

REFERAT |KRS| Kommunalutvalget (2007-2015) d. 22-09-2009

Mødedato Tirsdag d. 22. september 2009 kl. 09:00

Mødested Formannskapssalen

Indholdsfortegnelse

Kristiansand Næringsselskap AS   Eierstrategi..... 3



Dato: 14.09.2009
Saksnr.: 200906857-1
Arkivkode E: 255
Saksbehandler: Øyvind Stenvik Andersen

Saksgang
Kommunalutvalget
Bystyret

Møtedato
22.09.2009
07.10.2009

Kristiansand Næringsselskap AS – Eierstrategi

Sammendrag:

Bystyret vedtok 19.11.08 i sak 175/08 eierskapsmeldingen for Kristiansand kommune. I denne blir det forutsatt at det også skal utarbeides del 2 av denne meldingen. Denne delen forutsetter en gjennomgang av hvert enkelt selskap kommunen har eierposisjoner i. Bystyret har gitt føringer på innholdet av del 2. Kommunalutvalget har startet denne gjennomgangen med de selskapene hvor Kristiansand kommune er eneeier og har full kontroll.

I denne saken vurderes virksomheten til Kristiansand Næringsselskap, særlig sett i forhold til de premisser som bystyret la ved omdanning av selskapet i 2006. Rådmannen foreslår å formalisere og strukturere samhandlingen mellom Kristiansand kommune som eier og selskapet. Rådmannen foreslår også rutiner for kommunikasjon av forventninger om utbytte fra selskapet.

Bystyret har satt to mål for selskapet som delvis kan være i konflikt med hverandre:

1. KNAS skal være et effektivt redskap i Kristiansand kommunes næringspolitikk gjennom tilrettelegging av gode næringsarealer.
2. KNAS skal gi eieren rimelig avkastning på innskutt kapital.

Frem t.o.m. 2008 har selskapet levert et utbytte og rente på ansvarlig lån som samlet sett overtimer et rimelig avkastningskrav over tid. Selskapet har signalisert at de neste par år vil være en konsolideringsfase og at det sannsynligvis ikke vil bli utbetalt utbytte.

Det siste året er det investert betydelige summer i nye tomter og eiendommer. Det bør være en løpende dialog mellom eier og selskap mht vektleggingen av de to hensyn. Om KNAS må fremskaffe jevne kontantstrømmer (utbytter) til kommunen, vil dette hemme virksomheten og

trolig føre til mindre effektiv drift og ta bort fokus på sin rolle som tilrettelegger i næringspolitikken samt målsetting om langsiktig verdiskaping.

For å nå målet om at selskapet skal være kommunens redskap for den delen av næringspolitikken som dreier seg om næringsareal, bør samhandlingene mellom kommunen og selskapet formaliseres.

Selskapet er kommunens rådgiver på etablering av nye næringsområder i regionen og følger opp kommunens politikk på hvor næringsområder skal etableres i samhandling med kommunes ledelse.

Utbytte fra KNAS vil variere fra år til år og bør derfor ikke disponeres til ordinær drift. Rådmannen vil anbefale at utbytte det enkelte år avsettes til ekstraordinært vedlikehold og til egenkapital for investeringer.

Rådmannen vil anbefale at det legges markedsrente på det ansvarlige lånet. Gjeldende betingelser er 3 mnd NIBOR + 0,5 % som ligger vesentlig under markedsbetingelsen for tilsvarende lån. Det legges til grunn at dette ikke får konsekvenser for det samlede kravet om uttak fra selskapet (renter på ansvarlig lån og utbytte), men bedrer selskapets muligheter til å oppfylle eiers forventninger.

Selskapet har signalisert at de har en anstrengt likviditetssituasjon. Rådmannen vil derfor anbefale at selskapet tilbys avdragsfrihet på ansvarlig lån i 5 år fom 2009. Dette bedrer selskapets finansielle stilling ift næringsoppdraget og bedrer også muligheter likviditetsmessig til å utbetale utbytte de nærmeste 5 år.

Kristiansand kommune eier andre næringseiendommer, enten direkte eller gjennom andre selskaper. Rådmannen foreslår at det settes i gang en prosess for salg av kommunens aksjer i Kristiansand Kunnskapspark Eiendom AS til KNAS og en vurdering av salg av Sørlandshallen Eiendom AS til KNAS. Rådmannen foreslår også at det gjøres en vurdering av om det kan være hensiktsmessig å ha en eller annen form for samordning mellom Kristiansand havn og KNAS når det gjelder utvikling av utviklingsområdene i første omgang på Silokaia. Dette vil bli vurdert i egen sak om evaluering av Kristiansand havn som bystyret tidligere har bedt om.

