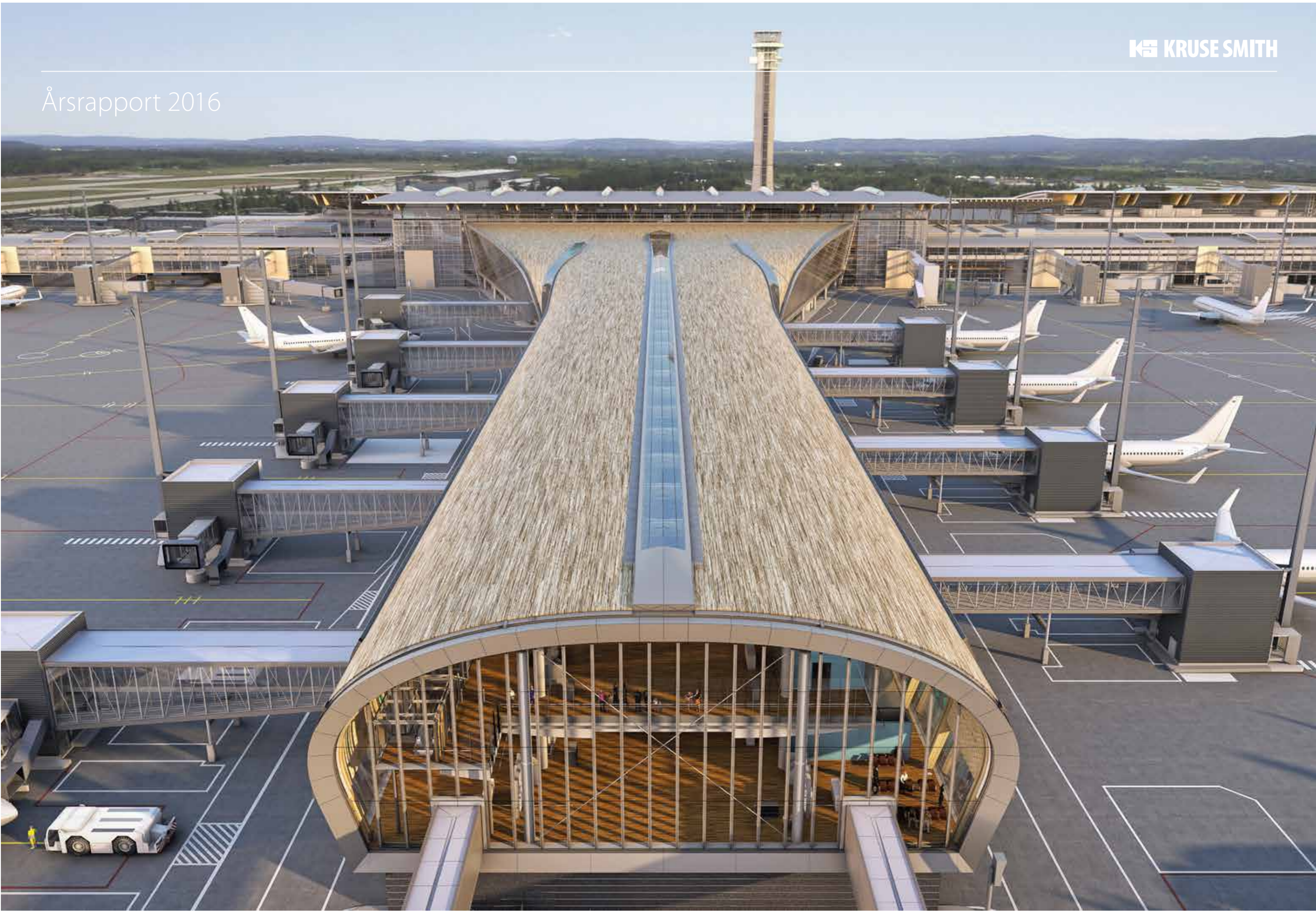


Årsrapport 2016



Oslo Airport, Gardermoen



INNHOLD

Nøkkeltall	Side 4
Styrets beretning	Side 5
Resultatregnskap	Side 9
Balanse	Side 10
Kontantstrømanalyse	Side 12
Regnskapsprinsipper	Side 13
Noter	Side 15
Revisors beretning	Side 31

Nøkkeltall Kruse Smith konsern

(Regnskapstall i mill. kr)	2016	2015	2014	2013	2012
Omsetning	3.853	4.203	3.921	4.044	4.105
Resultat før skatt	(44,5)	52,1	102,1	63,7	100,2
Resultat i % av omsetningen	-1,2 %	1,2 %	2,6 %	1,6 %	2,4 %
Egenkapital i mill. kr	633,3	668,5	611,1	546,4	526,9
Egenkapital i %	22,3 %	20,9 %	19,1 %	19,3 %	20,7 %
Egenkapital avkastning etter skatt i %	-3,1 %	8,6 %	16,4 %	9,0 %	15,5 %
Antall ansatte	870	906	921	986	973
Omsetning pr. ansatt	4,429	4,639	4,257	4,101	4,219
Ordrereserve 31.12.	2.250	3.734	4.650	4.887	4.173



IDDA Park, Kristiansand

Styrets årsberetning 2016

VIRKSOMHETENS ART OG TILHOLDSSTEDER

Konsernets virksomhet er eiendomsutvikling, boligbygging og entreprenørvirksomhet innenfor bygg, byggfornyelse og anlegg. Virksomheten drives fra hovedkontoret i Kristiansand med regionskontorer i Sola, Kristiansand og Oslo og med distriktskontorer i Haugesund, Bergen, Lyngdal, Kragerø og Porsgrunn.

SELSKAPSSTRUKTUR

Morselskapet Kruse Smith AS har ikke hatt annen virksomhet i 2016 enn å eie aksjer i datterselskapene.

Det er ingen ansatte i Kruse Smith AS, men administrerende direktør i Kruse Smith Entreprenør AS er konsernsjef og daglig leder i Kruse Smith AS.

I konsernregnskapet vises de sammenslåtte regnskapstallene for Kruse Smith konsernet. I selskapsregnskapet innarbeides resultatandelen fra datterselskapene etter egenkapitalmetoden. Se mer om dette i notene til regnskapet.

FORTSATT DRIFT

Selskapet har en solid egenkapital på 633 mill. kroner pr 31.12.2016.

Årsoppgjøret er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Til grunn for dette ligger selskapets egenkapitalsituasjon, samt resultatprognose for 2017 og selskapets og konsernets langsiktige prognoser for årene fremover.

OMSETNING OG ØKONOMISK RESULTAT

Året 2016 ble resultatmessig et meget svakt år. Konsernet oppnådde et resultat etter skatt på minus 20 mill. kroner, som er en reduksjon på 75 mill. kroner fra 2015. Morselskapet fikk et resultat etter skatt på minus 11 mill. kroner mot 53 mill. kroner året før. Årets resultat er ikke på et tilfredsstillende nivå.

En betydelig del av konsernets virksomhet er på Sør-Vestlandet, og markedet i denne regionen er fortsatt preget av krisen innen oljesektoren. Dette har konsernet merket både innen sin eiendomsutvikling og innen entreprenørvirksomheten. I tillegg til et krevende marked fikk konsernet et betydelig tap i en rettsak.

Styret og ledelse i konsernet har fokus på at avvik blir analysert og at svakheter i dagens rutiner blir forbedret gjennom vårt kvalitetssystem. Det blir satt spesielt fokus på risikohåndtering i prosjekter og risikoavklaring i forkant av prosjekter.

I andre halvår 2016 merket vi en økning i boligsalget i region Vest. En betydelig del av dette salget var i prosjekter som ikke ble satt i gang i 2016. Dette salget gir ingen inntektsmessig effekt før boligprosjektene blir startet opp. Men utviklingen gir et signal om en bedre inntektsutvikling fra boligsalget 2017. Konsernets satsning innen eiendomsmarkedet i Oslo-regionen begynner å gi resultater og vi tror dette blir en viktig bidragsyter i 2017.

Som følge av lav aktivitet på Sør-Vestlandet ble bemanningen redusert i eiendomsselskapet med 9 personer i første halvår 2016.

Totalomsetningen i konsernet for 2016 var 3.853 mill. kroner (4.203) en reduksjon på 350 mill. kroner fra året før.

Likvide midler pr. 31.12.16 var totalt 195 mill. kroner i konsernet (334 mill. kroner i 2015). I tillegg har konsernet en ubenyttet trekkrettighet på 350 mill. kroner

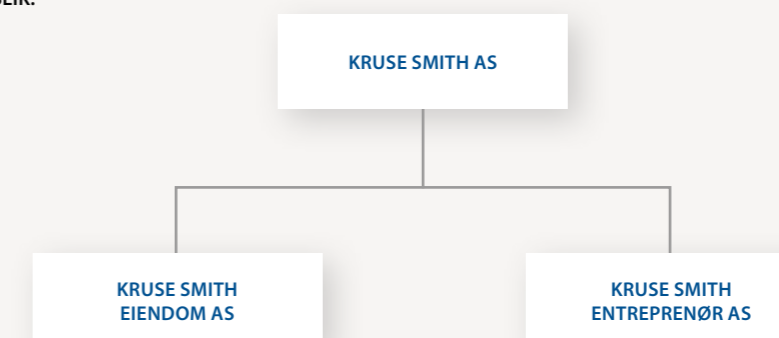
Styret foreslår følgende dekning av årets underskudd i Kruse Smith AS:

Overført fond for vurderingsforskjeller	kr	(9.520.778)
Overført annen egenkapital	kr	(1.151.916)
Totalt disponert:	kr	(10.672.694)

Konsernets egenkapital pr. 31.12.16 utgjør 633 mill. kroner. Dette er en reduksjon på 35 mill. kroner i forhold til 2015. Kortsiktig gjeld utgjør 1.417 mill. kroner pr. 31.12.16 (1.645 mill. kroner i 2015). Av den totale gjelden på kr 2.207 mill. kroner er 1.123 mill. kroner rentebærende (1.077 mill. kroner i 2015).

Konsernets kontantstrøm fra virksomheten var negativ med 206 mill. kroner. Negativ kontantstrøm fra drift skyldes i hovedsak negativt resultat kombinert med endringer i forskudd kundefordringer, samt endring varelager. Netto investeringsaktiviteter var positiv med 6 mill. kroner etter vesentlige investeringer i underliggende selskap

SELSKAPSSTRUKTUREN ER SLIK:



og anleggsmidler. Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter ble positiv med 62 mill. kroner som er et netto beløp knyttet til opptak av gjeld. Likviditetsbeholdningen ble redusert med 139 mill. kroner.

