

KRISTIANSAND NÆRINGSSELSKAP AS

ÅRSRAPPORT 2020





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





Årsrapport 2020

4

Eiendomsoversikt

8

KNAS
Styrets
beretning
2020

10

KNAS
Regnskap
2020

15

Kontantstrømanalyse

18

KNAS
Noter til
regnskapet
2020

19

KNAS
Revisors
beretning
2020

30



2020

Årsrapport

FREMTIDSUTSIKTER

I skrivende stund er fortsatt koronapandemien viktigste sak på dagsorden både nasjonalt og internasjonalt. Norge og mange andre vestlige land har kommet godt i gang med vaksineringsen og regner med at dette er gjennomført høsten 2021. Mange utviklingsland henger imidlertid etter i vaksineringsen og vi kan se det en ble advart mot, nemlig at rike land kjøper opp vaksinene og slik sikrer egne innbyggere først. Det er fortsatt omfattende nedstengninger over ett år etter utbruddet startet i Europa, og mange regner med at det vil gå 1,5 – 2 år før disse tiltakene er historie.

Fasiten så langt er likevel at verdensøkonomien og i særdeleshet den norske økonomien har klart seg bemerkelsesverdig godt under hele pandemien. Imidlertid er det enkeltbransjer som reiseliv, servering og en del tjenesteyting som sliter tungt. Slik sett ser vi en klar todeling av næringslivet: de som klarer seg bra under pandemien- noen faktisk bedre enn tidligere, og de bransjene som nærmest er stoppet opp. Av sistnevnte er særlig flybransjen, deler av turismesektoren, bevertning og servering særlig berørt. Samtidig er aksjemarkedene og eiendomsmarkedene på «all time high» og klarer seg bemerkelsesverdig bra under krisen. Mange snakker derfor om bobletendenser. Mye tyder derfor på at verdensøkonomien vil klare seg bra gjennom pandemien.

Fortsatt er saker fra 2019 på den internasjonale dagsorden. Både BREXIT og handelskrigen mellom Kina og USA eksisterer fortsatt. Med presidentskifte fra Donald Trump til Joe Biden er tonen i dialogen mellom supermaktene likevel en annen. På tross av dette kan det virke som om samarbeidsklimaet mellom USA, KINA og Russland er skjerpet. Dette understøttes av tiltakende uro og krigshandlinger i Midtøsten.

Mye kan imidlertid tyde på at pandemien har forsert endringer som allerede har vært i gang. Handelsmønsteret kan synes å ha endret seg fra fysisk handel til handel på nett. Hvordan vi arbeider og møtes har endret seg radikalt. Mange jobber fra hjemmekontor og møter gjennomføres i stor grad på nett. I hvilken grad dette er permanente endringer og i hvilken grad dette vil falle tilbake til tiden før pandemien er fortsatt uklart, men de fleste mener deler av disse endringene vil bli permanente. Dette kan få stor betydning for bl.a. hotell og flybransjen som vil oppleve at jobb-reiser reduseres betydelig post-pandemien.

Også lokalt har næringene klart seg bra gjennom pandemien slik at etterspørselen etter næringstomter og leiligheter har vært større enn en kunne frykte tidlig i pandemien. KNAS har derfor klart å opprettholde omsetningen i 2020, og slik kan det også se ut i 2021.

En endring som startet i 2020 og som har fortsatt i 2021 er en etterspørsel etter industritomter. Tidligere har industrietableringer i Norge vært nærmest ikke-eksisterende. Imidlertid ser vi nå at tomter til datalagring, batteriproduksjon, hydrogen og annen grønn energi har vært særlig aktuelt. Grunnlaget for denne etterspørselen er Norges grønne energimiks med vannkraften som bærende energiforsyning, men antagelig er også Norges- og Skandinavias stabile styre medvirkende til denne endringen. Bare tiden vil avgjøre om 2020- tallet vil bli tiåret for nye industrietableringer i Norge. I skrivende stund har Morrow besluttet etablering av batteriproduksjon i Arendal og Bulk satser stort på datalagring på Støleheia. Med dette bakteppet har KNAS tatt arealposisjoner på mange hundre mål på Støleheia-sør for energiforedlende virksomheter herunder datalagring og batteriproduksjon for slik å være forberedt på en etterspørsel etter slike næringstomter.



KNAS OG LINA

For KNAS/LINA blir det viktig på tross av disse tidene, å sikre at det ved behov, er ledige og byggeklare næringsstomter med riktige næringsformål. Dette gjelder innenfor alle sektorer som industri, lager, logistikk, kontor og handel. Det blir også viktig å befeste Kvadraturen og de nære randsoner som regionens sentrale drivkraft.

Dette kan skape et dilemma for KNAS all den stund mange av virksomhetens næringsarealer er lokalisert et stykke unna Kvadraturen. Selv om det er utfordringer mellom de gamle sentrumsområdene og de nye mer perifere næringsområdene, er det minst like store utfordringer mellom de ulike regionene og deres tiltrekningskraft på nye etableringer. Avveiingen blir derfor å balansere hensynet til preferanser i næringslivet mot klima- og transportvennlig utvikling lokalt opp mot å sikre rammebetingelser for nyetableringer i vår region.