Forslag til vedtak:

1. KNAS skal være et effektivt redskap i Kristiansand kommunes nærings- og arealpolitikk.
2. De foreslåtte rutiner for kommunikasjon mellom selskap og eier etableres.
3. Den foreslåtte rutine for kommunisering av forventninger om utbytte etableres.
4. Rådmann gis fullmakt til å reforhandle nye rentebetingelser på ansvarlig lån ovenfor KNAS sammen med godkjenning av 5-års avdragsfrihet på ansvarlig lån.
5. Det fremmes egen sak om salg av aksjene i Kristiansand Kunnskapspark Eiendom AS til KNAS.
6. Det fremmes egen sak om eventuelt salg av Sørlandshallen Eiendom AS til KNAS.
7. I forbindelse med den utredning bystyret har bedt om angående eierform for Kristiansand havn KF, utredes det også om hvordan ansvaret for utvikling av havneområder som skal ha en bymessig utvikling kan samordnes mellom KH og KNAS. Fordeler og ulemper med en slik eventuell samordning skal beskrives.

Tor Sommerseth

Rådmann

Kristin T. Andresen
ass. Rådmann

Trykte vedlegg: Eierskapsmelding for Kristiansand kommune

Utrykte vedlegg: Ingen

Bakgrunn for saken:

1. Generelt om selskapet

Selskapet ble stiftet i 1978, men 27.03.06 ble kapital, formål, vedtekter og navn endret. Virksomheten startet opp i Randesund industriområde som så skiftet navn til Kristiansand Næringspark AS. Etter reorganisering av kommunes næringseiendommer i 2006 ble disse med en samlet verdi på ca. kr 500 millioner overført til selskapet og selskapet skiftet igjen navn til Kristiansand Næringssselskap AS.

2. Eierforhold

Selskapet er 100 % eid av Kristiansand kommune og omfatter i dag disse datterselskapene:

Datterselskaper	Eierandel	Aksjekapital	Kategori
KN Kjøita AS *	85 %	5 200 000	FE / (SE)
KN Retail 7 AS	100 %	1 000 000	FE
KN Parken 11 AS	100 %	1 000 000	ME
KN Parken 11 Syd AS	100 %	1 000 000	ME
KN Parken 12 AS	100 %	1 000 000	ME
KN Meieritomta AS	100 %	1 000 000	FE / SE
KN Elvegata AS*	100 %	1 000 000	ME
KN Consult AS	100 %	100 000	SE

I tillegg har selskapet 50 % eller mindre eierandel i disse selskapene:

Selskap	Eierandel	Aksjekapital	Kategori
Sørlandsparken Øst AS	50 %	6 000 000	SE
Travparken Eiendom AS	50 %	1 000 000	FE
Marvika utvikling AS	50 %	2 000 000	SE
Lillesand Næringsarealer AS (LINA) ***	50 %	180 000	SE
Borgeheia AS**	17 %	102 000	SE
Agderbyen Eiendomsutvikling AS ***	33,3 %	150 000	SE

* KN Kjøita AS (Agder Energibyggget) og KN Meieritomta (NAV- bygget), er i utgangspunktet finansielle posisjoner, men kan være viktige med tanke på å levere sikre kontantstrømmer over mange år fremover.

** med opsjon på kjøp opp til 51 % eierandel

*** kapitalen i disse selskapene er foreløpig lav, men vil økes betydelig så snart oppgjøret for kjøpet finner sted sent i 2009.

Selskapets datterselskaper kan deles i tre kategorier; strategiske eierposisjoner, midlertidige eierposisjoner (gjørne singel purpose-selskaper) og finansielle eierposisjoner.

