**

Norsk økonomi står foran sin alvorligste krise på 30 år. Redusert oljepris har forsterket en nedgang i oljeinvesteringen som allerede lå i kortene uten den sterke reduksjonen i oljeprisen. Mye tyder på at disse investeringene vil bli redusert med 1/3 som i seg selv gir etterspørselsbortfall på 4 pst. I tillegg kutter oljeselskapene i sine kostnader og legger tilsvarende press på sine leverandører. I sum blir dette en selvforsterkende spiral som resulterer i redusert bemanning både hos oljeselskapene og oljeselskapenes leverandører som igjen reduserer sitt private forbruk som igjen reduserer veksten osv.

I sum kan vi oppsummere med at oljeprisutviklingen fortsatt er den største risikofaktoren for norsk økonomi.

### **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.

Arbeidsledigheten steg markant i 2015 og ser ut til å fortsette å øke utover i 2016. Det er tydelig at arbeidsledigheten øker mest for ansatte med tilknytning til petroleumsvirksomheten. Dette slår også ut i tilknyttede næringer, slik som at omsetningen i kjøpesentre i Rogaland og for så vidt også Agder er svakere enn resten av landet.

### **BOLIG**

I fjor skrev vi «*De fleste analytikerne spår sideveis eller svakt fallende 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.*»

Fasiten er at boligprisene har falt og faller i Rogaland og en del av «oljebeltet» langs kysten fallende til sideveis i Agder. Boligprisene i resten av landet er stigende med høyest veksttakt på det sentrale Østlandet.

## 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 at utleiepriser på kontor og forretningseiendommer 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 etter finanskrisen og nå også fallet i oljeprisene og oppsigelsene i oljesektoren. Denne utviklingen må forventes å fortsette i 2016 før vi eventuelt 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 relativt stor gjennom hele krisen. 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.

## 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 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 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.

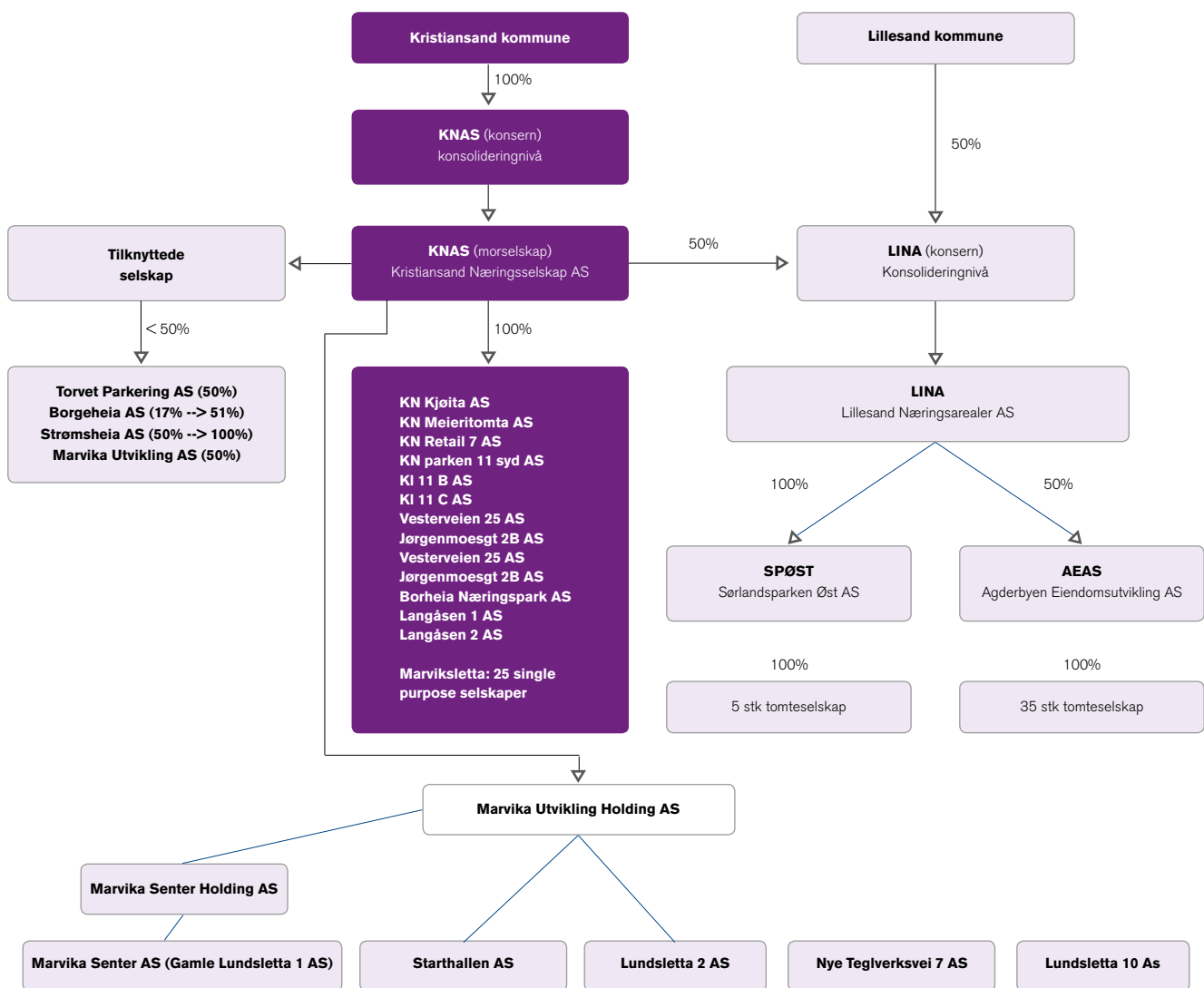
## ORGANISERING

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 Næringspark 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 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 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 av et eget styre for KNAS og eget styre for LINA. De fleste styrene under KNAS er spesialstyrer eksempelvis styret i Strømsheia Næringsutvikling og styret i MAS. Styrene er delt mellom representanter fra KNAS og festerne. Styret i Agderbyen Eiendomsutvikling AS, Strømsheia 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 for 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 tomtutvikler sparer derfor kjøper for tid og omorganiseringskostnader.

