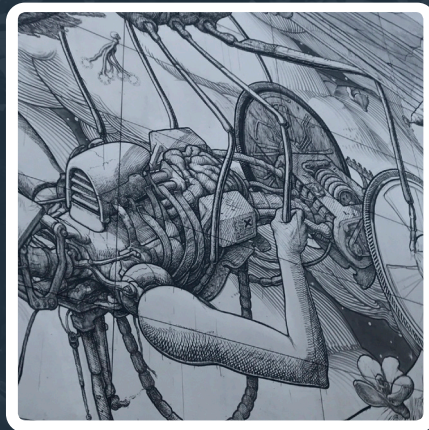




KRISTIANSAND NÆRINGSELSKAP AS



ÅRSRAPPORT





**04** Årsrapport 2017

**10** Selskapsoversikt



**14** KNAS  
Styrets beretning 2017

**19** KNAS  
Regnskap 2017



**24** KNAS  
Noter til regnskapet 2017

**33** KNAS  
Revisors beretning 2017



**Kristiansand Næringssselskap AS**

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

FOTO: ANDERS MARTINSEN





# 2017

## ÅRSRAPPORT

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

### FREMTIDSUTSIKTER

(Kilde: DnB – økonomiske utsikter)

Verdensøkonomien skjøt fart i 2017, med god vekst både i de rike og i fremvoksende økonomier. Høy optimisme blant både bedrifter og husholdninger bidrar til forbruks- og investeringsvekst. Flere mennesker i arbeid løfter inntektsveksten, og arbeidsledigheten faller videre. Det gir grobunn for videre optimisme inn mot 2018.

Mye tyder på at de neste tre årene blir minst like gode for den globale økonomien samlet sett. Veksten i fremvoksende økonomier, som stod for tre fjerdedeler av global vekst i fjor, har potensial til å ta seg videre opp. Fallet i råvareprisene ser ut til å være tilbakelagt. Nå har de fleste prisene løftet seg, og i kombinasjon med fortsatt positive finansmarkeder gir det gode vekstvilkår i tiden som kommer.

I EU og USA er det ventet at veksten vil avta fra neste år, men likevel være sterk nok til å føre arbeidsledigheten videre ned. I USA, Japan og Sverige er kapasitetsutnyttelsen over normalen, og presset i økonomien tiltakende. I eurosonen gjenstår fortsatt litt, men innen året er omme antas det at valutaunionen er tilbake i en situasjon med normal kapasitetsutnyttelse. Storbritannia skiller seg ut, med

utsikter til lavere vekst enn normalt og økende arbeidsledighet de neste årene som blant annet følger av usikkerhet knyttet til hvilke regler og avtaler som vil gjelde etter EU-utmeldingen fra og med 29. mars 2019.

En videre bedring i arbeidsmarkedene i de rike landene vil få lønnsveksten, og dermed også inflasjonen, til å stige. Oppgangen vil fortsatt holdes i sjakk av strukturelle krefter.

Beskjeden inflasjonsoppgang til tross: Neste år vil rentene trolig være på vei opp i alle de rike landene. Sentralbankene er bekymret for de langsiktige effektene av å holde rentene svært lave over tid. Dessuten vil ønsket om å ha tørt krutt klart når neste tilbakeslag står for døren og det vil gjøre sitt til at alt ledig rom for å heve renten vil utnyttets. Samtidig må man ikke gå for raskt frem, og slik kvele oppsvingen og den oppadgående trenden i inflasjonen.

I Norge forventes det at Norges Bank vil følge ESB tett med renteøkning både i mars og september 2019, og ytterligere tre ganger i 2020 til en topp på i underkant av 2,0 prosent. Da vil tiårsrenten kunne ha tatt seg opp med 0,75 prosentpoeng til 2,75 prosent.

Renteoppgangen kan skje med visshet om at norsk økonomi har reist seg etter oljebremsen, med drahjelp fra sterkere internasjonal vekst, et løft i oljeprisen, gunstige finansielle vilkår og en svært svak krone. Eksportveksten fra Fastlands-Norge er på vei opp. Investeringsviljen er stigende, både i fastlandsbedriftene og hos oljeselskapene. Husholdningens forbruk vil trolig forbli solid, som følge av økt

vekst i kjøpekraften og optimisme som følge av et sterkere arbeidsmarked. Det er ventet at den økonomiske veksten når en topp på 2,3 prosent neste år.

Usikkerhet om utviklingen av boligprisene er en usikkerhetsfaktor. Prisene, som begynte å falle i fjor vår, vil trolig avta videre frem mot årsslutt for så å øke forsiktig igjen. Likevel har det vært klare indikasjoner på at boligmarkedet har tatt seg inn raskere enn tidligere antatt. Imidlertid ser vi store variasjoner mellom ulike landsdeler og for ulike bydeler i samme by.

Norges Bank vil antagelig ikke heve renten på grunn av økende inflasjonspress, men snarere på tross av lav inflasjon. Lavere arbeidsledighet taler for en oppgang i lønnsveksten i årene som kommer, men vi tror partene i arbeidslivet vil legge vekt på ikke å avvike mye fra viktige handelspartnere. Vi anslår en topp i lønnsveksten på 3,2 prosent i 2020. Dette er 1,5 prosentpoeng under gjennomsnittet i tiåret før finanskrisen.

### INVESTERINGSOPPSVINGET FORTSETTER

Oljeinvesteringene nådde en topp i 2013, og var på en nedadgående trend allerede før oljeprisen begynte å falle i siste halvdel av 2014. I 2013 utgjorde oljeinvesteringene 9,3 prosent av fastlandsøkonomien. Oljeinvesteringene falt kraftig i 2015 og 2016, men i fjor ble nedgangen mer moderat på anslagsvis 3,5 prosent. Antagelig ble bunnen i oljeinvesteringene nådd i 2017 etter en reduksjon til 6,0 prosent av fastlands-BNP. Oljeselskapene har kuttet kraftig i sine kostnader. Det gjør at mange nye oljefelt har blitt lønnsomme til en oljepris langt under dagens nivå på i underkant av 70 dollar per fat. I 2017 ble det levert 102 planer for utbygging og drift (PUD), hvorav 7 kom mot slutten av året. I 2018 er det ventet godkjenning av ytterligere 8 PUDer. Investeringer i nye felt ventes dermed å trekke opp de totale oljeinvesteringene de neste årene. Det anslås en vekst i oljeinvesteringene på 7 prosent i år, 8 prosent neste år og 4 prosent i 2020. I 2021 ventes mange av de nye feltutbyggingene å være avsluttet, slik at investeringene igjen avtar noe.

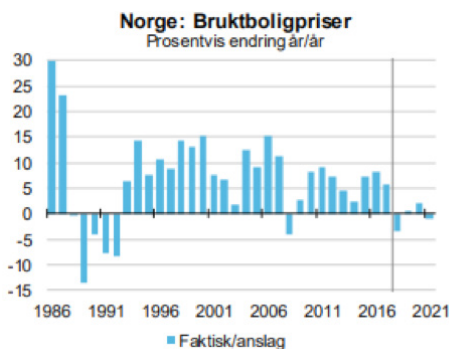
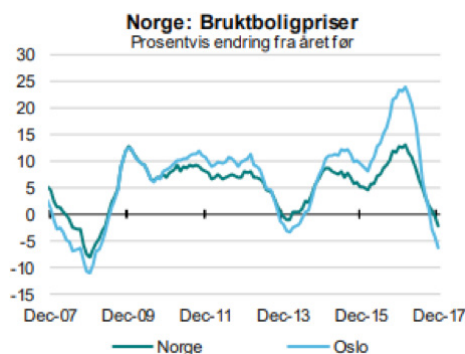
Fastlandsbedriftenes investeringer tok seg opp i 2016 og 2017, etter fall de tre foregående årene. Høyere etterspørsel, og iverksettelse av investeringsplaner som ble satt på vent i oljebremsårene, kan bidra til at investeringene som andel av BNP stiger videre til et nivå på høyde med det historiske gjennomsnittet. Det er særlig ventet at tjenestesektorens investeringer vil skyte fart, slik de historisk har gjort i oppgangskonjunkturer. Vi anslår veksten i bedriftsinvesteringene til noe over 5 prosent både i 2017 og 2018. Deretter avtar den gradvis mot 2020. Strammere finansieringsvilkår for bedriftene i 2021 bremser veksten videre til 1,6 prosent.

