

RAPPORT

ÅRSRAPPORT 2009

RAPPORT

ÅRSRAPPORT 2009

BANEBRYTENDE
KONSTRUKSJONSTEKNIKK
SEABROKERS

DET ÅRET DET VAR SÅ BRATT

2008 ble et godt år for Kruse Smith konsernet. Omsetningen ble på 2,9 mrd. kroner, en økning på 3% fra året før. Resultatet før skatt ble historisk godt på 128 mill. kroner, en økning på 28% fra året før. Det var ikke bare de økonomiske tallene som ble gode i 2008. Innen HMS satte vi også nye rekorder. Sykefraværet er nå på 4,6% for konsernet og vi hadde en H-verdi på 4,7%.

Fantastisk gode tall som viser et høyt fokus på HMS. HMS er et viktig område og i vår bransje er det mange situasjoner som lett kan bli farlige dersom vi ikke tenker sikkerhet. Det er ikke rom for hvileskjær i HMS arbeidet.

Selv om 2008 var preget av gode tall for konsernet, ante vi alt i starten av året at deler av markedet var i ferd med å endres. Vi forventet en svakere utvikling i boligmarkedet og vi forventet hardere konkurranse om nye byggeoppdrag. Etter sommerferien opplevde vi at finanskrisen strammet grepet for hver måned som gikk. I skrivende stund må det innrømmes at ledelsen ikke hadde forventet en oppbremsing i aktiviteten i det omfang vi ser nå. Vi hadde forventet en mykere landing.

STRATEGIPROSESS

Kruse Smith begynte på en ny treårig strategiperiode fra 01.01.09. Strategiprosessen ble startet i styret i april 2008 og pågikk ut året. I løpet av den tiden prosessen pågikk, involverte den mange medarbeidere. Mange av innspillene fra våre medarbeidere er tatt inn i den nye planen. Vi skal gjøre strategimålene mer synlig for våre ansatte. Strategiplanen skal ikke bli en godt bevart hemmelighet i ledelsen. Vi tror at åpenhet vil skape involvering og økt engasjement. Vi har gjennomført informasjonsmøter for alle ansatte i løpet av 1. kvartal 2009 hvor vi har presentert strategiplanen.

DRIFT

Driften har vært god i 2008, og vi har fått bekreftet at den satsing som ble gjort innen anlegg i 2007, har vært rett og viktig for konsernet. Anlegg er også den sektoren hvor vi forventer vekst i markedet fremover. Men som følge av den generelle reduksjonen i byggebransjen forventer vi også økt konkurranse.

I 2008 fortsatte vi å fokusere på innkjøp og logistikk. Bygg (foretningsbygg og boliger) er den største enheten i Kruse Smith konsernet og innkjøp er et viktig element for at våre byggaktiviteter skal være konkurransedyktige. Kruse Smith har i løpet av 2008 videreført sitt fokus på byggfornyelse. Vi har i alle år drevet med byggfornyelse, men nå har vi etablert dette som et fokusområde i hele konsernet.

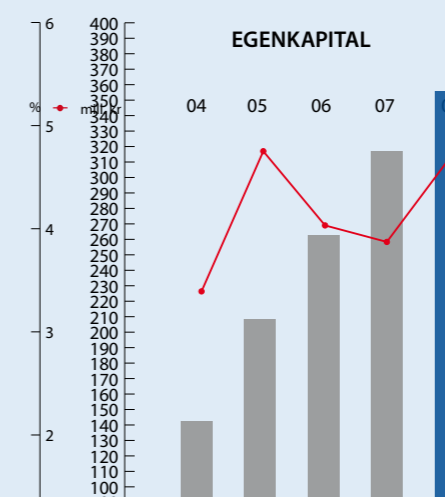
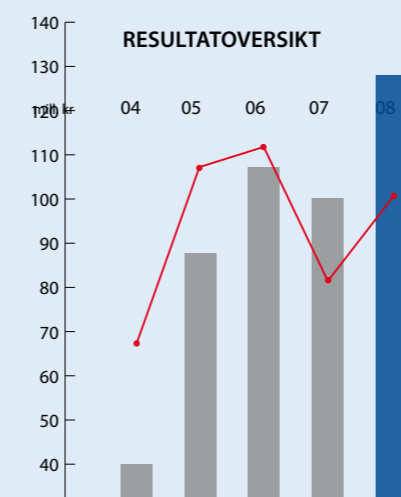
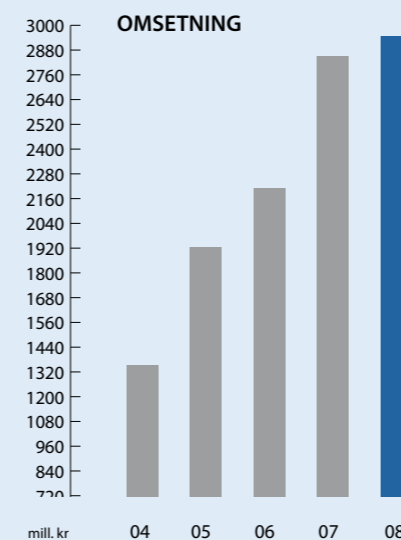
2009