Tilbudet av nærings- og boligstomter til nybygging oppleves å være tilfredsstillende i Kristiansandsregionen. På boligsiden kan dette leses ved at prisutviklingen i Agder har vært, og forventes å forbli, lavere enn for resten av landet. Dette kan på mange måter sies å være et sunnhetstrekk, og lite tyder på at Agder er nær en boligboble slik tilfellet kan være i Oslo.

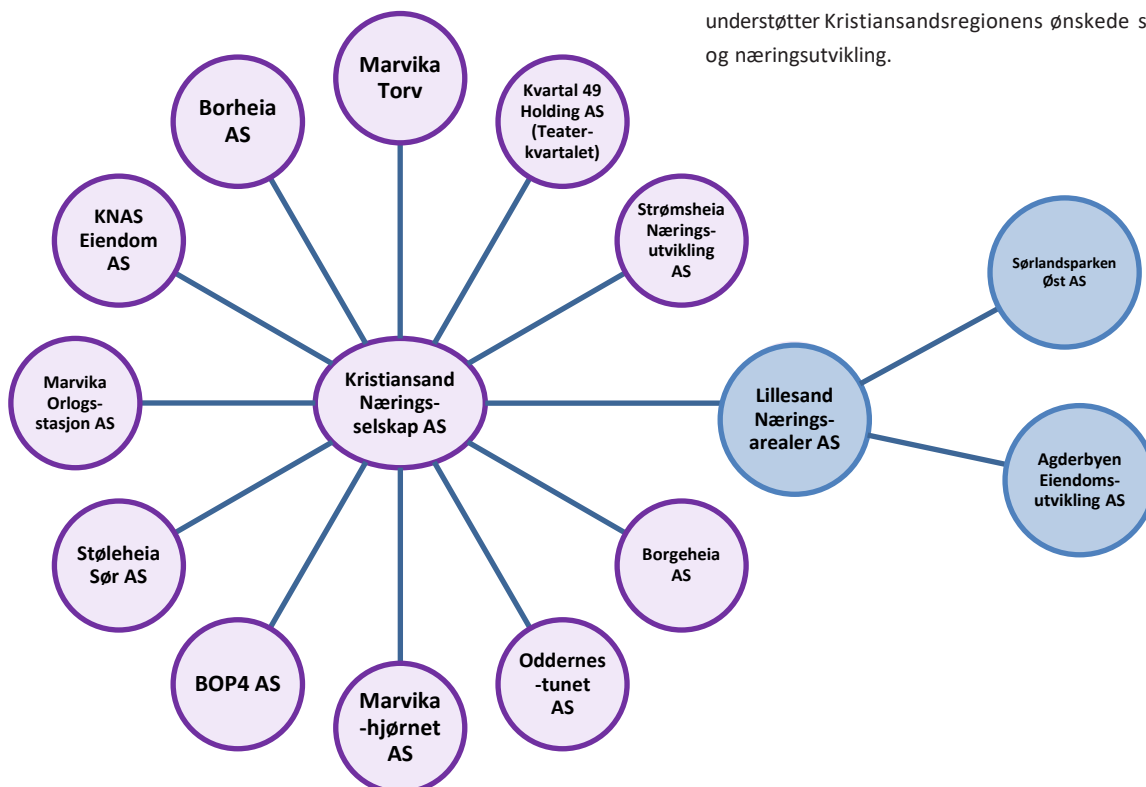
Når det gjelder næringsarealer er det p.t. tilstrekkelig areal med Lohne Lier, Mjåvann, Lauvåsen, Sørlandsparken Øst og Agder Næringspark som de største og mest aktuelle tomteområdene.

I tillegg er det større eller mindre næringsarealer spredt i hele regionen. Dette sammen med en betydelig ledighet i bestående logistikk- og kontorlokaler samt tiltakende ledighet i forretningslokaler, gir regionen en betydelig arealreserve for nye næringer og næringer i vekst.

ORGANISERING

Mens **KNAS** er 100% eid av Kristiansand kommune er LINA eid med 50% av KNAS og 50% av Lillesand kommune. Dermed representerer både KNAS og LINA to små konsernstrukturer. Det finnes derfor konsoliderte regnskap for KNAS så vel som for LINA. KNAS og LINA-administrasjonen er den samme med kontoradresse Østre Strandgate 3 i Kristiansand. I tillegg utgjør Marvika Utvikling Holding AS (MUH) en mindre konsernstruktur knyttet til utviklingen på Marviksletta. Grovt sett består KNAS av viktige byutviklingsområder på Lund, Oddernes og i Marvika (Orlogstasjonen) i tillegg til noen spredte mindre tomter.

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





Marvika Utvikling Holding AS (MUH) ble opprettet årsskiftet 2013/14 for å samle KNAS sine interesser på Marviksletta herunder de siste strategiske kjøpene utført med sikte på å sikre utviklingen på Marviksletta.

Borgeheia AS er et selskap som sorterer direkte under KNAS. KNAS sitt eierskap i Borgeheia AS er bare 27%, men KNAS har opsjon på kjøp av 51% så snart et område på ca. 2000 dekar ved Kjevik er innarbeidet i en kommuneplan som et utbyggingsområde.