Morselskapet hadde en kontantstrøm fra drift på 1,1 mill. kr. Denne kontantstrømmen kommer fra avkastning på datterselskap fratrukket egne driftskostnader.

FINANSIELL RISIKO

Valutarisiko

I den grad virksomheten blir direkte eksponert mot utenlandsk valuta, skal valutasikring vurderes. Selskapets gjeld har flytende rente og konsernet er derfor eksponert mot endringer i rentenivået. For å begrense denne risikoen har konsernet inngått swap-avtaler.

Kreditrisiko

Risikoen for at motparter ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser blir ansett å være moderat. Konsernet har foretatt nedskrivninger av fordringer som anses usikre også i 2016. Bortsett fra noen enkelt tilfeller har det historisk sett vært små tap på fordringer og kontraktene er i stor grad sikret ved bankgarantier i henhold til Norsk Standard. Styret vurderer at den finansielle usikkerhet hos våre kunder og motparter i 2017 vil være på samme nivå som i 2016.

Finansielle måltall

Konsernet har i sin strategi et mål om en egenkapitalandel på 25 % og et samlet resultatmål før skatt på 4,5 %. Resultatet i 2016 ble på -1,2 %. Egenkapitalen utgjør 633 mill. kroner som gir en egenkapital på 22,3 %.

LIKESTILLING OG DISKRIMINERING

Innen konsernet har vi ansatte av ulike nasjonalitet og bakgrunn. Vi legger vekt på at det ikke blir gjort forskjell ved ansettelse eller i det daglige arbeide på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, legning, hudfarge, religion, livssyn eller kjønn. Personer som snakker skandinaviske vil bli foretrukket dersom øvrige forutsetninger er like.

Konsernet har som mål å være en arbeidsplass hvor det ikke forekommer diskriminering, og arbeider aktivt og målrettet for å utforme og tilrettelegge de fysiske forholdene slik at disse kan benyttes av flest mulig. For arbeidstakere med nedsatt funksjonsevne blir det foretatt individuell tilrettelegging av arbeidsplass og arbeidsoppgaver.

Det er samtidig et mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn. Konsernet har i sin personalpolitikk innarbeidet retningslinjer om likestilling som tar sikte på at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling/diskriminering grunnet kjønn i forbindelse med lønn, avansement og rekruttering. Vi arbeider bevisst med å øke kvinneandelen i selskapet. Av konsernets 870 ansatte (906 i 2015) er 86 kvinner (92 i 2015). Det er totalt 80 kvinner blant funksjonærene (84 i 2015) og 6 blant fagarbeiderne (8 i 2015). Innenfor sammenlignbare stillinger er det meget små lønnsforskjeller.

Styret i konsernet består av 3 menn og 3 kvinner.

ANSATTE OG ARBEIDSMILJØ

Ved årets slutt var det 870 ansatte i konsernet hvorav 826 i Kruse Smith Entreprenør AS og 44 i Kruse Smith Eiendom AS. Pr. 31.12.16 hadde konsernet 436 fagarbeidere og 39 lærlinger. Konsernet har en målsetning om at antall lærlinger skal utgjøre ca. 10 % av antall fagarbeidere.

Selskapene og konsernet har et aktivt tillitsmannsapparat. Det regelmessige samarbeidet med de ansattes organisasjoner har vært konstruktivt og bidratt positivt til driften av konsernet.

Sykefraværet ble på 4,1 % mot 4,4 % i 2015. Sykefraværet i bransjen i 2016 var på 4,6 %. Konsernet hadde en intern målsetting å ha mindre enn 4,5 % i sykefravær i 2016. Det jobbes kontinuerlig med å redusere sykefraværet og fraværskostnadene.

Ytterligere tiltak settes i verk i 2017. Blant vil det bli satt fokus på orden og ryddighet samt støy og arbeide i høyden. Vi arbeider bevisst med å redusere kostnader i forbindelse med sykefravær, blant annet gjennom et aktivt samarbeide med NAV.

Konsernet vil fortsette å ha fokus på rapportering av uønskede hendelser (RUH) og løpende iverksette tiltak for å forebygge at skader ikke skal skje. I 2016 fikk konsernet en H-verdi på 0,7 en reduksjon fra 3,1 i 2015. Og er det beste resultat innen H-verdi vi noen gang har oppnådd. Gjennomsnittet for bransjen i 2016 var 5,1. Totalt hadde konsernet 1 skade med fravær i 2016, mot 5 i 2015. Vi har siden 2012 registrert H-2 verdien i konsernet. Med H-2 verdi menes antall skader hvor alternativt arbeid ble benyttet, pluss antall fraværsskader, per millioner arbeidede timer. H-2 verdien var på 7,6 i 2016 det samme som i 2015. Den ene fraværsskaden vil ikke føre til varig mén, men

skaden kunne fått mer alvorlig utfall enn den fikk. Det ble utarbeidet et læringsdokument i forbindelse med ulykken.

Unge medarbeidere under 26 år synes å være mer utsatte for skader enn de som er eldre. Konsernet har satt inn et tiltak «Ung i Kruse» for å bevisstgjøre denne gruppen medarbeidere med hensyn på skade risiko.

Konsernet har de siste årene hatt relativt lavt antall skader med fravær. Det arbeides målrettet for å redusere antall skader med fravær. Selskapet har et system for tildeling av lettere arbeid til personer som har fått en mindre skade av midlertidig karakter. I 2016 videreføres en HMS-bonus til samtlige ansatte. Bonusen skal være en motivasjonsfaktor for å redusere sykefravær, fraværsskader og forbedre HMS-kvaliteten på anleggs- og byggeplasser. Konsernet har vært en "Inkluderende Arbeidslivsbedrift" (IA-bedrift) siden 1. januar 2003.

I 2016 ble det arrangert egne temadager med fokus på HMS. Dette var veldig vellykket og HMS dagene vil og bli gjennomført i 2017.

YTRE MILJØ

Konsernet er opptatt av miljøansvar. Miljøhensyn er med i alle ledd fra planlegging og gjennomføring til drift, vedlikehold, sortering og gjenvinning.

Konsernets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø ut over det som er normalt for bransjen. Konsernet har kildesortering og tilstreber å velge miljømessige løsninger. Virkning på det ytre miljø skjer vesentlig gjennom energiforbruk, avfall, og bruk av helse- og miljøfarlige stoffer og materialer. Konsernet har gode rutiner som sikrer at støy, støv, rystelser, transport og utslipp blir ivaretatt på en sikker måte, både for miljøet og naboer til bygg og anleggsplasser.

Konsernet er og aktivt med i et nasjonalt bransjeutvalg (KEM utvalget) som arbeider med å erstatte miljøskadelige Kjemikalier med mer miljøvennlige kjemikalier, samt øke bruken av miljøvennlig Energi og redusere bruken av Miljø skadelige produkter. Konsernet skal aktivt bidra til en grønn samfunnsutvikling ved å begrense vår virksomhets miljøpåvirkning, redusere vårt klimaavtrykk og utvikle miljøriktige prosjekter

FORSKNING OG UTVIKLING/ INDUSTRIALISERING

Konsernet skal ha et innovativt fagmiljø. Fagmiljøet jobber tett gjennom deltakelse i

forsknings- og utviklingsprosjekter. Et tiltak som kan redusere både kvalitetsfeil og kostnadsnivået er industrialisering av byggeprosjekter. Et viktig element i industrialiseringen er bruk av standardiserte og prefabrikkerte elementer i byggeprosessene.

Det arbeides også med digitalisering av planleggingsprosessene samt økt bruk av digitaliserte tegninger ute på byggeplassene (BIM-kiosker). Et viktig verktøy her er bruk av VDC (Virtual Design and Construction) som kombinerer bruken av BIM (Building Information Modeling) samt bruk av prosjektstyringsmetoden lean. Kruse Smith er blant de ledende i bruken av VDC i Norge. Opplæringen skjer i samarbeid med Stanford University.

Oppgavene til FoU avdelingen er å holde seg oppdatert på nye metoder, prosesser og materialbruk som kan benyttes for å effektivisere byggeprosjekter, samt utvikling av vår kjernekompetanse. Kruse Smith forsøkte i 2016 for første gang å benytte en robot i et byggeprosjekt.

Dette var et lærerikt forsøk som vil danne grunnlag for videre bruk av robotteknologi. FoU avdelingen har i stor grad benyttet sine ressurser til å delta i prosjekter som ser på kostnadsutviklingen i selskapet og i bransjen.

KVALITETSARBEID

Kruse Smith er sertifisert etter ISO 9001 standarden. Sertifikatet er et viktig virkemiddel til å opprettholde et systematisk og kontinuerlig forbedringsarbeid. Kvalitetssystemet er et viktig bidrag i å utvikle Kruse Smiths konkurransekraft, og innebærer at vi har et system for lettere å kunne dokumentere og gjennomføre «best praksis» i vårt arbeide.

MARKEDSUTVIKLING *

Veksten i markedet for bygg og anlegg (BA) viste en vekst på 4,2 % for BA-markedet totalt i 2016. Herav økte anlegg med 14 %, bolig med 8,5 % og yrkesbygg viste en nedgang på 4 %. Det forventes at BA markedet vil øke med 2,2 % i 2017. I 2017 forventes boligmarkedet å holde seg uendret. Anlegg forventes å øke med 7 %, yrkesbygg forventes å være uendret. ROT (renovering, ombygging og tilbygg) er ikke med i disse tallene og utgjør samlet ca. 180 milliarder i 2016.

Statistikk fra prognosesenteret viser ca. 34000 igangsatte boliger i 2016 og tallet forventes å ligge på omtrent samme nivå i 2017. Svingningene i dette markedet er stort sett innen leilighetssegmentet, for 2017 forventes det en nedgang på ca. 5,5 % (ca. 1000



leiligheter). Markedet for eneboliger og små hus er forholdsvis stabilt. Det totale BA markedet forventes å være på ca 420 milliarder i 2017.