- Strategiske eierposisjoner (SE) er viktige for at selskapet skal kunne oppfylle sine langsiktige mål og bærer gjerne preg av langsiktighet i investeringshorisonten. For Marvika utvikling AS er det vedtektsfestet at selskapet skal selge seg ut på et nærmere bestemt tidspunkt.
- De midlertidige eierposisjonene (ME) er tomter som selskapet ønsker å selge som tomter. Perspektivet på disse posisjonene varierer generelt fra kort til mellomlang sikt.
- Finansielle eierposisjoner (FE) er verdier som selskapet utvikler, og som skal selges ut relativt kjapt. Selskapet har ikke noen strategiske behov for langsiktig eierskap i disse eiendommene. Det vil til enhver tid være økonomiske vurderinger som avgjør om selskapet skal avhende disse verdiene.

Selskapet har vært i samtaler med Lillesand, Vennesla, Songdalen og Birkenes om kjøp og utvikling av næringseiendommer i disse kommunene etter modell av Sørlandsparken Øst AS. Foreløpig har det ikke blitt noe av slike prosjekter andre steder enn i Lillesand (Lillesand Næringsarealer AS – LINA og Sørlandsparken Øst AS).

Selskapet har også valgt eierskap med private investorer blant annet i; Borgeheia AS (med grunneiere), Agderbyen Eiendomsutvikling AS (OT Tønnevold Eiendom AS), KN Kjøita AS (Kruse Smith AS eier 15 %), Travparken Eiendom AS (Kristiansand Travpark eier 50 %) og Marvika utvikling AS (festerne i området eier 50 %).

I tillegg har man i sammen med Lillesand kommune (LINA) ervervet 2/3 eierandel i Agderbyen Eiendomsutvikling. KNAS sitter derfor på en tredjedels eierandel i dette selskapet gjennom sin 50 % eierandel i LINA. I Borgeheia AS sitter selskapet på en opsjon om å kjøpe seg opp til 51 % eierandel i selskapet .

Samtaler med andre kommuner om mulige felles selskapsdannelser og store strategiske oppkjøp eller salg har eier ved ordfører og rådmann vært holdt løpende muntlig orientert om. Det er viktig at eieren også i fremtiden fortsatt holdes orientert om de disposisjoner selskapet foretar i forhold til kjøp og salg i andre kommuner, samt holdes orientert om andre store potensielle kjøp og salg av posisjoner/eierposter.

For di eier er leietaker i KN Meieritomta AS må eier, Kristiansand kommune, holdes løpende orientert om et eventuelt helt eller delvis salg av denne eiendommen.

Nøkkeltall

Tall i 1 000 kroner	2008		2007		2006	
	Morselskap	Konsern	Morselskap	Konsern	Morselskap	Konsern
Omsetning	92 351	94 068	302 218	283 609	137 324	137 454
Aksjekapital	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000
Bokført egenkapital	110 321	133 590	137 232	134 849	253 967	253 994
Totalkapital		800 579		756 324		699 320
Finansinntekter		30 917		30 610		1 755
Driftsresultat		38 778		86 556		53 231
Årsresultat e/skatt	10 090	35 767	50 432	43 495	31 257	31 283
Antall ansatte		5		5		4
Tot.kap.rentabilitet ¹		9,0 %		16,1 %		14,5 %

Totalkapitalrentabilitet definerer den totale kapitalgodtgjørelsen ifølge regnskapet i forhold til ett uttrykk for bokført totalkapital, dvs. bokført avkastning på totalkapitalen.

Finanskostnadene tilfaller den rentebærende gjelden, mens nettoresultatet tilfaller egenkapitalen. Summer vi de to postene finner vi godtgjørelsen til totalkapitalen.

3. Bystyrets mål med selskapet og selskapets planer

Bystyret har satt to mål for selskapet som delvis kan være i konflikt med hverandre:

1. KNAS skal være et effektivt redskap i Kristiansand kommunes næringspolitikk gjennom tilrettelegging av gode næringsarealer.
2. KNAS skal gi eieren rimelig avkastning på innskutt kapital.

Selskapet har oppsummert sin visjon slik:

- KNAS skal skape muligheter for vekst og verdiskapning
- KNAS skal oppfattes som et effektivt og tillitsverdig instrument for kommunens næringsutvikling
- KNAS skal ta samfunnsansvar

¹ Totalkapitalrentabilitet (TKR): Res. før rentekostnader / Gjennomsnittlig totalkapital (TK)
: (Driftsres. + finansinntekter) / ((TK IB+TK UB)/2)

Da KNAS ble omorganisert (2006) ble det nye selskapets to mål sterkt understreket. På den ene siden ønsket kommunen en høyere avkastning på fast næringseiendom blant annet ved at selskapet skulle gå lengre i verdikjeden. De økonomiske resultatene av fast næringseiendom skulle optimaliseres.