Gjennom **Borheia Næringspark AS** har KNAS ervervet 100% eierskap i de områdene av Borheia vest for Rige som kan utnyttes til næringsarealer.

Gjennom **Strømsheia Næringsutvikling AS**, som er eid med 100% av KNAS er det selskapets intensjon å utvikle drøye

50.000 kvm kontorlokaler med god beliggenhet ift sentrum, flyplass, bussmetro og europavei. Vi tror Strømsheia kan bli et attraktivt lokaliseringalternativ for større kontoretableringer i årene som kommer. Steinmassene på Strømsheia kan også bli en viktig ressurs for etablering av ny havn.

Teateret

Våren 2016 var det særlig arbeidet med å overta teateret med sideeiendommer som stod i fokus. Etter en lang prosess, og i konkurranse med andre private aktører, ble det til slutt besluttet at KNAS og Glastad Farsund AS skulle få kjøpe eiendommene i Kongensgate og Vestre Strandgate for 20,5 MNOK. I løpet av 2017 ble det forhandlet med en rekke aktuelle drivermiljøer og det ble inngått avtale med Selskap & Event Holding AS. Teateret AS ble opprettet, og det gamle teateret er blitt et kulturhus for hele byen med en flott restaurant.

I 2018 kjøpte Kvartal 49 Holding AS Østre Strandgate 1 for å få en bedre utvikling av Vestre Strandgate 4 og Kongensgate 2A og B.



STYRING OG FORRETNINGSMODELL

Det er utarbeidet en felles forretningsplan for KNAS og LINA. Selskapene styres via et eget styre for KNAS og eget styre for LINA. De fleste styrene under KNAS er spesialstyrer eksempelvis styret i Marvika Senter Holding AS, Kvartal 49 Holding AS og styret i Kongensgate 2 Kristiansand AS. Styret reflekterer eierskapet og aksjeholdning.

Både KNAS og LINA har gjennomført en modell med "single purpose" selskap for de fleste enkelttomter som skal utvikles. Dette er gjort for at selskapene skal være best mulig tilpasset de ulike utviklingstrinn som besluttes gjennomført før den enkelte eiendom går inn i neste utviklingstrinn. For KNAS/LINA sine kunder er det hensiktsmessig å ha plassert eierskapet i et selskap fordi det er slik aktørene uansett vil organisere seg på sin side – en slik gjennomføring hos tomteutvikler sparer derfor kjøper for tid og omorganiseringskostnader.



SELKAPSMÅL FOR KNAS

KNAS sine målsettinger kan oppsummeres:

- **Næringspolitisk:** KNAS skal skape mulighet for vekst og verdiskaping gjennom en aktiv arealstrategi som innebærer å ta nye strategiske posisjoner enten alene eller i samarbeid/allianser med andre.
- **Bedriftsøkonomisk:** KNAS skal gi eierne rimelig avkastning på investert (syssetsatt) kapital. I eierskapsmelding 3 er dette for KNAS sin del konkretisert til 6% avkastning på selskapets total kapital.

Selskapene skal kjennetegnes ved:

- **Tillit** skapes gjennom ærlighet, åpenhet og integritet overfor markedet, eiere, ansatte og samfunnet generelt.
- **Innovasjon** sikres ved kontinuerlig å tilføre virksomheten nye forretningsmuligheter og engasjementer som er til det beste for samfunnet og selskapet selv.
- **Kompetanse** sikres ved å delta i markedene, bygge nettverk samt å søke samarbeid og allianser.





Gnr/Bnr/	Bydel	Eiendomsnavn
152/648	Lund	Kongsgård Alle 64
152/1705	Lund	Ægirs Vei 4
152/1706	Lund	Ægirs Vei 6
152/1707	Lund	Ægirs Vei 8
152/1083	Lund	Oddernesveien 25
152/902	Lund	Marviksveien 12 A
152/987	Lund	Marviksveien 88
152/429	Lund	Idunveien 13
152/1457	Lund	Teglverksveien 36
152/1458	Lund	Teglverksveien 36A
42/516	Lund	Vige Havnevei 1, vei inn til bensinstasjon
47/28	Lund	Unicon, Vigeveien 33, Uteareal
	Lund	Havnearealer i sjø, felt H3 og H5
42/515	Lund	Vige Havnevei 3, nabotomt bensinstasjon
42/203	Lund	Vei Vige, deler av nabotomt bensinstasjon
47/23	Lund	Vigeveien 36, vaskehall Unicon
47/13	Lund	Vige havnevei 14, Unicon-bygget
44/240	Lund	Oddernestunet
44/104	Lund	Oddernestunet
38/23	Lund	Oddernestunet
152/431	Lund	Industrigata 1
152/432,2263,2264,2266	Lund	Industrigata 2
152/434	Lund	Industrigata 4
152/438, 436	Lund	Industrigata 6, 4B
152/2248	Lund	Industrigata 8 A
152/2249	Lund	Industrigata 10 A
152/2252,2253,2254	Lund	Nye Teglverksvei 5
152/2255,2256,2254	Lund	Nye Teglverksvei 7
152/2259,2260	Lund	Nye Teglverksvei 9
152/450	Lund	Industrigata 17
152/448	Lund	Industrigata 15
152/1050	Lund	Nye Teglverksvei 17
152/439	Lund	Industrigata 7
152/1052	Lund	Nye Teglverksvei 21
152/1703	Lund	Ægirs vei 2
152/1051	Lund	Nye Teglverksvei 19
152/451	Lund	Industrigata 22
152/155	Lund	Framnesveien 10
42/146	Lund	Bispegra 28
152/2257,2258,2262	Lund	Nye Teglverksvei 7A
152/2261,2267	Lund	Nye Teglverksvei 7
150/1527, bnr 12	Sentrum	Østre Strandgt 3
150/1524	Sentrum	Østre Strandgt 1
151/389, 394	Sentrum	Dalaneveien 14 og 18A
151/680	Sentrum	Grims Torv 3
151/682	Sentrum	Grims Torv 3 B
151/1051	Sentrum	Jørgenmoes gate 2B