### BOLIGINVESTERINGENE

De siste årene har boliginvesteringene vært en viktig motor i norsk økonomi. I fjor var andre året på rad med vekst over 9 prosent. I fjor utgjorde boliginvesteringene 7,3 prosent av fastlandsøkonomien, altså betydelig mer enn oljeinvesteringene. Sist boliginvesteringene utgjorde en så stor del av BNP var i 1988, før den norske bankkrisen. Igangsettingen av nye boliger er på et høyt nivå relativt til befolkningsveksten. I juli 2017 hadde det blitt igangsatt nesten 39 000 boliger de foregående 12 månedene. I november var tallet nede i om lag 36 000 boliger. Befolkningsveksten i 2017 endte til sammenligning på 38 500 og det bor om lag 2,2 personer per husholdning. Det indikerer at igangsettingen fortsatt er for høy og det ventes en nedgang.

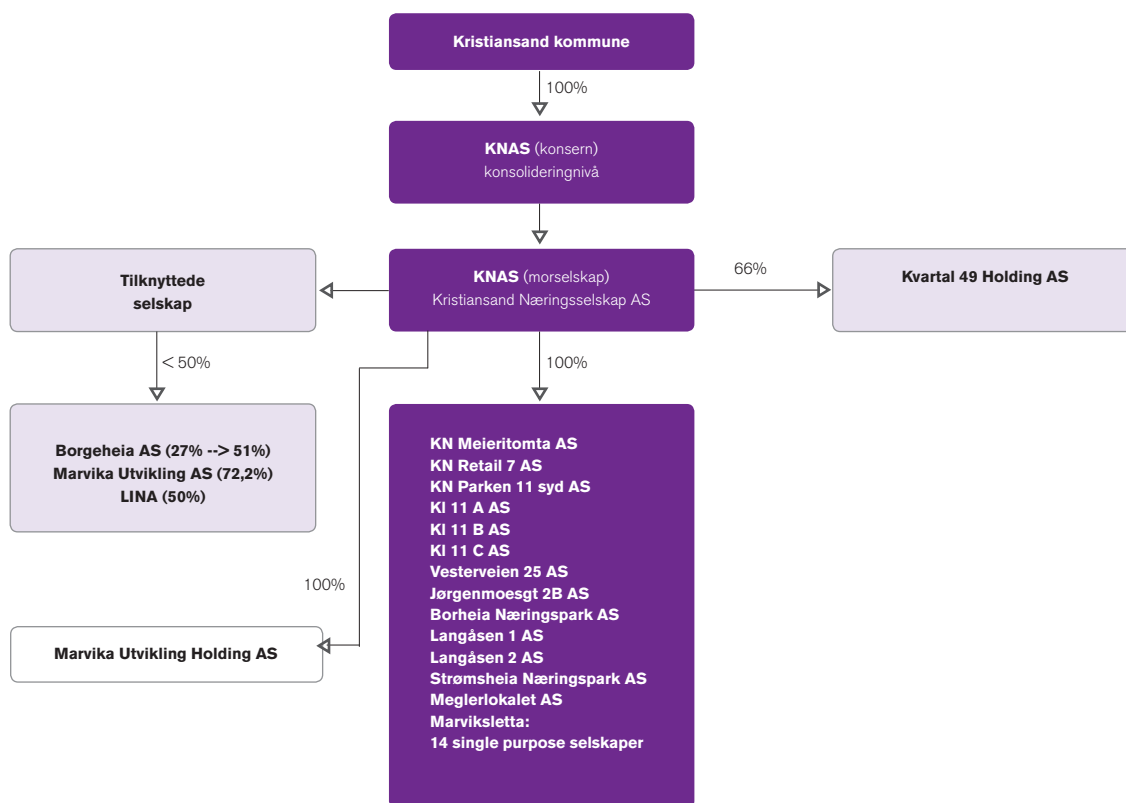
Ombygging av næringsbygg og boliger, samt avgang av boliger påvirker også behovet for nye boliger, men historisk har igangsettingen vært på om lag 10 pst. Boliginvesteringene svinger mindre enn igangsettingen fordi investeringene i nye boliger bare utgjør om lag halvparten av de totale boliginvesteringene. Den andre halvparten, investeringer i eksisterende bygg, er betydelig mer stabil. Det ventes et fall i boliginvesteringene på 5,0 prosent i år og 4,5 prosent neste år. I 2020 og 2021 ventes boliginvesteringene å utvikle seg mer sideveis.

De offentlige investeringene ventes å vokse med om lag 2 prosent de nærmeste årene, marginalt lavere enn veksten i økonomien for øvrig. Totalt anslås bruttoinvesteringene å stige noe mer en BNP i 2017- 2020, før investeringene ventes å avta med 0,3 prosent i 2021.



Kilde: Eiendom Norge, Finn.no/Eiendomsverdi/DNB

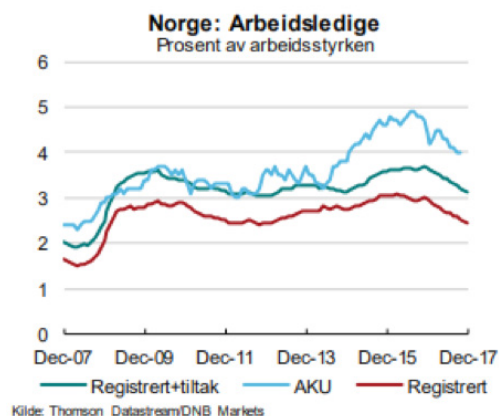
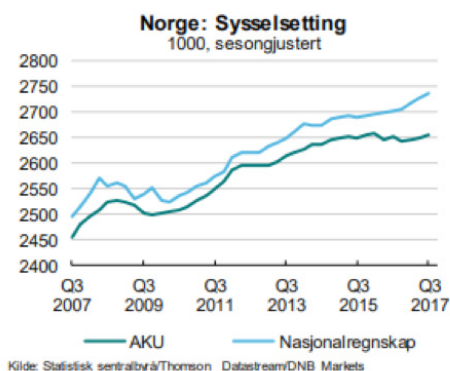
20  
17



### FORBRUKET HOLDER JEVN FART

I fjor steg forbruket med anslagsvis 2,4 prosent. Vareforbruket hadde god fart inn i fjoråret med en innhenting etter svært svak utvikling gjennom 2015 og 2016. I siste halvdel av fjoråret var vareforbruket en god del svakere, men veksten i tjenesteforbruket holdt seg godt oppe slik at den totale forbruksveksten forble på et solid nivå. Det ventes at forbruksveksten holder seg oppe også i år og i 2019,

som følge av en økning i husholdningenes disponible inntekter. Mindre fart inn i 2018 enn året før gjør likevel at forbruksveksten ender noe lavere i år enn i fjor. I 2020 og 2021 begynner renteoppgangen å slå inn i husholdningenes disponible inntekter og forbruksveksten avtar marginalt. Mot slutten av 2021 vil også andrerundeffekter av den antatte nedturen i USA dempe forbruket noe.

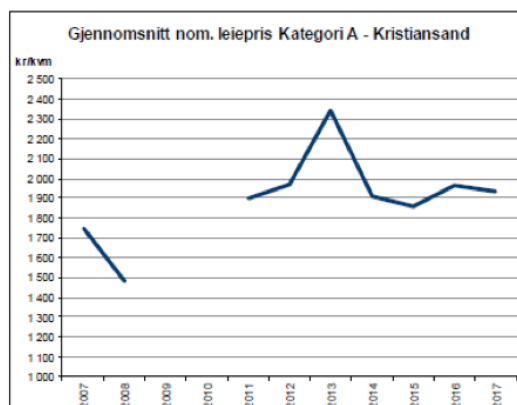
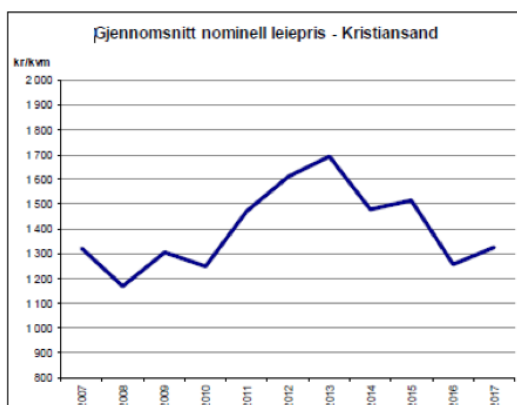


## NÆRING

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 prosent mens tilsvarende for Kristiansand drøye 1,0 prosent høyere – dvs 5,0 – 5,5 prosent. 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 ekstreme høye omsetningsnivåer for Kristiansand.

Leieprisene i Kristiansand holder seg på ca 2000,- pr kvm for topp kvalitet med topp beliggenhet ned til 14 – 1500 for ordinær beliggenhet.