Boligprisene

For perioden 4. kvartal 2015 til 4. kvartal 2016 steg boligprisene for boliger i Norge med 10,4 %. I Agder og Rogaland minus Stavanger økte prisene med 2,8 %. I Stavanger økte prisene med 5,4 % ifølge SSB. I Oslo steg prisene med 21 %. Selv om det er stor spredning i tallene ser det nå ut til at prisene er i ferd med å øke på Sør-Vestlandet.

Regionale forskjeller

Både innenfor eiendom – og entreprenørvirksomheten (bygg) ser vi regionale forskjeller i Kruse Smiths markedsområder. Vi ser nå en tendens til at den positive utviklingen i etterspørselen boliger i slutten av 2016 fortsetter også i 2017. På yrkesbygg siden ser vi ikke noen slik tendens. Offentlig sektor opprettholder sitt investeringsnivå gjennom utbygging av skoler, sykehjem, og andre offentlige institusjoner.

I 2017 ventes det moderat økning i priser og etterspørsel etter bolig og leiligheter. På Østlandet har forventes fortsatt økt etterspørsel etter boliger i 2017, men mye tyder at den at den store prisstigningen i boligmarkedet i Oslo er i ferd med å stoppe opp.

Innen anleggsdivisjonen ser Kruse Smith ut til å ha et stort markedspotensial i de neste årene, både innen fjell (tunnel) og betongkonstruksjoner (broer, kulverter, mv).

* Kilde; prognosesenteret /bnl nov 2016.

FREMIDIGE UTVIKLINGSTREKK

Vekst i ordreservert og markedsvekst

Ordreserven til Kruse Smith konsernet var på ca. 2,3 milliarder kroner ved årsskiftet som er ca. 1,3 milliard kroner lavere enn året før. Reduksjonen i ordreserven kommer i hovedsak fra reduksjon i ordreserven til region Vest og anleggsdivisjonen. Ordreserven pr. 31.12.16 var på et uvanlig lavt nivå. Dette skyldes at flere kontrakter ikke ble signert før i begynnelsen av 2017. Ordreserven var ved utgangen av februar på 3,1 mrd som er mer normalt og vi forventer fortsatt vekst utover våren. Oljekrisen var fortsatt svært merkbar for region Vest i 2016. Men i slutten av 2016 synes det som det ble litt mer positivisme i markedet. Vi håper denne utviklingen fortsetter i 2017. Det er spesielt gledelig å se den gode utviklingen som har vært i Bergen etableringen i 2015. Vi har nå fått flere spennende og utfordrende entreprisetraktater der. For eiendomsselskapet er det nå klart til å starte salget av det første større boligprosjektet i Bergen.

På Sør-Vestlandet har vi ikke hatt den bolig bonanza som har vært på Østlandet og i særdeleshet i Osloregionen. KS Eiendom har ikke fått full markedsnytte av det overopphetede Osloområdet som følge av at vi ikke har hatt nok ferdigstilte prosjekter. Det vil i 2017 bli i gang satt flere prosjekter i regionen.

Den generelle markedsutviklingen ventes å bli mer normal for Osloregionen i løpet av året. Mens vi forventer en bedring i markedet i syd og særlig vest.

Regjeringen har fremlagt sin NTP (nasjonale transport plan for de neste 12 årene). Hvor det

skal investeres for over 1000 mrd. Dette er et signal som gir videre optimisme for aktiviteten i anleggsbransjen.

Signalene fra Norges Bank synes å være at renten vil være lav i resten av året. Norges Banks styringsrente er på rekordlave 0,50 %. Det er ingen sterke signaler om betydelige renteendringer i løpet av året. Så vi forventer fortsatt lav rente.

Resultatforbedring

Det er i iverksatt et resultatforbedringsprosjekt som har fått navnet marginprosjektet.

Målet med prosjektet er å øke resultatmarginen. Vi ser på risiko i prosjekter, optimalisering av innkjøpskraften til konsernet, vurdering av vekstområdene til konsernet og vurdering av om konsernet er hensiktsmessig organisert.

Det grønne skifte og krav til kompetanse

Ved anbudsinnngåelse blir det mer og mer normalt at det fremkommer flere konkurransefaktorer i tillegg til pris. Dette gjelder særlig offentlige byggeprosjekter. Det kan være krav innen miljøkompetanse.

Ref Breem, Iso 14000 krav og nye energikrav (fossilfrie byggeplasser, miljøvennlig energi). Dette stiller økt krav til kompetanse hos prosjektledelsen, både til formalkompetanse samt erfaring. Det kan også være krav til antall fagarbeidere på byggeplass og krav til bruk av lærlinger. Dette er områder hvor Kruse Smith har god kompetanse og som vi vil styrke ytterligere.

Kruse Smith har nesten 100% fagarbeidere blant sine timelønnte samt vi har en målsetning om å ha ca. 10 % lærlinger i forhold til fagarbeidere

Digitalisering og industrialisering

Det arbeides kontinuerlig med å forbedre kostnadseffektiviteten i konsernet, og som et ledd i økt effektivitet er bruk av digitale verktøy (VDC, BIM, robotteknologi) områder hvor Kruse Smith satser ressurser.

Lederskifte

Det vil bli skifte av konsernsjef i selskapet pr 1. juni 2017. Ny konsernsjef er Heidi Wolden. Wolden (47) er utdannet siviløkonom med en

MBA og har jobbet i Statoil i over 20 år. Hun har sittet i hovedstyret til Kruse Smith de siste 2 år og kjenner selskapet godt. Hun overtar etter Jan A. Hestås (60) som har vært konsernsjef i 11 år. Hestås blir værende i konsernet.

Sammendrag

Med bakgrunn i den eksisterende ordreserver, økt arbeid med kostnadseffektivisering og våre nåværende markeds kunnskaper tror styret på en positiv utvikling i resultat og omsetning i 2017.

Det er styrets oppfatning at regnskapet gir fyllestgjørende informasjon om konsernets stilling ved årsskiftet. Styret kjenner ikke til at det er inntruffet vesentlige forhold etter 31.12.16 som ikke fremgår av årsoppgjøret og som er av vesentlig betydning for bedømmelsen av selskapet eller konsernet pr 31.12.2016.

Kristiansand, 24. mai 2017



TOMAS LEIRE
Styrets leder



HEIDI WOLDEN
Styremedlem



STEFAN LOSSIUS
Styremedlem



SISSSEL LEIRE
Styremedlem



LIV BRIT KAMBO
Styremedlem



JOHN G. BERNANDER
Styremedlem



JAN A. HESTÅS
Konsernsjef

Resultatregnskap

Beløp i hele tusen	NOTE	KONSERNET		MORSELSKAPET	
		2016	2015	2016	2015
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER					
Driftsinntekter					
Salgsinntekt	11	3.798.675	4.155.794	0	0
Annen driftsinntekt	11,14	53.851	46.883	0	0
Sum driftsinntekter		3.852.526	4.202.677	0	0
Driftskostnader					
Prosjektkostnader	6	2.962.808	3.231.537	0	0
Lønnskostnad	9,12	705.544	743.132	770	775
Avskr. varige driftsm. og immat. eiendeler	2	25.767	33.714	0	0
Nedskrivninger	2	19.257	600	0	0
Annen driftskostnad	12	168.415	170.210	346	310
Sum driftskostnader		3.881.790	4.179.194	1.116	1.086
DRIFTSRESULTAT		(29.264)	23.484	(1.116)	(1.086)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER					
Finansinntekter					
Inntekt på investering i datterselskap	3	0	0	(9.521)	54.404
Inntekt på inv. i tilknyttet selskap	3,7	11.055	15.288	0	0
Renteinnt. fra foretak i samme konsern		12	264	0	0
Annen renteinntekt		9.636	9.220	57	151
Annen finansinntekt	16	730	40.454	0	0
Sum finansinntekter		21.432	65.226	(9.464)	54.554
Finanskostnader					
Annen rentekostnad		35.518	34.159	436	277
Annen finanskostnad	16	1.149	2.437	0	0
Sum finanskostnader		36.667	36.596	436	277
NETTO FINANSPOSTER		(15.234)	28.631	(9.901)	54.278
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD					
Skattekostnad på ordinært resultat	10	(24.596)	(3.220)	(343)	(301)
ORDINÆRT RESULTAT		(19.902)	55.334	(10.673)	53.493
ÅRSRESULTAT		(19.902)	55.334	(10.673)	53.493
MINORITETSEIERNES DEL AV RESULTATET					
Minoritetseiernes del av resultatet	1	(9.194)	2.656		
Majoritetseiernes del av resultatet	1	(10.708)	52.678		
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overf. fond for vurderingsforskjeller				(9.521)	54.404
Overføringer annen egenkapital				(1.152)	(910)
Overført fond				0	0
SUM OVERFØRINGER OG DISPONERING				(10.673)	53.493

Balanse

(Beløp i hele tusen)	NOTE	KONSERNET		MORSELSKAPET	
		2016	2015	2016	2015
EIENDELER					
ANLEGGSMIDLER					
Immaterielle eiendeler					
Konsesjoner, patenter, lisenser o.l.	2	980	6.540	0	0
Utsatt skattefordel	10	0	0	645	301
Goodwill	2	0	95	0	0
Sum immaterielle eiendeler		980	6.635	645	301
Varige driftsmidler					
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,5	203.306	229.352	0	0
Maskiner og anlegg	2,5	54.848	69.180	0	0
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2,5	8.669	8.698	0	0
Sum varige driftsmidler		266.823	307.229	0	0
Finansielle anleggsmidler					
Investeringer i datterselskap	3	0	0	557.684	565.666
Investeringer i tilknyttet selskap	3,5	436.189	404.195	0	0
Lån til tilknyttet selskap	4,7	120.335	123.020	0	0
Investeringer i aksjer og andeler	3	6.480	6.463	0	0
Obligasjoner og andre fordringer	4,9	5.960	8.466	0	0
Sum finansielle anleggsmidler		568.964	542.144	557.684	565.666
SUM ANLEGGSMIDLER		836.767	856.008	558.329	565.967
OMLØPSMIDLER					
Varer/Egenregiprojekt	5,6	680.573	654.612	0	0
Fordringer					
Kundefordringer	4,5,6,7	1.037.439	1.215.073	0	0
Andre fordringer	7	89.366	133.337	0	0
Fordringer på konsernselskap	7	222	516	62	2.611
Sum fordringer		1.127.028	1.348.926	62	2.611
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4,5	195.435	333.965	57	14.947
SUM OMLØPSMIDLER		2.003.036	2.337.503	119	17.558
SUM EIENDELER		2.839.803	3.193.511	558.448	583.525