Gnr/Bnr/	Bydel	Eiendomsnavn
150/952	Sentrum	Lømslands Vei 23
151/1883	Sentrum	Tinnheiveien 27
151/1876	Sentrum	Tinnheiveien 8
151/670	Sentrum	Gamle Mandalsvei 14 B
Deler av 150/1116	Sentrum	Kommandantboligen
150/673	Sentrum	Kongensgate 2
150/674	Sentrum	Kongensgate 2A
150/674	Sentrum	Kongensgate 2B
150/1465	Sentrum	Vestre Strandgt. 4
99/182	Øst	Langåsen 2 AS
63/1308	Øst	Stemmane 1308 AS
62/1,5	Øst	Strømsheia Næringsutvikling AS
63/733	Øst	Akvarietomta
63/733,63/810	Øst	Hotelltomta v/Quality
63/1020	Øst	Tomt ved Sørlandshallen
63/1024	Øst	Tomt ved Sørlandsparken Barnehage
63/733	Øst	Tomt Parkeringsplass Travparken
63/472	Øst	skibåsen 21, Speedwaybanen
96/169	Øst	Korsvik forsyningskai
14/39	Nord	Borgeheia AS
2/372,263,285,556	Vest	Lille Geiderøya
2/378	Vest	Tjuvodden
12/4	Vest	Holskogveien 103-105, Holskogen gård
12/1101,1	Vest	Holskogen Industriområde Felt B
12/1100, 602,1156,1157	Vest	Holskogen Industriområde Felt C, Bråvannsløkka, Holskogveien 66
151/1941	Vest	Vesterveien 23
151/1943	Vest	Vesterveien 25
12/9	Vest	Bladdalstjønnna
151/1935	Vest	Vesterveien 15 B
14/1588	Vest	Tomt på Fidjane
41/81,1	Vest	Borheia Næringspark AS



Kristiansand Næringssselskap AS (KNAS) ble etablert i 2006 for å utvikle fremtidsrettede og bærekraftige løsninger for lokal og regional virksomhet, herunder å eie og forvalte eiendomsmasse. Selskapet skal skape muligheter for vekst og verdiskapning og være et tillitsverdig instrument for kommunens næringsutvikling. Selskapet skal, i sin daglige drift, ivareta både samfunnsøkonomiske hensyn og bedriftsøkonomiske avkastningsmål. Selskapet skal bygge videre på bærekraftige løsninger samt ha en geografisk dimensjon som åpner for utvikling og samarbeid med nabokommunene. I eierskapsmelding 1, 2 og 3 er avkastningskrav og det kommersielle formålet med KNAS styrket og konkretisert. Selskapets forretningsadresse er Kristiansand.

Når vi skal beskrive 2020 kommer vi ikke unna å peke på Covid19 som har satt sitt preg på året og ser samtidig ut til å prege også store deler av 2021. Norge ble stengt ned 12. mars 2020 og i etterkant av dette har samfunnet vært preget av nedstengninger og moderate oppmykninger langt inn i 2021. Nå, i det vi møter april 2021, ser det ut til at Norge og resten av verden får fart på vaksineringsen slik at håpet om å komme ut av pandemien i 2021 er reell. Parallelt har finansmarkedene først krasjet etter fall på ca 40%, men tok seg bemerkelsesverdig raskt inn igjen og ved årsskiftet 2020/21 var verdens finansmarkeder tilbake på «all time high». Likevel er det en stor bekymring at Norge har mistet ca 60.000 fulltidsjobber. I verden er tilsvarende tall over 255 millioner fulltidsjobber. Bransjer som vare- og detaljhandel, produksjon, reiseliv, servering og kultur er sterkt påvirket av pandemien.

Mange av de som mister jobbene er unge arbeidstakere og hele 4 av 10 unge arbeidstakere i verden har jobb i bransjer som er sterkt berørt av pandemien og hele 1 av 6 unge i verden har mistet jobben. Unge under utdanning må gjennomføre studiet som selvstudium, med de konsekvenser dette får for frafall og psykisk følelse av utenforskap. Mye kan tyde på at tap av ungdom godt integrert i arbeidslivet er en av de største negative effektene av pandemien. Dette kan få betydning for etableringer og dermed også for KNAS i årene fremover. Utleievirksomheten til KNAS har vært lite påvirket av pandemien.