Vi går inn i et svært uoversiktlig marked i 2009. Det er hard konkurranse om alle prosjekter. Bankene er forsiktige med å låne ut penger til sine kunder. Staten har gitt krisepakker til banker og næringsliv og renten faller sterkt. Hva vil skje? Ekspertene strides om utviklingen fremover. Vi tror at 2009 blir et vanskelig år. Alle penger som sprøytes inn fra diverse krisepakker vil helt sikkert hjelpe, men ting tar tid og vi vet ikke helt når markedet snur. Det vi vet - er at markedet vil bli bedre, og da er det viktig at Kruse Smith er godt rustet til å være med på oppgangen. Det vi også vet er at vi er godt rustet til å møte denne turbulente tiden vi har foran oss. Vi har gode økonomiske ressurser, og vi har mange dyktige og motiverte medarbeidere. Med dette utgangspunkt ser jeg optimistisk på Kruse Smiths evne til å løse de markedsmessige utfordringer som vi får i 2009.

Jan A. Hestås, konsernsjef

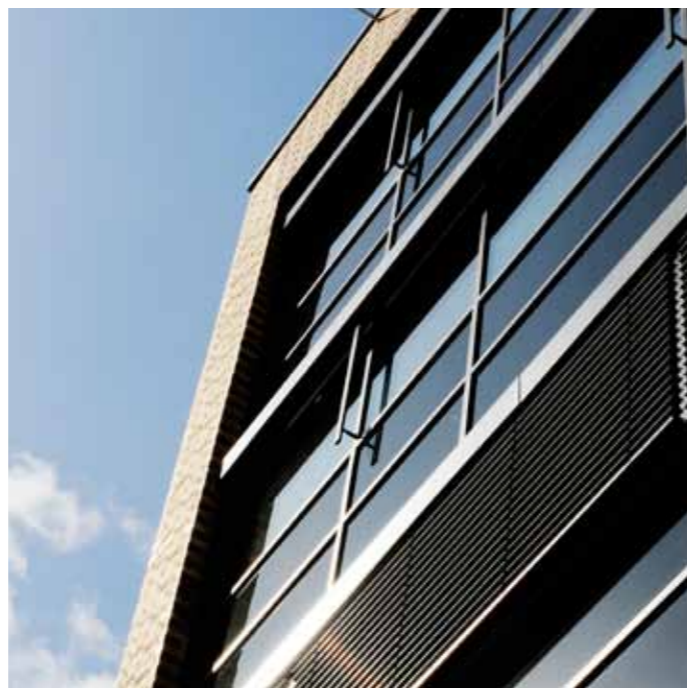
NØKKELTALL

(regnskapstall i mill. kroner)	2004	2005	2006	2007
Omsetning	1 352,8	1 924,9	2 211,1	2 851,5
Resultat før skatt / ekstraord. poster	39,9	87,7	107,1	100,1
Resultat i % av omsetningen	2,9%	4,6%	4,8%	3,5%
Egenkapital i mill. kroner	142,8	208,5	262,6	316,9
Egenkapital i %	16,9%	23,7%	20,1%	19,2%
Egenkapital avkastning etter skatt i %	21,3%	37,7%	36,3%	28,1%
Antall ansatte	665	658	696	883
Omsetning pr. ansatt	2,034	2,925	3,177	3,230
Ordreservere 31.12.	1 494	1 804	1 701	2 740



INNHOOLD

- 4 Verdier
- 5 Lyse LNG anlegg
- 6 Seabroker Eiendom
- 8 Hanapiren
- 10 Frøyland og Orstad kyrkje
- 12 Byggmakker Eftevaag
- 13 Kløvertun Rehabiliteringssenter
- 14 Myren Gård
- 16 YIT-bygget på Stoa
- 17 Stabbestranda
- 18 Bolig-prosjekter
- 20 Stavanger Storsenter
- 22 HMS rapport
- 24 Valhall Likeretterstasjon
- 26 Styrets beretning
- 30 Resultatregnskap & balanse
- 34 Region Syd
- 36 Region Vest
- 38 Anlegg
- 40 Bolig- og eiendomsutvikling
- 42 Eiendom
- 43 Samfunnsengasjement