## 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, 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 næringsstomtene 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 nærrområder og infrastruktur som understøtter flyplassfunksjonen.

KNAS har ervervet utbyggingsområdene på Borheia (**Borheia Næringspark AS**) 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.



# KNAS | Selskapsoversikt

## Kristiansand kommune

▼ 100%

### KNAS – Kristiansand Næringselskap AS Konsernstruktur pr. 31/12-2015

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

▼ 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**  
**Marvika Utvikling Holding AS**  
**Marvika Senter Holding AS**  
**Lundsletta 2 AS**  
**Lundsletta 10 AS**  
**Marvika Senter AS**  
**Starthallen AS**  
**Nye Teglewerksvei 7 AS**  
**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**  
**Vesterveien 25 AS**  
**Jørgenmoesgate 2B AS**  
**Borheia Næringspark AS**  
**Langåsen 1 AS**  
**Langåsen 2 AS**  
**Meglerlokalet 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

#### Marvika Utvikling AS – 72,2%

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

#### Strømsheia Næringsutvikling AS – 50%

Aksjonærer: KNAS og  
 Scale/Veidekke  
 Styre: Jan O. Larsen, Eyvin Magne Olsen,  
 Kai Tonning Nygaard

#### Borgeheia AS – 27%

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

## KNAS | Eiendomsoversikt 2015

Gnr/Bnr/	Bydel	Eiendomsnavn
42/83	Lund	Kongsgård Alle 83
152/648	Lund	Kongsgård Alle 64
152/1705	Lund	Ægirs Vei 4
152/1706	Lund	Ægirs Vei 6
152/1707	Lund	Ægirs Vei 8
152/1083	Lund	Oddernesveien 25
152/902	Lund	Marviksveien 12 A
152/987	Lund	Marviksveien 88
152/429	Lund	Idunveien 13
152/1457	Lund	Teglverksveien 36
152/1458	Lund	Teglverksveien 36A
152/433	lund	Industrigt 3
152/431	Lund	Industrigt 1
42/516	Lund	Vige Havnevei 1, vei inn til bensinstasjon
47/28	Lund	Unicon, Vigeveien 33, Uteareal
Har ikke	Lund	Havnearealer i sjø, felt H3 og H5
42/515	Lund	Vige Havnevei 3, nabotomt bensinstasjon
42/203	Lund	Vei Vige, deler av nabotomt bensinstasjon
47/23	Lund	Vigeveien 36, vaskehall Unicon
47/13	Lund	Vige havnevei 14, Unicon-bygget
44/240	Lund	Østerveien 90
152/431	Lund	Industrigata 1
152/432	Lund	Industrigata 2
152/434	Lund	Industrigata 4
152/437	Lund	Industrigata 5
152/438	Lund	Industrigata 6, 4B
152/441	Lund	Industrigata 8 A
152/444	Lund	Industrigata 10 A
152/1000	Lund	Marviksveien 103-105
152/1039	Lund	Nye Teglverksvei 1
152/1049	Lund	Nye Teglverksvei 11
152/1043	Lund	Nye Teglverksvei 3
152/1045	Lund	Nye Teglverksvei 5
152/1046	Lund	Nye Teglverksvei 7
152/1047	Lund	Nye Teglverksvei 7
152/1905	Lund	Nye Teglverksvei 7
152/1048	Lund	Nye Teglverksvei 9
152/450	Lund	Industrigata 17
152/448	Lund	Industrigata 15
152/455	Lund	Industrigata 30
152/1050	Lund	Nye Teglverksvei 17
152/439	Lund	Industrigata 7
152/1052	Lund	Nye Teglverksvei 21
152/1703	Lund	Ægirs vei 2
152/1051	Lund	Nye Teglverksvei 19
152/451	Lund	Industrigata 22
152/155	Lund	Framnesveien 10
42/146	Lund	Bispeggra 28
152/994	Lund	Marviksveien 94 AS
152/2095	Lund	KN Kjøita AS
152/433	Lund	Industrigata 3

<b>Gnr/Bnr/</b>	<b>Bydel</b>	<b>Eiendomsnavn</b>
150/1169, 1181, 372, 374	Sentrum	Butikklokale A Gyldengården
150/1169, 1181, 372, 374	Sentrum	Butikklokale B Gyldengården
150/1169, 1181, 372, 374	Sentrum	Butikklokale C Gyldengården
151/1051	Sentrum	Jørgen Moes Gate 2 B
151/1943	Sentrum	Vesterveien 25
150/1527	Sentrum	Østre Strandgt 3
150/372	Sentrum	Gyldengården
151/389	Sentrum	Dalaneveien 14 og 18A
151/680	Sentrum	Grims Torv 3
151/682	Sentrum	Grims Torv 3 B
151/1089	Sentrum	Kobberveien 13
150/952	Sentrum	Lømslands Vei 23
151/1883	Sentrum	Tinnheiveien 27
151/1876	Sentrum	Tinnheiveien 8
14/1000	Sentrum	Hellemyrdalen 1- Kiosk
151/670	Sentrum	Gamle Mandalsvei 14 B
150/1116	Sentrum	Kommandantboligen
63/985	Øst	KN Retail 7 AS
63/957	Øst	KN Parken 11 SYD AS
99/182	Øst	Langåsen 1 AS
99/182	Øst	Langåsen 2 AS
63/957	Øst	KI 11 A AS
63/957	Øst	KI 11 B AS
63/957	Øst	KI 11 C AS
62/1,5	Øst	Strømsheia Næringsutvikling AS
63/733	Øst	Akvarietomta
63/733,63/810,63/ 1021,63/1022	Øst	Hotelltomta v/Quality
63/1020	Øst	Tomt ved Sørlandshallen
63/1024	Øst	Tomt ved Sørlandsparken Barnehage
63/733	Øst	Tomt Parkeringsplass Travparken
63/472	Øst	skibåsen 21, Speedwaybanen
96/169	Øst	Korsvik forsyningskai
96/162	Øst	Korsvikfjorden industriområde felt A
14/39	Nord	Borgeheia AS
2/372	Vest	Lille Geiderøya
2/378	Vest	Tjuvodden
12/4	Vest	Holskogveien 103-105, Holskogen gård
12/1101,1	vest	Holskogen Industriområde Felt B
12/1100, 602,1156,1157	vest	Holskogen Industriområde Felt C, Bråvannsløkka, Holskogveien 66
12/9	Vest	Bladdalstjønnna
151/1941	Vest	Vesterveien 23
151/1935	Vest	Vesterveien 15 B
14/1588	Vest	Tomt på Fidjane
41/81,1	Vest	Borheia Næringspark AS