Kilde Arealstatistikk

## 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 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

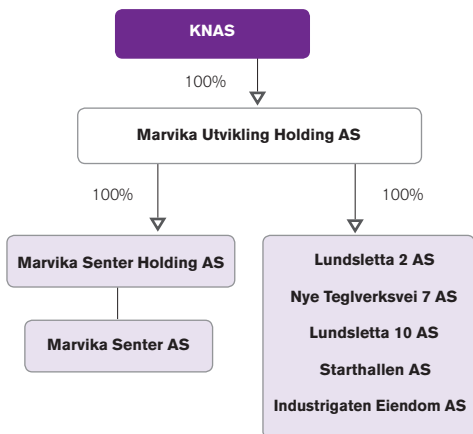
Mens **KNAS** er 100 prosent eid av Kristiansand kommune er **LINA** eid med 50 prosent av KNAS og 50 prosent av Lillesand kommune. Dermed representerer både KNAS og LINA to små konsernstrukturer. Det finnes derfor konsoliderte regnskap for KNAS så vel som for LINA. KNAS og LINA- administrasjonen er 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 nærings-



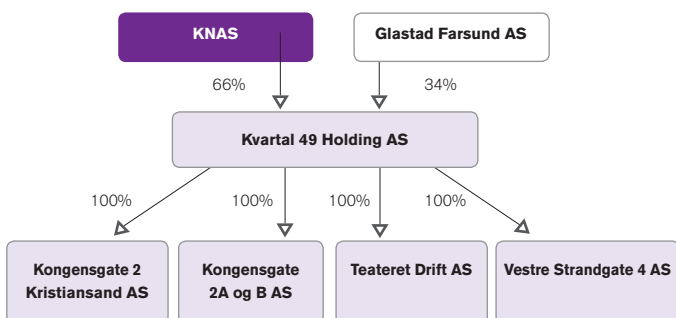
etableringer i årene fremover hvor en på den ene siden utvikler byggeklare næringstomter med riktig beliggenhet, og på den andre siden understøtter Kristiansandsregionens ønskede samfunns- og næringsutvikling. I tillegg til de nevnte tomteområdene inneholder KNAS det store kontorbygget Gyldengården (H&S/NAV).

**Marvika Utvikling AS (MAS)** er et selskap eid med 72,2 prosent av KNAS med datterselskap (bortfester) og 27,8 prosent 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.



### 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 løpet av 2017 har vært forhandlet med en rekke



aktuelle drivermiljøer og i skrivende stund inngås det avtale med aktuelle drivere av teateret som har som ambisjon å videreføre huset som et kulturhus i kombinasjon med serveringstilbud. Parallelt investeres det i infrastrukturen i huset bla nytt kjøkken og annet av nødvendige endringer for å kunne drive huset. Det er målet at det gamle teateret utvikles til et kulturshus for hele byen hvor det er mulighet for servering.

**Borgeheia AS** er et selskap som sorterer direkte under KNAS. KNAS sitt eierskap i Borgeheia AS er bare 27 prosent, 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 prosent eierskap i de områdene av Borheia vest for Rige som kan utnyttes til næringsarealer.

Gjennom **Strømsheia Næringsutvikling AS**, som er eid med 100 prosent av KNAS 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 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.

## Selskapsoversikt



### 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 (syssetsatt) kapital. I eierskapsmelding 3 er dette for KNAS sin del konkretisert til 6% avkastning på selskapets totalkapital.

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.



FOTO: ANDERS MARTINSEN

20  
17





Gnr/Bnr/	Bydel	Eiendomsnavn
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
	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	Oddernestunet
44/104	Lund	Oddernestunet
38/23	Lund	Oddernestunet
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	Bispegata 28
152/994	Lund	Marviksveien 94 AS
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

Gnr/Bnr/	Bydel	Eiendomsnavn
151/1089	Sentrum	Kobberveien 13
150/952	Sentrum	Lømslands Vei 23
151/1883	Sentrum	Tinnheiveien 27
151/1876	Sentrum	Tinnheiveien 8
14/1000	Sentrum	Hellemyr dalen 1- Kiosk
151/670	Sentrum	Gamle Mandalsvei 14 B
150/1116	Sentrum	Kommandantboligen
150/673	Sentrum	Kongensgate 2
150/674	Sentrum	Kongensgate 2A
150/674	Sentrum	Kongensgate 2B
150/1465	Sentrum	Vestre Strandgt. 4
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	Bladdalstjønn
151/1941	Vest	Vesterveien 23
151/1935	Vest	Vesterveien 15 B
14/1588	Vest	Tomt på Fidjane
41/81,1	Vest	Borheia Næringspark AS





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, i sin daglige drift, ivareta både samfunnsøkonomiske hensyn og bedriftsøkonomiske avkastningsmål. Selskapet skal bygge videre på bærekraftige løsninger samt ha en geografisk dimensjon som åpner for utvikling og samarbeid med nabokommunene. I eierskapsmelding 1, 2 og 3 er avkastningskrav og det kommersielle formålet med KNAS styrket og konkretisert. Selskapets forretningsadresse er Kristiansand.

Årets resultat for KNAS (konsern) er 129 MNOK. I resultatet er det innarbeidet et negativt resultatbidrag fra KN Meieritomta AS med 1,1 MNOK, samt et positivt bidrag fra konsernstrukturen i Marvika Utvikling Holding AS på 2,5 MNOK samt et negativt bidrag fra konsernstrukturen i Kvartal 49 Holding AS på 2,9 MNOK. 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 eiendommer gjennom salg av single purpose selskaper, eller direkte salg av eiendommer for 562 MNOK kroner i 2017, med en tilhørende bokført verdi på 401 millioner, dvs en gevinst på 161 MNOK. Største enkelttransaksjon i 2017 var salget av KN Kjøita AS (Agder Energibyggjet). Eiendomsverdien i transaksjonen var 560 MNOK. Bokført gevinst i denne transaksjonen isolert ble 159 MNOK, mens likviditetseffekten av transaksjonen, på grunn av rentesikring i 2008, var 96 MNOK.

KNAS konsernet har et resultatmål relatert på 6,0 prosent (total kapitalrentabilitet). Med total kapital for konsernet på 1 097 MNOK er målsettingen et driftsresultat på 66 MNOK. Med et driftsresultat på 154 MNOK gir dette en realisert avkastning med 14 prosent.

Markedet for salg av næringsstomter, som representerer en stor del av KNAS sin virksomhet, har vært svak fra finanskrisen i 2008 til inngangen av 2017. I løpet av 2017 har vi imidlertid sett et svakt oppsving i dette markedet, og vi mener 2017 har representert hva vi kan regne som et normalår i forhold til etterspørsel av næringsstomter. Etterspørselen har imidlertid vært betydelig svakere enn perioden midt på 2000-tallet, men situasjonen disse årene var ekstraordinær og representerer ikke bærekraftig nivå for nyetableringer i regionen.

## HOVEDAKTIVITETER I 2017

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 har selskapet vitalisert arbeidet i sentrum konkretisert gjennom kjøpet av Agder Teater og naboeiendommene. Deltakelse i Næringsforeningens ressursgruppe for Byutvikling og infrastruktur og deltakelse i NHO's «Sørlandets Samferdselsløft» er uttrykk for engasjementet for å understøtte byutviklingen og sentral infrastruktur.

KNAS har hatt regelmessige møter med ledelsen i Kristiansand havn slik at begge parter er kjent med viktige prioriteringer og for å se på mulig samarbeid som kan bidra til å fremme næringsutviklingen i regionen. Inn mot avslutningen av 2017 og videre i 2018 har KNAS, sammen med Statens Vegvesen, forhandlet med eier av **Vesterveien 15** med sikte på å sikre eiendommen som fremtidig oppstillingsplass for fergetrafikken.

**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 Glstad Farsund AS skulle få kjøpe eiendommene i Kongensgate og Vestre Strandgate for 20,5 MNOK. I løpet av 2017 har vært forhandlet med

## Virksomheten i 2017 og siste 2 år (I hele 1000 i tabellen)

Omsetning og resultat	Konsern 2017	Konsern 2016	Konsern 2015	Mor 2017	Mor 2016	Mor 2015
Inntekter	618 539	142 025	119 240	132 576	38 094	48 788
Driftsresultat	154 405	71 767	57 437	90 092	22 953	12 010
Resultat før skatt	117 797	12 262	-1 332	90 684	22 113	9 228
Selskapets total kapital	1 097 608	1 265 752	1 277 600	845 804	680 477	642 010
Selskapets egen kapital	197 365	135 154	126 823	278 781	251 334	243 941
Egen kapital andel	18 %	11 %	10 %	33 %	38 %	38 %

en rekke aktuelle drivermiljøer og i skrivende stund inngås det avtale med aktuelle drivere av teateret som har som ambisjon å videreføre huset som et kulturhus i kombinasjon med serveringstilbud. Parallelt investeres det i infrastrukturen i huset bla nytt kjøkken og annet av nødvendige endringer for å kunne drive huset. Det er målet at det gamle teateret utvikles til et kulturshus for hele byen hvor det er mulighet for servering.