I denne situasjonen har KNAS i første rekke konsolidert sin virksomhet knyttet til bygging av Marvika torv, fortsatt sørget for eierkonsentrasjon på resten av Marviksletta, regulering av Kvartal 49 og Oddernes tun, og startet første byggetrinn i helsebydelen på Eg. Videre er det god utvikling av næring i Sørlandsparken Øst og Agder Næringspark. De siste tomtene i gamle Sørlandsparken ble solgt, og heretter er det andrehåndsmarkedet som gjelder. Etableringer av batterifabrikker har fått stor oppmerksomhet, med den konsekvens at KNAS tok en stor eiendomsposisjon på Støleheia sør. For første gang på flere ti-år har etterspørselen etter tomter for mer tradisjonell industri igjen kommet på dagsorden. Om dette er en varig endring gjenstår å se.

VIRKSOMHETEN I 2020 OG 2019

(i hele 1000 i tabellen)

OMSETNING OG RESULTAT	Konsern 2020	Konsern 2019	Morselskapet 2020	Morselskapet 2019
INNTEKTER	203 782	123 179	9 662	17 910
DRIFTSRESULTAT	38 199	26 842	-801	5 843
RESULTAT FØR SKATT	22 860	12 578	12 876	19 845
SELSKAPETS TOTALKAPITAL	947 155	907 033	759 871	791 770
SELSKAPETS EGENKAPITAL	313 260	302 571	364 141	362 265
EGENKAPITAL ANDEL	33 %	33 %	48 %	46 %

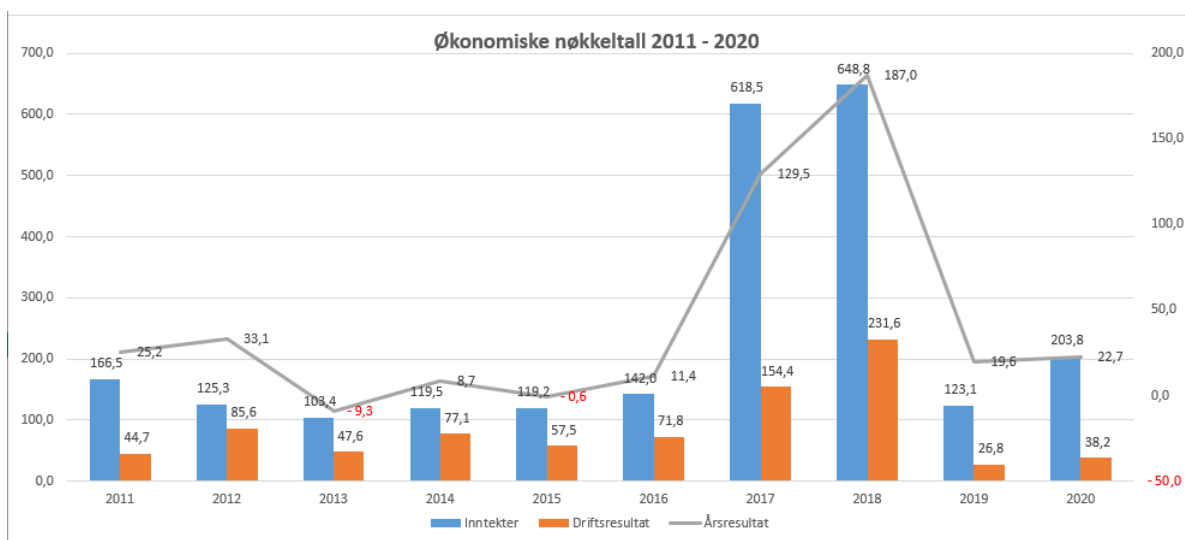


Årets konsernresultat for KNAS (konsern) er 22,6 MNOK. Tilsvarende for 2019 er 19,7 MNOK.

Konsernet har realisert eiendommer gjennom salg av single purpose selskaper, eller direkte salg av eiendommer for 119,2 MNOK kroner i 2020, med en tilhørende bokført verdi på 90,4 MNOK, dvs. en regnskapsmessig gevinst på 28,7 MNOK. KNAS konsernet har et resultatmål relatert på 6,0 pst (totalkapitalrentabilitet). Med totalkapital for konsernet på 947,2 MNOK er målsettingen et driftsresultat på 56,8 MNOK. Med et driftsresultat på 38,2 MNOK gir dette realisert avkastning dette året isolert med 4 pst.

