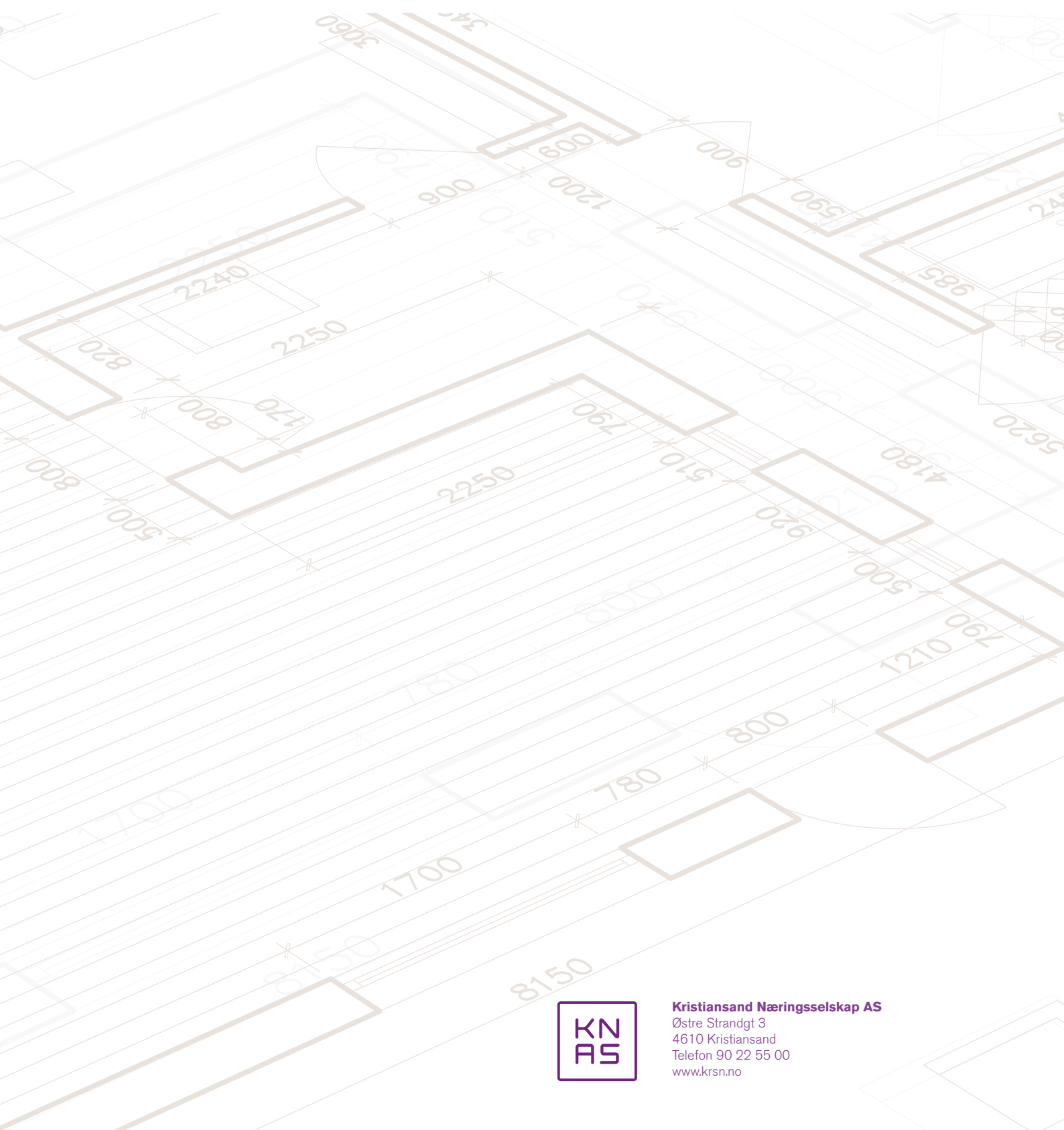




ÅRSRAPPORT 2016





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

Årsrapport 2016

04

Selskapsversikt

09

KNAS
Styrets beretning 2016

12

KNAS
Regnskap 2016

19

KNAS
Noter til regnskapet 2016

24

KNAS
Revisors beretning 2016

33





ÅRSRAPPORT 2016

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

Etter et svakt fjorår har veksten i verdensøkonomien tatt seg tydelig opp i år. Investorer, bedrifter og husholdninger ser ut til å være mer optimistiske enn på lenge, tross nærværet av flere alvorlige risikofaktorer. Om disse faktorene ikke slår til, kan veksten i fremvoksende økonomier (utenom Kina) ta seg videre opp de neste årene. Den positive trenden mot en høyere kapasitetsutnyttning i industrilandene vil trolig fortsette, men mange land - ikke minst i Europa – er fortsatt avhengige av en ekspansiv pengepolitikk, også de neste tre årene, for å få til dette.

Oljeinvesteringene i Norge faller fortsatt. Men nedgangen er ikke like stor som før, og sektoren har unnagjort vesentlige tilpasninger. Optimismen er på vei tilbake og arbeidsmarkedet ser ut til å være i bedring. Men fortsatt er veksten lav og basert på offentlig etterspørsel og lave renter. Fremover venter vi at oljebremsen vil ebbe ut, finanspolitikken blir mindre ekspansiv og boligbyggingen dempes. Inflasjonen avtar

ytterligere og kronen styrkes gradvis. Det er antatt fortsatt lave renter i lang tid fremover.

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. 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 oljevirkomheten. Over denne perioden har norske lønnstakere hatt omtrent dobbelt så høy lønnsvekst som de viktigste konkurrentlandene. Og takket være oljevirkomheten og en rik stat skar Norge langt på vei klar av finanskrisen. I fjor traff oljebremsen norsk økonomi med oppsigelser i kjølevannet av dette. Særlig har «oljebeltet» på sør- og vestlandet fått merke dette.

I det vi passerer årsskiftet kan det øynes bedring i økonomien og oljebremsen vil i mindre grad sette preg på den videre utviklingen.

Husholdningene

Tross oppgang i bedrifts- og forbrukertillit, venter vi fortsatt



moderat vekst i økonomien fremover. Høyere inflasjon fører til svak utvikling i husholdningenes realinntekter, hvilket demper forbruksveksten. Optimisme og lave renter ser så langt i år ut til å ha trumfet den negative effekten av oljeprisoppgangen på forbrukernes kjøpekraft. Fremover venter vi at både forbruks- og eksportvekst avtar. Tross fortsatt opphenting i investeringene og noe høyere offentlig pengebruk i det nye politiske landskapet, vil den økonomiske veksten da dabbe av.

Bolig

Sannsynligvis vil bolig- priser og salg bremse videre. Det vil trolig ha en dempende effekt på boligbyggingen. Eiendomsinvesteringene ventes å bidra negativt til veksten fremover, etter positive bidrag de siste to årene. Dette er tydelig i «oljebeltet» fra sørlandskysten og oppover vestlandet. Det nye ved inngangen til 2017 er at dette også kan registreres for det overopphetede Oslomarkedet.