**Marvika Utvikling AS:** Reguleringsplanen for Marviksletta er vedtatt og arbeidet har gått inn i en ny fase. Det er gjennomført et parallelloppdrag for Marvika Torv hvor Asplan Viak trakk det lengste strået med tanke på arkitektonisk utforming. Dette arbeidet har pågått i hele 2017 slik at byggestart kan bli høsten 2018. Prosjektnavnet er vedtatt å være MARVIKA TORV og utgjør ca 4000 kvm forretninger og 150 leiligheter.

Parallelt er **oppgjøret for eiendommene ihht MAS-**avtalen sluttført med det utfallet at alle eiere så nær som en har gjort opp. Den siste har benyttet muligheten til å utsette oppgjøret.

**Agder Næringspark** (Kjerlingland): rundt årsskiftet 16/17 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 Næringsarealer 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. Ved utgangen av 2017 er det planerte området nærmest utsolgt slik at nye arealer er vedtatt opparbeidet.

Gjennom 2017 har vi, sammen med **Frelsesarmeen** arbeidet for flytting fra Østre Strandgate til Marviksletta. Frelsesarmeen har også presentert et senior bo-konsept de har god erfaring med fra Oslo. Bokonseptet faller imidlertid utenfor Kristiansand kommunes hovedstrategi for eldreomsorgen slik at dette initiativet foreløpig er lagt på is.

Det er inngått avtale med Statoil Norge /Circle K om videre bruk av **tomta på Kolsdalen/Vesterveien** til drivstoffdeponi på «ikke diskriminerende» vilkår. På disse vilkårene sikrer avtalen Statoil Norge videre bruk av tomte til drivstoffdeponi for 35 år fremover slik at grunnlaget for Statoil til videre investeringer i anlegget er lagt.

Gjennom året har reguleringen for **Strømsheia** blitt sluttført 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 prosent av Strømsheia næringsutvikling AS. Næringsområdet er i hovedsak regulert til kontorformål.

**Salg av KN Kjøita AS (Agder Energi):** KNAS styret besluttet den 01.12.2016 salg av 100 prosent av aksjene i KN Kjøita AS basert på et bud med eiendomsverdi på 560 MNOK. Kjøper var 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 Oslo-området. Når bygget ble solgt gjenstod 9 år av leiekontrakten. Realiseringen av salget kom i 2017 med bokført gevinst på 159 MNOK.

Forhandlinger om kjøp av **Trekanten i Vågsbygd** ble videreført i 2017.

Tomta på **Oddernes Tun** er på om lag 6 mål som antas å muliggjøre ca 9000 kvm bolig som gir rom for om lag 120 boliger. Reguleringsarbeidet er i full gang. Så snart dette er løst kan KNAS starte arbeidet med utforming av dette prosjektet slik at fysisk byggeaktivitet etter hvert kan komme i gang.

## BYUTVIKLING OG TRANSFORMASJON

I den grad det kreves særlig langsiktighet vil det generelle eiendomsmarkedet bare i begrenset grad ivareta byutviklings- og transformasjonsprosjekter på lang sikt. På denne bakgrunnen har KNAS vurdert det dit hen at transformasjonen av industriområdet på Lund ikke er tilstrekkelig ivaretatt 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 rollen. Gjennom sine erverv av eiendommer på Lund har KNAS med dette tatt en posisjon for å sikre transformasjon i et viktig byutviklingsområde som er overmodent for transformasjon og byfornyelse.



## DET NÆRINGSPOLITISKE OPPDRAGET

Ved siden av å gi avkastning til eier skal 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, Agder Næringspark (Kjerlingland), 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.
- J.B. Ugland Eiendom AS ble inntatt som strategisk partner i selskapet Agderbyen Eiendomsutvikling AS.
- Som bortfester på de fleste eiendommene på Lund er KNAS sterkt engasjert i arbeidet med ny områdeplan for Lund.
- Parallelt med områdeplanen for Lund ble det utarbeidet en detaljreguleringsplan for Marviksletta.
- Over flere år har KNAS bidratt til en sterk eierkonsentrasjon på Marviksletta som vil sikre en byutvikling her.
- KNAS/LINA deltar, sammen med NHO, i Sørlandets Samferdselsløft for å forsøke å posisjonere regionen i videreføringen av NTP (nasjonal transportplan).
- KNAS deltar aktivt sammen med næringsforeningen for å engasjere og sikre næringslivet gode rammebetingelser med fokus på rammebetingelser som besluttes lokalt.
- 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 miljøsidan. Bygget er altså nå solgt.

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.

## KORTSIKTIG GJELD OG FORDRING I KONSERNREGNSKAPET

Ved utgangen av 2017 var samlet kortsiktig gjeld (før avsetning til utbytte) 62 MNOK fordelt slik:

- Leverandørgjeld: 7 MNOK
- Kassekreditt: 37 MNOK
- Øvrige tidsavgrensningsposter og offentlige avgifter: 18 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 57 MNOK bestående av

- Fordring på oppgjør salg av tomter og kundefordringer kr 52 MNOK
- Forskudd kunder og andre tidsavgrensningsposter 5 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 nedbemanninger i oljerelaterte næringer. Imidlertid ser en klare lysninger i det en passerer årsskiftet 2017/18. 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 6 MNOK i morselskapet ved årsskiftet. Dette forventes innbetalt i 2018. 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 stod som eier av ved inngangen til 2017. Selskapet KN Kjøita AS en nå solgt. I utgangspunktet skulle renteavtalene da innfris, men styret har i stedet besluttet å beholde disse som et rimelig lån. Disse renteavtalene er knyttet til det ansvarlige lånet til Kristiansand Kommune.

### Likviditetsrisiko

Selskapet og konsernet har i tillegg jevn inntektsstrøm ved utleie av eiendom for å sikre forsvarlig drift, samt betjene forpliktelse til kreditorer og låneinstitusjoner. Selskapets og konsernets 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 25 MNOK i 2017.

Gevinst ved salg av eiendom og avskrivninger og amortisering av rentebytteavtalene er hovedforskjellene mellom konsernets driftsresultat og kontantstrøm fra drift. Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter er positiv med MNOK 66, i hovedsak som følge av salget av KN Kjøita AS.

KNAS har to ansvarlig lån til Kristiansand Kommune pålydende hhv 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.

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.

KNAS søker å påvirke estetisk utforming av bygg og anlegg, å bidra til forbedret byggeskikk ved å stille krav til materialvalg og utforming.

### FORSKNINGS- OG UTVIKLINGS-AKTIVITETER

KNAS har ingen aktive avtaler vedrørende forskning og utvikling.

### ORGANISASJON, ARBEIDSMILJØ OG LIKESTILLING

Selskapet hadde gjennom hele 2017 fire fast ansatte inkludert en stilling ifm drift og utvikling av teateret. Dette er fordelt mellom to menn og to kvinner. Arbeidsmiljøet i selskapet er godt. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2017. 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 og mangfold.

### ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

Styret foreslår derfor følgende disponering av årsresultat i KNAS selskapsregnskap:

#### Disponeringer 2017 (i hele 1000)

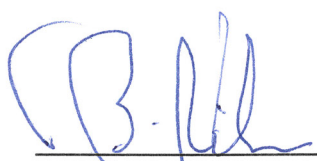
Resultat etter skatt (overskudd)	97 446
Styrets forslag til utbytte	- 70 000
Avsatt til annen egenkapital	- 27 446

### FORTSATT DRIFT

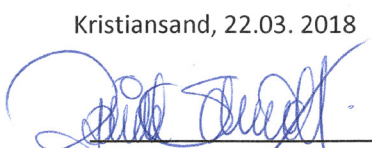
Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter et rettviseende bilde for virksomhetens resultat for 2017 og økonomiske stilling ved årsskiftet.