På den andre siden skulle nye KNAS også være kommunens redskap i næringspolitikken. Næringseiendommer er en viktig innsatsfaktor i forhold til vekst og verdiskapning som er et viktig tema i kommuneplanen. I og med at kommunens næringseiendommer ble flyttet fra Kristiansand eiendom til KNAS, ble også store deler av kommunens kompetanse på dette området flyttet. På dette området forutsatte bystyret derfor at selskapet skulle være en aktiv støttespiller, og i tillegg være et effektivt redskap i Kristiansand kommunes nærings- og arealpolitikk. Kommuneplan, handlingsprogram og andre sentrale plan- og styringsdokumenter spiller her en viktig rolle.

KNAS har tatt og er i ferd med å ta posisjoner som gjør det mulig for selskapet på lang sikt å oppfylle selskapets mål. Dette gjelder arealer to steder i Lillesand og på Kjevik. Selskapet har også øvrig samarbeid med nabokommuner om kjøp og utvikling av arealer uten at dette foreløpig har resultert i konkrete arealkjøp. Utfordringen er å finne fremtidige egnede næringsarealer i Kristiansand og en noe mer balansert utvikling øst / vest for Kvadraturen.

4. Rutiner for kommunikasjon mellom selskap og eier

Selskapet er kommunens rådgiver på etablering av nye næringsområder i regionen og følger opp kommunens politikk på hvor næringsområder skal etableres i samhandling med kommunes ledelse.

For å sikre en god balanse mellom næringsutvikling og arealutnyttelse i kommunen er det viktig med et tett samarbeid mellom selskapet og kommunens politiske og administrative ledelse.

For å nå målet om at selskapet skal være kommunens redskap for den delen av næringspolitikken som dreier seg om næringsareal. Det er derfor viktig at samhandlingene mellom kommunen og selskapet formaliseres ytterligere. Det bør etableres en kontaktgruppe med representanter fra rådmannen, teknisk direktør og selskapet som har som mål gjensidig informasjonsutveksling, og som i tillegg kan rettlegge KNAS fra et eierståsted. Det bør legges opp en fast møteplan i tillegg til at ordfører og rådmann holdes løpende informert om beslutninger som har vesentlig betydning for kommunen, som angår nabokommuner og samarbeid med disse, eller som kan få medieoppmerksomhet.

I Eiermeldingen er det også forutsatt årlige møter mellom kommunalutvalget og selskapet.

Kristiansand Eiendom og KNAS er de to kompetansemiljøene kommunen har på kjøp og salg av eiendom og forvaltning av fast eiendom. Det er viktig at det utvikles et nært samarbeid mellom Kristiansand Eiendom og KNAS på disse områdene. Dette samarbeidet bør også formaliseres videre gjennom regelmessige møter for å dra nytte av hverandres kompetanse og hvor aktuelle problemstillinger kan drøftes.

KNAS har vært brukt som et redskap for kommunen på flere områder, for eksempel har KNAS, gjennom KN Consult hatt prosjektlederansvar for prosessen på Marinetomta (inntil tidligere daglig leder sluttet i KNAS). KNAS har også deltatt både med forslag til og lagt til rette for gode løsninger for enkeltbedrifter og grupper av bedrifter, som eksempelvis for båtsportbedriftene. Det kan tenkes at KNAS også i fremtiden kan få oppdrag med å legge til rette med denne typen infrastruktur også på områder som kultur, idrett, småbåter med mer som er viktige områder for etablering av ny næringsvirksomhet i byen.

5. Utbytte og andre uttak fra selskapet

Forutsatte overføringer, fra handlingsprogrammet 2009 – 2012:

Alle tall i MNOK	2008	2009	2010	2011	2012
Nedbetaling på ansvarlig lån	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0
Renter på ansvarlig lån	21,2	20,1	18,2	17,1	16,0
Opprinnelig utbytte	10,0	11,0	11,0	11,0	11,0
Ekstra utbytte 08 og 09, vedtatt i 2007	20,0	20,0			
Ekstra utbytte vedtatt i bystyret 2007	12,5	12,5	12,5	12,5	
Endringer i rådmannens forslag 2008		-20,0			20,0
Ekstra utbytte vedtatt i bystyret 2008		1,0	1,0	2,0	3,0
Sum utbytte fra KNAS	42,5	24,5	24,5	25,5	34,0
Sum renter og utbytte	63,7	44,6	42,7	42,7	50,0

Utbyttet baserer seg på foregående års regnskapsresultat – slik at utbyttet i 2008 i tabellen ovenfor baserer seg på regnskapsresultatet for 2007 (konsern) som var 43,5 MNOK. I 2009 forutsetter eier å ta et utbytte som er 11,3 millioner mindre enn overskuddet i konsernet, men som er 14,4 MNOK mer enn årsresultatet i morselskapet fra 2008.