KVALITET I ALLE LEDD

Ved oppføringen av de to eksklusive kontorbyggene i Trallfa Tvillinggården var det svært viktig for utbygger at vi hele veien vektla å holde byggene rene og tørre. På denne måten ville leietakerne møte et tiltalende og sunt inneklima ved befaringer, samt få en positiv og god opplevelse på selve innflyttingsdagen. Slike detaljer kjennetegner prosesser med kvalitet i alle ledd, og slike holdninger hos oppdrags-giverne motiverer oss til å gi alt for å gjøre dem fornøyde. Både byggherre, eksterne rådgivere og

arkitektkontoret har bidratt til et ypperlig samarbeidsklima gjennom hele prosjektfasen. Dette gjør at vi sammen har klart å skape to kvalitetsbygg som alle involverte parter kan være stolte av. Så dermed gjenstår det bare å takke for denne gang og gratulere utbygger med noen skikkelig flotte bygg i Trallfa Tvillinggården!

Men denne teksten er ikke reell, Ved oppføringen av de to eksklusive kontorbyggene i Trallfa Tvillinggården var det

svært viktig for utbygger at vi hele veien vektla å holde byggene rene og tørre. På denne måten ville leietakerne møte et tiltalende og sunt inneklima ved befaringer, samt få en positiv og god opplevelse på selve innflyttingsdagen.

Det bare å takke for denne gang og gratulere utbygger med noen skikkelig flotte bygg i Trallfa Tvillinggården! Det bare å takke for denne gang og gratulere utbygger med noen skikkelig flotte bygg i Trallfa Tvillinggården!



GODE UTSIKTER

Ved oppføringen av de to eksklusive kontorbyggene i Trallfa Tvillinggården var det svært viktig for utbygger at vi hele veien vektla å holde byggene rene og tørre. På denne måten ville leietakerne møte et tiltalende og sunt inneklima ved befaringer, samt få en positiv og god opplevelse på selve innflyttingsdagen. Slike detaljer kjennetegner prosesser med kvalitet i alle ledd, og slike holdninger hos oppdrags-giverne motiverer oss til å gi alt for å gjøre dem fornøyde. Både byggherre, eksterne rådgivere og

arkitektkontoret har bidratt til et ypperlig samarbeidsklima gjennom hele prosjektfasen. Dette gjør at vi sammen har klart å skape to kvalitetsbygg som alle involverte parter kan være stolte av. Så dermed gjenstår det bare å takke for denne gang og gratulere utbygger med noen skikkelig flotte bygg i Trallfa Tvillinggården!

Men denne teksten er ikke reell, Ved oppføringen av de to eksklusive kontorbyggene i Trallfa Tvillinggården var det

svært viktig for utbygger at vi hele veien vektla å holde byggene rene og tørre. På denne måten ville leietakerne møte et tiltalende og sunt inneklima ved befaringer, samt få en positiv og god opplevelse på selve innflyttingsdagen.

Det bare å takke for denne gang og gratulere utbygger med noen skikkelig flotte bygg i Trallfa Tvillinggården! Det bare å takke for denne gang og gratulere utbygger med noen skikkelig flotte bygg i Trallfa Tvillinggården!



RESULTATREGNSKAP OG BALANSE



RESULTATREGNSKAP

Tall i 1 000 kr	Konsern 2008	Konsern 2007	Mor 2008	Mor 2007
DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER				
Driftsinntekter				
Salgsinntekt	2 912 197	2 839 683	0	0
Annen driftsinntekt	32 546	11 824	0	0
Sum driftsinntekter	2 944 743	2 851 507	0	0
Driftskostnader				
Prosjektkostnader	2 095 854	2 171 212	0	0
Lønnskostnad	604 428	489 841	171	80
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	29 393	22 093	0	0
Nedskrivning på varige driftsmidler	1 078	0	0	0
Annen driftskostnad	101 775	97 122	54	184
Sum driftskostnader	2 832 528	2 780 268	225	264
DRIFTSRESULTAT	112 215	71 239	(225)	(264)
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER				
Finansinntekter				
Inntekt på investering i datterselskap	0	0	85 711	71 321
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	11 624	8 306	0	0
Annen renteinntekt	16 587	4 995	260	225
Annen finansinntekt	9 560	30 019	54	31
Sum finansinntekter	37 771	43 320	86 025	71 578
Finanskostnader				
Annen rentekostnad	16 061	13 764	0	0
Annen finanskostnad	5 928	664	0	0
Sum finanskostnader	21 989	14 428	0	0
NETTO FINANSPOSTER	15 782	28 892	86 025	71 578
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD	127 997	100 131	85 800	71 314
Skattekostnad på ordinært resultat	30 108	18 831	328	0
ÅRSRESULTAT FØR MINORITETSINT.	97 889	81 300	85 472	71 314
Minoritetsandel av resultatet	12 417	9 986	0	0
ÅRSRESULTAT			85 472	71 314
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER				
Overf. fond for vurderingsforskjeller			42 439	49 337
Avsatt til utbytte			43 000	22 906
Overføringer annen egenkapital			33	(929)
SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER			85 472	71 314