Balanse

(Beløp i hele tusen)	NOTE	KONSERNET		MORSELSKAPET	
		2016	2015	2016	2015
EGENKAPITAL OG GJELD					
EGENKAPITAL					
Innskutt egenkapital					
Selskapskapital	1,8	117.040	117.040	117.040	117.040
Overkurs	1	92	92	92	92
Annen innskutt egenkapital	1	50.160	50.160	50.160	50.160
Sum innskutt egenkapital		167.292	167.292	167.292	167.292
Opptjent egenkapital					
Fond	1	398.215	423.783	0	0
Fond for vurderingsforskjeller	1	0	0	359.425	368.945
Annen egenkapital	1	0	0	28.834	44.866
Sum opptjent egenkapital		398.215	423.783	388.258	413.812
Sum egenkap. henf. til morselsk. eiere		565.507	591.075	555.550	581.104
Minoritetsinteresser	1	67.775	77.459	0	0
SUM EGENKAPITAL		633.282	668.534	555.550	581.104
GJELD					
LANGSIKTIG GJELD					
Avsetning for forpliktelser					
Pensjonsforpliktelser	9	7.896	8.289	0	0
Utsatt skatt	10	40.928	67.514	0	0
Andre avsetninger for forpliktelser	3,16	40.964	37.216	0	0
Sum avsetning for forpliktelser		89.788	113.019	0	0
Annen langsiktig gjeld					
Gjeld til kredittinstitusjoner	4,5	645.291	704.332	0	0
Øvrig langsiktig gjeld	4,5	54.600	62.150	0	0
Sum annen langsiktig gjeld		699.891	766.482	0	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		789.679	879.501	0	0
KORTSIKTIG GJELD					
Gjeld til kredittinstitusjoner/Byggelån	5	422.725	310.469	2.854	0
Leverandørgjeld		496.735	483.616	44	23
Betalbar skatt	10	242	1.263	0	0
Skyldig offentlige avgifter		92.481	120.814	0	0
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	7	65	75	0	2.399
Annen kortsiktig gjeld	5,6,7	404.594	729.238	0	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		1.416.842	1.645.477	2.898	2.422
SUM GJELD		2.206.521	2.524.977	2.898	2.422
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2.839.803	3.193.511	558.448	583.525

Kristiansand, 24. mai 2017


LIV BRIT KAMBO
Styrets leder

SISSEL LEIRE
Styremedlem

TOMAS LEIRE
Styremedlem

HEIDI WOLDEN
Styremedlem

STEFAN LOSSIUS
Styremedlem

JOHN G. BERNANDER
Styremedlem

JAN A. HESTÅS
Konsernsjef

Kontantstrømoppstilling

KONTANTSTRØMOPPSTILLING (Beløp i hele tusen)	KONSERN		MORSELSKAP	
	2016	2015	2016	2015
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter				
Resultat før skattekostnad	(44.498)	52.114	(11.016)	53.192
Periodens betalte skatt	(1.263)	(69.492)	0	0
Tap/(gevinst) ved salg av anleggsmidler (DS, TS og anl midler)	(34.511)	(134.462)	0	0
Ordinære avskrivninger og nedskrivninger	45.024	34.314	0	0
Endring balanseført pensjonsforpliktelse	(323)	(216)	0	0
Resultatandel fra DS og TS (fratrukket utdelinger fra selskapet)	(6.710)	(15.288)	12.082	(24.767)
Endring i varelager og egenregiprojekter	(44.918)	(32.285)	0	0
Endring i kundefordringer og forskudd kunder	(97.118)	19.667	0	0
Endring i leverandørgjeld	13.354	85.452	21	23
Endring i andre tidsavgrensingsposter	(34.817)	(42.401)	0	0
Forskjell mellom kostnadsført- og betalt pensjon	(393)	(216)	0	0
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	(206.173)	(102.813)	1.087	28.448
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter				
Innbetalinger ved salg av anleggsmidler	5.333	6.989	0	0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	(27.231)	(16.772)	0	0
Innbetaling ved finansielle lånefordringer	(19.820)	25.097	0	0
Utbetaling ved finansielle lånefordringer	0	0	0	0
Innbetalinger på kortsiktige lånefordringer	16.468	7.343	(13)	28.888
Innbetalinger ved avgang aksjer og andeler i andre foretak	46.430	69.326	3.262	7.343
Utbetalinger ved kjøp av aksjer i datterselskap-/andre selskap	(15.495)	(71.727)	(4.801)	(7.561)
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	5.685	20.256	(1.552)	28.670
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter				
Innbetalinger ved opptak ny gjeld (langsiktig og kortsiktig)	112.256	42.010	0	0
Innbetalt fra minoritet i året	1.866	0	0	0
Utbetaling av gjeld	0	0	(2.398)	(16.875)
Utbetalinger ved nedbetaling av gjeld (langsiktig og kortsiktig)	(37.283)	(33.652)	0	0
Andre endringer	0	0	0	0
Utbetalinger av utbytte	(14.881)	(28.134)	(14.881)	(25.000)
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	61.958	(19.776)	(17.279)	(41.875)
Netto kontantstrøm for perioden	(138.530)	(102.333)	(17.744)	15.243
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	333.965	436.298	14.947	(296)
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	195.435	333.965	-2.797	14.947
Denne består av:				
Bankinnskudd	195.435	333.965	57	14.497
Kassakreditt			(2.854)	0
Rentefond	-	-	-	-
Sum Kontanter og kontantekvivalenter	195.435	333.965	(2.797)	14.497
Ubenyttet driftskreditt (jfr note 4)	350.000	350.000	350.000	350.000

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og norsk god regnskapsskikk.

BRUK AV ESTIMATER

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

KONSOLIDERING

Konsernregnskapet omfatter de selskap hvor morselskapet direkte eller indirekte har bestemmende innflytelse. Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Det samme gjelder intern fortjeneste og urealiserte gevinster. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper.

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. Med identifiserbare eiendeler menes både materielle eiendeler og immaterielle eiendeler som ikke er goodwill. Eventuell merverdi eller mindre verdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld balanseføres som goodwill eller negativ goodwill. Goodwill behandles som en residual og balanseføres med den andelen som er observert i oppkjøpstransaksjonen. Goodwill avskrives lineært over antatt økonomisk levetid. Ved trinnvis oppkjøp henføres merverdi på eksisterende eierpost til eiendeler og gjeld med motpost egenkapital. Ved utgang fra konsern resirkuleres oppskrevet verdi mot egenkapital.

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

INNETEKTSFØRING

Anleggskontrakter

Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid

vurderes etter løpende avregnings metode. Fullfølelsesgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Totalkostnaden revurderes løpende. For prosjekter som forventes å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

I balansen er opptjente ikke fakturerte inntekter medtatt under kundefordringer. Forskuddsfakturert produksjon er medtatt under annen kortsiktig gjeld.

Egenregiprojekter

I egenregiprojekter hvor byggeprosessen er påbegynt og en vesentlig del av prosjektet er solgt, foretas det inntektsføring av resultat basert på forventet sluttresultat og salgsgrad i prosjektet.

Leieinntekter og salg av tjenester

Tjenestesalg inntektsføres i takt med opptjeningstiden. Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

ANDRE PRINSIPPER

Datterselskap / Tilknyttet selskap / Arbeidsfellesskap (felles kontrollert virksomhet)

Tilknyttede selskap (TS) er selskap hvor Kruse Smith har har betydelig innflytelse (eier normalt mer enn 20%) men som ikke er datterselskap eller felleskontrollert virksomhet (arbeidsfellesskap). Arbeidsfellesskap er selskap hvor Kruse Smith driver virksomheten sammen med øvrige investorer, og hvor selskapet har betydelig innflytelse men ikke kontroll.

Datterselskap og tilknyttet selskap vurderes etter egenkapitalmetoden i selskapsregnskapet. TS vurderes etter egenkapitalmetoden også i konsernregnskapet. Etter denne metoden vurderes investeringen til andelen av egenkapitalen i selskapet, og andel av resultat inntektsføres. På kjøpstidspunkt vurderes investeringen til kost, dvs. inkludert mer- eller mindre verdi ved kjøpet. Ved beregning av resultatandel tas det hensyn til avskrivning av mer- eller mindre verdi, samt interne gevinster. Utdeling fra selskapet føres som reduksjon av investeringen i balansen. Ved realisasjon føres gevinst/tap som annen finansinntekt/kostnad. Ved trinnvis oppkjøp henføres ikke merverdi til eierpost ervervet forut for kontroll (konserndannelse).

Andel av resultat og kapital i arbeidsfellesskap er ført etter bruttoprinsippet. Metoden innebærer at andel av arbeidsfellesskapenes resultat og balanse er reflektert i de enkelte linjer i resultatregnskapet og i balansen. Ved kjøp av arbeidsfellesskap anvendes oppkjøpsmetoden. Interne transaksjoner og gevinster med den felles kontrollerte enheten og Kruse Smith AS elimineres. Mer- og mindre verdier henføres til respektive inntekts- og balanseposter.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre anleggsaksjer og andeler

Anleggsaksjer og investeringer i ansvarlige selskaper og kommandittselskaper hvor Kruse Smith ikke har betydelig innflytelse balanseføres til anskaffelseskost. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående. Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt dersom utdelingen ikke representerer tilbakebetaling av kapital.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført 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 mulige tap.

Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av gjennomsnittlig anskaffelseskost og virkelig verdi. Egen-tilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til full

tilvirkningskost inklusiv byggelånsrenter der dette er aktuelt. Det foretas nedskrivning for påregnelig verdifall.

Valuta

Pengeposter, fordringer og gjeld i utenlandsk valuta er vurdert etter kursen ved regnskapsårets slutt.

Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen. Dette gjelder ikke for plassering i finansielle instrumenter hvor underliggende instrument (aksje/obligasjon) er underlagt børsnotering, og investeringen inngår i en handelsportefølje med henblikk på videresalg og kursgevinst. I disse tilfellene vurderes investeringen til virkelig verdi. Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende som driftskostnader. Påkostninger og forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøpet.

Forskning og Utvikling

Forsknings- og utviklingskostnader utgiftsføres etter hvert som de påløper.