Årsresultatene i KNAS vil kunne variere mye i årene fremover og vil i stor utstrekning være knyttet til realiseringen av store enkeltsalg, som for eksempel salg av festerettigheter på Marvikssletta eller utbytte fra andre datterselskaper som Sørlandsparken Øst AS. I tillegg vil det generelt være en rimelig stor avstand i tid mellom resultatregnskap (effekt) og tilgjengelig likviditet. Salg inntektsføres når avtale med kjøper er signert, mens det ofte tar over 1 år til skjøte er skrevet ut og pengene er tilgjengelig for KNAS.

Rådmannen mener det bør legges til rette for at driften i kommunen ikke er avhengig av utbytte fra KNAS på årlig basis, men at utbytte heller fra tid til annen brukes til ekstrasordinært vedlikehold, eller som egenkapital for investeringer.

Å gjøre seg avhengig av årlige forventede utbytter fra KNAS er risikabelt fordi det ikke er noen 100 prosents garanti for at de vil produsere store utbytter hvert år. Det er jo heller ikke intensjonen å tappe selskapet i perioder hvor KNAS sin likviditet ikke er helt på topp. I tillegg vil det å legge forventninger om ett visst utbyttelnivå på selskapet hemme deres handlingsrom. KNAS vil måtte bruke tid på å skaffe kommunen jevne kontantstrømmer (utbytter) og det vil hemme deres handlingsrom og investeringsmuligheter og ta fokus bort fra deres kjernevirksomhet som er eiendomsdrift og næringsutvikling. Om KNAS må rette for stort fokus mot å sørge for jevne utbytter til kommunen vil det trolig føre til ineffektivitet i virksomheten og ikke være i tråd med målsetningen om langsiktig verdiskapning.

Da selskapet ble reorganisert, fikk det et ansvarlig lån til kommunen på 400 MNOK. Lånet forrentes med en årlig rente tilsvarende 3 md NIBOR + 0,5 %, og det har hittil vært betalt avdrag på 20 MNOK pr. år. Renter på ansvarlig lån blir betraktet som rentekostnad i regnskapet. Rentekostnaden kommer dermed til fradrag i regnskapet før beregning av skatt. Avdragene har ingen direkte konsekvens for selskapets resultat. Avdragene belaster likviditeten i selskapet og vil således hemme mulighetene for utbetaling av utbytte fra selskapet. Selskapets soliditet opprettholdes.

På sikt har eier behov for langsiktighet i sin planlegging av uttak fra selskapet. Renter og utbytte fra kommunens selskaper er en ikke ubetydelig inntektspost i kommunens budsjetter og kommunen er pålagt å utarbeide et fireårig handlingsprogram. I kommunens handlingsprogram er det lagt inn et utbytte de tre første årene av handlingsprogramperioden på ca. 25 MNOK, siste året er kravet 34 MNOK (som er begrunnet med en antatt høy inntekt dette året).

Eier og selskap må søke en løsning som gir begge parter forutsigbarhet. Dette kan gjøres ved at den fremtidige utbytteforventningen for handlingsprogramperioden blir fastsatt i en dialog mellom KNAS og eieren (rådmann og kommunalutvalg). Dette bør være forankret i selskapets eiendeler og forventninger om avkastning og salg. Dette gjøres i et fellesmøte mellom kommunalutvalget og ledelsen i selskapet hver vår. Selv om dette ikke kan ha karakter av et bindende vedtak, blir bystyret og styret i selskapet oppfordret til å forholde seg til de beløp som man her blir enige om. Etter aksjelovens bestemmelser er det selskapets styre som fremlegger forslag om utbytte for generalforsamlingen (kommunalutvalget møter som eiers representant). Dette vil være den løsningen som rådmannen vil skissere for alle selskaper hvor kommunen kan regne med å få utbytte.