## KNAS | Styrets beretning 2015

Kristiansand Næringssselskap AS (KNAS) 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 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 minus 0,6 MNOK. I resultatet er det innarbeidet et negativt resultatbidrag fra hhv KN Kjøita AS med 1 MNOK og KN Meieritomta AS med kr. 0,3 MNOK, samt et positivt bidrag fra konsernstrukturen i Marvika Utvikling Holding AS på 1,8 MNOK. Det løpende resultatet fra driften blir derfor i realiteten om lag 0,5 MNOK dårligere enn det fremlagte årsresultatet. Negativt resultatbidrag fra KN Kjøita AS og KN Meieritomta AS er redusert sammenlignet med tidligere år som følge av reduserte avskrivningskostnader, samt betaling av kompensasjon for tapt parkeringsareal i KN Meieritomta AS. Det positive bidraget fra Marvika Utvikling Holding AS strukturen, skyldes primært redusert fremtidig skatteforpliktelse på merverdier i selskapet.

Konsernet har realisert tomteområder gjennom salg av «single purposeselskaper», eller direkte salg av tomteområdet for 33,9 millioner kroner i 2015, med en tilhørende bokført verdi på 25,8 millioner.

Som en følge av avskrivninger er kontantstrøm fra drift (EBITDA) for konsernet 79,3 MNOK.

KNAS konsernet har et resultatmål relatert til totalkapitalen på 6,0 pst. Med totalkapital for konsernet på 1,277 MNOK, er målsettingen et driftsresultat på kr. 76,6 MNOK. Med et driftsresultat på kr. 57 MNOK gir dette en realisert avkastning med 4,5 pst.

Markedet for salg av næringsstomter, som representerer en stor del av KNAS sin virksomhet, har vært svak 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 næringseiendommer vil bedres over tid, og at vi etter hvert vil se en tiltakende nybyggingsaktivitet og dermed også økt etterspørsel etter næringsstomter. Denne utviklingen kan hemmes av nedturen i oljesektoren og oppsigelser i oljerelaterte næringer. I denne situasjonen er det derfor ekstra gledelig at etterspørselen etter næringsstomter på Kjerlingland var god rundt årsskiftet, noe som resulterte i flere nysalg. Alle disse salgene blir regnskapsført i 2016.

### MARKED

Med unntak av etterspørselen rundt årsskiftet på Kjerlingland, har etterspørselen etter næringsstomter nasjonalt, regionalt og lokalt i Kristiansand generelt i 2015 vært svak. Særlig i Kristiansand er det store ledige arealreserver, og særlig gjelder dette for kontor- og forretningslokaler.

Åpningen av det nye Sørlandscenteret med 110.000 kvm butikklokaler legger fortsatt et betydelig press på slike arealer 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 etter hvert kommer i balanse. KNAS har ikke mange slike arealer, men har noe igjen i Avenyen og i Gyldengården. Disse er p.t. i stor grad utleid, men det er leietakers marked slik at forhandlingsposisjonen til leietaker er sterk.

Vi ser det samme på kontorsiden. De som sitter med eldre ledige 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

### Virksomheten i 2015 og siste 2 år (I hele 1000 i tabellen)

Omsetning og resultat	Konsern 2015	Konsern 2014	Konsern 2013	Mor 2015	Mor 2014	Mor 2013
Inntekter	119 240	119 499	103 408	48 788	101 257	37 278
Driftsresultat	57 437	76 981	47 773	12 010	88 074	12 443
Resultat før skatt	-1 332	11 332	-9 555	9 228	78 370	6 057
Selskapets totalkapital	1 277 600	1 320 822	1 226 567	642 010	661 020	537 667
Selskapets egenkapital	126 823	132 430	128 200	238 941	234 492	161 707
Egenkapital andel	10 %	10 %	10 %	37 %	35 %	30 %

sentrumsområder. Et unntak er altså Kjerlingland, rundt årsskiftet. Vi tror ikke dette er uttrykk for et trendskifte, men heller at det var en tilfeldig oppsamling av interessenter ved utgangen av året.

Gjennom oppkjøp har KNAS de siste årene befestet posisjonen som en betydelig bidragsyter til å sikre landsdelen gode og attraktive næringsarealer for alle typer virksomhet. Dette er posisjoner som er sikret i et langsiktig 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. Mot slutten av 2015 og inn i 2016 så vi imidlertid en sterk oppsving i etterspørselen etter tomter på Kjerlingland. Dette kom så sent at disse salgene blir inntektsført i 2016.

Eiendommer på Strømsheia, Borheia (Fidjane), Holskogen og Borgeheia er alle eksempler på eiendommer som har et langsiktig utviklingsperspektiv.

## BYUTVIKLING

Med en såpass ensidig eksponering av 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 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.

Dette er også bakgrunnen for at KNAS har vist interesse for kjøp av det gamle teateret med sideeiendommer. I skrivende stund er salget av Agder Teater ikke avgjort.

## DET NÆRINGSPOLITISKE OPPDRAGET

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

KNAS og LINA 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 KNAS engasjert seg i diskusjonen om hvordan Kvadraturen, herunder en fremtidig havn på Kongsgård, kan utvikles.

På et overordnet nivå har KNAS 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 LINA som er realisert. Under LINA ligger selskapene Sørlandsparken Øst AS og Agderbyen Eiendomsutvikling AS. Samarbeidet mellom Kristiansand og Lillesand kommune gjennom LINA 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.