Næring

På grunn av det vedvarende lave rentenivået er prisene på næringseiendom med solide og lange leiekontrakter svært høyt. Prime yield for beste beliggenhet i Oslo nærmer seg 4,0 pst mens tilsvarende for Kristiansand drøye 1,0% høyere – dvs 5,0 – 5,5 pst. Antallet transaksjoner er høyt, med en særlig topp for Kristiansand rundt årsskiftet 2016/17. I løpet

av vintermånedene 2016/17 ble det omsatt næringseiendom for om lag 1,6 Mrd i Kristiansand alene. I et normalår er omsetningen av næringseiendom +/- 300 MNOK med topper på 4 – 500 MNOK. Omsetningen vinteren 2016/17 representerer altså ekstremt høye omsetningsnivåer for Kristiansand.

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 Agder Næringspark 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 (Orlogsstasjonen) i tillegg til noen spredte mindre tomter.

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

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

Marvika Utvikling AS (MAS) er et selskap eid med 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 (MUHAS) 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.

Strømsheia Næringsutvikling AS

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.

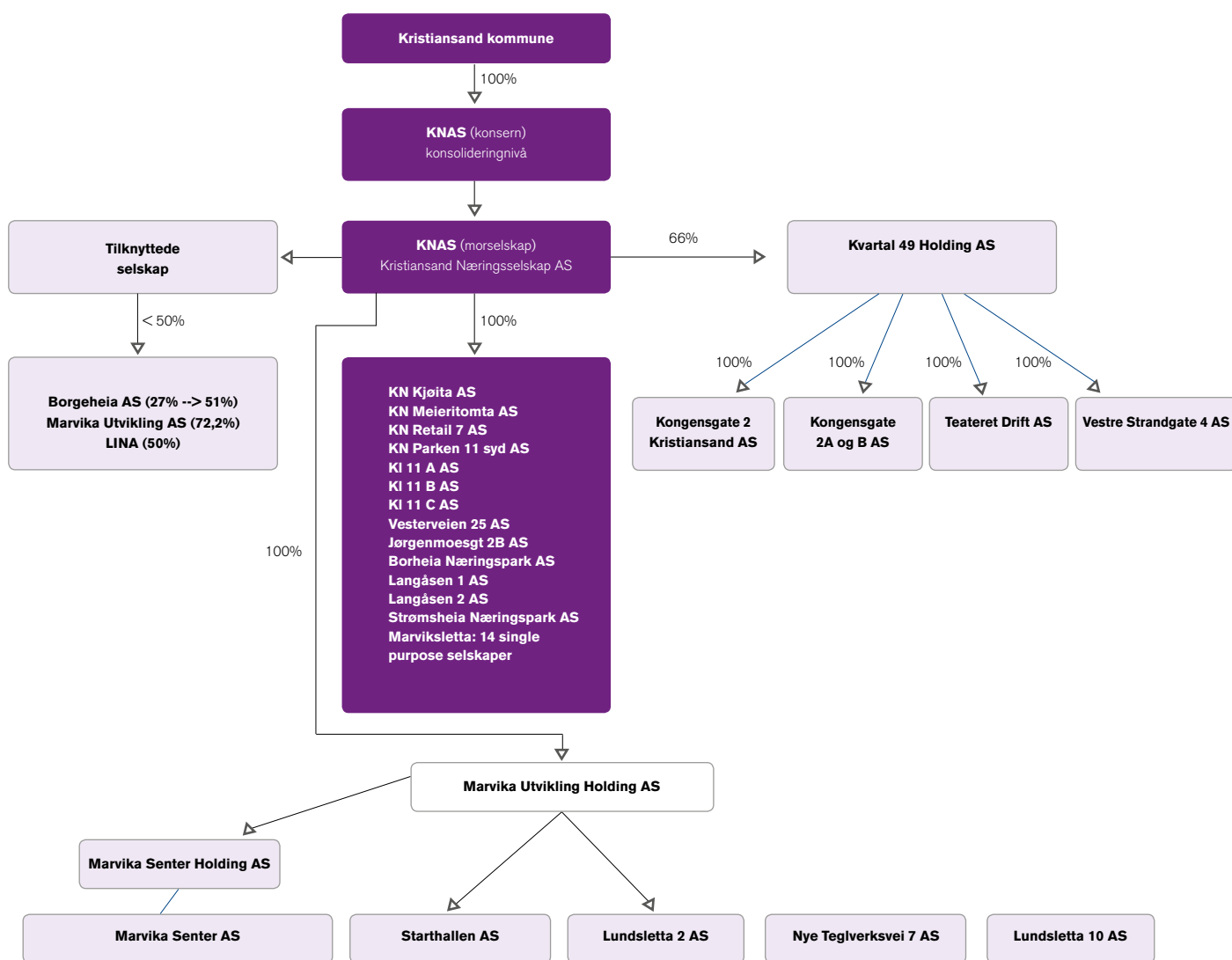
Teateret

Våren 2016 gav KNAS bud på det gamle teateret. Det var 3 budgivere og KNAS trakk til slutt det lengste strået hvor teateret ble ervervet for 20,5 MNOK. Ved siden av salgssum var selger opptatt av konseptet som de ulike tilbyderne ville utvikle på teateret. KNAS hadde overskriftene Student og litteraturhus for sitt tilbud. Etter at teateret ble kjøpt har vi engasjert Kjetil Nordhus til å utvikle konseptene. Glastad Farsund AS er tatt inn som strategisk partner med 34% av aksjene. Gjennom samarbeidet med Glastad har vi også knyttet til oss kompetanse på restaurantdrift. I tillegg var vi opptatt av synergier ift å gjøre kvartalet mellom teateret og Caledonenien til et viktig byrom og som sentralt element i aksene mellom torvet og Odderøya. 2016 var et mellomår hvor teateret ble brukt til en mengde ulike arrangementer. Dette for å trekke erfaringer knyttet til permanent drift. På nyåret 2017 ble teateret stengt for slike arrangementer for investeringer mot en permanent åpning høsten 2017. I løpet av året 2016, med alle midlertidige arrangementer, ble det gjort en rekke verdifulle erfaringer som blir lagt til grunn når permanent drift skal planlegges.

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 MAS. Styrene er delt mellom representanter fra KNAS og festerne. Styret i Agderbyen Eiendomsutvikling 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 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 i Avenyen.

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 akse 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. 31/12-2016

Styrets leder: Egil August Bauer-Nilsen. Nestleder: Åshild Schmidt.
Styremedlemmer: Jørgen Haugland Kristiansen, Odd Nordmo, Pernille Kring Gulowsen,
Steinar Bergstøl Andersen og Trond Henry Blattmann

▼ 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

Starhallen AS

Nye Teglewerksvei 7 AS

Lundsletta 4 AS

Lundsletta 6 AS

Lundsletta 8 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

Strømsheia Næringsutvikling AS

Styre: Jan O. Larsen

Lillesand Næringsarealer AS – 50%

Styrets leder: Arne Thomassen

Styremedlemmer:

Tone Thorvaldsen Vareberg,

Arnfinn Egil Andersen, Åshild Schmidt og

Steinar Bergstøl Andersen

Marvika Utvikling AS – 72,2%

Styre: Jan O. Larsen og Terje Frigstad

Borgeheia AS – 27%

Styre: Per Aslagsen

og Bjarne Ugland

Kvartal 49 Holding AS – 66%

Styrets leder: Jan Omli Larsen

Styremedlemmer: Erik Riis Jacobsen,

Marit Skjærli og

Jan Sigurd Spilling Vigmostad

KNAS | Eiendomsoversikt 2016

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
152/438	Lund	Industrigata 6, 4B
152/441	Lund	Industrigata 8 A
152/444	Lund	Industrigata 10 A
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	Bispegra 28
152/994	Lund	Marviksveien 94 AS
152/2095	Lund	KN Kjøita AS
152/433	Lund	Industrigata 3

Gnr/Bnr/	Bydel	Eiendomsnavn
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, Bråvannsløkkka, 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
150/673	Sentrum	Kongensgate 2
150/674	Sentrum	Kongensgate 2A
150/674	Sentrum	Kongensgate 2B
150/1465	Sentrum	Vestre Strandgt. 4

KNAS | Styrets beretning 2016

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 verdiskapning og være et tillitsverdig instrument for kommunens næringsutvikling. Selskapet skal bygge videre på bærekraftige løsninger samt ha en geografisk dimensjon som åpner for utvikling og samarbeid med nabokommunene.