Pensjoner – usikret (AFP) og sikret ytelsesbasert ordning

Pensjonskostnader og pensjonsforpliktelser beregnes etter lineær opptjening, basert

på forutsetninger om diskonteringsrente, fremtidig regulering av lønn, pensjoner og ytelser fra folketrygden, fremtidig avkastning på pensjonsmidler samt aktuariemessige forutsetninger om dødelighet, frivillig avgang, osv. Ved estimatavvik anvendes en korridorløsning. Estimataavvik som overstiger 10% av det høyeste av forpliktelse og verdier amortiseres over gjennomsnittlig opptjeningsstid. Pensjonsmidler er vurdert til virkelig verdi og fratrukket i netto pensjonsforpliktelser i balansen. Ny AFP-ordning fra 1.1.2011 anses å være en ytelsesbasert flerforetaksordning, men fordi administrator ikke er i stand til å fremskaffe pålitelige beregninger over opptjente rettigheter, blir ordningen regnskapsført som en tilskuddsbasert ordning.

Ved regnskapsføring av pensjon er lineær opptjeningsprofil og forventet sluttlønn som opptjeningsgrunnlag lagt til grunn.

Pensjoner – innskuddsbasert sikret ordning

Kostnaden til innskuddsbasert sikret pensjonsordning tilsvarer periodens premie til forsikringselskapet.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 24 % (2016) og 25 % (2015) på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet. Utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at fordelen kan nyttiggjøres i selskaps- eller konsernforhold.

Leasing

Det skilles mellom finansiell og operasjonell leasing. Driftsmidler finansiert ved finansiell leasing er regnskapsmessig klassifisert under varige driftsmidler. Motposten er medtatt som langsiktig gjeld. Leiebeløp fordeles mellom rentekostnad og avdrag på gjelden.

Operasjonell leasing kostnadsføres som driftskostnad basert på fakturert leasingleie.

Betingede utfall

Kostnadsknyttede betingede utfall regnskapsføres når utfall kan estimeres og kostnaden anses sannsynlig.

Kontantstrømoppstilling

Ved utarbeidelse av kontantstrømoppstilling er den indirekte modellen benyttet. I kontanter ol inngår kasse- og bankbeholdninger samt likvide beholdninger som umiddelbart kan konverteres til kontanter uten vesentlig kursrisiko. Utbytte fra datterselskaper inngår i kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter.

Sikring

Konsernet inngår sikringsavtaler knyttet til rente. Der hvor rentesikringen dekker underliggende lånebeløp med flytende rente, behandles verdien av sikringsavtalen som en off-balance post hvor rentedifferansen periodiseres i takt med underliggende sikringsobjekt. Der hvor sikringsinstrumentet ikke har dekning i underliggende lånebeløp, regnskapsføres verdien etter laveste verdis prinsipp, dvs at mindreverdi på avtalen regnskapsføres mens en gevinst ikke regnskapsføres.

Tallpresentasjon i noter

Alle tall er i NOK 1.000 dersom ikke annet fremgår.

Noter til regnskapet

NOTE 1 EGENKAPITAL

(Alle tall i 1000)

MORSELSKAP	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Fond for vurderings- forskjell	Annen EK	Sum EK
Egenkapital pr 31.12.2015	117.040	92	50.160	368.945	44.867	581.104
Årets resultat	-	-	-	(9.520)	(1.153)	(10.673)
Overføring	-	-	-	-	-	-
Nedsettelse av aksjekapital	-	-	-	-	-	-
Tilleggsutbytte	-	-	-	-	(14.881)	(14.881)
Avsatt til utbytte	-	-	-	-	-	-
Egenkapital pr 31.12.2016	117.040	92	50.160	359.425	28.833	555.550

KONSERN	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Fond	Minoritets- interesse	Sum EK
Regnskapsmessig egenkapital pr 31.12.2015	117.040	92	50.160	423.783	77.459	668.534
Netto tilgang/avgang minoritet	-	-	-	815	(490)	325
Effekt knyttet til trinnvis oppkjøp/salg	-	-	-	(794)	-	(794)
Årets resultat	-	-	-	(10.708)	(9.194)	(19.902)
Tilleggsutbytte	-	-	(14.881)	-	-	(14.881)
Avsatt til utbytte	-	-	-	-	-	-
Egenkapital pr 31.12.2016	117.040	92	35.279	413.096	67.775	633.282

NOTE 2 VARIGE DRIFTSMIDLER

(Alle tall i 1000)

KONSERN

Varige driftsmidler	Tomter	Bygg under utførelse	Bygninger	Maskiner/ anlegg med mer	Driftsløsøre, inventar, kontormask. og lignende	Rettigheter	Goodwill	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost pr 01.01.	77.858	23.430	167.276	147.321	33.733	6.540	4.118	460.276
Tilgang driftsmidler	1 359	5 950	14.671	4.724	3.937	440	-	31.081
Avgang driftsmidler	(8.459)	(5.121)	(45.206)	(6.058)	(250)	(6.000)	(4.118)	(75.212)
Anskaffelseskost 31.12.	70.758	24.259	136.741	145.987	37.420	980	-	416.145
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	-	-	(17.541)	(89.763)	(28.751)	-	-	(136.055)
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.	(9.259)	-	(1.652)	(1.376)	-	-	-	(12.287)
Reverserte nedskrivninger 31.12.	-	-	-	-	-	-	-	-
Balansført verdi pr. 31.12.	61.499	24.259	117.548	54.848	8.669	980	-	267.803
Årets avskrivninger	-	-	4.927	16.993	3.752	-	95	25.767
Årets nedskrivninger	-	-	300	-	-	-	-	300
Forventet økonomisk levetid:			20-50 år	3-15 år	3-15 år		5-10 år	

Både morselskapet og konsernet benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler. I tillegg er det foretatt en nedskrivning av varelager med kr 18.957.

Aktiverte renter inkl i ansk.kost	-	1.674	2.171	-	-	-	-	3.845
--	---	--------------	--------------	---	---	---	---	--------------

Goodwill avskrives over 10 år. Avskrivningsperioden er bestemt ut fra antatt periode hvor avkastning av investeringen forsvarer goodwillposten. Identifiserte merverdier ved oppkjøp er henført til de aktuelle regnskapsposter. Merverdier knyttet til avskrivbare eiendeler avskrives i forhold til forventet levetid. Goodwill er fullt nedskrevet pr 31.12.2016.

Finansiell leasing:

Herav balanserte leieavtaler (finansiell leasing) inkludert i anskaffelseskost	74.836
Bokført verdi pr 31.12.2016	43.277
Årets avskrivning	11.236
Leasingforpliktelse bokført pr 31.12.2016	49.360

Resterende leasingperiode er mellom 26 og 84 måneder.

Operasjonell leasing/leieavtaler:

Forventet leasingleie i 2017 er kr 12.007.

NOTE 3 DATTERSELSKAP, TILKNYTTET SELSKAP M.V.

(Alle tall i 1000)

MORSELSKAP

Aksjer og andeler ført under anleggsmidler	Forretningsadresse	Stemme- og eierandeler i %	Anskaffelseskost.	Balansført EK ved anskaffelse	Inng. balanse 01.01	Andel resultat	Tilgang/ avgang	Andre endringer	Andel av egenkap. 31.12.	Utg. balanse pr. 31.12.	Herav mer-/ mindreverdi
Datterselskap											
Kruse Smith Entreprenør AS	Kristiansand	90,33 %	123.254	123.254	280.599	(13.540)	747	1.169	268.975	268.975	-
Kruse Smith Eiendom AS	Kristiansand	90,33 %	24.212	24.212	284.568	4.055	792	(1.169)	303.561	288.246	(15.315)
Kruse Smith Spesialprodukter AS	Kristiansand	100,00 %	500	500	500	(36)	-	-	464	464	-
Sum					565.667	(9.521)	1.539	-	573.000	557.685	(15.315)

KONSERN	Eierandel/ stemmeandel	Forretningsadresse
Kruse Smith Entreprenør AS	90,33 %	Kristiansand
Kruse Smith Eiendom AS	90,33 %	Kristiansand
Biejordene AS	100,00 %	Kristiansand
Dyvika Eiendom AS	100,00 %	Kristiansand
Eco Bygg AS AS	100,00 %	Kristiansand
Eidet AS	100,00 %	Kristiansand
Elvebredden Syd AS	100,00 %	Kristiansand
Fuhr Park AS	100,00 %	Kristiansand
Hinna Brygge AS	100,00 %	Stavanger
Idda Utvikling AS	100,00 %	Kristiansand
Kompetansebygg Tangen AS	100,00 %	Kristiansand
Kruse Smith Boligutvikling AS	100,00 %	Sandnes
Kruse Smith Hasseløy AS	100,00 %	Førresfjorden
Kruse Smith Kanalboligen AS	100,00 %	Sandnes
Kruse Smith Spesialprodukter AS	100,00 %	Kristiansand
KSE Byutvikling AS	100,00 %	Kristiansand
Lindesnes Ferieleiligheter AS	100,00 %	Kristiansand
Lørenskog Næringsbygg AS	100,00 %	Oslo
Nybyen Utvikling AS	100,00 %	Kristiansand
Nygårds Jorde AS	100,00 %	Kristiansand
Sandnes Byutvikling AS	100,00 %	Stavanger
Strandgaten 41 AS	100,00 %	Sandnes
Tertnes Panorama AS	100,00 %	Oslo
Vaagsbyen Bolig AS	100,00 %	Kristiansand
Vaagsbyen Dagligvare AS	100,00 %	Kristiansand
Vaagsbyen Næringsutleie AS	100,00 %	Kristiansand
Vaagsbyen Næringsutleie 2 AS	100,00 %	Kristiansand
Kragerø Utvikling AS m/datterselskaper	51,00 %	Kristiansand