Eiers avkastning vil til enhver tid bestå av utbytte, renteinntekter fra ansvarlig lån og verdiøkning av selskapet.

Selskapets totalavkastning (totalkapitalrentabilitet), vil være (defineres) som beskrevet i kap. 4. Selv om KNAS er heleid av Kristiansand kommune så består selskapets totalkapital også av gjeld ovenfor eksterne långivere som legger beslag på sin rettmessige del av verdiskapningen i selskapet.

I eierskapsmeldingen for Kristiansand kommune er det foreslått følgende modell (med utgangspunkt i kapitalverdimodellen²) for måling av avkastning:

Avkastningskrav = risikofri rente + risikopremie – korrigering for politisk pålagte oppgaver

I møte med kommunalutvalget har KNAS skissert en risikopremie på 2 % og et forslag til fratrekk på 1 % for de politiske pålagte oppgaver som gjør at det ikke er rimelig å forvente markedsmessig avkastning.

KNAS sier det må være sammenheng mellom avkastningskrav og kapitalgrunnlag og argumenterer for bruk av "sysselsatt kapital" istedenfor totalkapital i nevner og mener med det at det er kun den kapitalen som er sysselsatt, dvs. den delen av totalkapitalen som genererer inntekter man bør kreve avkastning fra.

Rådmannen er enig i at en slik tilnærming er fornuftig i forhold til beregning av utbyttelnivå for det enkelte år. Rådmannen synes at totalrentabilitet bør legges til grunn som mål på avkastning på lang sikt. Når store deler av totalkapitalen til KNAS er bundet opp i verdier som ikke produserer faste inntekstrømmer (f. eks. tomter), og som gjerne har en langsiktig investeringshorisont før realisering så hemmer dette selskapets løpende likviditet. På lang sikt bør investeringer møte eiers krav til avkastning når de i ettertid kan vurderes – ellers er det jo ikke lønnsomt for eier, og det vil umuliggjøre utbetaling av utbytter uten at selskapet tappes for kapital (motstridig mot langsiktig målsetning).

Kommunen må også avgjøre hva de ønsker å oppnå med KNAS, gjøre en avveining mellom det å sikre arealer for fremtiden og uttak av utbytte. Her er det to klart motstridende interesser.

Rådmannen mener det er fornuftig med et fast påslag i risikopremie i forhold til avkastningskravet på lang sikt, men mener nivået bør drøftes videre med KNAS. Hvorvidt det skal gis fratrekk for politisk mandat og ev. nivået på dette, bør også drøftes videre.

For å bedre den likviditetsmessige situasjonen til selskapet vurderer Kristiansand kommune som eier, å gi KNAS 5-års avdragsfrihet på det ansvarlige lånet sammen med å reforhandling av lånebetingelsene på dette lånet. Slik det fremgår av dagens betingelser (3 md NIBOR + 0,5 %), som må sies å være en særdeles gunstige, så fremgår det som om kommunen subsidierer KNAS med mye bedre betingelser enn eventuelle markedsbetingelser KNAS ellers måtte forholdt seg til i dagens marked. I tillegg betaler jo ikke kommunen skatt av renteinntekter, mens KNAS får skattefradrag for sine renteutgifter så for eier er verken strategisk eller lønnsomt å drive på denne måten. Ved å heve renten på

² Å fastsette krav til resultat gjøres som regel i forhold til hva man kan få i alternativ avkastning på å plassere penger risikofritt (bankinnskudd) samt med påplussing av en risikopremie

det ansvarlige lånet vil det derfor være lettere for KNAS å levere høyere avkastning gjennom renteinntekter og utbytte til eier.

6. Styrehonorar, styreforsikring og styresammensetning

Det er tegnet styreforsikring. Styrehonorar er for 2009 kr 125.000,- for leder, kr 60.000,- for nestleder og kr 50.000,- for medlemmer. Selskapet har etter siste generalforsamling 7 representanter. 4 menn og 3 kvinner. Styremedlemmer har økonomisk, juridisk, ingeniørfaglig og politisk kompetanse. Styret har i dag en meget bred og god kompetanse.