J.B. 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 2015 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. Mot slutten av året så vi også et oppsving i etterspørselen etter tomter på Kjerlingland – som også resulterte i konkrete salg. Disse blir inntektsført i 2016. Konkret har YX og Statoil etablert bensinstasjon på hver sin tomt nord- og syd for E18. Handy-aid har bygget nybygg nokså midt på det store næringsområdet ut mot E18.

Som bortfester på de fleste eiendommene på Lund er KNAS sterkt engasjert i arbeidet med ny områdeplan for Lund. Her har KNAS koordinert større eiendomsutviklere med interesser på Lund, til et felles initiativ for å sikre en god og gjennomførbar områdeplan. Områdeplanen ble vedtatt i september 2015.

Parallelt med områdeplanen for Lund ble det utarbeidet en detaljreguleringsplan for Marviksletta. Parallelt med vedtaket for områdeplanen ble detaljplanen vedtatt i september. 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.

KNAS/LINA 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. Bl.a. har Næringsforeningen i Kristiansand engasjert seg i arbeidet for en regional strategisk næringsplan.

KNAS/ LINA 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 KNAS har stått i spissen for.

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

Gjennom KNAS/LINA 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 (Rige), Borgeheia (Kjevik) og Holskogen er langsiktige.

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

## **KORTSIKTIG GJELD OG FORDRING I SELSKAPSREGNSKAPET**

Ved utgangen av 2015 var samlet kortsiktig gjeld 14,8 MNOK fordelt slik:

- Leverandørgjeld: 4,7 MNOK
- Øvrige tidsavgrensningsposter og offentlige avgifter: 5,1 MNOK
- Avsatt utbytte 5,0 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 21,3 MNOK bestående av

- Fordring på oppgjør salg av tomter og kundefordringer kr 19,5 MNOK
- Forskudd kunder og andre tidsavgrensningsposter 1,9 MNOK

## **FINANSIELL RISIKO**

### **Markedsrisiko**

KNAS 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 uroen i finansmarkedene og særlig har endringene i oljeprisene og tiltakende nedbemanninger i oljerelaterte næringer slått inn i 2015. Lokalt er det mye næringslokaler ledige, dette gjelder kontor, butikk og lagerlokaler.

Oppdaterte takster viser likevel at den virkelige verdien av eiendomsmassen er større enn de bokførte verdier.

### **Kredittrisiko**

Utestående kundefordringer var 19,5 MNOK i morselskapet ved årsskiftet, hvorav 19 MNOK gjelder fordring på salg av datterselskap. Dette forventes innbetalt i 2016 og 2017. KNAS 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 KNAS 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 4,17 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 positiv kontantstrøm fra drift på 51 MNOK i 2015, den positive kontantstrømmen kommer som følge av regnskapsmessige avskrivninger, samt realisering av tomteområder som presenteres som regnskapsmessig varelager.

KNAS har to ansvarlig lån til Kristiansand kommune pålydende 200 MNOK og 127 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

KNAS er ansvarlig for omfattende utbyggingsprosjekter hvor det foretas til dels store inngrep i natur. KNAS 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 KNAS 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

KNAS har ingen aktive avtaler vedrørende forskning og utvikling.

## ORGANISASJON, ARBEIDSMILJØ OG LIKESTILLING

Selskapet hadde gjennom hele 2015 tre fast ansatte, herav en mann og to kvinner.

Arbeidsmiljøet i selskapet er godt. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2015.

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 KNAS:

### Disponeringer 2015 (i hele 1000)

Resultat etter skatt (overskudd)	9 448
Styrets forslag til utbytte	5 000
Avsatt til annen egenkapital	4 448

Annen egenkapital var pr 31.12.14	160 999
Økning av egenkapital etter forslag fra styret	4 448
Annen egenkapital pr 31.12.15	165 447
Sum egenkapital pr 31.12.15	238 941

### FORTSATT DRIFT

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter et rettvise bilde for virksomhetens resultat for 2015 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, 19. februar 2016

  
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





# KNAS | Resultatregnskap

16
17

Tall oppgitt i hele 1000	Note	MORSELSKAP		KONSERN	
		2015	2014	2015	2014
Salgsinntekt	8	23 325	8 139	33 913	37 295
Leieinntekt		10 355	10 047	80 335	79 127
Andre driftsinntekter	8	15 098	83 071	4 993	3 077
<b>Sum driftsinntekt</b>		<b>48 778</b>	<b>101 257</b>	<b>119 240</b>	<b>119 499</b>
Varekostnad/kostnader solgte tomter	8	25 737	3 860	25 857	7 604
Lønnskostnad	7	4 611	4 162	4 611	4 162
Avskrivning på driftsmidler	2	733	719	21 921	21 655
Annen driftskostnad	7	5 687	4 442	9 413	9 096
<b>Sum driftskostnad</b>		<b>36 768</b>	<b>13 183</b>	<b>61 803</b>	<b>42 517</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>12 010</b>	<b>88 074</b>	<b>57 437</b>	<b>76 981</b>
Inntekt fra investering i datterselskap		1 603	0	0	0
Inntekt fra investering i tilknyttet selskap	4	0	0	-1 258	-1 268
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		10 278	6 847	0	0
Annen renteinntekt		650	1 037	1 913	2 105
Annen finansinntekt		0	1	30	32
Nedskrivning av andre finansielle omløpsmidler	4	0	0	0	0
Rentekostnad ansvarlig lån	9	15 180	17 033	15 181	17 033
Annen rentekostnad		133	28	44 264	48 934
Annen finanskostnad		0	528	0	551
<b>Netto finansposter</b>		<b>-2 782</b>	<b>-9 704</b>	<b>-58 760</b>	<b>-65 649</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>9 228</b>	<b>78 370</b>	<b>-1 322</b>	<b>11 332</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-221	1 284	-715	2 803
<b>Ordinært resultat</b>		<b>9 448</b>	<b>77 085</b>	<b>-607</b>	<b>8 530</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>9 448</b>	<b>77 085</b>	<b>-607</b>	<b>8 530</b>
Herav Majoritetens resultatandel				-607	8 530
Herav minoritetens resultatandel				0	0
<b>Sum årsresultat</b>				<b>-607</b>	<b>8 530</b>
<b>Overføringer</b>					
Avsatt til utbytte		5 000	4 300		
Avsatt til/(overført fra) annen egenkapital		4 448	72 785		