Selskapets forretningsadresse er Kristiansand.

Selskapet skal, i sin daglige drift, ivareta både samfunnsøkonomiske hensyn og bedriftsøkonomiske avkastningsmål.

Årets resultat for KNAS (konsern) er 11,2 MNOK. I resultatet er det innarbeidet et negativt resultatbidrag fra hhv KN Kjøita AS med 1,9 MNOK og KN Meieritomta AS med 1,5 MNOK, samt et negativt bidrag fra konsernstrukturen i Marvika Utvikling Holding AS på MNOK 0,6 og fra konsernstrukturen i Kvartal 49 Holding AS på MNOK 1,9. Konsernet Kvartal 49 Holding AS er etablert i 2016. Selskapene er i en utviklingsfase og følgelig et negativt bidrag fra denne strukturen.

Konsernet har realisert tomteområder gjennom salg av singel purpose selskaper, eller direkte salg av tomteområdet for 50,8 MNOK i 2016, med en tilhørende bokført verdi på MNOK 26,5.

Som en følge av høye avskrivninger er konsernets kontantstrøm (EBITDA) 94,4 MNOK.

KNAS konsernet har et resultatmål relatert til totalkapitalen på 6,0 pst. Med totalkapital for konsernet på 1 265 MNOK er målsettingen et driftsresultat på 76 MNOK. Med et driftsresultat på 71,8 MNOK gir dette en realisert avkastning med 5,7 pst.

Markedet for salg av næringsstomter, som representerer en stor del av KNAS sin virksomhet, har vært svak helt siden finanskrisen i 2008 og senere i forlengelsen av oljenedturen som begynte i 2014. Oljenedturen har berørt sør- og

vestlandet sterkt og det er antatt at dette nasjonalt har ført til en reduksjon av nær 50.000 arbeidsplasser. Det gledelige er imidlertid at oppsigelser i olje- og leverandørsektoren i begrenset grad har slått ut i flere ledige hos arbeids- og velferdsetaten NAV. Dette kan tyde på at bedriftene som tidligere leverte varer og tjenester til oljesektoren har omstilt seg og nå leverer varer og tjenester til andre sektorer. Det er videre antatt at svak kronekurs og dermed forbedret konkurransekraft for norsk næringsliv har bidratt til denne utviklingen.

Likevel har vi registrert at den reduserte etterspørselen etter næringsstomter og vilje til å investere i nye lokaler, fortsatt henger etter i forhold til investeringsviljen før 2008. Vi ser imidlertid tegn som tyder på en lysning og at viljen til nyinvesteringer etter hvert tiltar.

Vi mener også å kunne registrere at andrehåndsmarkedet for næringsseiendommer nasjonalt og lokalt har tiltatt, blant annet som en følge av vedvarende lavt rentenivå. Vi ser også en tiltakende nybyggingsaktivitet og dermed også økende etterspørsel etter næringsstomter. Utviklingen i Agder Næringspark er et eksempel på dette. Denne positive utviklingen vil ventelig fortsatt bli hemmet av nedturen i oljesektoren og oppsigelser i oljeservice.

HOVEDAKTIVITETER I 2016

Det har lenge vært et mål at KNAS skal balansere egen innsats mot Øst og Vest samt å øke innsatsen for etableringer i sentrum/Kvadraturen i Kristiansand. I tillegg til å opprettholde aktiviteten i- og rundt Sørlandsparken, Sørlandsparken Øst og Agder Næringspark (Kjerlingland) har selskapet vitalisert arbeidet i sentrum. Særlig er kjøpet av Agder Teater synlig i denne sammenhengen. Selv om generalforsamlingene i KNAS gav uttrykk for at KNAS ikke skulle ha en sentral rolle i forbindelse med byggingen av parkeringshus under torvet i Kvadraturen hadde KNAS en helt sentral rolle i dette prosjektet mens tomten ble regulert, prosjektet ble organisert og inn mot beslutningen om bygging. Når eier uttrykte seg så tydelig om KNAS sin rolle valgte KNAS å være lojal ift dette og valgte derfor å trekke seg ut av prosjektet. Sammen med parkeringsselskapet har det likevel vært nødvendig å etablere

Virksomheten i 2016 og siste 2 år (I hele 1000 i tabellen)

Omsetning og resultat	Konsern 2016	Konsern 2015	Konsern 2014	Mor 2016	Mor 2015	Mor 2014
Inntekter	142 025	119 240	119 499	38 094	48 788	101 257
Driftsresultat	71 767	57 437	76 981	22 953	12 010	88 074
Resultat før skatt	12 262	-1 332	11 332	22 113	9 228	78 370
Selskapets totalkapital	1 265 752	1 277 600	1 320 822	669 877	642 010	661 020
Selskapets egenkapital	135 154	126 823	132 430	252 334	243 941	234 492
Egenkapital andel	11 %	10 %	10 %	38 %	38 %	35 %

en avtale om adkomst for P-huset til Norske Folk gården slik at nedkjørselen til parkeringshuset under torvet kunne realiseres. KNAS sitt engasjement på Trekanten og Borheia kan også sees i sammenheng med ønsker om å balansere innsatsen øst / vest.

Teateret: Våren 2016 var det særlig arbeidet med å overta Teateret med sideeiendommer som stod i fokus. Etter en lang prosess, og i konkurranse med andre private aktører, ble det til slutt besluttet at KNAS og Glastad Farsund AS skulle få kjøpe eiendommene i Kongensgate og Vestre Strandgate for 20,5 MNOK. I forbindelse med kjøpet ble det etablert et selskap for hver eiendom hhv Vestre Strandgate 4, Kongensgate 2 (teateret) og Kongensgate 2A og 2B. I tillegg ble det etablert et Kvartal 49 Holding AS som en overbygning på dette. Senere ble også Teateret Drift AS etablert. Det var i det sistnevnte selskapet Kjetil Nordhus ble prosjektansatt, i første omgang frem til 1. sept. 2017, for å forestå vitaliseringen og drift av Teateret som et kultur- og studenthus. I løpet av høsten ble det avholdt et utall ulike arrangementer i Teateret for med dette å trekke viktige erfaringer for en mer permanent drift senere. Styret i Teateret Drift AS som p.t. består av Jan Omli Larsen (leder), Marit Skjærli, Jan Sigurd Vigmostad og Erik Riis Jacobsen, besluttet også at stedet skal hete og markedsføres som TEATERET. Mot slutten av 2016 og inn i 2017 går styret inn i en fase hvor investeringer i teaterbygningen sett opp mot et realistisk driftsbudsjett og dermed også årlig husleie står i fokus. I tillegg til å fylle Teateret med et nytt innhold, som stimulerer bylivet i Kristiansand, er det et mål å vitalisere Kongensgate fra Markensgate til Vestre Strandgate og videre byrommet mellom Kristiansand kino, Caledonien og Teateret slik at dette kan fungere som en god kobling mellom torvene og Odderøya.