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

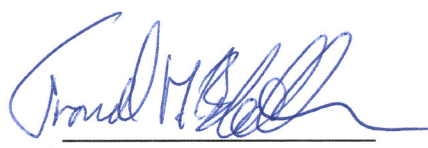
Kristiansand, 22.03. 2018



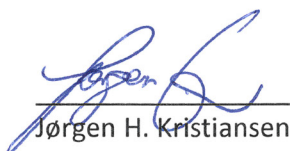
Egil Bauer-Nilsen  
Styreleder



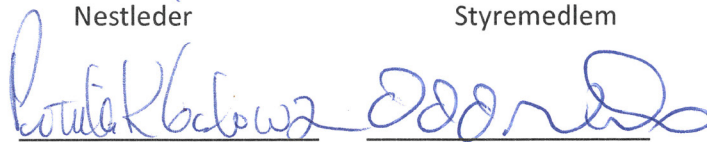
Åshild Schmidt  
Nestleder



Trond H. Blattmann  
Styremedlem



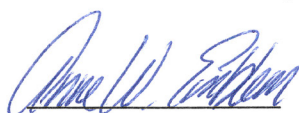
Jørgen H. Kristiansen  
Styremedlem



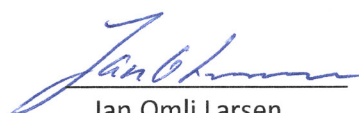
Pernille K. Gulowsen  
Styremedlem



Odd Nordmo  
Styremedlem



Anne Wenche Emblem  
Styremedlem



Jan Omli Larsen  
Daglig leder

KN  
AS



LIPEN  
TEATRETT  
2014

Å P N E R  
S N A R T

Artwork: Liqen

A rectangular advertisement on a building facade. It features the text "Å P N E R" on the top line and "S N A R T" on the bottom line, with a large, stylized dragon illustration in the background. The dragon is rendered in a sketchy, line-art style. The text is in a bold, sans-serif font. Below the text, there is a small signature "Artwork: Liqen".

BU BU BU

Tall oppgitt i hele 1000	Note	MORSELSKAP		KONSERN	
		2017	2016	2017	2016
Salgsinntekt	8	3 735	4 388	561 994	57 563
Leieinntekt		12 741	9 672	53 144	81 727
Andre driftsinntekter	7	116 100	24 034	3 401	2 735
<b>Sum driftsinntekt</b>		<b>132 576</b>	<b>38 094</b>	<b>618 539</b>	<b>142 025</b>
Varekostnad/kostnader solgte tomter	8, 2	29 069	349	430 993	27 424
Lønnskostnad	7	5 425	5 257	6 188	5 579
Avskrivning på driftsmidler	2	745	748	13 381	22 656
Annen driftskostnad	7	7 245	8 788	13 571	14 599
<b>Sum driftskostnad</b>		<b>42 484</b>	<b>15 142</b>	<b>464 134</b>	<b>70 258</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>90 092</b>	<b>22 953</b>	<b>154 405</b>	<b>71 767</b>
Inntekt fra investering i datterselskap		2 453	2 313	0	0
Inntekt fra investering i tilknyttet selskap	4	2 000	1 000	-1 257	1 076
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		11 348	12 032	0	0
Annen renteinntekt		1 468	172	1 721	393
Annen finansinntekt	10	1 164	769	1 164	769
Rentekostnad ansvarlig lån	9	-14 778	-13 841	-14 778	-13 841
Annen rentekostnad	11	-3 064	-3 224	-23 457	-47 841
Annen finanskostnad		0	-61	0	-61
<b>Netto finansposter</b>		<b>591</b>	<b>-840</b>	<b>-36 608</b>	<b>-59 505</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>90 684</b>	<b>22 113</b>	<b>117 797</b>	<b>12 262</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-6 762	-281	-11 678	1 054
<b>Ordinært resultat</b>		<b>97 446</b>	<b>22 394</b>	<b>129 475</b>	<b>11 208</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>97 446</b>	<b>22 394</b>	<b>129 475</b>	<b>11 208</b>
Herav Majoritetens resultatandel		0	0	130 459	11 863
Herav minoritetens resultatandel		0	0	-984	-655
<b>Sum årsresultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>129 475</b>	<b>11 208</b>
<b>Overføringer</b>					
Avsatt til utbytte		70 000	10 000		
Avsatt til/(overført fra) annen egenkapital		27 446	12 394		

## Balanse pr 31.12

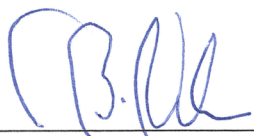
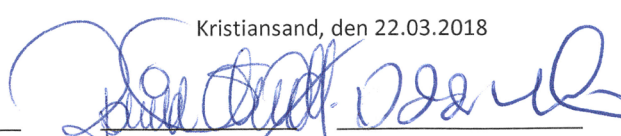
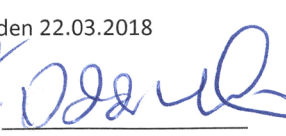
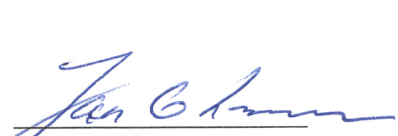
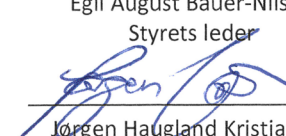
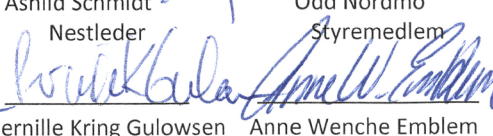
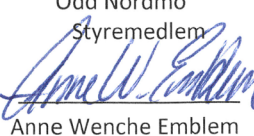
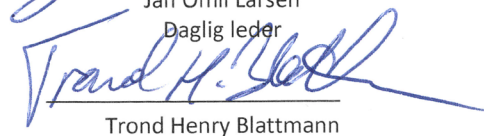


Tall oppgitt i hele 1000	Note	MORSELSKAP		KONSERN	
		2017	2016	2017	2016
<b>EIENDELER</b>					
<b>Anleggsmidler</b>					
<b>Immaterielle eiendeler</b>					
Utsatt skattefordel	6	21 849	563	16 243	3 528
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>21 849</b>	<b>563</b>	<b>16 243</b>	<b>3 528</b>
<b>Varige driftsmidler</b>					
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	19 964	20 595	391 263	700 234
Maskiner og anlegg	2	78	100	78	100
Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner o.l.	2	128	175	142	197
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>20 169</b>	<b>20 869</b>	<b>391 483</b>	<b>700 532</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>					
Investeringer i datterselskap	4	92 808	88 703	0	0
Lån til foretak i samme konsern	9	321 953	276 460	0	0
Investeringer i tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4	12 365	12 365	43 205	46 346
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3,9	7 039	4 989	14 439	7 776
Investeringer i aksjer og andeler	4	0	0	4	4
Obligasjoner og andre fordringer	3	1 490	1 425	3 291	75
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>435 657</b>	<b>383 941</b>	<b>60 940</b>	<b>54 201</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>477 675</b>	<b>405 374</b>	<b>468 666</b>	<b>758 260</b>
<b>Omløpsmidler</b>					
<b>Prosjektbeholdning</b>	2	<b>161 228</b>	<b>184 296</b>	<b>373 820</b>	<b>367 549</b>
<b>Fordringer</b>					
Kundefordringer		5 870	3 096	3 096	3 533
Andre fordringer	9	56 843	45 095	56 528	50 921
<b>Sum fordringer</b>		<b>62 713</b>	<b>48 191</b>	<b>59 624</b>	<b>54 455</b>
<b>Investeringer</b>					
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	10	32 431	31 267	32 431	31 267
<b>Sum investeringer</b>		<b>32 431</b>	<b>31 267</b>	<b>32 431</b>	<b>31 267</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>	5	<b>111 757</b>	<b>11 348</b>	<b>163 068</b>	<b>54 221</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>368 129</b>	<b>275 102</b>	<b>628 943</b>	<b>507 492</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>845 804</b>	<b>680 477</b>	<b>1 097 608</b>	<b>1 265 752</b>

20  
17

Tall oppgitt i hele 1000	Note	MORSELSKAP		KONSERN	
		2017	2016	2017	2016
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>					
<b>EGENKAPITAL</b>					
Innskutt egenkapital					
Aksjekapital		60 000	60 000	60 000	60 000
Overkurs		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		205 288	177 841	118 406	55 192
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>205 288</b>	<b>177 841</b>	<b>118 406</b>	<b>55 192</b>
<b>Sum egenkap. henf. til morselskapets eiere</b>				<b>191 899</b>	<b>128 686</b>
Minoritetsinteresser				5 466	6 468
<b>Sum egenkapital</b>	1	<b>278 781</b>	<b>251 334</b>	<b>197 365</b>	<b>135 154</b>
<b>GJELD</b>					
<b>Avsetninger for forpliktelser</b>					
Pensjonsforpliktelser	7	2 633	1 636	2 633	1 636
Andre avsetninger for forpliktelser	4	0	0	392	192
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>2 633</b>	<b>1 636</b>	<b>3 026</b>	<b>1 827</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>					
Gjeld til Kristiansand Kommune	3,9	327 000	327 000	327 000	327 000
Annen langsiktig gjeld	3	155	913	1 666	2 410
Gjeld til kredittinstitusjoner	3,5	59 733	0	434 533	754 800
Gjeld til konsernselskap	9	1 471	65 571	2 301	11 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>388 359</b>	<b>393 485</b>	<b>765 500</b>	<b>1 095 210</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>					
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	37 298	10 600	37 298	10 600
Leverandørgjeld		4 171	4 473	7 429	5 945
Betalbar skatt	6	1 910	0	2 559	938
Skyldig offentlige avgifter		814	925	1 036	860
Utbytte		70 000	10 000	70 000	10 000
Annen kortsiktig gjeld	2,9	61 836	8 025	13 395	15 818
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>176 031</b>	<b>34 023</b>	<b>131 717</b>	<b>33 561</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>567 023</b>	<b>429 143</b>	<b>900 243</b>	<b>1 130 599</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>845 804</b>	<b>680 477</b>	<b>1 097 608</b>	<b>1 265 752</b>