## KNAS | Balanse pr 31.12

Tall oppgitt i hele 1000	Note	MORSELSKAP		KONSERN	
		2015	2014	2015	2014
<b>EIENDELER</b>					
<b>Anleggsmidler</b>					
<b>Immaterielle eiendeler</b>					
Utsatt skattefordel	6	188	0	3 451	4 269
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>188</b>	<b>0</b>	<b>3 451</b>	<b>4 269</b>
<b>Varige driftsmidler</b>					
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	21 226	21 857	719 715	726 282
Maskiner og anlegg	2	123	145	123	145
Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner o.l.	2	269	256	500	256
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>21 618</b>	<b>22 258</b>	<b>720 338</b>	<b>726 683</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>					
Investeringer i datterselskap	4	74 667	74 955	0	0
Lån til foretak i samme konsern	9	260 750	221 731	0	0
Investeringer i tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4	12 487	12 487	46 117	46 992
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3,9	7 916	7 082	10 432	7 082
Investeringer i aksjer og andeler	4	0	0	4	4
Obligasjoner og andre fordringer	3	1 426	1 527	1 427	1 213
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>357 246</b>	<b>317 782</b>	<b>57 979</b>	<b>55 291</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>379 052</b>	<b>340 040</b>	<b>781 768</b>	<b>786 243</b>
<b>Omløpsmidler</b>					
<b>Prosjektbeholdning</b>	<b>2</b>	<b>183 127</b>	<b>204 137</b>	<b>367 971</b>	<b>380 900</b>
<b>Fordringer</b>					
Kundefordringer		19 483	35 890	3 098	7 412
Andre fordringer	9	1 903	287	23 158	36 903
<b>Sum fordringer</b>		<b>21 386</b>	<b>36 177</b>	<b>26 256</b>	<b>44 315</b>
<b>Investeringer</b>					
Andre markedsbaserte fin. instrumenter	10	39 927	59 810	39 927	59 810
<b>Sum investeringer</b>		<b>39 927</b>	<b>59 810</b>	<b>39 927</b>	<b>59 810</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>	<b>5</b>	<b>18 517</b>	<b>20 856</b>	<b>61 678</b>	<b>49 553</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>252 957</b>	<b>320 980</b>	<b>495 832</b>	<b>534 579</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>642 010</b>	<b>661 021</b>	<b>1 277 600</b>	<b>1 320 822</b>

Tall oppgitt i hele 1000	Note	MORSELSKAP		KONSERN	
		2015	2014	2015	2014
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>					
<b>EGENKAPITAL</b>					
Innskutt egenkapital					
Aksjekapital	1	60 000	60 000	60 000	60 000
Overkurs	1	13 494	13 494	13 494	13 494
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>73 494</b>	<b>73 494</b>	<b>73 494</b>	<b>73 494</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>					
Annen egenkapital	1	165 447	160 999	53 330	58 936
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>165 447</b>	<b>160 999</b>	<b>53 330</b>	<b>58 936</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>238 941</b>	<b>234 493</b>	<b>126 823</b>	<b>132 430</b>
<b>GJELD</b>					
<b>Avsetninger for forpliktelser</b>					
Pensjonsforpliktelser	7	617	66	617	66
Utsatt skatt	6	0	33	0	0
Andre avsetninger for forpliktelser	4	0	0	382	0
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>617</b>	<b>99</b>	<b>999</b>	<b>66</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>					
Gjeld til Kristiansand Kommune	3,9	327 000	340 000	327 000	340 000
Annen langsiktig gjeld	3	600	600	3 601	33 252
Gjeld til kredittinstitusjoner	3,5	0	0	771 126	754 800
Gjeld til konsernselskap	9	60 000	70 000	24 000	34 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>387 600</b>	<b>410 600</b>	<b>1 125 727</b>	<b>1 162 052</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>					
Leverandørgjeld		4 765	4 859	6 594	6 100
Betalbar skatt	6	0	1 209	394	1 311
Skyldig offentlige avgifter		964	716	916	1 364
Utbytte		5 000	4 300	5 000	4 300
Annen kortsiktig gjeld	2,9	4 123	4 745	11 147	13 200
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>14 852</b>	<b>15 829</b>	<b>24 050</b>	<b>26 275</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>403 069</b>	<b>426 528</b>	<b>1 150 777</b>	<b>1 188 393</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>642 010</b>	<b>661 021</b>	<b>1 277 600</b>	<b>1 320 823</b>

Kristiansand, 19. februar 2016

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 Agedal Styremedlem
 Åshild Schmidt Styremedlem	 Jan Omli Larsen Administrerende direktør	