Marvika Utvikling AS: Arbeidet med regulering og utbyggingsavtale har pågått i hele 2016. Nå er innsigelsen fra kystverket avvist og utbyggingsavtalen er til politisk behandling. Vi har nå en rettskraftig reguleringsplan for Marviksletta og neste fase i utviklingen kan dermed få større fremdrift.

Våren 2016 ble det gjennomført et parallelloppdrag med 3 arkitekter for valg av arkitekt til å videreføre første byggetrinn på Marviksletta (Coop kvartalet). Samlet utgjør dette byggetrinn drøye 18.000 kvm inklusiv 4000 kvm forretningslokaler. Parallelt bygges det altså ca 130 leiligheter. I parallelloppdraget ble 3 arkitekter valgt til å delta. Utvalgelseskomiteen bestod av Per Chr Aanesen og Rolf Eliesson med Venke Moe som rådgiver. Valget falt til slutt på Asplan Viak til å videreføre arbeidet. Alle tre arkitektforslagene gav viktig input til det videre arbeidet.

I mars 2016 ble alle gjenværendefestere på Marviksletta (MAS-avtalen) tilskrevet om endelig innløsning av eiendommen.

Innløsningen har tatt tid, og i skrivende stund har 3 av 7 gjort opp for tomtene. Det er imidlertid bare de tre sistnevnte som får uttrykk i driftsregnskapet da salget til MUH konsolideres til delprosjekter selges eller at det tas inn nye eiere i selskapet.

I skrivende stund arbeides det med å organisere utbyggingsprosjektet på Marviksletta. Det etableres en styringsgruppe, prosjektgruppe og nødvendige prosjekteringsgrupper. Prosjektlederen er en nøkkelressurs i dette arbeidet.

Agder Næringspark (Kjerlingland): rundt årsskiftet ble det solgt 4 store tomter i Agder Næringspark. Samlet salgssum utgjorde om lag 40 MNOK. Med en inngangsverdi på 30 MNOK, inklusiv avsetninger for infrastruktur, ble gevinsten drøyt 10 MNOK. KNAS sin eierandel er 25%. Inklusiv KNAS sin andel eier LINA (Lillesand Næringsareal AS) 50% av selskapet. Når vi nå kjører forbi Lillesand på nye E18 kan vi registrere at det reiser seg flere store nybygg på næringsområdet. Dette sammen med bensinstasjonene på hver side og planerte tomter for øvrig gjør at området markedsfører seg som et etablert næringsområde midt i Agder.

Gjennom året er det avholdt møter og foredrag for **andre kommuner** bla Songdalen og Nye Lindesnes kommunene. Det er også jevnlig besøk av mer fjerntliggende kommuner, nå sist kommuner rundt Haugesund. Det er vår oppfatning at KNAS fremstår ofte som en motivasjon og forbilde i måten å organisere denne delen av kommunens næringsarbeid. I den grad det blir kommunesammenslåinger virker det som positivt at kommuner kan delta i Kristiansand sin måte å organisere dette arbeidet. Lindesneskommunene har igangsatt et arbeid med sikte på en lignende organisering.

Gjennom 2015 og 2016 har vi, sammen med Frelsesarmeen arbeidet for flytting fra Ø.strandgate til Marviksletta. Frelsesarmeen har også presentert et senior bo-konsept en har gode erfaringer med fra Oslo. Foreløpig har vi ikke klart å overbevise kommunens helse & sosialavdeling om at dette konseptet med fordel kan prøves ut i Kristiansand, men vi tror det kan være mye bra i å kunne tilby en boligform som på mange måter er en mellomting mellom vanlige selveierleiligheter og tradisjonelle sykehjem. Dette er boliger med svært utvidete servicefunksjoner med fokus på pleie, omsorg og aktiviteter mot passivitet og ensomhet. Vi vil, sammen med Frelsesarmeen, arbeide videre med å etablere konseptet i Kristiansand.

Medio 2016 ble avtale om videre bruk av tomte på Kolsdalen/ Vesterveien, etter over 2 år med forhandlinger, sluttført ved at partene signerte avtalen. På visse vilkår sikrer avtalen Statoil Norge videre bruk av tomte til drivstoffdeponi for 35 år fremover. Avtalen sikrer også at Statoil ikke kan diskriminere andre drivstoffdistributører i forhold til bruk av deponiet.

Leieprisen for tomte ble oppjustert til dagens markedspris og skal KPI justeres hvert år. Avtalen legger også til grunn en forventning, dersom det er markedsmessige betingelser for dette, at anlegget skal være et fullsortement drivstoff depot for landsdelen.

Gjennom året har reguleringen for Strømsheia blitt slutført og vi har en gjeldende reguleringsplan. I den forbindelsen kjøpte KNAS opp de siste 50% av næringsarealene på Strømsheia slik at selskapet nå er eier av 100% av Strømsheia Næringsutvikling AS. Næringsområdet er i hovedsak regulert til kontorformål, men p.t. er det svak etterspørsel etter kontortomter. Området egner seg godt til hovedkontorer av ulik størrelse. Området er bra ift kollektivtrafikk da tomten ligger tett på bussmetroenes grunnlinje. Det antas å ta noen år før arbeidet på næringsdelen av Strømsheia settes i gang.

Salg av KN Kjøita AS (Agder Energi): KNAS styret besluttet den 01.12.2016 salg av 100% av aksjene i KN Kjøita AS basert på et bud på 560 MNOK fra Arctic Securities. I forkant av dette har KNAS sondert markedet helt fra tidlig i 2015 og utover. Med budet på 560 MNOK har KNAS oppnådd et salg for en større eiendom i Kristiansand på prisnivåer som nærmer seg hva vi kan lese om i pressen vedrørende salg i Osloområdet. Når bygget ble solgt gjensto 9 år av leiekontrakten med Agder Energi. KN Kjøita AS var tungt belånt, og lånet må innfris ved salget, slik at likviditetseffekten av salget er langt mindre enn kjøpesummen. Selv om det meste av arbeidet ifm salget pågikk i 2016 ble kjøpsavtalen signert i 2017 slik at salget inntektsføres først i regnskapsåret 2017.

Forhandlinger om kjøp av Trekanten og boligdelen av Strømsheia: KNAS har innledet forhandlinger, men styret ønsket noen signaler fra eier før KNAS gikk for langt i forhandlingene. Tilbakemeldingen fra eier var positiv for Trekanten men skeptisk til Strømsheia. Avtale om deltakelse på Strømsheia boligutvikling sammen med Veidekke er derfor avsluttet. Kristiansand eiendom, som er selger av Trekanten i Vågsbygd, må klargjøre prosjektet for salg før disse forhandlingene kan videreføres. Dette arbeidet pågår.