Aksjer og andeler ført under anleggsmidler	Forretnings- adresse	Stemme- og eierandeler i %	Anskaffelseskost.	Balansført EK ved anskaffelse	Inng. balanse 01.01	Inntektsført resultat	Tilgang/ avgang	Andre endringer	Andel av egenkap. 31.12	Utg. balanse pr. 31.12	Herav mer-/mindreverd
Aksjer og andeler i tilknyttede selskaper (20 - 50% eierandel)											
Akost GmbH	Tyskland	40,00 %	2.000	669	2.101	387			2.333	2.488	155
Amon AS	Farsund	50,00 %	350	350	-		(538)		(538)	(538)	-
Arendal Utvikling AS	Arendal	50,00 %	505	505	(2.163)	(337)			(2.500)	(2.500)	-
Aquarama Kristiansand AS	Kristiansand	50,00 %	53	53	(11.932)	(442)	3.500		(8.874)	(8.874)	-
Austrått Utvikling AS	Sandnes	21,33 %	1.941	1.941	1.630	108			1.738	1.738	-
Ausviga Eiendom AS	Kristiansand	50,00 %	503	503	(920)	(567)			(1.487)	(1.487)	-
BAS Maskinutleie AS	Sørum	50,00 %	116.869	42.425	100.739	5.064	-	(2 939)	93.408	102.864	9.456
Bergesletta Utvikling AS	Kristiansand	33,33 %	102	102	112	(107)	200		205	205	-
BRKS Holding AS	Kristiansand	50,00 %	50	50	728	621			1.349	1.349	-
Buggeland AS	Stavanger	33,33 %	508	508	725	(23)			702	702	-
Frøyland Utbygging AS	Sandnes	50,00 %	6.195	6.195	-	(17)	6.195		6.178	6.178	-
Hagltårnet Holding AS	Stavanger	50,00 %	3.762	3.762	5.451	(2.244)		-	4.229	3.207	(1.022)
Hammaren Utvikling AS	Sandnes	22,00 %	17.500	660	17.931	192	-		591	18.123	17.532
Hamrevann AS	Bærum	20,00 %	20.000	(124)	23.837	(372)	-		3.504	23.465	19.961
Harald Hårfagresgt 124 AS	Sandnes	50,00 %	2.505	2.505	1.442	(8.987)			(7.014)	(7.545)	(531)
Heidrun Boliger AS	Stavanger	50,00 %	505	5.005	3.544	(721)	-		3.050	2.823	(227)
Hinna Brygge AS	Stavanger	50,00 %	1.013	1.013	184	-	(184)		-	-	-
Jernbaneveien Flekkefjord AS	Kristiansand	50,00 %	610	600	3.867	566		-	4.433	4.433	-
Jørpeland Utviklingsselskap AS	Sandnes	35,00 %	1.781	1.781	1.630	(276)			1.354	1.354	-
Kanalsletta Utvikling AS	Stavanger	33,33 %	50	50	5.735	(977)			9.884	4.758	(5.126)
Kastellodden Bolig AS	Kristiansand	50,00 %	5.929	5.929	-	(342)	5.800		4.945	5.458	513
Kastellodden Næring AS	Kristiansand	50,00 %	6.594	352	8.336	(503)	(5.800)		2.033	2.033	-
Lauvåsen B13:3 AS	Kristiansand	23,60 %	944	944	-	(98)	944		846	846	-
Løkenåsen Eiendomsutvikling AS	Fet	50,00 %	6.050	8	9.602	(39)	-		3.272	9.563	6.291
Madla Byutvikling	Sandnes	33,33 %	304	304	(12.064)	(1.518)			(13.582)	(13.582)	-
Malmø Utvikling AS	Kristiansand	40,00 %	42	42	955	(387)			568	568	-
Morbergtoppen Boligutvikling AS	Oslo	50,00 %	50	50	1.223	3.310	-		5.194	4.533	(661)
Nådlandskvartalet	Sandnes	33,33 %	700	700	577	(144)			433	433	-
Odden Næringsbygg AS	Kristiansand	50,00 %	3.150	3.150	10.342	915			11.436	11.257	(179)
Paradis Boligutvikling 1 AS	Sola	35,00 %	525	525	524	(23)	-		501	501	-
Paradis Utvikling AS	Bergen	50,00 %	51.362	908	56.268	287	-		2.136	56.555	54.419
Prestebekken Eiendom AS	Kristiansand	50,00 %	6.554	6.554	741	(485)	500		756	756	-
Pyntenaset AS	Stavanger	21,50 %	28	28	17	(3)	-		14	14	-
Pyntenaset Eiendom AS	Stavanger	25,00 %	225	225	(3.141)	3	3.037		(101)	(101)	-
Randesund Tomteutvikling AS	Kristiansand	23,60 %	6.037	(2.371)	10.916	801	1.834		5.143	13.551	8.408
Rauland Fritidsbolig AS	Kristiansand	50,00 %	1.000	497	497	(46)			(80)	451	531
REKS Holding AS	Oslo	50,00 %	27.307	27.307	39.901	5.234	10.000		55.686	55.135	(551)
Rona Senter AS	Lillesand	25,00 %	7.500	1.398	6.035	(598)	-		(665)	5.437	6.102
Rosenlund Utviklingsselskap AS	Sandnes	50,00 %	1.500	1.500	1.358	(85)			1.273	1.273	-
Siriskjær Utbygging AS	Sandnes	50,00 %	5.710	5.524	21.965	6.984	-		28.763	28.949	186
Solen Eiendom AS	Kragerø	25,00 %	25	25	-	-	2.278		2.278	2.278	-
Solsiden Rona AS	Kristiansand	33,33 %	10.015	10.015	9.016	(221)			8.795	8.795	-
Sporafjell Utviklingsselskap AS	Stavanger	50,00 %	1.005	1.005	5.064	739	-		5.803	5.803	-
Tangen Kristiansand AS	Kristiansand	40,00 %	20.002	20.002	43.389	5.644		(9.946)	39.155	39.087	(68)
Tangen Pluss AS	Kristiansand	50,00 %	507	507	570	(123)			447	447	-
Tastarustå Byutvikling AS	Sandnes	33,33 %	300	300	3.446	282			3.728	3.728	-
Ullandhaug Eiendom AS	Sandnes	33,33 %	1.650	(463)	-	(195)	1.650		(658)	1.455	2.113
Åsedalen Boligpark AS	Stavanger	25,00 %	236	236	3.797	(202)	-		474	3.595	3.121
Reversering av tidligere urealisert fortjeneste overført til annen finansinntekt						-					
Sum					373.975	11.055	29.416	(12.885)	281.138	401.561	120.423
Selskaper med negativ verdi presentert som andre avsetninger for forpliktelser (langsigtig)					30.220					34.627	
Balanseverdi i regnskapet					404.195					436.188	

Enkelte av de tilknyttede selskapene har også underliggende datterselskaper og tilknyttede selskaper.

ANDRE ANLEGGSAKSJER:	Eierandel i %	Antall	Kostpris	Bokført verdi
Jåsund Utviklingselskap AS	17,80 %	178	890	890
Sørbø Hove AS	15,00 %	320	1.105	1.105
Harfsby AS	14,50 %	55.262	748	748
Nord-Jæren Utvikling AS	12,60 %	882	3.047	3.047
Sandnes Indre Havn Utbyggingsselskap AS	10,30 %	12.151	500	500
Urban Sjøfront AS	9,09 %	100	100	100
Lokal Veitvikling AS	5,88 %	10	10	10
Andre aksjer			80	80
Sum			6.480	6.480

NOTE 4 BUNDNE BANKINNSKudd, FORDRINGER OG GJELD

(Alle tall i 1000)

Bundet bankinnskuddBundet bankinnskudd for forskuddsskattetrekk på kr 30.998 og er medtatt under *Bankinnskudd* i balansen.

Kassekreditt limit er kr 350.000 pr. 31.12.2016. Ubenyttet kassekreditt er kr. 350.000. Andre bundne bankinnskudd utgjør kr 56.513.

Utestående fordringer

Netto ikke fakturert produksjon inngår i kundefordringer med kr 318.895 jfr tilleggsopplysninger i note 6.

Utestående fordringer er nedskrevet en-bloc med kr 151.073 for påregnelige tap. Konstaterte tap er utgiftsført i regnskapet.

Sum avsetning vurderes å være tilstrekkelig til å dekke eventuelle tap på den totale fordringsmassen.

Fordringer med forfall senere enn ett år	MORSELSKAP		KONSERN	
	2016	2015	2016	2015
Andre langsiktige fordringer	-	-	174.138	131.487
Sum	-	-	174.138	131.487

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	MORSELSKAP		KONSERN	
	2016	2015	2016	2015
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	56.380	66.756
Annen langsiktig gjeld	-	-	-	-
Sum	-	-	56.380	66.756

Spesifikasjon av øvrig langsiktig gjeld	KONSERN	
	2016	2015
Leasingforpliktelse	49.360	55.936
Annen langsiktig gjeld	265	1.240
Rentefri kommunal gjeld	4.974	4.974
Sum	54.599	62.150

NOTE 5 GARANTIER OG SIKKERHETSSTILLELSER

(Alle tall i 1000)

Garantier/kausjonsansvar:	MORSELSKAP		KONSERN	
	2016	2015	2016	2015
Entreprenørgarantier og garantier etter bustadoppføringslova	-	-	604.345	781.738
Morselskapsgaranti	2.384.723	2.480.823	-	-
Kausjonsansvar	10.000	10.000	41.547	41.847
Sum garantier:	2.394.723	2.490.823	645.892	823.585
Gjeld sikret ved pant	-	-	1.122.615	1.076.952
Bokført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet for lån og garantier er:				
Utestående kundefordringer			968.438	1.165.873
Aksjer			968.495	954.536
Varelager			486.236	404.107
Motorvogn			61.495	77.813
Fast eiendom inkl tomter og egenregiprojekter			262.212	283.128
Sum:	-	-	2.746.876	2.885.457

Selskapets bokførte garantiforpliktelse utgjør	KONSERN	
	2016	2015
- Avsetning for forpliktelser (langsiktig)	-	-
- Garantiforpliktelse inkludert i kortsiktig gjeld	11.683	24.597
Totalt	11.683	24.597

Konsernet var i brudd med låneforutsetninger (covenants) ved utgangen av året.

Ved avleggelsen av årsregnskapet er ny avtale inngått om forlengelse av lånene dette gjelder.

Flerkontosystem:

Det er opprettet et flerkontosystem hvor morselskapet Kruse Smith AS er innehaver av hovedkonto mot bank. Enkelte av datterselskapene deltar via underkonti. I selskapsregnskapene vises saldo på konsernkontoene som bankinnskudd eller bankgjeld. Kruse Smith Entreprenør AS er solidarisk ansvarlig overfor banken sammen med deltakerne i konsernkonto ordningen. Det er for konsernet samlet ytt driftskreditt til ordningen. Ubenyttet driftskreditt for konsernet (og deltakerne i ordningen) er 350.000 pr 31.12.