Kristiansand, den 22.03.2018

			
Egil August Bauer-Nilsen Styrets leder	Ashild Schmidt Nestleder	Odd Nordmo Styremedlem	Jan Omli Larsen Daglig leder
			
Jørgen Haugland Kristiansen Styremedlem	Pernille Kring Gulowsen Styremedlem	Anne Wenche Emblem Styremedlem	Trond Henry Blattmann Styremedlem

# Kontantstrømanalyse



Tall oppgitt i hele 1000	Note	MORSELSKAP		KONSERN	
		2017	2016	2017	2016
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>					
Resultat før skattekostnad		90 684	22 113	117 797	12 262
Periodens betalte skatt	6	0	0	-938	394
Tap/gevinst ved salg av aksjer i datterselskap	2	-114 646	-22 228	0	0
Tap/gevinst ved salg av eiendeler		0		-158 944	-2 672
Resultatandel aksjer i tilknyttet selskap	4	0	0	1 257	-1 076
Inntektsført utbytte fra tilknyttet selskap		0	-1 000	0	0
Ordinære avskrivninger	2	745	748	13 381	22 656
Endring i pensjonsforpliktelse	7	998	1 019	997	1 019
Endring i varelager/ prosjekteiendommer	2	23 068	-1 169	-6 271	422
Endring i kundefordringer		-3 773	17 387	437	435
Endring i leverandørgjeld		-302	-292	1 484	-649
Endring i andre tidsavgrensningsposter		1 285	3 407	-2 667	-20 296
Poster klassifisert som investerings- eller finansieringsaktiviteter		-1 164	-686	58 681	-686
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>-3 106</b>	<b>19 299</b>	<b>25 214</b>	<b>10 939</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>					
Netto kontanteffekt ved salg av varige driftsmidler	2	0	0	95 662	6 657
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	2	44	0	-20 006	-7 231
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler	4	150 480	0		
Utbetalinger ved investering i aksjer, andeler og obligasjoner	4	0	-21 899	0	
Innbetalinger ved investering i aksjer, andeler og obligasjoner	10	0	17 696	0	17 696
Utbetalinger på andre lånefordringer		-57 928	-33 749	-9 879	
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>92 596</b>	<b>-37 952</b>	<b>65 777</b>	<b>17 122</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>					
Innbetalinger gjeld konsernselskaper		0	5 884	0	0
Innbetaling kassekreditt		26 699	10 600	26 699	10 600
Utbetalinger ved nedbetaling av annen gjeld		-5 780	0	-9 443	-30 517
Utbetalinger av utbytte		-10 000	-5 000	-10 000	-5 000
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>10 919</b>	<b>11 484</b>	<b>7 256</b>	<b>-24 917</b>
<b>Netto endring i kontanter</b>		<b>100 409</b>	<b>-7 168</b>	<b>98 247</b>	<b>3 144</b>
Kontantbeholdning 01.01		11 348 1	8 517	64 821	61 678
<b>Kontantbeholdning 31.12</b>		<b>111 757</b>	<b>11 348</b>	<b>163 068</b>	<b>64 821</b>
<b>Spesifikasjon av kontantbeholdningen ved periodens slutt</b>					
Bankinnskudd, kontanter og lignende		111 757	11 348	163 068	64 821

20  
17





### 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 nærings-eiendommer. 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.

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

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

I konsernregnskapet presenteres salg av datterselskaper som i realiteten representerer salg av eiendom på samme måte som om eiendommen var solgt direkte. Omsetningsverdien på eiendommen presenteres som salgsinntekt og konsernets anskaffelseskost presenteres som varekost/kostnader solgte eiendommer.

### 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.

### Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser vises i balansen som en egen post under egenkapitalen. Dette medfører at eiendeler og gjeld vises inklusive minoritetens andel. I resultatregnskapet beregnes minoritetsinteresser av resultatet etter skatt.

### 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.

**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 del 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.

**Rentesikring**

Sikring av flytende rentebetalinger på lån ved bruk av rentebytteavtaler regnskapsføres som kontantstrømsikring når dokumentasjonskravene for dette er oppfylt. Rentederivatene som benyttes er mot banker med høy kredittkvalitet, og har betingelser i det flytende benet som er identiske med betingelsene i lånene som sikres. Markedsverdiendringer på rentebytteavtalene holdes utenfor regnskapet når rentebytteavtalene regnskapføres som sikringsinstrumenter. Ved kontrakter som ikke kvalifiserer som sikring, f. eks. på grunn av manglende dekning i underliggende objekt, regnskapsføres verdiendringen som annen finansinntekt-/ kostnad løpende.

**Pensjoner**

Selskapet og konsernet har en innskuddsbasert pensjonsordning. Ved innskuddsplaner betaler selskapet innskudd til et forsikringselskap. 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.

**Skatt**

Årets skattekostnad i selskapsregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 23 % 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</b> <b>(1000 kr)</b>	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital pr 01.01.	60 000	13 494	177 841	251 334
Årets resultat	0	0	97 446	97 446
Utbytte	0	0	-70 000	-70 000
<b>Egenkapital pr 31.12.</b>	<b>60 000</b>	<b>13 494</b>	<b>205 287</b>	<b>278 781</b>

<b>KONSERN</b> <b>(1000 kr)</b>	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Minoritets-interesse</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital pr 01.01.	60 000	13 494	55 192	6 468	135 154
Tilgang minoritet	0	0	18	-18	7 123
Kapitalinnskudd fra minoritet	0	0	2 808	0	2 808
Årets resultat	0	0	130 459	-984	129 475
Utbytte	0	0	-70 000	0	-70 000
Andre endringer	0	0	-72	0	-10 000
<b>Egenkapital pr 31.12.</b>	<b>60 000</b>	<b>13 494</b>	<b>118 406</b>	<b>5 466</b>	<b>197 365</b>

### Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

## NOTE 2 – VARIGE DRIFTSMIDLER

<b>MORSELSKAP</b> <b>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 driftsmidler</b>
Anskaffelseskost pr 01.01	225	24	1 032	538	1 819
Tidligere oppskrivninger	0	0	0	0	0
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	44	0	44
Avgang solgte driftsmidler	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	225	24	1 076	538	1 863
Akkumulert avskrivninger 31.12	-148	0	-972	-538	-1 657
<b>Bokført verdi pr. 31.12</b>	<b>78</b>	<b>24</b>	<b>104</b>	<b>0</b>	<b>205</b>
Årets avskrivninger	23	0	91	0	113
Konsernet benytter lineære avskrivninger.	10 år		5 år	3 år	

<b>KONSERN</b> <b>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 driftsmidler</b>
Anskaffelseskost pr 01.01	225	24	1 032	538	1 819
Tidligere oppskrivninger	0	0	0	0	0
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	44	24	68
Avgang solgte driftsmidler	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	225	24	1 076	562	1 887
Akkumulert avskrivninger 31.12	-158		0-972	-538	-1 668
<b>Bokført verdi pr. 31.12</b>	<b>67</b>	<b>24</b>	<b>104</b>	<b>24</b>	<b>219</b>
Årets avskrivninger	31	0	91	0	122
Konsernet benytter lineære avskrivninger.	10 år		5 år	3 år	

<b>MORSELSKAP</b>				<b>SUM</b>
<b>Varige driftsmidler (eiendom)</b>	<b>Anlegg</b>	<b>Tomt</b>	<b>Bygg</b>	<b>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
Anskaffelseskost 31.12	1 597	7 000	14 651	23 248
Akkumulert avskrivninger 31.12	-446	0	-2 837	-3 283
<b>Bokført verdi pr. 31.12</b>	<b>1 149</b>	<b>7 000</b>	<b>11 814</b>	<b>19 964</b>
Årets avskrivninger	64	0	567	631
Selskapet benytter lineære avskrivninger.	9 - 25 år	0	50 år	