## KNAS | Kontantstrømanalyse

Tall oppgitt i hele 1000	Note	MORSELSKAP		KONSERN	
		2015	2014	2015	2014
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>					
Resultat før skattekostnad		9 228	78 370	-1 322	11 332
Periodens betalte skatt	6	-1 209	0	-1 311	0
Tap/gevinst ved salg av aksjer i datterselskap		0	-80 600	0	-25 306
Tap/gevinst ved salg av eiendeler		0	0	0	0
Resultatandel aksjer i tilknyttet selskap	4	0	0	1 258	1 268
Inntektsført utbytte fra tilknyttet selskap		0	0	0	0
Ordinære avskrivninger	2	733	719	21 921	21 655
Nedskrivning anleggsmidler	2	0	0	0	0
Endring i pensjonsforpliktelse	7	551	47	551	47
Endring i varelager/ prosjekteiendommer	2	21 010	3 005	12 929	-48 379
Endring i kundefordringer		16 407	-11 864	4 314	33 105
Endring i leverandørgjeld		-94	-8	494	1 639
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-1 990	8 375	12 693	-46 927
Poster klassifisert som investerings- eller finansieringsaktiviteter		-117	528	-117	528
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>44 519</b>	<b>-1 429</b>	<b>51 410</b>	<b>-51 038</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>					
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		0	0	0	25 600
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	2	-93	0	-14 715	-41 102
Utbetalinger ved investering i aksjer, andeler og obligasjoner	4	0	-60 488	0	-60 338
Innbetalinger ved investering i aksjer, andeler og obligasjoner	10	20 287	0	20 000	0
Innbetalinger på andre lånefordringer		-733	284	0	598
Utbetalinger på andre lånefordringer		-39 019	0	-3 945	0
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-19 558</b>	<b>-60 204</b>	<b>1 340</b>	<b>-75 242</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>					
Innbetalinger gjeld konsernselskaper		0	58 036	0	34 000
Innbetalinger ved opptak av nye banklån	5	0	0	0	44 853
Innbetalinger ved opptak av annen langsiktig gjeld		0	0	0	32 652
Utbetalinger ved nedbetaling av annen gjeld		-23 000	-400	-36 325	-400
Utbetalinger av utbytte		-4 300	-10 000	-4 300	-10 000
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>-27 300</b>	<b>47 636</b>	<b>-40 625</b>	<b>101 105</b>
<b>Netto endring i kontanter</b>					
Kontantbeholdning 01.01		20 856	34 853	49 553	74 727
<b>Kontantbeholdning 31.12</b>		<b>18 517</b>	<b>20 856</b>	<b>61 679</b>	<b>49 553</b>
<b>Spesifikasjon av kontantbeholdningen ved periodens slutt</b>					
Bankinnskudd, kontanter og lignende		18 517	20 856	61 679	49 553



# 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 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 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.

Felleskostnader viderefaktureres med et administrasjonspåslag og faktureres akonto gjennom året. Inntekter fra akonto-fakturert felleskostnad blir inntektsført i perioden det gjelder, endelig oppgjør skjer i påfølgende år eventuelle differanser mellom akonto beløp og endelig beløp resultatføres.

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 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 oppkjøpstidspunktet. 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. Det 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 kunde- fordringer 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. 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 de overskytende dels som 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 selskapet.

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 balansedagene.

Selskapet har i tillegg en innskuddsbasert pensjonsordning som oppfyller lovens krav.

### **Skatt**

Årets skattekostnad i selskapsregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 25 % 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 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**

<b>MORSELSKAP (1000 kr)</b>	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen opptj. egenkapital</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital pr 01.01.	60 000	13 494	160 999	234 493
Årets resultat	0	0	9 448	9 448
Utbytte	0	0	-5 000	-5 000
<b>Egenkapital pr 31.12.</b>	<b>60 000</b>	<b>13 494</b>	<b>165 447</b>	<b>238 941</b>

<b>KONSERN (1000 kr)</b>	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen opptj. egenkapital</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital pr 01.01.	60 000	13 494	58 937	132 430
Årets resultat	0	0	-607	-607
Utbytte	0	0	-5 000	-5 000
<b>Egenkapital pr 31.12.</b>	<b>60 000</b>	<b>13 494</b>	<b>53 330</b>	<b>126 823</b>

**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**

<b>MORSELSKAP OG KONSERN Varige driftsmidler (utenom eiendom)</b>	<b>Maskiner og anlegg</b>	<b>Kunst</b>	<b>Inventar, Innredning, biler</b>	<b>Data og software</b>	<b>Sum drifts- midler</b>
Anskaffelseskost pr 01.01	225	24	939	538	1 726
Tidligere oppskrivninger	0	0	0	0	0
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	93	0	93
Avgang solgte driftsmidler	0	0	0	0	0
Ånskaffelseskost 31.12	225	24	1 032	538	1 819
Akk. avskrivninger 31.12	-103	0	-786	-538	-1 427
<b>Bokført verdi pr. 31.12</b>	<b>122</b>	<b>24</b>	<b>246</b>	<b>0</b>	<b>392</b>
Årets avskrivninger	23	0	79	0	102
Konsernet benytter lineære avskrivninger.	10 år		5 år	3 år	

<b>MORSELSKAP Varige driftsmidler (eiendom)</b>	<b>Anlegg</b>	<b>Tomt</b>	<b>Bygg</b>	<b>Sum driftsmidler</b>
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
Ånskaffelseskost 31.12	1 597	7 000	14 651	23 248
Akk. avskrivninger 31.12	-318	0	-1 702	-2 020
<b>Bokført verdi pr. 31.12</b>	<b>1 277</b>	<b>7 000</b>	<b>12 949</b>	<b>21 226</b>
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	840 835		842 432
Opprinnelig anskaffelseskost kjøpte eiendeler	0	0		0
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	14 554		14 554
Avgang solgte driftsmidler / tilskudd	0	68		68
Anskaffelseskost 31.12	1 597	855 457		857 054
Akk. avskrivninger 31.12	-318	-137 020		-137 338
<b>Bokført verdi pr. 31.12</b>	<b>1 277</b>	<b>718 437</b>		<b>719 715</b>
Årets avskrivninger	64	21 768		21 921
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 3 000.

#### Av tomter og eiendom er klassifisert:

(1000 kr)	MORSELSKAP	KONSERN
Driftsmidler	21 618	720 338
Prosjekteiendommer	183 127	367 971

Kristiansand Næringssselskap AS overtok i 2006 næringsseiendommer fra Kristiansand kommune.

Kristiansand kommune har avgitt en generalfullmakt som gir Kristiansand Næringssselskap 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. 31.12.2015 - m <sup>2</sup>		Areal pr. 31.12.2015 - m <sup>2</sup>
Akvarietomta Sørlandsparken	18 000	Hånes, felt E3- utvidelse	6 000
Bladdalstjønnå	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	31 200	Marvika Orlogstasjon	312 400
Gimlemoen v/kunnskapsparken	8 600	Oddemarka / Steinerskolen	6 645
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 10 432 (2014: 7 082). Disse og posten andre langsiktige fordringer på TNOK 1 427 (2014: 1 213) forfaller senere enn 1 år.