NOTE 6 VARER/PROSJEKT UNDER UTFØRELSE

(Alle tall i 1000)

	MORSELSKAP		KONSERN	
	2016	2015	2016	2015
Råvarer på lager	-	-	623	1.339
Prosjekttomter/egenregiprojekter	-	-	679.950	653.273
Sum	-	-	680.573	654.612

Prosjekt under utførelse	MORSELSKAP		KONSERN	
	2016	2015	2016	2015
Utført produksjon	-	-	3.712.497	3.504.938
Påløpne kostnader	-	-	(3.450.957)	(3.236.935)
Nettoverdi	-	-	261.540	268.003
Vurdert til gode inkludert i kundefordringer:	-	-	318.895	259.553
Forskudd fra kunder inkludert i annen kortsiktig gjeld:	-	-	180.753	452.251

Estimert inntekt og kostnad knytte til enkelte prosjekter er forbundet med ulik grad av usikkerhet. Se også omtale inote 12 om betingede utfall.

NOTE 7 MELLOMVÆRENDE MED KONSERNSELSKAPER OG TILKNYTTETE SELSKAP (TS)

(Alle tall i 1000)

MORSELSKAP:**Fordringer og gjeld til konsernselskaper og TS**

	2016		2015	
	TS	Andre i konsernet	TS	Andre i konsernet
Langsiktige fordringer (forfall etter 1 år)	-	-	-	-
Kortsiktige fordringer	-	62	-	2.611
Kortsiktig gjeld	-	-	-	2.399
Langsiktig gjeld	-	-	-	-

KONSERN:**Fordringer og gjeld til konsernselskaper og TS**

	2016		2015	
	TS	Andre i konsernet	TS	Andre i konsernet
Langsiktige fordringer (forfall etter 1 år)	120.335	-	123.020	-
Kortsiktige fordringer	36.703	222	59.287	516
Kundefordringer	38.930	-	40.962	-
Kortsiktig gjeld	-	65	-	75
Langsiktig gjeld	-	-	-	-

Fordring og gjeld innen konsernet renteberegnes normalt ikke.

NOTE 8 AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

(Beløp i hele kroner)

MORSELSKAP OG KONSERN

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Aksjekapitalen består av:	16.720.000	7	117.040.000
Alle aksjer har lik stemmerett.			
Selskapet har følgende aksjonærer pr 31.12.2016:	Antall	%-andel	
Kruse Smith Gruppen AS	14.203.676	84,95 %	
Kambrium AS	2.181.924	13,05 %	
Ankers Invest AS	334.400	2,00 %	
SUM	16.720.000	100,00 %	

Aksjer eiet av styremedlemmer og konsernsjef

	Rolle	Eierandel
Tomas Leire *	Styrets leder	42,48 %
Sissel Leire*	Styremedlem	14,16 %
Stefan Lossius*	Styremedlem	14,16 %
Liv Brit Kambo *	Styremedlem	13,05 %
Jan A. Hestås*	Konsernsjef	2,00 %

* Indirekte eierskap er gjennom selskapene Kruse Smith Gruppen AS, Kambrium AS, Ankers Invest AS, Leilos AS, og inkluderer også nærstående eierskap.

NOTE 9 PENSJONER

(Alle tall i 1000)

KONSERN

Konsernet har pensjonsordning som omfatter i alt 2 personer. Ordningen gir rett til definerte fremtidige ytelser.

Disse er i hovedsak avhengig av antall opptjeningsår, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen på ytelsen fra Folketrygden. Den kollektive pensjonsavtalen er finansiert ved fondsopbygging organisert i et forsikringselskap.

I tillegg er konsernet med i AFP-pensjonsordning som omfatter alle ansatte. Denne finansieres delvis over selskapets drift.

Selskapet har også en avtalefestet førtidspensjonsordning (AFP). Den nye AFP-ordningen, som gjelder fra og med 1. januar 2011 er å anse som en ytelsebasert flerforetaksordning, men regnskapsføres som en innskuddsordning frem til det foreligger pålitelig og tilstrekkelig informasjon slik at konsernet kan regnskapsføre sin proporsjonale andel av pensjonskostnad, pensjonsforpliktelse og pensjonsmidler i ordningen. Selskapets forpliktelser er dermed ikke balanseført som gjeld.

AFP-forpliktelsen etter den gamle ordningen var balanseført som gjeld, og ble inntektsført i 2010, med unntak for den forpliktelsen som knytter seg til tidligere ansatte som nå er pensjonister i denne ordningen.

Konsernsjef har egen pensjonsordning. 1 person har i tillegg egen avtale om førtidspensjon.

Selskapet har også en innskuddsbasert pensjonsordning som omfatter alle ansatte.

Ytelsesbasert ordning	2016	2015
Nåverdi av pensjoner opptjent i perioden	-	72
Kapitalkostnad av pensjonskostnaden	-	185
Årets brutto pensjonskostnad	-	257
Forventet avkastning av pensjonsmidler	164	144
Resultatførte estimatendringer og avvik	-	-
Avsetning for underdekning i tidligere AFP-ordning	-	-
Endring i regnskapsført forpliktelse ved endret AFP-ordning	-	-
Årets netto pensjonskostnad	164	401
Periodisert arbeidsgiveravgift	-	-
Årets netto pensjonskostnad (inkl arb.giveravgift)	164	401
Kostnad innskuddsbasert ordning (inkl arbeidsgiveravgift).	19.882	27.734
Andre pensjonskostnader	908	1.667
Sum pensjonskostnad inkl arbeidsgiveravgift	20.954	29.802
Årets pensjonsutbetalinger ytelsesbasert ordning.	484	1.132
Investeringer i pensjonsmidler	-	-
Opptjent brutto pensjonforpliktelser	-	7.608
Andre pensjonsforpliktelser	7.896	8.288
Beregnet brutto pensjonsforpliktelser	7.896	15.896
Pensjonsmidler (til markedsverdi)	-	(8.070)
Ikke resultatførte estimatendringer og avvik	-	-454
Estimerte netto pensjonsforpl. (inkl arb.giveravgift) pr 31.12	7.896	7.372
Arbeidsgiveravgift inkludert med	976	1.074
Avsetning underdekning inkludert i pensjonsforpliktelse	-	-
Estimerte pensjonsforpl. (inkl arb.giveravgift) pr 31.12, AFP-pensjonsordning (2014)	(7.896)	(8.288)
Estimerte pensjonsmidler (inkl arb.giveravgift) pr 31.12, kollektiv pensjonsordning	-	915
Forutsetninger ved beregning av pensjonsforpliktelser:		
Diskonteringsrente	2,60 %	2,70 %
Forventet avkastning på pensjonsmidler	3,60 %	3,30 %
Lønnsregulering	2,50 %	2,50 %
Pensjonsregulering	0,00 %	0,00 %
G-regulering	2,25 %	2,25 %
Arbeidsgiveravgift	10,6 - 14,1 %	10,6 - 14,1 %
Gjennomsnittlig alder		71
Antall pensjonister		4

De aktuariemessige forutsetningene er basert på vanlige benyttede forutsetninger innen forsikring når det gjelder demografiske faktorer og avgang.

Selskapet har plikt til å ha tjenestepensjonsordning ihht lov om obligatorisk tjenestepensjonsordning.
Selskapet og konsernet tilfredsstiller kravene i loven om tjenestepensjon.

NOTE 10 SKATT

(Alle tall i 1000)

Årets skattekostnad fordeler seg på:	MORSELSKAP		KONSERN	
	2016	2015	2016	2015
Betalbar skatt	-	-	242	1.263
Skatt av avgitt konsernbidrag	-	-	-	-
Betalbar skatt tidligere år	-	-	104	-
Andre endringer	-	-	155	(6.651)
Effekt av endret skatteats fra 25% til 24%	-	-	(2.148)	(6.597)
Skatteeffekt av mottatt/avgitt konsernbidrag	-	-	-	-
Endring i utsatt skatt	(343)	(301)	(22.949)	8.765
Sum skattekostnad	(343)	(301)	(24.596)	(3.220)

Beregning av årets skattegrunnlag:	MORSELSKAP		KONSERN	
	2016	2015	2016	2015
Resultat før skattekostnad	(11.016)	53.192		
Permanente forskjeller	14	7		
Resultatandel DS og TS	9.521	(54.403)		
Endring i midlertidige forskjeller	-	-		
Benyttet fremførbart underskudd	-	-		
Mottatt konsernbidrag	-	-		
Avgitt konsernbidrag	-	-		
Årets skattegrunnlag	(1.481)	(1.204)		
25%/27% skatt	-	-		
Betalbar skatt ihht balanse	-	-	242	1.263

Oversikt over midlertidige forskjeller:	MORSELSKAP		KONSERN	
	2016	2015	2016	2015
Fordringer	-	-	(140.428)	(123.973)
Varer	-	-	21.004	37.076
Anleggsmidler	-	-	70.736	87.972
Avsetning etter god regnskapsskikk	-	-	(16.687)	(25.342)
Balanseførte leieavtaler	-	-	-	-
Pensjonsavsetning	-	-	(7.896)	(8.288)
Pensjonsmidler	-	-	-	915
Pengefond, verdipapirer	-	-	-	-
Gevinst- og tapskonto	-	-	916	1.831
Andre forskjeller	-	-	578	(1.333)
Tilvirkningskontrakter	-	-	541.324	441.489
Sum som påvirker endring midlertidige forskjeller	-	-	469.547	410.347
Verdipapirer	-	-	-	-
Ubenyttet godtgjørelse	-	-	-	-
Underskudd til fremføring	(2.685)	(1.204)	(285.398)	(140.771)
Andre forskjeller	-	-	(19.166)	481
Sum midlertidige forskjeller	(2.685)	(1.204)	164.983	270.057
Kan ikke motregnes	-	-	5.550	-
Grunnlag utsatt skatt/(utsatt skattefordel)	(2.685)	(1.204)	170.533	270.057
24/25 % utsatt skatt/(utsatt skattefordel)	(644)	(301)	40.928	67.514

Utsatt skatt pr 01.01	(301)	-	67.514	65.325
Årets resultatførte endring i utsatt skatt	(344)	(301)	(27.078)	1.884
Justering utsatt skatt ved tilgang/avgang datterselskap m.v.	-	-	492	305
Utsatt skatt/skattefordel pr 31.12	(645)	(301)	40.928	67.514
Balanseført utsatt skattefordel som ikke kan utlignes	-	-	-	-
Balanseført utsatt skatt/utsatt skattefordel	(645)	(301)	40.928	67.514

NOTE 11 SEGMENTINFORMASJON

(Alle tall i 1000)

Spesifikasjon av omsetning	MORSELSKAP		KONSERN	
	2016	2015	2016	2015
Pr. virksomhetsområde:				
Bygg	-	-	2.713.262	2.823.339
Anlegg	-	-	828.666	1.008.777
Eiendom	-	-	488.722	518.400
Interne eliminerings	-	-	(178.124)	(147.839)
Sum	-	-	3.852.526	4.202.677
Omsetning entreprenørvirksomhet pr region (eks. eiendom og eliminerings):				
Syd	-	-	938.835	1.025.188
Vest	-	-	1.296.486	1.415.736
Øst	-	-	477.941	388.415
Anlegg, hele landet	-	-	828.666	1.002.777
Sum	-	-	3.541.928	3.832.116

Regionkontorene har også utført enkelte oppdrag utenfor de ovennevnte geografiske regioner.