BALANSE

Tall i 1 000 kr	Konsern 2008	Konsern 2007	Mor 2008	Mor 2007
EIENDELER				
ANLEGGSMIDLER				
Immaterielle eiendeler				
Konsesjoner, patenter, lisenser o.l.	6 000	6 000	0	0
Utsatt skattefordel	0	555	0	0
Goodwill	15 042	22 143	0	0
Sum immaterielle eiendeler	21 042	28 698	0	0
Varige driftsmidler				
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	204 258	234 497	0	0
Maskiner og anlegg	69 053	62 162	0	0
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	8 836	7 480	0	0
Sum varige driftsmidler	282 147	304 139	0	0
Finansielle anleggsmidler				
Investeringer i datterselskap	0	0	311 228	268 789
Investeringer i tilknyttet selskap	71 058	70 979	0	0
Lån til tilknyttet selskap	56 127	37 598	0	0
Investeringer i aksjer og andeler	7 417	7 886	0	0
Obligasjoner og andre fordringer	30 151	25 709	0	0
Sum finansielle anleggsmidler	164 753	142 172	311 228	268 789
SUM ANLEGGSMIDLER	467 942	475 009	311 228	268 789
OMLØPSMIDLER				
Varer/Egenregiprojekt	170 180	275 065	0	0
Fordringer				
Kundefordringer	564 733	638 107	0	0
Andre fordringer	26 990	28 229	0	0
Fordringer på konsernselskap	21	24	43 272	22 303
Sum fordringer	591 744	666 360	43 272	22 303
Investeringer				
Andre finansielle instrumenter	62 724	57 928	3 852	5 347
Sum investeringer	62 724	57 928	3 852	5 347
Bankinnskudd, kontanter o.l.	231 780	176 608	1 538	538
SUM OMLØPSMIDLER	1 056 428	1 175 961	48 662	28 188
SUM EIENDELER	1 524 370	1 650 970	359 890	296 977

BALANSE

Tall i 1 000 kr	Konsern 2008	Konsern 2007	Mor 2008	Mor 2007
EGENKAPITAL OG GJELD				
EGENKAPITAL				
Innskutt egenkapital				
Selskapskapital	167 200	167 200	167 200	167 200
Overkursfond	92	92	92	92
Sum innskutt egenkapital	167 292	167 292	167 292	167 292
Opptjent egenkapital				
Fonds	145 240	106 778		
Fond for vurderingsforskjeller	0	0	146 496	104 057
Annen egenkapital	0	0	2 754	2 722
Sum opptjent egenkapital	145 240	106 778	149 250	106 778
Sum egenkap. henf. til morselskap eiere	312 532	274 070	316 542	274 070
Minoritetensinteresser	43 530	42 790	0	0
SUM EGENKAPITAL	356 062	316 860	316 542	274 070
GJELD				
LANGSIKTIG GJELD				
Avsetning for forpliktelser				
Pensjonsforpliktelser	13 111	8 995	0	0
Utsatt skatt	83 659	59 145	329	0
Andre avsetninger for forpliktelser	30 600	23 853	0	0
Sum avsetning for forpliktelser	127 370	91 993	329	0
Annen langsiktig gjeld				
Gjeld til kredittinstitusjoner	265 790	244 375	0	0
Øvrig langsiktig gjeld	7 375	18 229	0	0
Sum annen langsiktig gjeld	273 165	262 604	0	0
SUM LANGSIKTIG GJELD	400 535	354 597	329	0
KORTSIKTIG GJELD				
Gjeld til kredittinstitusjoner/Byggelån	1 400	160 026	0	0
Leverandørgjeld	280 743	328 822	19	0
Betalbar skatt	379	34 150	0	0
Skyldig offentlige avgifter	82 402	99 082	0	0
Utbytte	43 000	22 906	43 000	22 906
Annen kortsiktig gjeld	359 849	334 527	0	0
SUM KORTSIKTIG GJELD	767 773	979 513	43 019	22 906
SUM GJELD	1 168 308	1 334 110	43 348	22 906
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 524 370	1 650 970	359 890	296 977

Kristiansand 23. april 2009



Tomas Leire
styrets leder



Johannes Kambo
styremedlem



Aage P. Danielsen
styremedlem



Jan A. Hestås
Adm. dir.