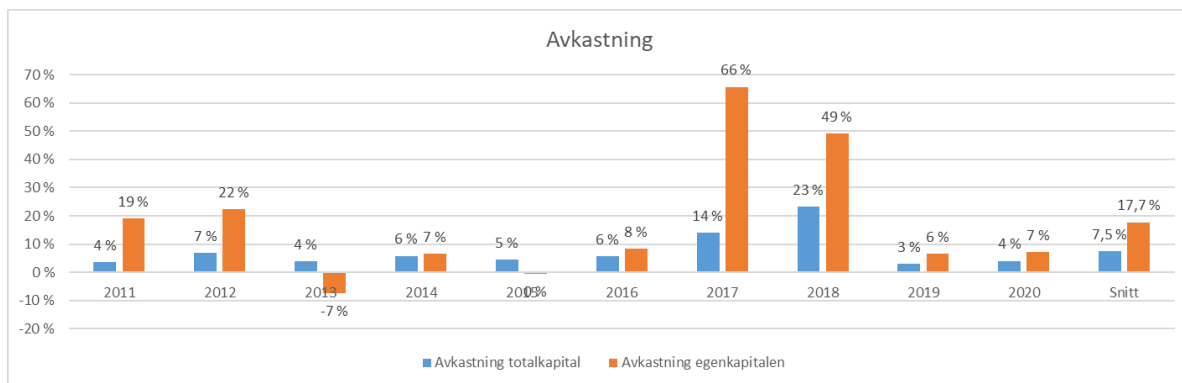
RESULTATHISTORIKK

I perioden 2011 til og med 2020 er det omsatt for 2.370 MNOK i KNAS hvorav 1.701 MNOK er salgsinntekter og 596 MNOK er leieinntekter. Tilsvarende er akkumulert driftsresultat i perioden 835 MNOK med akkumulert årsresultat på 428 MNOK. Fra og med 2019 er andel omsetning og driftsresultat for Lillesand Næringsarealer medtatt. Akkumulert utbytte for årene 2011 – 2020 er 236 MNOK og utgjør 55% av samlet årsresultatet i samme perioden. Samlet er utbytte og renter på ansvarlig lån i perioden 395 MNOK. Resultatene svinger betydelig fra år til år.



Figuren viser driftsresultat og omsetning de siste 10 årene.

Konsernets avkastningsmål er 6,0% avkastning på totalkapitalen. Figuren under oppsummerer avkastningen disse 10 årene til 7,5% som avkastning på totalkapitalen som er 1,5% over eiers målsetting. Tilsvarende er avkastning på bokført egenkapital 17,8%.



Figuren viser avkastning av totalkapitalen og egenkapitalavkastningen siste 10 år.



Selv om selskapet i snitt har levert over målet alle disse årene må imidlertid avkastningen sees sammen med generelt rente og avkastningsnivå i samfunnet. Dette nivået er nå vesentlig redusert. Dette betyr at det er forventninger om lave renter og lav avkastning i mange år fremover. I en slik situasjon må det påregnes at også KNAS sin avkastning vil synke.

HOVEDAKTIVITETER I 2020

Det har lenge vært et mål at KNAS skal balansere egen innsats mot øst, vest og nord samt å øke innsatsen for vitalisering og vekst i Kvadraturen og bydelssentra i Kristiansand.

En har opprettholdt aktiviteten i- og rundt Sørlandsparken, Sørlandsparken Øst og Agder Næringspark for tradisjonelle næringer. Agder Næringspark i Lillesand, som sorterer under LINA, er omtalt som ett av vinnerområdene av nye næringsområder. Selv om det er bra fart i nyetableringene i dette næringsområdet er det knyttet utfordringer til forurensing som følge av steinkvaliteten i Aust-Agder.

Det har vært konkrete forhandlinger om kjøp av næringsområder vest for Kvadraturen uten at disse områdene foreløpig er ervervet. Derimot er det ervervet et stort fremtidig næringsområde nord for Kvadraturen på Støleheia. Dette området har vært aktuelt for etablering av batterifabrikk blant annet fordi området kan tilby gode strøm/effektreserver som er viktig for denne industrien. I 2020 har det vært dialog med Morrow, Equinor/Hydro/Panasonic, Freyr og Beyonder for etablering av batterifabrikk. Parallelt pågår reguleringsarbeidet. I løpet av 2020 og inn i 2021 har KNAS også engasjert en ekstra ressurs for å promotere Støleheia til etableringer av energiforedlende virksomheter herunder batterifabrikk.

Utbyggingen av Marvika Torv er videreført. Dette vil være et hovedprosjekt for KNAS de neste årene. Ny COOP Extra ble åpnet i januar 2020 samtidig som bygging av 67 leiligheter ble videreført. De første leilighetene vil være innflyttingsklare høsten 2021. Marvika Torv er første byggetrinn på Marviksletta, og det er vektlagt høy kvalitet i arbeidene slik at dette på en god måte setter standarden for videre utvikling av dette området på Lund.

Parallelt har KNAS arbeidet videre med eierkonsentrasjon på øvrige tomter på Marviksletta slik at Marvika Torv, Marvikahjørnet og de to nordlige kvartalene på sletta nå er eid av profesjonelle eiendomsutviklere. Dette er beste garanti for at utviklingen av Marviksletta får så god gjennomføring som mulig.

Strømsheia vil også bli forsøkt igangsatt i løpet av 2021/22.

DET NÆRINGSPOLITISKE OPPDRAGET

Ved siden av å gi avkastning til eier er KNAS og LINA sitt viktigste bidrag i et lengre perspektiv, sikringen av fremtidige arealer til næringsutvikling. Siste område som er sikret er om lag 1500 daa på Støleheia som planlegges brukt til energiforedlende virksomheter. KNAS kontrollerer nå om lag 6.500 daa til fremtidige næring, noe regulert men også noe uregulert. Arealene i Sørlandsparken Øst, Kjerlingland (Agder Næringspark), Støleheia, Borgeheia (Kjevik), Borheia (Rige), Strømsheia og Holskogen er alle eksempler på dette. Gjennom KNAS/LINA sine posisjoner i Agder Næringspark, Sørlandsparken Øst, Støleheia, Strømsheia, Borheia og i Holskogen, er selskapene godt posisjonert mot en ny oppgang i etterspørselen etter byggeklare næringstomter. I tillegg har selskapet sentrale eiendommer på Vige, på Lund, og på Oddemarka, som blir viktige for byutviklingen i Kristiansand. Posisjonene på Borheia (Rige), Borgeheia (Kjevik) og Holskogen er langsiktige. Det er ønskelig med noe mer areal vest for Kvadraturen, inn mot Søgne og Songdalen.