Etter en lang prosess signerte Steinerskolen og KNAS en avtale om at Steinerskolen skulle kjøpe om lag halve tomten på Oddernes tun til det som ble omtalt som skoletakst. Etter dette startet KNAS reguleringen av gjenstående tomt. Tomta er på om lag 6 mål som antas å muliggjøre ca 9000 kvm bolig som gir rom for om lag 120 boliger. Reguleringsarbeidet pågår og det er utfordringer knyttet til veg og trafikk. Så snart dette er løst kan KNAS starte arbeidet med utforming av dette prosjektet slik at fysisk byggeaktivitet etter hvert kan komme i gang.

MARKED

Etterspørselen etter næringsstomter har generelt vært svak i 2016. Særlig i Kristiansand er det store ledige arealreserver, og særlig gjelder dette for kontor- og forretningslokaler.

Åpningen av det nye Sørlandssenteret 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 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 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. Disse salgene er 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 KNAS sitt kjøp av det gamle teateret med sideeiendommer.

DET NÆRINGSPOLITISKE OPPDRAGET

Ved siden av å gi avkastning til eier skal KNAS/ 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. 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 gjennomførbare 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. Bla 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 biobrensel-løsninger 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 miljøsidan.

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 næringstomter. Det antas at det vil ta noen år før denne etterspørselen tiltar vesentlig. I tillegg har selskapet sentrale eiendommer i Sørlandsparken, i Vige, på Lund, i Marvika og på Oddemarka, som blir viktige for byutviklingen i Kristiansand. Posisjonene på Borheia (Rige), Borgeheia (Kjevik) og Holskogen er langsiktige.

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

KORTSIKTIG GJELD OG FORDRING I KONSERNREGNSKAPET

Ved utgangen av 2016 var samlet kortsiktig gjeld (før avsetning til utbytte) 13,6 MNOK fordelt slik:

- Leverandørgjeld: 5,9 MNOK
- Øvrige tidsavgrensningsposter og offentlige avgifter: 7,7 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 54,5 MNOK bestående av

- Fordring på oppgjør salg av tomter og kundefordringer kr 44,8 MNOK
- Forskudd kunder og andre tidsavgrensningsposter 9,7 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, endringene i oljeprisene og tiltakende nedbemanningen i oljerelaterte næringer. 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.

Kreditrisiko

Utestående kundefordringer var 3,1 MNOK i morselskapet ved årsskiftet. Dette forventes innbetalt i 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 per 31.12 gjennom sine to selskaper KN Meieritomta AS («Gyldengården») samt KN Kjøita AS (Agder Energi). Rentebytteavtalene har vært regnskapsført som sikringsdokumenter i regnskapet, og verdien er derfor ikke vist i balansen.

Likvidetsrisiko

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 19,3 MNOK i 2016. Kontanteffekten for salg av tomteområder i 2016 kommer ikke før i 2017 og derfor avvik mellom selskapets driftsresultat og kontantstrøm fra drift.

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 2016 tre fast ansatte, herav en mann og to kvinner. I 2016 er det gjort en nyansettelse ifm. med driften av teateret i Kristiansand. Selskapet har per 31.12.2016 dermed ansatt fire stk. to menn og to kvinner. Arbeidsmiljøet i selskapet er godt. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2016. Sykefraværet i selskapet var ubetydelig.

Selskapets styre har to kvinnelige og fem 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 selskapsregnskap:

Disponeringer 2016 (i hele 1000)	
Resultat etter skatt (overskudd)	22 394
Styrets forslag til utbytte	10 000
Avsatt til annen egenkapital	12 394

FORTSATT DRIFT

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter et rettviseende bilde for virksomhetens resultat for 2016 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, den 24.04.2017

 Egil August Bauer-Nilsen Styrets leder	 Ashild Schmidt Nestleder	 Odd Nordmo Styremedlem
 Jørgen Haugland Kristiansen Styremedlem	 Pernille Kring Gulowsen Styremedlem	 Steinar Bergstøl Andersen Styremedlem
		 Trond Henry Blattmann Styremedlem


Jan Omli Larsen
Adm. dir



KNAS | Resultatregnskap

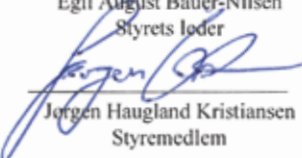
Tall oppgitt i hele 1000	Note	MORSELSKAP		KONSERN	
		2016	2015	2016	2015
Salgsinntekt	8	4 388	23 325	57 563	33 913
Leieinntekt		9 672	10 355	81 727	80 335
Andre driftsinntekter	7	24 034	15 098	2 735	4 993
Sum driftsinntekt		38 094	48 778	142 025	119 240
Varekostnad/kostnader solgte tomter	8	349	25 737	27 424	25 8574
Lønnskostnad	7	5 257	4 611	5 579	4 611
Avskrivning på driftsmidler	2	748	733	22 656	21 921
Annen driftskostnad	7	8 788	5 687	14 599	9 413
Sum driftskostnad		15 142	36 768	70 258	61 803
Driftsresultat		22 953	12 010	71 767	57 437
Inntekt fra investering i datterselskap		2 313	1 603	0	0
Inntekt fra investering i tilknyttet selskap	4	1 000	0	1 076	-1 258
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		12 032	10 278	0	0
Annen renteinntekt		172	650	393	1 913
Annen finansinntekt		769	0	769	30
Rentekostnad ansvarlig lån	9	-13 841	15 180	-13 841	-15 181
Annen rentekostnad		-3 224	133	-47 841	-44 264
Annen finanskostnad		-61	0	-61	0
Netto finansposter		-840	-2 782	-59 505	-58 760
Ordinært resultat før skattekostnad		22 113	9 228	12 262	-1 322
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-281	-221	1 054	-715
Ordinært resultat		22 394	9 448	11 208	-607
Årsresultat		22 394	9 448	11 208	-607
Herav Majoritetens resultatandel		0	0	11 863	-607
Herav minoritetens resultatandel		0	0	-655	0
Sum årsresultat		0	0	11 208	-607
Overføringer					
Avsatt til utbytte		10 000	5 000		
Avsatt til/(overført fra) annen egenkapital		12 394	4 448		

KNAS | Balanse pr 31.12

Tall oppgitt i hele 1000	Note	MORSELSKAP		KONSERN	
		2016	2015	2016	2015
EIENDELER					
Anleggsmidler					
Immaterielle eiendeler					
Utsatt skattefordel	6	563	188	3 528	3 451
Sum immaterielle eiendeler		563	188	3 528	3 451
Varige driftsmidler					
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	20 595	21 226	700 234	719 715
Maskiner og anlegg	2	100	123	100	122
Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner o.l.	2	175	269	197	500
Sum varige driftsmidler		20 869	21 618	700 532	720 338
Finansielle anleggsmidler					
Investeringer i datterselskap	4	88 703	74 667	0	0
Lån til foretak i samme konsern	9	276 460	260 750	0	0
Investeringer i tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4	12 365	12 487	46 346	46 117
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3,9	4 989	7 916	7 776	10 432
Investeringer i aksjer og andeler	4	0	0	4	4
Obligasjoner og andre fordringer	3	1 425	1 426	75	1 427
Sum finansielle anleggsmidler		383 941	357 246	54 201	57 979
Sum anleggsmidler		405 374	379 052	758 260	781 768
Omløpsmidler					
Prosjektbeholdning	2	184 296	183 127	367 549	367 971
Fordringer					
Kundefordringer		3 096	19 483	3 533	3 098
Andre fordringer	9	45 095	1 903	50 921	23 158
Sum fordringer		48 191	21 386	54 455	26 256
Investeringer					
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	10	31 267	39 927	31 267	39 927
Sum investeringer		31 267	39 927	31 267	39 927
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	749	18 517	54 221	61 678
Sum omløpsmidler		264 503	252 957	507 492	495 832
Sum eiendeler		669 877	642 010	1 265 752	1 277 600