KRUSE SMITH EIENDOM AS

Gue tinci essit praesed er sis dolesequam, vullum iure vel duisi eugiam quismod olortie velissi. Et dolorem doloborerit init, vel iure dolorper atueros alit ut ent lutpat volessent volorerilit utet luptatet lumsan veril utate magna consequi eui tat augiamconsed molesto commolor sim in et luptat wis nostrud mod tion vel do et, vulla coreetum quis et ulluptat. Ip eugait nibh er se molore molobor iliquam, sit euisl dolobor iliquipit aliquis.

Kruse Smith Eiendom AS er konsernets investerings- og eierselskap for eiendommer og utviklingsprosjekt. Kontoret er lokalisert i Kristiansand.

Selskapet har til oppgave å investere i eiendommer og/eller opsjons- og intensjonsavtaler for å sikre muligheter for eiendomsutvikling og entreprenørproppdrag for konsernet. Eiendomsprosjektene er organisert i ca. 50 single purpose selskaper der eierne innehar både det juridiske og økonomiske ansvaret for selskapet. Kruse Smith Eiendom AS er medinvestor i de fleste selskapene, fra 10-100% eierskap. I og med at alt personell ble overflyttet til Divisjon Bolig- og eiendomsutvikling hos entreprenøren, er ansvaret for gjennomføringen av utviklingsarbeidet i prosjektselskapene også overført hit.

Utover dette, har Kruse Smith Eiendom utvidet sine aktiviteter til å kjøpe opp eiendommer med potensial for salg eller utleie. Dette kan blant annet skje etter større renoveringsgrep/utbygginger hvis lønnsomheten er til stede.

VANT KONKURRANSEN OM AQUARAMA

Som følge av den økonomiske nedkjølingen, har eiendomsmarkedet vært preget av mangel på kjøpere. Det gjelder i særdeleshet boligsegmentet. Derfor har noen prosjekter blitt lagt på is. Andre har blitt bearbeidet med reguleringsprosesser og lignende, slik at de forberedes for en fremtidig salgsstart når markedet "friskmeldes". Likefullt er det hyggelig å konstatere at salgsgevinstene på gjennomførte prosjekter har vært så gode at vi har klart å innfri budsjettene. Ekstra gledelig var det å vinne den utlyste

konkurransen om Aquarama i Kristiansand sammen med selskapet som eies 50% av Kruse Smith Eiendom. Det er et kommunalt badeanlegg med utvidede kommersielle muligheter og en total produksjonsverdi på ca. en mrd. kroner dersom dersom den foreslåtte reguleringsplan godkjennes.

UTSIKTER FOR 2009

Boligmarkedet er ikke friskmeldt og bankene er tilbakeholdne med finansiering av alle typer bygg og eiendommer. Med unntak av noen mindre eneboliger og rekkehus er det liten nystartet aktivitet. Det sterke fokuset på investeringsrammer og likviditet kan føre til investeringsstopp. Det betyr at vi kommer til å legge oss på en mer selektiv investeringsstrategi, der vi blant annet retter sterkere fokus på offentlige byggebehov og utvikling av modeller for å øke vår egen.

HOVEDKONTOR

Kristiansand
Kruse Smith AS Tlf 38 14 56 00

KRUSE SMITH ENTREPRENØR AS

Regionkontor Syd
Kristiansand Tlf 38 14 56 00
Arendal Tlf 37 05 81 80
Kragere Tlf 35 98 69 70
Lyngdal Tlf 91 64 90 30

REGIONKONTOR VEST

Forus Tlf 51 44 42 00
Haugesund Tlf 52 84 58 80

BOLIG- OG EIENDOMSUTVIKLING

region syd Tlf 38 14 56 00
Kruse Bolig

BOLIG- OG EIENDOMSUTVIKLING

region vest Tlf 51 96 57 50
Kruse Bolig

KRUSE SMITH ANLEGG

Forus Tlf 51 44 42 00
Kristiansand Tlf 38 14 56 00

KRUSE SMITH EIENDOM AS

Kristiansand Tlf 38 14 56 00

ECO BYGG AS

Åseral Tlf 38 28 56 00

www.kruse-smith.no

www.krusebolig.no