SAMFUNNSANSVAR (ESG)

KNAS sin virksomhet skal i alle ledd ivareta hensynet til miljø, hensynet til sosiale rettigheter og hensynet til samfunnsansvar (ESG).

Selskapets drift skal være basert på etiske forretningsprinsipper, og være i samsvar med FNs mål for et bærekraftig næringsliv (UN Global Compact).

I den grad KNAS gjør finansielle investeringer, skal disse følge de etiske retningslinjene som til enhver tid er gjeldende for Statens pensjonsfond utland og følge FNs prinsipper for ansvarlige investeringer (UN PRI).

Konkret ivaretar KNAS sitt samfunnsansvar ved at det stilles krav til samarbeidspartnere som sikrer ivaretagelse av hensynet til helse, miljø, sikkerhet og likeverd i utviklingsprosjekter. Dette gjøres både i kontraktsforhandlinger, ved løpende dialog med samarbeidspartnere og avtaleparter, samt ved valg av konkrete bygningsmessige produkter og løsninger.

For å sikre ivaretagelse av ESG, er KNAS avhengig av informasjon fra samarbeidspartnere og avtaleparter. KNAS har ikke ressurser til selv å gjennomføre alle analyser og alle undersøkelser. Selskapet hensyntar sitt behov for åpen, korrekt og transparent informasjon, ved vurderinger av om hvorvidt det skal inngås avtaler om salg, samarbeid og/eller utvikling.

KNAS ønsker som en sentral utviklingsaktør i Kristiansandsregionen, å være ledende hva gjelder ivaretagelse av ESG.



KORTSIKTIG GJELD OG FORDRING I KONSERNREGNSKAPET

Ved utgangen av 2020 var samlet kortsiktig gjeld (før avsetning til utbytte) 42 MNOK fordelt slik:

-Leverandørgjeld: 14,4 MNOK

-Øvrige tidsavgrensningsposter og offentlige avgifter: 27,7 MNOK

Konsernets finansielle stilling er god og kan betjene den kortsiktige gjelden med jevn inntektsflyt og oppgjør for tidligere solgte tomter.

Kortsiktige fordringer var ved utgangen av året 118 MNOK bestående av

-Fordring på oppgjør salg av tomter er 52 MNOK

-Ordinære kundefordringer 3 MNOK

-Periodiserte prosjektinntekter 62 MNOK

-Forskudd kunder og andre tidsavgrensningsposter 1 MNOK

FINANSIELL RISIKO

Markedsrisiko

KNAS er, som andre eiendomsselskap, eksponert for endringer i eiendomsverdier og etterspørsel basert på utvikling i makroøkonomien. Lokalt er det mye næringslokaler ledige, dette gjelder kontor, butikk og lagerlokaler. KNAS mener å observere en tiltakende vilje til nyetableringer. Oppdaterte takster viser også at den virkelige verdien av selskapets eiendomsmasse er større enn selskapets bokførte verdier.

Kredittrisiko

Utestående kundefordringer var 65,7 MNOK i konsernet ved årsskiftet. Av dette beløpet er 62,4 MNOK opptjent, ikke fakturerte prosjektinntekter knyttet til Marvika Torv. Dette prosjektet ferdigstilles i 2021 og fordringene forventes innbetalt i 2021. KNAS har solid kundemasse.

Etter krav fra bankene ble det fra 2007 – 2009 inngått rentebindingsavtaler for i alt 720 MNOK. Dette gjaldt sikring av renter knyttet til langsiktige lån til de to nye forretningsbyggene som KNAS stod som eier av ved inngangen til 2017. Selskapet KN Kjøita AS ble solgt i 2017 og Gyldengården i 2018. I utgangspunktet skulle renteavtalene da innfris, men styret besluttet å beholde rentebytteavtaler knyttet til KN Kjøita AS som et rimelig lån og knyttet disse til ansvarlig lån fra Kristiansand kommune. Rentebytteavtalene tilknyttet Gyldengården ble innfridd i 2019.

Likviditetsrisiko

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

Kontantstrøm

Konsernet har tilfredsstillende likviditet og har ved utgangen av 2020 78 MNOK i tilgjengelige bankinnskudd i tillegg til 45 MNOK ubenyttede kassekreditter. Imidlertid vil pågående byggeprosjekter og arealkjøp for fremtidig næring i stor grad disponere disse likviditetsreservene.

KNAS har to ansvarlig lån til Kristiansand kommune pålydende hhv 200 MNOK og 90 MNOK. Det største lånet er avdragsfritt. Det minste lånet var avdragsfritt fem til 2018 og skal deretter avdras over 7 år med 18 MNOK pr år.

Det foreligger skriftlig avtale med eier om at det ansvarlige lånet står tilbake for all annen gjeld.