Tall oppgitt i hele 1000	Note	MORSELSKAP		KONSERN	
		2016	2015	2016	2015
EGENKAPITAL OG GJELD					
EGENKAPITAL					
Innskutt egenkapital					
Aksjekapital		60 000	60 000	60 000	60 000
Overkurs		13 494	13 494	13 494	13 494
Sum innskutt egenkapital		73 494	73 494	73 494	73 494
Opptjent egenkapital					
Annen egenkapital		177 841	165 447	55 192	53 330
Sum opptjent egenkapital		177 841	165 447	55 192	53 330
Sum egenkap. henf. til morselskapets eiere		251 334	238 941	128 686	126 823
Minoritetsinteresser				6 468	0
Sum egenkapital	1	251 334	238 941	135 154	126 823
GJELD					
Avsetninger for forpliktelser					
Pensjonsforpliktelser	7	1 636	617	1 636	617
Andre avsetninger for forpliktelser	4	0	0	192	382
Sum avsetninger for forpliktelser		1 636	617	1 827	999
Annen langsiktig gjeld					
Gjeld til Kristiansand Kommune	3,9	327 000	327 000	327 000	327 000
Annen langsiktig gjeld	3	913	600	2 410	3 601
Gjeld til kredittinstitusjoner	3,5	0	0	754 800	771 126
Gjeld til konsernselskap	9	65 571	60 000	11 000	24 000
Sum annen langsiktig gjeld		393 485	387 600	1 095 210	1 125 727
Kortsiktig gjeld					
Leverandørgjeld		4 473	4 765	5 945	6 594
Betalbar skatt	6	0	0	938	394
Skyldig offentlige avgifter		925	964	860	916
Utbytte		10 000	5 000	10 000	5 000
Annen kortsiktig gjeld	2,9	8 025	4 123	15 818	11 147
Sum kortsiktig gjeld		23 423	14 852	33 561	24 050
Sum gjeld		418 543	403 069	1 130 599	1 150 777
Sum egenkapital og gjeld		669 877	642 010	1 265 752	1 277 600

Kristiansand, den 24.04.2017

 Egil August Bauer-Nilsen Styrets leder	 Ashild Schmidt Nestleder	 Odd Nordmo Styremedlem
 Jørgen Haugland Kristiansen Styremedlem	 Pernille Kring Gulowsen Styremedlem	 Steinar Bergstøl Andersen Styremedlem
 Trond Henry Blattmann Styremedlem		
 Jan Omli Larsen Adm. dir		

KNAS | Kontantstrømanalyse

Tall oppgitt i hele 1000	Note	MORSELSKAP		KONSERN	
		2016	2015	2016	2015
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter					
Resultat før skattekostnad		22 113	9 228	12 262	-1 322
Periodens betalte skatt	6	0	-1 209	394	-1 311
Tap/gevinst ved salg av aksjer i datterselskap		-22 228	0	0	0
Tap/gevinst ved salg av eiendeler		0	0	-2 672	0
Resultatandel aksjer i tilknyttet selskap	4	0	0	-1 076	1 258
Inntektsført utbytte fra tilknyttet selskap		-1 000	0	0	0
Ordinære avskrivninger	2	748	733	22 656	21 921
Endring i pensjonsforpliktelse	7	1 019	551	1 019	551
Endring i varelager/ prosjekteiendommer	2	-1 169	21 010	422	12 929
Endring i kundefordringer		17 387	16 407	-435	4 314
Endring i leverandørgjeld		-292	-94	-649	494
Endring i andre tidsavgrensningsposter		3 407	-1 990	-20 296	12 693
Poster klassifisert som investerings- eller finansieringsaktiviteter		-686	-117	-686	-117
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		19 299	44 519	10 939	51 410
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter					
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		0	0	6 657	0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	2	0	-93	-7 231	-14 715
Utbetalinger ved investering i aksjer, andeler og obligasjoner	4	-21 899	0	0	0
Innbetalinger ved investering i aksjer, andeler og obligasjoner	10	17 696	20 287	17 696	20 000
Innbetalinger på andre lånefordringer		0	-733	0	0
Utbetalinger på andre lånefordringer		-33 749	-39 019	0	-3 945
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-37 952	-19 558	17 122	1 340
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter					
Innbetalinger gjeld konsernselskaper		5 884	0	0	0
Utbetalinger ved nedbetaling av annen gjeld		0	-23 000	-30 517	-36 325
Utbetalinger av utbytte		-5 000	-4 300	-5 000	-4 300
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		884	-27 300	-35 517	-40 625
Netto endring i kontanter		-17 769	-2 339	-7 456	12 125
Kontantbeholdning 01.01		18 517	20 856	61 678	49 553
Kontantbeholdning 31.12		749	18 517	54 222	61 678
Spesifikasjon av kontantbeholdningen ved periodens slutt					
Bankinnskudd, kontanter og lignende		749	18 517	54 222	61 678



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 akontofakturert 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. 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

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 og konsernet har en innskuddsbasert pensjonsordning. Selskapet har i tillegg en ytelsesbasert pensjonsordning som er finansiert gjennom selskapet.

Ved innskuddsplaner betaler selskapet innskudd til et forsikringsselskap. Selskapet har ingen ytterligere betalingsforpliktelse etter at innskuddene er betalt. Innskuddene regnskapsføres som lønnskostnad i den perioden premien pådras. Eventuelle forskuddsbetalte innskudd balanseføres som eiendel (pensjonsmidler) i den grad innskuddet kan refunderes eller redusere framtidige innbetalinger.

En ytelsesplan er en pensjonsordning som definerer en pensjonsordning som 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 framtidig definerte ytelsene på balansedagen.

Skatt

Årets skattekostnad i selskapsregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt

skatt er beregnet med 24 % 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

MORSELSKAP (1000 kr)	Aksjekapital	Overkurs	Annen opptj. egenkapital	Sum
Egenkapital pr 01.01.	60 000	13 494	165 447	238 941
Årets resultat	0	0	22 394	22 394
Utbytte	0	0	-10 000	-10 000
Egenkapital pr 31.12.	60 000	13 494	177 841	251 334

KONSERN (1000 kr)	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Minoritets- interesse	Sum
Egenkapital pr 01.01.	60 000	13 494	53 330	0	126 824
Tilgang minoritet	0	0	0	7 123	7 123
Årets resultat	0	0	11 862	-655	11 207
Utbytte	0	0	-10 000	0	-10 000
Egenkapital pr 31.12.	60 000	13 494	55 192	6 468	135 154

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 Varige driftsmidler (utenom eiendom)	Maskiner og anlegg	Kunst	Inventar, Innredning, biler	Data og software	Sum drifts- midler
Anskaffelseskost pr 01.01	225	24	1 032	538	1 819
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	1 032	538	1 819
Akkumulert avskrivninger 31.12	-125	0	-881	-538	-1 544
Bokført verdi pr. 31.12	100	24	151	0	274
Årets avskrivninger	23	0	94	0	117
Konsernet benytter lineære avskrivninger.	10 år		5 år	3 år	