Denne omsetningen er medtatt som omsetning hos det regionskontoret som har hatt ansvaret for oppdraget.

NOTE 12 LØNNSKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSER, LÅN TIL ANSATTE MM.

(Alle tall i 1000)

Lønnskostnader	MORSELSKAP		KONSERN	
	2016	2015	2016	2015
Lønninger	675	680	584.566	602.329
Arbeidsgiveravgift	95	95	81.928	84.419
Pensjonskostnader	-	-	21.022	28.144
Andre ytelser	-	-	18.028	28.240
Sum	770	775	705.544	743.132

Lønnskostnader i morselskap gjelder styrehonorar.

Antall ansatte pr 31.12.2016 var 0 i morselskapet og 870 i konsernet.

Ytelser til ledende personer:	2016	
	Konsernsjef	Styret
Lønn/styrehonorar	2.303	675
Pensjonsutgifter	927	0
Annen godtgjørelse	9	0
Lån pr 31.12	25	

Det er inngått avtale om førtidspensjon med 2 ledende ansatte inklusiv daglig leder.

Daglig leder har inngått en resultatbasert bonusavtale. Bonus utbetalt i 2016, basert på resultater for 2015, ble kr 0.

Det ble heller ingen bonus for 2016. Daglig leder er ikke inkludert i bonusavtalen gjeldende for øvrige ansatte eller konsernledelsen.

Konsernsjef lønnes fra Kruse Smith Entreprenør AS.

Konsernet har en låneordning for ansatte, via Nordea Finans, hvor total lånesaldo pr 31.12.16 utgjør kr 32.768. Rentefordel innberettes. Det er ingen enkelt lån/sikkerhetsstillelser som utgjør mer enn 5 % av selskapets egenkapital. Nedbetalingstid er normalt 100 måneder eller 8,3 år. Konsernet er selvskyldnerkautionist for lånet begrenset opp til 20 % av lånebeløp eller maksimalt kr 10 mill.

Det er ikke gitt andre lån til styreformann eller andre nærstående parter utover lån til konsernselskap.

Selskapet har en bonusavtale for ansatte som også omfatter selskapets ledelse. Det er ingen opsjonsavtaler.

Revisor

Morselskap	2016	2015
Kostnadsført godtgjørelse til revisor fordeler seg slik:		
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsoppgjør)	119	145
Andre attestasjonstjenester		
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	45	15
Annen bistand	20	33
Sum godtgjørelse til revisor	184	193

Godtgjørelse til samarbeidende advokatfirma	0	0
Beløp er eksklusive mva.		

Konsern	2016	2015
Kostnadsført godtgjørelse til revisor fordeler seg slik:		
Lovpålagt revisjon	1.789	1.830
Utvidet revisjon og kontrollhandlinger	750	0
Andre attestasjonstjenester	0	0
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	78	125
Annen bistand	849	662
Sum godtgjørelse til revisor	3.465	2.617

Godtgjørelse til samarbeidende advokatfirma	40	155
Beløpene for konsernet er delvis inkl. merverdiavgift.		

NOTE 13 BETINGEDE UTFALL OG FORPLIKTELSER

Selskapet er involvert i enkelte tvistesaker som saksøkt eller saksøker. Enkelte saker er komplekse og med betydelig usikkerhet og utfallsrom. Utfall av disse vil kunne påvirke resultatet og egenkapital med vesentlige beløp. Regnskapet reflekterer ledelsens estimater knyttet til utfall. Slike estimatavsetninger er forbundet med usikkerhet.

Konsernet har enkelte forpliktelser knyttet til prosjektfinansiering hvor igangsetting av prosjekter er betinget av offentlig godkjenning.

NOTE 14 NÆRSTÅENDE PARTER

Selskapet inngår i konsernet Kruse Smith Gruppen AS og er nærstående part med selskapene i konsernet. Transaksjoner mellom konsernselskap skjer til markedsmessige betingelser, bortsett fra enkelte låneforhold som ytes som rentefri finansiering.

Selskaper i konsernet har utført mindre oppdrag for aksjonærer i 2016, alt til markedsmessige priser. Det er utført arbeider mellom selskaper i konsernet til markedsmessige vilkår. Salg av anleggsmidler mellom selskap i konsernet er gjennomført til virkelig verdi.

Selskapets transaksjoner med nærstående parter:	MORSELSKAP		KONSERN	
	2016	2015	2016	2015
A) SALG AV VARER OG TJENESTER				
Salg av varer:				
- Tilknyttede selskaper	0	0	144.877	167.633
Salg av tjenester:				
- Morselskap	0	0	96	76
- Tilknyttede selskaper	0	0	2.094	1.865
B) KJØP AV VARER OG TJENESTER				
Kjøp av varer:				
- Tilknyttede selskaper	0	0	0	0
Kjøp av tjenester:				
- Datterselskap	96	76	0	0

NOTE 15 FINANSIELL MARKEDSRISIKO

(Alle tall i 1000)

Konsernet benytter seg av ulike finansielle instrumenter i forbindelse med styringen av finansiell risiko.

Konsernets entreprenørvirksomhet består av en rekke prosjekter. Det er stor variasjon i prosjektene mht kompleksitet, størrelse, varighet og risiko. Prosjektsammensetningen påvirker virksomhetens risikobilde.

Selskapets aktiviteter medfører ulike typer finansiell risiko: markedsrisiko (inkludert valuta, rente- og prisisiko), kredittrisiko og likviditetsrisiko. Selskapet har lav følsomhet for endringer i valuta, sterke kontantstrømmer, relativt lav renteeksponering og beskjedne tap på kundefordringer. Selskapet har som policy å begrense deler av sin renterisiko ved bruk av rentesikringsinstrumenter.

Renterisiko

Selskapet har inngått rentesikringsavtaler (swapper) for å sikre seg mot resultatsvingninger som følge av endringer i rentenivået. Det er opprinnelig inngått låneavtaler til flytende renter, og så er det i ettertid inngått rentesikringsavtaler som sikrer fast rente.

De inngåtte rentebytteavtalene har flg. struktur:

Valuta	Mill.kr.	Rentesats (fast)	Forfall	Verdi
NOK	50	3,74	2017	(1.336)
NOK	100	2,84	2024	(9.020)
NOK	100	1,79	2025	(1.080)

Renteavkastning av innskudd er også påvirket av rentenivå. Midlene er plassert til flytende rente.

Kredittrisiko

Selskapet har kredittrisiko knyttet til fordringer på konsernforetak, tilknyttede selskaper og øvrige kundefordringer. Risiko for at motpart ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses å være moderat. Det har historisk sett vært lite tap på fordringer, og kontrakter er i stor grad er sikret ved bankgarantier.

Valutarisiko

Selskapets valutaeksponering er lav fordi inntekter og kostnader normalt er i samme valuta. Det samme gjelder for investering og finansiering.

Prisisiko

Selskapets investeringer består hovedsakelig av investeringer i datterselskap og tilknyttede selskap. Verdi av disse investeringene er i hovedsak knyttet til underliggende utviklingsprosjekter i disse selskapene.

Likviditetsrisiko

Selskapets finansiering er basert på bankfinansiering kombinert med prosjektf finansiering. Se kontantstrømpstilling for informasjon om ubenyttet trekkrettighet.

NOTE 16 ANDRE FINANSINTEKTER, ANDRE FINANSKOSTNADER OG ANDRE AVSETNINGER FOR FORPLIKTELSE

I posten andre finansinntekter inngår gevinst ved salg av aksjer med kr 0 for konsern. For 2015 var beløpet 39.657

Posten Andre avsetninger for forpliktelser består av utsatt inntektsføring av urealiserte interngevinster ved salg av aksjer med kr 6.337 og negativ verdi av aksjer i TS med kr 34.627 for konsern.

Konsernet har helt ubetydelige valutagevinster og valutatap.



24. mai 2017

Til generalforsamlingen i Kruse Smith AS

Uavhengig revisors beretning**Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet****Konklusjon**

Vi har revidert Kruse Smith AS' årsregnskap som viser et underskudd i selskapsregnskapet på kr 10 673 000 og et underskudd i konsernregnskapet på kr 19 902 000. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap og kontantstrømpstilling 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 Kruse Smith AS per 31. desember 2016 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Kruse Smith AS per 31. desember 2016 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

PricewaterhouseCoopers AS, Gravane 26, Postboks 447, NO-4664 Kristiansand
T: 02316, org.no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

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

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets eller konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.



- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om det konsoliderte regnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi alene er ansvarlige for vår revisjonskonklusjon.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Kristiansand 2017
PricewaterhouseCoopers AS

Svein G Olsen
 Statsautorisert revisor

Kruse Smith er entreprenørselskapet som identifiserer de gode ideene, og har gjennomføringskraften til å sette dem ut i livet. Selskapet ble etablert i 1935 og er blitt en av Norges største entreprenører og en ledende eiendomsaktør.

Forretningsområdene er: Anlegg, Bygg, Byggfornyelse og Bolig- og eiendomsutvikling.

Les mer på kruse-smith.no



Fra idé til virkelighet **KRUSE SMITH**