7. Er det valgt riktig selskapsform for selskapet?

Aksjeselskapsformen har gjort at selskapet kan ta hurtige avgjørelser. Det har gjort det mulig å etablere fellessatsinger med private og andre offentlige aktører gjennom selskaper som Travparken Eiendom AS og eksempelvis Sørlandsparken Øst AS og Lillesand Næringsarealer AS som er to strategisk viktige eierposisjoner. Selskapet kunne vanskelig operere den virksomheten den har i dag med annen selskapsform enn aksjeselskap. På den andre siden fører aksjeselskapsformen til at selskapet kommer i en skatteposisjon. Totalt i perioden 2006 – 2008 er det utliknet rundt NOK 38 millioner i skatt på selskapet.

8. Andre kommunale eierselskaper

Følgende selskaper har virksomhet som har likhetstrekk med Kristiansand Næringssselskap AS: Kristiansand Teater AS, Vågsbygd Samfunnshus BA, Kristiansand Kunnskapspark Eiendom AS, Sørlandshallen Eiendom AS og Kristiansand Havn KF. Det er vurdert i hvilken grad disse bør samordnes med Kristiansand Næringssselskap AS.

Det kan være mange fordeler med å samle kommunens engasjementer i fast eiendom i ett selskap. Det kan blant annet gi økt kompetanse på eiendomsforvaltning og mer rasjonell forvaltning.

På den andre siden er det viktig også å beholde den typen utviklingskompetanse også i kommunens organisasjon. I sak til kommunalutvalget 16.09.08 blir dette påpekt:

"Eiendomssjefen vil i denne sammenheng fremheve at slike utviklingsoppgaver bevarer og utvikler betydelig kompetanse i kommunen, og at det er viktig at Kristiansand kommune kan tilby denne typen interessante og utfordrende oppgaver for både å kunne rekruttere og beholde attraktive arbeidstakere." Kommunen må også vurdere hvor stort og dominerende den ønsker at KNAS skal bli.

Kristiansand Teater AS eier teaterbygningene i Kongensgate. Byggene er leid ut til Agder Teater AS. I tillegg eier kommunen nabotomt i Vestre Strandgate som også leies ut til teaterformål. Agder Teater flytter fra lokalene i 2012 når Kilden blir tatt i bruk. Med nåværende utleieforhold er det lite å hente med en samordning av dette selskapet med KNAS. Bygget har i dag også karakter av formålsbygg. Riktignok er KNAS eier av administrasjonsbygget i Marvika som leies ut til Agder Teater og Kristiansand Symfoniorkester.

Salg til KNAS av denne og flere andre eiendommer ble vurdert av kommunalutvalget i egen sak 16.09.08. I den sammenheng ble samtlige sektorer i kommunen forespurt om de hadde behov relatert til denne eiendommen. Ingen meldte tilbake at de hadde slikt behov. I denne saken skriver rådmannen:

"Eiendomssjefens anbefaling er at Kristiansand Teater beholdes i kommunalt eie for å sette i gang et utrednings og reguleringsarbeid som avklarer fremtidig bruk av eiendommene. Derved legges et bedre grunnlag for eventuelt salg når teateret flytter til Kilden. Salg av

Musikkens hus anbefales utsatt til beslutning om lokalisering av Kristiansand kulturskole er tatt. Aladdin-bygget går inn i samme kvartal som teaterbygningene, og anbefales beholdt i kommunalt eie til området er ferdig regulert. Deretter fremmes ny sak om salg. I mellomtiden leies bygningen ut til "Filmens hus".

Konklusjonen etter den politisk behandling i kommunalutvalget var at Kristiansand Eiendom skal foreta en reguleringsmessig avklaring og legge eiendommen ut for salg. Salgsinntekter er budsjettet i 2011. Det kan tenkes at den reguleringsmessige avklaring bør samordnes med revisjon av Kvadraturplanen og dermed utsettes noe.

Kommunen har også andre eiendommer hvor den fremtidige bruken ikke er avklart, i tillegg til Kristiansand Teater. Dette gjelder blant annet Musikkens hus, Kongensgate skole og Alladin. Samme vurdering bør gjelde for disse som for Kristiansand Teater AS.

Vågsbygd Samfunnshus BA eier bygninger i tilknytning til Vågsbygd senter. Selskapet driver utleie av disse bygningene, til bibliotek, svømmehall, forsamlingslokaler mm. Virksomheten kan i stor grad sammenliknes med det som drives i et bydelshus. Selskapet har egen administrasjon med daglig leder og vaktmester. Selskapet er nå i gang med en omfattende byggeprosess. Administreringen av selskapet bør knyttes opp mot større miljøer. Fordi virksomheten først og fremst synes å kunne kategoriseres som formålsbygg, bør eiendommen vurderes å bli samordnet med Kristiansand Eiendom. Dette fremmes eventuelt som egen sak.