##### Langsiktig gjeld

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

Lånet stort 327 MNOK er et ansvarlig lån og står tilbake for all annen gjeld.

Lånet forrentes med en årlig rente tilsvarende 1 års SWAP rente + 3,34 %.

Andel av lånet med forfall senere enn 5 år er 220 MNOK.

**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
<b>Datterselskap</b>					
KN Kjøita AS	Kristiansand	100 %	-8 928	-1 021	35 745
KI 11 A AS	Kristiansand	100 %	1 726	-49	1 835
KI 11 B AS	Kristiansand	100 %	534	-269	1 707
KI 11 C AS	Kristiansand	100 %	284	-267	1 448
KN Retail 7 AS	Kristiansand	100 %	-9 898	-4 454	4 804
KN Parken 11 Syd AS	Kristiansand	100 %	533	-112	1 031
KN Meieritomta AS	Kristiansand	100 %	5 503	-316	25 381
Lundsletta 4 AS	Kristiansand	100 %	-396	-92	110
Lundsletta 5 AS	Kristiansand	100 %	110	63	110
Lundsletta 6 AS	Kristiansand	100 %	66	23	110
Lundsletta 8 AS	Kristiansand	100 %	60	4	110
Lundsletta 11 AS	Kristiansand	100 %	-156	-16	110
Lundssletta 12 AS	Kristiansand	100 %	-495	-107	110
Lundssletta 13 AS	Kristiansand	100 %	-115	12	110
Lundssletta 14 AS	Kristiansand	100 %	-500	-109	110
Lundssletta 15 AS	Kristiansand	100 %	-95	-18	110
Lundssletta 19 AS	Kristiansand	100 %	-46	-17	110
Lundsletta 21 AS	Kristiansand	100 %	-147	-257	110
Lundsletta 24 AS	Kristiansand	100 %	31	32	110
Lundsletta 25 AS	Kristiansand	100 %	191	98	110
Lundsletta 26 AS	Kristiansand	100 %	110	110	110
Lundsletta 27 AS	Kristiansand	100 %	188	95	110
Lundsletta 28 AS	Kristiansand	100 %	194	108	110
Lundsletta 30 AS	Kristiansand	100 %	-5	-19	110
Lundsletta 35 AS	Kristiansand	100 %	138	37	110
Lundsletta 36 AS	Kristiansand	100 %	110	92	110
Jørgenmoesgate 2B AS	Kristiansand	100 %	247	243	110
Vesterveien 25 AS	Kristiansand	100 %	605	319	112
Borheia Næringspark AS	Kristiansand	100 %	-1 409	-565	120
Langåsen 1 AS	Kristiansand	100 %	-315	-138	52
Langåsen 2 AS	Kristiansand	100 %	-370	-161	52
Marvika Utvikling Holding AS	Kristiansand	100 %	-1 702	2 309	30
Meglerlokalet AS	Kristiansand	100 %	59	-83	150
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>					<b>74 668</b>

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	Balansført- verdi
<b>Tilknyttet selskap:</b>					
Lillesand Næringsarealer AS - konsern	Kristiansand	50 %	42 858	-890	8 105
Strømsheia Næringsutvikling AS	Kristiansand	50 %	-356	-157	60
Torvet Parkering AS	Kristiansand	50 %	3	-13	61
Marvika Utvikling AS	Kristiansand	50 %	-25	-197	1 007
Borgeheia AS (BH) *)	Kristiansand	27 %	-19	-5	3 253
<b>Balansført verdi 31.12. i selskapsregnskapet</b>					<b>12 487</b>

\*) Tallene er fra 2014 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		
<b>Selskap:</b>						
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 %		
<b>Merverdianalyse</b>						
	<b>LINA</b>	<b>SN</b>	<b>TP</b>	<b>MAS</b>	<b>BH</b>	<b>Sum</b>
Balansført 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
<b>Anskaffelseskost</b>	<b>8 105</b>	<b>60</b>	<b>61</b>	<b>1 083</b>	<b>3 253</b>	<b>12 563</b>
<b>Beregning av årets resultatandel</b>						
	<b>LINA</b>	<b>SN</b>	<b>TP</b>	<b>MAS</b>	<b>BH</b>	<b>Sum</b>
Gevinst ved avgang	0	0	0	0	0	0
Andel årets resultat	-890	-157	-13	-197	0	-1 262
Avskrivning henførbart merverdi	0	0	0	0	0	0
Avskrivning goodwill	0	0	0	0	0	0
<b>Årets resultatandel</b>	<b>-890</b>	<b>-157</b>	<b>-13</b>	<b>-197</b>	<b>0</b>	<b>-1 262</b>
<b>Beregning av balansført verdi 31.12.</b>						
	<b>LINA</b>	<b>SN</b>	<b>TP</b>	<b>MAS</b>	<b>BH</b>	<b>Sum</b>
Balansført verdi 01.01.	43 748	-199	15	171	3255	46 993
Tilgang/avgang i perioden	0	0	0	0	0	-
Årets resultatandel	-890	-157	-13	-197	-5	-1 267
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
<b>Balansført verdi 31.12.</b>	<b>42 858</b>	<b>-355</b>	<b>2</b>	<b>.26</b>	<b>3 249</b>	<b>45 726</b>
Ført som avsetning for forpliktelse						-381
Balansført verdi investering i tilknyttet selskap						46 117

Kristiansand Næringssselskap AS har fom. 2014 en eierandel på 72 % i Marvika Utvikling AS.

Dette selskapet er ikke fullkonsolidert i årets konsernregnskap. Bakgrunnen for dette er at det er vurdert uvesentlig ift. å vurdere konsernets stilling og resultat, i tillegg er dette midlertidig eie.

## NOTE 5 BUNDNE MIDLER, PANTSTILLELSER, GARANTIER OG RENTEBINDINGSAVTALER

I posten bankinnskudd og kontanter inngår bundne bankinnskudd (skattetrekkkonto) med kr 142 495 for morselskapet og kr 142 495 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 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 kr 633 944 000.