KONSERN Varige driftsmidler (utenom eiendom)	Maskiner og anlegg	Kunst	Inventar, Innredning, biler	Data og software	Sum drifts- midler
Anskaffelseskost pr 01.01	225	24	1 032	538	1 819
Tidligere oppskrivninger	0	0	0	0	0
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	0	24	24
Avgang solgte driftsmidler	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	225	24	1 032	562	1 843
Akkumulert avskrivninger 31.12	-127	0	-881	-538	-1 546
Bokført verdi pr. 31.12	98	24	151	24	297
Årets avskrivninger	25	0	94	0	119
Konsernet benytter lineære avskrivninger.	10 år		5 år	3 år	

MORSELSKAP				SUM
Varige driftsmidler (eiendom)	Anlegg	Tomt	Bygg	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
Akkumulert avskrivninger 31.12	-382	0	-2 269	-2 652
Bokført verdi pr. 31.12	1 213	7 000	12 382	20 595
Årets avskrivninger	64	0	567	631
Selskapet benytter lineære avskrivninger.	9 - 25 år	0	50 år	

Konsern		Anlegg	Fast eiendom	Sum driftsmidler
Anskaffelseskost pr 01.01		1 597	855 457	857 054
Opprinnelig anskaffelseskost kjøpte eiendeler		0	0	0
Tilgang kjøpte driftsmidler		0	7 207	7 207
Avgang solgte driftsmidler / tilskudd		0	-3 625	-3 625
Anskaffelseskost 31.12		1 597	859 038	860 635
Akkumulert avskrivninger 31.12		-382	-160 019	-160 401
Bokført verdi pr. 31.12		1 213	699 020	700 234
Årets avskrivninger		64	22 384	22 537
Konsernet benytter lineære avskrivninger.		10-25 år	25 - 50 år	

Påløpte infrastrukturkostnader knyttet til solgte eiendommer inngår i annen kortsiktig gjeld med kr TNOK 3 001.

Av tomter og eiendom er klassifisert:

(1000 kr)	MORSELSKAP	KONSERN
Driftsmidler	20 869	700 532
Prosjekteiendommer	184 296	367 549

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.

NOTE 3 – FORDRINGER OG GJELD

Morselskap og konsern

Langsiktig fordring

Når det gjelder tilknyttede selskap (TS) så er lån gitt med til sammen TNOK 7 776 (2015: 10 432). Disse og posten andre langsiktige fordringer på TNOK 75 (2015: 1 427) forfaller senere enn 1 år.

Langsiktig gjeld

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

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 + 3,36 %.

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

Andel av lån med forfall senere enn 5 år er 647 MNOK (2015 = 1 045).

Lånet knyttet til forretningsbygget på Kjøita er gjort opp i 2017 ifm. salg av datterselskapet.

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 %	-10 825	-1 896	35 745
KI 11 A AS	Kristiansand	100 %	1 627	-99	1 835
KI 11 B AS	Kristiansand	100 %	242	-292	1 707
KI 11 C AS	Kristiansand	100 %	5	-290	1 448
KN Retail 7 AS	Kristiansand	100 %	-9 186	-712	4 804
KN Parken 11 Syd AS	Kristiansand	100 %	1 736	1 203	1 031
KN Meieritomt AS	Kristiansand	100 %	3 972	-1 532	25 381
Lundsletta 4 AS	Kristiansand	100 %	-122	-103	392
Lundsletta 6 AS	Kristiansand	100 %	84	17	110
Lundsletta 8 AS	Kristiansand	100 %	59	-1	110
Lundssletta 15 AS	Kristiansand	100 %	-121	-25	110
Lundssletta 19 AS	Kristiansand	100 %	-69	-23	110
Lundsletta 21 AS	Kristiansand	100 %	938	1 085	110
Lundsletta 24 AS	Kristiansand	100 %	110	127	110
Lundsletta 25 AS	Kristiansand	100 %	192	95	110
Lundsletta 26 AS	Kristiansand	100 %	110	103	110
Lundsletta 27 AS	Kristiansand	100 %	188	91	110
Lundsletta 28 AS	Kristiansand	100 %	194	100	110
Lundsletta 30 AS	Kristiansand	100 %	-30	-25	110
Lundsletta 35 AS	Kristiansand	100 %	138	33	110
Lundsletta 36 AS	Kristiansand	100 %	110	88	110
Jørgenmoesgate 2B AS	Kristiansand	100 %	247	235	110
Vesterveien 25 AS	Kristiansand	100 %	605	942	112
Borheia Næringspark AS	Kristiansand	100 %	-2 006	-597	120
Langåsen 1 AS	Kristiansand	100 %	-465	-149	52
Langåsen 2 AS	Kristiansand	100 %	-543	-172	52
Marvika Utvikling Holding AS	Kristiansand	100 %	-1 003	-429	30
Kvartal 49 Holding AS	Kristiansand	66 %	20 561	-483	14 162
Strømsheia Næringsutvikling AS	Kristiansand	100 %	-1 019	-380	141
Meglerlokalet AS	Kristiansand	100 %	46	-106	150
Balanseført verdi 31.12.					88 703

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

(1000 kr)	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmeandel	Egenkap siste år (eierandel %)	Resultat siste år (eierandel %)	Balanseført verdi
Tilknyttet selskap:					
Lillesand Næringsarealer AS - konsern	Kristiansand	50 %	43 101	1 242	8 105
Marvika Utvikling AS	Kristiansand	50 %	-383	-332	1 007
Borgeheia AS (BH) *)	Kristiansand	27 %	-24	-5	3 253
Balanseført verdi 31.12. i selskapsregnskapet					12 365

*) Tallene er fra 2015 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 %
Marvika Utvikling AS (MAS)	2008	Kristiansand	72 %	72 %
Borgeheia AS	2013	Kristiansand	27 %	27 %

Merverdianalyse		LINA	MAS	BH
Sum				
Balanseført egenkapital på kjøpstidspunktet	3 105	1 007	-8	4 104
Tilgang	5 000	76	0	5 076
Henførbare merverdi	0	0	3 262	3 262
Goodwill	0	0	0	0
Anskaffelseskost	8 105	1 083	3 253	12 442

Beregning av årets resultatandel	LINA	MAS	BH	Sum
Gevinst ved avgang	0	0	0	0
Andel årets resultat	1 242	-166	0	1 076
Avskrivning henførbare merverdi	0	0	0	0
Avskrivning goodwill	0	0	0	0
Årets resultatandel	1 242	-166	0	1 076

Beregning av balanseført verdi 31.12.	LINA	MAS	BH	Sum
Balanseført verdi 01.01.	42 858	-26	3256	46 091
Tilgang/avgang i perioden	0	0	0	-
Årets resultatandel	1 242	-166	0	1 071
Overføringer (utbytte, konsernbidrag)	-1 000	0	0	-1 000
Egenkapitaljustering direkte mot egenkapitalen	0	0	-10	-10
Innbetalt/tilbakebetalt egenkapital i perioden	0	0	0	0
Balanseført verdi 31.12.	43 101	-192	3 246	46 154
Ført som avsetning for forpliktelser				-192
Balanseført verdi investering i tilknyttet selskap				46 346

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.