Kristiansand Kunnskapspark Eiendom AS har som formål å utvikle, forvalte og leie ut eiendommen Kunnskapsparken på Gimlemoen. Selskapet eies av Entra Eiendom AS med 51 % og Kristiansand Kommune med 49 %. Eiendommen er første byggetrinn av to. Hvert av byggetrinnene er på ca. 7 000 m². KNAS eier tomten som er planlagt for andre byggetrinn. Det er ikke bygd parkeringskjeller i første byggetrinn. Parkering til dette er etablert på KNAS eiendom. Det vil bli unødvendige komplikasjoner om ikke kommunen samordner sine eierposisjoner i Kristiansand Kunnskapspark Eiendom AS. Det anbefales derfor at det settes i gang en prosess for salg av denne aksjeposten til KNAS.

Sørlandshallen Eiendom AS eier og driver Sørlandshallen i Sørlandsparken. Hallen er en idrettshall som også benyttes til konserter, utstillinger, konferanser og kongresser. Hallen leies ut til det 100 % eide datterselskapet Sørlandshallen Drift AS. Selskapet har stort sett drevet med underskudd. KNAS har inntil 2008 vært forretningsfører for selskapet. Arealene rundt hallen vil måtte sees i sammenheng med utbyggingen av Sørlandsparken øst og gjennomgangsvei til dette næringsområdet. KNAS har overtatt full eiendomsrett til parkeringsarealer foran Travparken. Det kan bli nødvendig å se alt parkeringsareal i området under ett, også de parkeringsplasser som er knyttet til Sørlandshallen. Gjennom selskapet Travparken eiendom AS er KNAS i ferd med å utvikle et opplevelsessenter for barn i området. Det kan være naturlig å se virksomheten i disse to selskapene i sammenheng. Det anbefales derfor at det startes en vurdering av salg av Sørlandshallen Eiendom AS til KNAS.

Kristiansand Havn KF er eier av store utviklingsområder på Silokaia, Lagmannsholmen og Containerhavna. I et 20 års perspektiv er disse områdene blant de største og viktigste utviklings- og transformasjonsområdene i kommunen. Kristiansand Havn har egen administrasjon som håndterer alle eiendommer som havna disponerer, også transformasjonsområdene, i første omgang Silokaia.

I bystyresaken hvor den fremtidige havneutviklingen ble fastlagt, ble det også understreket at det var utvikling og salg av disse områdene som skulle finansiere den fremtidige havneutviklingen. Havnas overordnede mål med utvikling og transformasjon av områdene Silokaia, Lagmannsholmen og Containerhavnen er dermed å skaffe tilstrekkelig kapital til å kunne etablere ny havn i Kongsgård/Vige og ny containerhavn på KMV-området.

Det bør vurderes om utvikling av kompetanse, samordning av kommunens næringsområder og muligheten for at næringslivet skal kunne forholde seg til en kommunal aktør når det gjelder næringseiendommer, tilsier at det bør vurderes om ansvaret for utvikling av disse

områdene på ett eller annet tidspunkt bør samordnes mellom Kristiansand havn KF og KNAS.

Rådmannen anbefaler at dette spørsmålet blir utredet. I et slikt arbeid bør det også settes fokus på om de noe ulike målene til Kristiansand Havn KF og KNAS kan gi interessekonflikter mellom partene og gi retning for hvordan dette eventuelt kan løses. Det bør videre utredes hvilke positive effekter slike samordnings- og samarbeidsformer kan gi, utover det som er antydnet ovenfor.

Kristiansand Havn KF er avhengig av godkjenning fra departementet for utvikling av områdene. I utredningsarbeidet må det derfor tas hensyn til de vilkår departementet måtte sette i forbindelse med godkjenningen. Resultatet av departementets behandling er varslet å foreligge første halvår 2009.

9. Vedtekter

§ 2-2 i aksjeloven spesifiserer minstekrav til et aksjeselskaps vedtekter. Vedtektene til Kristiansand Næringssekskap tilfredsstiller i dag disse minstekravene.