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	
	2015	2014	2015	2014
<b>Midlertidige forskjeller</b>				
Driftsmidler	-276	-180	14 725	16 260
Fordringer	0	0	-106	-366
Inntektsført utbytte fra TS	0	0	0	0
Gevinst - og tapskonto	0	0	-1 246	-1 558
Finansielle instrumenter	401	528	401	528
Pensjonsforpliktelse	-617	-66	-617	-66
Netto midlertidige forskjeller	-492	282	13 157	14 798
Underskudd til fremføring	-235	-134	-83 584	-67 793
Avskåret rentefradrag	-6 972	-6 972	-13 391	-11 100
Korreksjonsinntekt	-25	-25	-25	-25
<b>Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel i balansen</b>	<b>-7 724</b>	<b>-6 848</b>	<b>-83 843</b>	<b>-64 119</b>
25%/27% utsatt skatt/utsatt skattefordel	-1 931	-1 849	-20 961	-17 312
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	1 743	1 882	17 509	13 043
<b>Utsatt skatt/utsatt skattefordel</b>	<b>-188</b>	<b>33</b>	<b>-3 451</b>	<b>-4 269</b>
<b>Grunnlag for betalbar skatt</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Resultat før skattekostnad	9 226	78 370	-1 322	11 332
Permanente forskjeller	-11 705	-73 464	-9 134	-12 734
<b>Grunnlag for årets skattekostnad</b>	<b>-2 479</b>	<b>4 906</b>	<b>-10 456</b>	<b>-1 402</b>
Endring i forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt / skattefordel	775	-427	-3 274	-2 377
Anvendelse av underskudd til fremføring	0	0	-12	-2 241
<b>Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet</b>	<b>-1 704</b>	<b>4 479</b>	<b>-13 742</b>	<b>-6 020</b>
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	1 603	0	0	0
<b>Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)</b>	<b>-101</b>	<b>4 479</b>	<b>-13 742</b>	<b>-6 020</b>
<b>Fordeling av skattekostnaden</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Betalbar skatt (27 % av grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	0	1 209	394	1 311
Til gode skatt av tilbakeført underskudd	0	0	0	0
Sum betalbar skatt	0	1 209	394	1 311
Endring i utsatt skatt/skattefordel gammel sats	236	0	-1 044	1 491
Endring som følge av endret skattesats	-15	0	-65	0
Skattevirkning av konsernbidrag	0	0	0	0
Tilleggsskatt	0	0	0	0
<b>Skattekostnad (27 % av grunnlag for årets skattekostnad)</b>	<b>221</b>	<b>1 284</b>	<b>-715</b>	<b>2 803</b>
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Betalbar skatt (27 % av grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	0	1 209	394	1 311
Skattevirkning av konsernbidrag, stiftelses-/emisjonskostnader	0	0	0	0
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>1 209</b>	<b>394</b>	<b>1 311</b>

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

(1000 kr)	MORSELSKAP		KONSERN	
	Daglig leder	Styret	Daglig leder	Styret
<b>Ytelse til ledende personer</b>				
Lønn/ honorar administrerende direktør	1 447	515	1 447	515
Pensjon	601	0	601	0
Andre ytelser	8	0	8	0

(1000 kr)	MORSELSKAP		KONSERN	
	2015	2014	2015	2014
<b>Lønnskostnad i regnskapet</b>				
Lønn og honorar	3 419	3 284	3 419	3 284
Arbeidsgiveravgift	479	529	479	529
Pensjonskostnad	703	297	703	297
Annen personalkostnad	10	52	10	52
<b>Sum</b>	<b>4 611</b>	<b>4 162</b>	<b>4 611</b>	<b>4 162</b>

Morselskapet og konsernet har i 2015 hatt 3 ansatte.

Morselskapet har solgt administrative, regnskapsmessige og prosjekterelaterte tjenester til andre selskaper i konsernet for kr 3 814 000 (2014: kr 3 251 274). 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 innskuddsbasert pensjonsordning.

Revisor (morselskap og konsern)	MORSELSKAP		KONSERN	
	2015	2014	2015	2014
Lovpålagt revisjon (inkl teknisk bistand med årsregnskapet)	80	281	179	322
Andre attestasjonsoppdrag	0	10	0	18
Skatterådgivning (inkl teknisk bistand med ligningspapirer)	0	16	0	19
Annen bistand (mva, kapitalforhøyelse og fisjon)	0	39	0	242
Bistand ført direkte mot egenkapital	0	0	0	0
<b>Sum godtgjørelse til revisor (alle beløp ekskl mva)</b>	<b>80</b>	<b>409</b>	<b>179</b>	<b>535</b>

**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.**

<b>(1000 kr)</b>	<b>MORSELSKAP</b>		<b>KONSERN</b>	
	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Lån til foretak i samme konsern	260 750	221 731	0	0
Lån til tilknyttet selskap	12 487	7 082	12 487	7 082
Utbytte fra tilknyttet selskap - inngår i andre korts.fordringer	0	0	0	0
Kortsiktige fordringer	1 516	0	0	0
Langsiktig lån Kristiansand kommune	-327 000	-340 000	-327 000	-340 000
Gjeld til selskap i samme konsern	-60 000	-70 000		-34 000
Kortsiktig gjeld	0	0	0	0
	-112 247	-181 187	-314 513	-366 918
Kostnadsførte renter på lån Kristiansand kommune	15 180	17 033	15 180	17 033

**NOTE 10 ANDRE MARKEDSBASERTE FINANSIELLE INSTRUMENTER**

<b>Morselskapet og konsern</b>	<b>Anskaff. kost</b>	<b>Periodens verdi-endring</b>	<b>Balanseført verdi</b>
Obligasjonsfond	39 377	401	39 927

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 9 448 000, og konsernregnskap, som viser et underskudd på kr 607 000. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, 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 2015 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

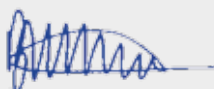
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

#### 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, 19. februar 2016

KPMG AS



Bjørn Halvorsen  
Statsautorisert Revisor