Kristiansand Næringssselskap AS har i 2016 kjøpt resterende 50 % av Strømsheia Næringsutvikling AS. Dette selskapet fullkonsolideres dermed i årets konsernregnskap.

NOTE 5 BUNDNE MIDLER, PANTSTILLELSER, GARANTIER OG RENTEBINDINGSAVTALER

I posten bankinnskudd og kontanter inngår bundne bankinnskudd (skattetrekkkonto) med kr 521 267 for morselskapet og kr 574 586 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 MNOK 720 i 2008 for sikring av renter knyttet til låneopptak. Beløpet er fordelt med MNOK 340 for KN Meieritomta AS og MNOK 380 for KN Kjøita AS. Avtalene er knyttet opp mot låneopptak for forretningsbygget til Agder Energi AS på Kjøita og Kristiansand Helse og Sosial/ NAV på Gyldengården. Rentebytteavtalene har vært regnskapsført som sikringsdokumenter i regnskapet, og verdien er derfor ikke vist i balansen. Byggene har en samlet bokført verdi på kr.615 477 110.

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 selvskyldnerkausionist.

NOTE 6 SKATT

	MORSELSKAP		KONSERN	
	2016	2015	2016	2015
Midlertidige forskjeller				
Driftsmidler	-443	-276	-14 273	-12 419
Fordringer	0	0	-146	-106
Varebeholdning	0	0	32 169	27 145
Inntektsført utbytte fra TS	0	0	0	0
Gevinst - og tapskonto	0	0	2 371	-1 246
Finansielle instrumenter	-244	401	-244	401
Pensjonsforpliktelse	-1 636	-617	-1 636	-617
Netto midlertidige forskjeller	-2 323	-492	18 242	13 157
Underskudd til fremføring	0	-235	-88 568	-83 584
Avskåret rentefradrag	-6 972	-6 972	-19 595	-13 391
Korreksjonsinntekt	-25	-25	-25	-25
Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel i balansen	-9 319	-7 724	-89 946	-83 843
24%/25% utsatt skatt/utsatt skattefordel	-2 237	-1 931	-21 587	-20 961
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	1 673	1 743	18 059	17 509
Utsatt skatt/utsatt skattefordel	-563	-188	-3 528	-3 451
Grunnlag for betalbar skatt	2016	2015	2016	2015
Resultat før skattekostnad	22 117	9 226	12 262	-1 322
Permanente forskjeller	-25 649	-11 705	-21 275	-9 134
Grunnlag for årets skattekostnad	-3 532	-2 479	-9 014	-10 456
Endring i forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt / skattefordel	1 830	775	5 085	-3 274
Anvendelse av underskudd til fremføring	-235	0	-1 056	-12
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	-1 937	-1 704	-4 985	-13 742
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	1 937	1 603	0	0
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	0	-101	-4 985	-13 742
Fordeling av skattekostnaden	2016	2015	2016	2015
Betalbar skatt (25 % av grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	0	0	938	394
Til gode skatt av tilbakeført underskudd	0	0	0	0
Sum betalbar skatt	0	0	938	394
Endring i utsatt skatt/skattefordel gammel sats	-399	236	-32	-1 044
Endring som følge av endret skattesats	23	-15	147	-65
Skattevirkning av konsernbidrag	94	0	0	0
Skattekostnad	-281	221	1 054	-715
Betalbar skatt i balansen	2016	2015	2016	2015
Betalbar skatt (25 % av grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	0	0	938	394
Skattevirkning av konsernbidrag, stiftelses-/emisjonskostnader	0	0	0	0
Betalbar skatt i balansen	0	0	938	394

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	1 566	515	1 566	515
Pensjon	1 304	0	1 304	0
Andre ytelser	12	0	12	0

(1000 kr)	MORSELSKAP		KONSERN	
	2016	2015	2016	2015
Lønnskostnad i regnskapet				
Lønn og honorar	3 427	3 419	3 427	3 419
Arbeidsgiveravgift	520	479	520	479
Pensjonskostnad	1 237	703	1 237	703
Annen personalkostnad	72	10	72	10
Sum	5 257	4 162	5 257	4 162

Antall årsverk	3	3	3,4	3
----------------	---	---	-----	---

Morselskapet har solgt administrative, regnskapsmessige og prosjekterrelaterte tjenester til andre selskaper i konsernet for kr 4 193 484 (2015: kr 3 814 000). 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.

Selskapet og konsernet har en innskuddsbasert pensjonsordning som omfatter i alt 4 ansatte i selskapet og konsernet. Pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Selskapet har i tillegg en ytelsesbasert pensjonsordning som er finansiert gjennom selskapet.

En ytelsesplan er en pensjonsordning som definerer en pensjonsordning som 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 fremtidig definerte ytelsene på balansedagen.

Revisor (morselskap og konsern)	MORSELSKAP		KONSERN	
	2016	2015	2016	2015
Lovpålagt revisjon (inkl teknisk bistand med årsregnskapet)	67	80	335	179
Andre attestasjonsoppdrag	0	0	0	0
Skatterådgivning (inkl teknisk bistand med ligningspapirer)	0	0	0	0
Annen bistand (mva, kapitalforhøyelse og fisjon)	0	0	0	0
Bistand ført direkte mot egenkapital	0	0	0	0
Sum godtgjørelse til revisor (alle beløp ekskl mva)	67	409	335	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. I morselskapert består salgsinntektene av managementtjenester levert til selskap i konsernet.

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

(1000 kr)	MORSELSKAP		KONSERN	
	2016	2015	2016	2015
Lån til foretak i samme konsern	276 460	260 750	0	0
Lån til tilknyttet selskap	4 989	12 487	7 776	12 487
Utbytte fra tilknyttet selskap - inngår i andre kortsiktige fordringer	1 000	0	1 000	0
Kortsiktige fordringer	2 313	1 516	0	0
Langsiktig lån Kristiansand kommune	-327 000	-327 000	-327 000	-327 000
Langsiktig til selskap i samme konsern	-65 571	-60 000	0	0
Gjeld tilknyttet selskap	0	0	-12 302	0
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	-3 859	0	0	0
	-111 667	-181 187	-330 526	-366 918
Kostnadsførte renter på lån Kristiansand kommune	13 841	15 180	13 841	15 180

NOTE 10 ANDRE MARKEDSBASERTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Morselskapet og konsern	Anskaff. kost	Periodens verdi-endring	Balanseført verdi
Obligasjonsfond	31 510	769	31 267

NOTE 11 HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Selskapet har i 2017 solgt aksjene i datterselskapet KN Kjøita AS. Lånet på MNOK 380 er gjort opp ifm. transaksjonen.

KNAS | Revisors beretning for 2016

Til generalforsamlingen i Kristiansand Næringssselskap AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Kristiansand Næringssselskap AS' årsregnskap som viser et overskudd i selskapsregnskapet på kr 22 394 000 og et overskudd i konsernregnskapet på kr 11 208 000.

Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Kristiansand Næringssselskap AS per 31. desember 2016 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Kristiansand Næringssselskap AS per 31. desember 2016 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon

består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets eller konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om det konsoliderte regnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi alene er ansvarlige for vår revisjonskonklusjon.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal

utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

UTTALELSE OM ØVRIGE LOVMESSIGE KRAV

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 i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Kristiansand 24. april 2017
KPMG AS

Jostein Håland
Statsautorisert revisor