<b>Konsern</b>		<b>Anlegg</b>	<b>Fast eiendom</b>	<b>Sum driftsmidler</b>
Anskaffelseskost pr 01.01		1 597	859 038	860 635
Opprinnelig anskaffelseskost kjøpte eiendeler		0	0	0
Tilgang kjøpte driftsmidler		0	19 938	19 938
Avgang solgte driftsmidler		0	-315 648	-315 648
Anskaffelseskost 31.12		1 597	563 328	564 925
Akkumulert avskrivninger 31.12		-446	-173 214	-173 661
<b>Bokført verdi pr. 31.12</b>		<b>1 149</b>	<b>390 114</b>	<b>391 263</b>
Årets avskrivninger		64	13 108	13 261
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:**

<b>(1000 kr)</b>	<b>MORSELSKAP</b>	<b>KONSERN</b>
Driftsmidler	20 169	391 483
Prosjekteiendommer	161 288	373 820

Kristiansand Næringssselskap AS overtok i 2006 næringseiendommer fra Kristiansand Kommune. Kristiansand Kommune har avgitt en generalfullmakt som gir Kristiansand Næringssselskap AS full råderett over eiendommene på hjemmelsinnehavers (kommunens) vegne. I 2017 er det gjennomført en nedskrivning på 28,5 MNOK av bokført verdi av Marvika Orologstasjon. I selskapsregnskapet og konsernregnskapet er verdien av Marvika Orologstasjon klassifisert som prosjekteiendom og årets nedskrivning er dermed klassifisert som varekostnad i resultatregnskapet.

KN Kjøita AS er solgt i 2017. I resultatregnskapet for konsern er transaksjonen presentert brutto. Eiendomsverdien ble fastsatt til 560 MNOK. Netto salgsgevinst fratrukket bla verdi av rentebytteavtaler, latent skatt o.a. ble 159 MNOK. Omsetningsverdien på eiendommen er presentert som salgssinntekt og konsernets anskaffelseskost er presentert som varekostnad/kostnader solgte tomter. Inkludert i varekost/kostnad solgte tomter er overtakelse av rente bytteavtaler fra KN Kjøita AS med markedsverdi på 74 MNOK på salgstidspunktet. Hensyntatt rentebytteavtaler og andre korrigeringer ble likviditetseffekten av salget i konsern 96 MNOK.

#### **NOTE 3 – FORDRINGER OG GJELD**

##### **Morselskap og konsern**

##### **Langsiktig fordring**

Det er ytt lån til tilknyttede selskaper (TS) med til sammen TNOK 14 439 (2016: 7 776). Disse og posten andre langsiktige fordringer på MNOK 3,3 (2016: 0,075) forfaller senere enn 1 år.



### Langsiktig gjeld

Ansvarlign 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 3 mnd nibor + 4% på lån stor 200 MNOK og nibor + 3 % på MNOK 127. Andel av lånet med forfall senere enn 5 år er 247,8 MNOK. Andel av lån med forfall senere enn 5 år er 590 MNOK (2016: 647). Lånet knyttet til forretningsbygget på Kjøita er gjort opp i 2017 i forbindelse med salg av datterselskapet.

	Morselskap 2017	2016	Konsernet 2017	2016
Gjeld sikret ved pant	37 298	10 600	412 098	385 400
<b>Balansført verdi av pantsatte eiendeler</b>				
Varige driftsmidler	80 000	108 495	407 423	445 469
Aksjer	0	0	41 593	41 593
<b>Sum</b>	<b>80 000</b>	<b>108 495</b>	<b>449 017</b>	<b>487 062</b>

### Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Av bokført langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner på 434 533 MNOK er 59,7 MNOK knyttet til rentebytteavtalene som ble overtatt fra KN Kjøita AS.

### NOTE 4 - AKSJER I ANDRE SELSKAP

#### Morselskapet

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

(1000 kr)	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmeandel	Egenkap siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balansført verdi
<b>Datterselskap</b>					
KI 11 A AS	Kristiansand	100 %	-46	1 775	2 029
KI 11 B AS	Kristiansand	100 %	64	1 699	3 100
KI 11 C AS	Kristiansand	100 %	108	1 440	2 786
KN Retail 7 AS	Kristiansand	100 %	-498	15 616	11 732
KN Parken 11 Syd AS	Kristiansand	100 %	-169	1 568	1 031
KN Meieritomta AS	Kristiansand	100 %	-1 101	17 627	40 137
Lundsletta 4 AS	Kristiansand	100 %	-107	-229	389
Lundsletta 6 AS	Kristiansand	80 %	6	90	88
Lundsletta 8 AS	Kristiansand	80 %	-5	90	88
Lundssletta 15 AS	Kristiansand	80 %	-34	-155	88
Lundssletta 19 AS	Kristiansand	80 %	-28	-98	88
Lundsletta 21 AS	Kristiansand	100 %	-1 198	-260	110
Lundsletta 24 AS	Kristiansand	100 %	183	110	110
Lundsletta 25 AS	Kristiansand	100 %	94	192	110
Lundsletta 26 AS	Kristiansand	100 %	103	110	110
Lundsletta 27 AS	Kristiansand	100 %	91	188	110
Lundsletta 28 AS	Kristiansand	100 %	101	194	110
Lundsletta 30 AS	Kristiansand	100 %	-317	18	475
Lundsletta 35 AS	Kristiansand	100 %	34	138	110
Lundsletta 36 AS	Kristiansand	100 %	89	111	110
Jørgenmoesgate 2B AS	Kristiansand	100 %	234	247	110
Vesterveien 25 AS	Kristiansand	100 %	935	605	112
Borheia Næringspark AS	Kristiansand	100 %	1	107	2 233
Langåsen 1 AS	Kristiansand	100 %	-164	-629	52
Langåsen 2 AS	Kristiansand	100 %	-190	-733	52
Marvika Utvikling Holding AS - konsern	Kristiansand	100 %	2 499	10 220	9 983
Kvartal 49 Holding AS - Konsern	Kristiansand	66 %	-2 882	16 142	14 162
Strømsheia Næringsutvikling AS	Kristiansand	100 %	-723	107	1 990
Meglerlokalet AS	Kristiansand	100 %	-59	962	1 204

**Balanseført verdi 31.12.****92 808**

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

	<b>Forretnings- kontor</b>	<b>Eierandel/ stemmeandel</b>	<b>Egenkap siste år (eierandel %)</b>	<b>Resultat siste år (eierandel %)</b>	<b>Balanseført- verdi</b>
<b>Tilknyttet selskap:</b>					
Lillesand Næringsarealer AS - konsern	Kristiansand	50 %	39 942	-1 159	8 105
Marvika Utvikling AS	Kristiansand	50 %	-272	-80	1 007
Borgeheia AS (BH)	Kristiansand	27 %	-7	-7	3 253
<b>Balanseført verdi 31.12. i selskapsregnskapet</b>					<b>12 365</b>

**Konsernet**

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

<b>(1000 kr)</b>	<b>Anskaff. tidspunkt</b>	<b>Forretnings- kontor</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Stemme- andel</b>
<b>Selskap:</b>				
Lillesand Næringsarealer AS (LINA)	2009	Kristiansand	50 %	50 %
Marvika Utvikling AS (MAS)	2008	Kristiansand	72 %	72 %
Borgeheia AS	2013	Kristiansand	27 %	27 %

<b>Merverdianalyse</b>	<b>LINA</b>	<b>MAS</b>	<b>BH</b>	<b>Sum</b>
Balanseført egenkapital på kjøpstidspunktet	3 105	1 007	-8	4 104
Tilgang	5 000	-121	0	5 076
Henførbær merverdi	0	0	3 262	3 262
Goodwill	0	0	0	0
<b>Anskaffelseskost</b>	<b>8 105</b>	<b>886</b>	<b>3 253</b>	<b>12 442</b>

<b>Beregning av årets resultatandel</b>	<b>LINA</b>	<b>MAS</b>	<b>BH</b>	<b>Sum</b>
Gevinst ved avgang	0	0	0	0
Andel årets resultat	-1 159	-116	17	-1 257
Avskrivning henførbær merverdi	0	0	0	0
Avskrivning goodwill	0	0	0	0
<b>Årets resultatandel</b>	<b>-1 159</b>	<b>-116</b>	<b>17</b>	<b>-1 257</b>

<b>Beregning av balanseført verdi 31.12.</b>	<b>LINA</b>	<b>MAS</b>	<b>BH</b>	<b>Sum</b>
Balanseført verdi 01.01.	43 101	-277	3 246	46 069
Tilgang/avgang i perioden	0	0	0	-
Årets resultatandel	-1 159	-116	17	-1 262
Overføringer (utbytte, konsernbidrag)	-2 000	0	0	-2 000
Egenkapitaljustering direkte mot egenkapitalen	0	0	-10	-10
Innbetalt/tilbakebetalt egenkapital i perioden	0	0	0	0
Balanseført verdi 31.12.	39 942	-394	3 263	42 813
Ført som avsetning for forpliktelser				-392
<b>Balanseført verdi investering i tilknyttet selskap</b>				<b>43 205</b>

Kristiansand Næringssselskap AS har fra og med 2014 en eierandel på 72 prosent 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 (skattetrekkskonto) med kr 151 679 for morselskapet og kr 208 160 for konsernet.

Sammenligningstallene er endret. Kassekreditten per 31.12.2016 er reklassifisert fra linjen bankinnskudd, kontanter o.l. til kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner i 2016 kolonnen. Kassekreditten per 31.12.2016 var for mor og konsern MNOK 10,6, per 31.12.2017 er denne MNOK 37,3 for mor og konsern.

For datterselskapet KN Meieritomta AS er det inngått rentebindingsavtaler på samlet MNOK 300 i 2008 for sikring av renter knyttet til låneopptak. Avtalene er knyttet opp mot låneopptak for forretningsbygget Kristiansand Helse og Sosial/ NAV på Gyldengården. Markedsverdien av rentebytteavtalene var MNOK -67,1 per 31.12.2017. Rentebytteavtalene har vært regnskapsført som sikringsinstrumenter i regnskapet, og verdien er derfor ikke vist i balansen.

Inngåtte rentebindingsavtaler på samlet MNOK 330 000 ble etter salget av KN Kjøita AS overtatt av KNAS og henført som sikringsinstrument for lånet fra Kristiansand Kommune. Ved etablering av sikring holdes verdiendring på renteavtalene utenfor regnskapet til de skal betales. Markedsverdien ved overtakelse var MNOK 74 og amortiseres over avtaleperiode. Gjenstående verdi av rentebytteavtalene er per 31.12.2017 MNOK -59,7.

## NOTE 6 SKATT

	MORSELSKAP		KONSERN	
	2017	2016	2017	2016
<b>Midlertidige forskjeller</b>				
Driftsmidler	-642	-443	-13 923	-14 273
Rentebytteavtaler	-59 733	0	-59 733	
Fordringer	0	0	0	-146
Varebeholdning	-28 495	0	4 406	32 169
Inntektsført utbytte fra TS	0	0	60	0
Gevinst - og tapskonto	0	0	1 654	2 371
Finansielle instrumenter	3 420	-244	3 420	-244
Pensjonsforpliktelse	-2 633	-1 636	-2 633	-1 636
Netto midlertidige forskjeller	-88 084	-2 323	-66 749	18 242
Underskudd til fremføring	0	0	-19 901	-88 568
Avskåret rentefradrag	-6 972	-6 972	-19 138	-19 595
Korreksjonsinntekt	60	-2	0	25
<b>Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel i balansen</b>	<b>-94 996</b>	<b>-9 319</b>	<b>-105 788</b>	<b>-89 946</b>
23%/24% utsatt skatt/utsatt skattefordel	-21 849	-2 237	-24 331	-21 587
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel		1 673	8 088	18 059
<b>Utsatt skatt/utsatt skattefordel</b>	<b>-21 849</b>	<b>-563</b>	<b>-16 243</b>	<b>-3 528</b>
<b>Grunnlag for betalbar skatt</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Resultat før skattekostnad	90 684	22 117	117 797	12 262
Permanente forskjeller	-1 18 382	-25 649	-123 457	-21 275
<b>Grunnlag for årets skattekostnad</b>	<b>-27 698</b>	<b>-3 532</b>	<b>-5 660</b>	<b>-9 014</b>
Endring i forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt / skattefordel	85 761	1 830	84 991	5 085
Anvendelse av underskudd til fremføring	0	-235	-68 667	-1 056
<b>Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet</b>	<b>58 063</b>	<b>-1 937</b>	<b>10 664</b>	<b>-4 985</b>
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-50 103	1 937	0	0
<b>Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)</b>	<b>7 960</b>	<b>0</b>	<b>10 664</b>	<b>-4 985</b>
<b>Fordeling av skattekostnaden</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Betalbar skatt (24 % av grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	1 910	0	2 559	938
Til gode skatt av tilbakeført underskudd	0	0	0	0
Sum betalbar skatt	1 910	0	2 559	938
Endring i utsatt skatt/skattefordel gammel sats	-22 236	-399	-14 943	-32
Endring som følge av endret skattesats	950	23	706	147
Skattevirkning av konsernbidrag	12 613	94	0	0
<b>Skattekostnad</b>	<b>-6 762</b>	<b>-281</b>	<b>-11 678</b>	<b>1 054</b>
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Betalbar skatt (25 % av grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	1 910	0	2 559	938
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>1 910</b>	<b>0</b>	<b>2 559</b>	<b>938</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	1 680	515	1 680	515
Pensjon	1 066	0	1 066	0
Andre ytelser	13	0	13	0

(1000 kr)	MORSELSKAP		KONSERN	
	2017	2016	2017	2016
<b>Lønnskostnad i regnskapet</b>				
Lønn og honorar	3 630	3 427	4 239	3 427
Arbeidsgiveravgift	550	520	645	520
Pensjonskostnad	1 201	1 237	1 257	1 237
Annen personalkostnad	43	72	48	72
<b>Sum</b>	<b>5 425</b>	<b>5 257</b>	<b>6 188</b>	<b>5 257</b>

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

Morselskapet har solgt administrative, regnskapsmessige og prosjektrelaterte tjenester til andre selskaper i konsernet for kr 3 896 452 (2016: kr 4 193 484). 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.

Administrerende direktør har i tillegg en pensjonsordning som er finansiert gjennom selskapet. Avtalen innebærer at det på lik linje med en innskuddsbasert ordning opptjenes rettigheter til en pensjonskapital. Ved oppnådd pensjonsalder (62/67 år) får administrerende direktør rett til kontant utbetaling av kapitalen.

Revisor (morselskap og konsern)	MORSELSKAP		KONSERN	
	2017	2016	2017	2016
Lovpålagt revisjon (inkl teknisk bistand med årsregnskapet)	113	67	245	335
Andre attestasjonsoppdrag	26	0	26	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
<b>Sum godtgjørelse til revisor (alle beløp ekskl mva)</b>	<b>139</b>	<b>67</b>	<b>271</b>	<b>335</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 datterselskaper. Alle solgte eiendommer ligger i Kristiansand kommune. I morselskapet består salgsinntektene av managementtjenester levert til selskaper i konsernet.



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

(1000 kr)	MORSELSKAP		KONSERN	
	2017	2016	2017	2016
Lån til foretak i samme konsern	321 953	276 460	0	0
Lån til tilknyttet selskap	7 039	4 989	14 439	7 776
Utbytte fra tilknyttet selskap - inngår i andre kortsiktige fordringer	2 000	1 000	2 000	1 000
Kortsiktige fordringer	2 453	2 313	0	0
Langsiktig lån Kristiansand kommune	-327 000	-327 000	-327 000	-327 000
Langsiktig til selskap i samme konsern	-1 471	-65 571	0	0
Gjeld tilknyttet selskap	0	0	-2 300	-12 302
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	-3 859	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>-48 173</b>	<b>-111 667</b>	<b>-312 861</b>	<b>-330 526</b>
Kostnadsførte renter på lån Kristiansand kommune	14 778	13 841	14 778	13 841

#### NOTE 10 ANDRE MARKEDSBASERTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Morselskapet og konsern	Anskaff. kost	Periodens verdiendring	Balanseført verdi
Obligasjonsfond	31 510	1 164	32 431

#### NOTE 11 ANNEN RENTEKOSTNAD

	MORSELSKAP		KONSERN	
	2017	2016	2017	2016
Betaling rentebytteavtaler	16 304	0	29 561	28 623
Amortisering av rentebytteavtaler	-14 156	0	-14 156	0
Konserninterne renter	380	2 912	0	0
Annen rentekostnad	536	312	8 051	19 218
<b>Sum</b>	<b>3 064</b>	<b>3 224</b>	<b>23 457</b>	<b>47 841</b>



## KNAS | Revisors beretning for 2017

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 97 446 000 og et overskudd i konsernregnskapet på kr 129 475 000.

Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 2017 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 2017 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 utilsiktede 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 revisjons handlinger 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 revisjons handlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 og konsernets 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 modifiserer 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 og konsernet 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

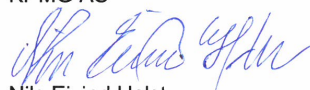
### Konklusjon om årsberetningen

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 kontroll handlinger 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 bokførings skikk i Norge.

Kristiansand 8. mai 2018  
KPMG AS



Nils Eivind Holst  
Statsautorisert revisor