MILJØ

KNAS er ansvarlig for omfattende utbyggingsprosjekter hvor det foretas til dels store inngrep i natur. KNAS er seg bevisst de miljømessige utfordringer og forpliktelser og man søker å minimere belastningen på nærmiljøet. For å redusere tungtransport utenfor utbyggingsområdene søker man å planlegge med massebalanse og gjenbruke avgravningsmasser og myrjord.

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

FORSKNINGS- OG UTVIKLINGSAKTIVITETER

KNAS har ingen aktive avtaler vedrørende forskning og utvikling.

ORGANISASJON, ARBEIDSMILJØ OG LIKESTILLING

Selskapet hadde gjennom hele 2020 tre fast ansatte. Dette er fordelt mellom en mann og to kvinner. Arbeidsmiljøet i selskapet er godt. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2020. Sykefraværet i selskapet var ubetydelig.

Selskapets styre har tre kvinnelige og fire mannlige styremedlemmer. Styret er seg bevisst de samfunnsmessige forventninger om tiltak for å fremme likestilling og mangfold.



ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

Figuren under illustrerer akkumulert årsresultat og akkumulert utbytteandel for 10-årsperioden på 55% av årsresultatet.

Styret foreslår følgende disponering av morselskapets årsresultat for 2020:

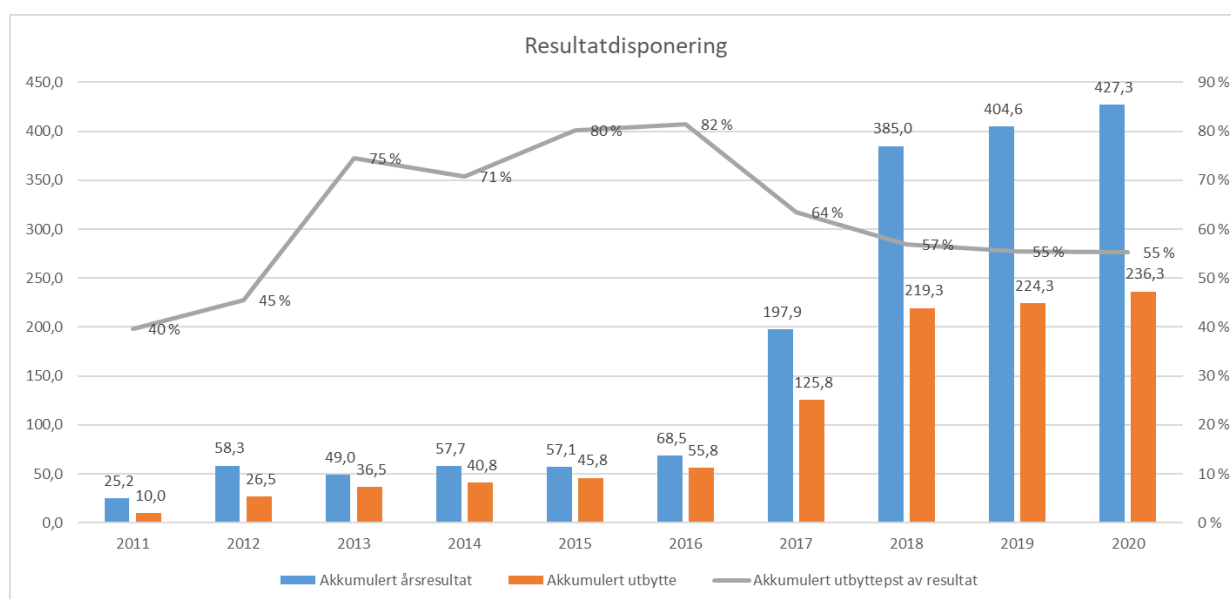
Disponeringer 2020 (i hele 1000)

Resultat etter skatt (overskudd)	12 876
Styrets forslag til utbytte	12 000
Avsatt til annen egenkapital	876

FORTSATT DRIFT

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter et rettviseende bilde for virksomhetens resultat for 2020 og økonomiske stilling ved årsskiftet.

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



Kristiansand, 15.04.2021

Egil August Bauer-Nilsen
Styreleder

Åshild Schmidt
Nestleder

Pernille K. Gulowsen
Styremedlem

Trond H. Blattmann
Styremedlem

Anne Wenche Emblem
Styremedlem

Odd Nordmo
Styremedlem

Jan Anker Hestås
Styremedlem

Jan Omlie Larsen
Daglig leder



Tall oppgitt i hele 1000	Note	MORSELSKAP		KONSERN	
		2020	2019	2020	2019
Salgsinntekt	3,9	0	0	181 532	97 816
Leieinntekt	9	0	0	20 050	23 325
Andre driftsinntekter	8,9	9 662	17 910	2 200	2 039
Sum driftsinntekt		9 662	17 910	203 782	123 179
Varekostnad/kostnader solgte eiendommer	2,3,9	0	0	144 357	72 312
Lønnskostnad	8	6 205	5 938	6 359	6 084
Avskrivning på driftsmidler	2	9	9	3 252	3 147
Annen driftskostnad	8	4 249	6 120	11 615	14 795
Sum driftskostnad		10 463	12 067	165 583	96 338
Driftsresultat		-801	5 843	38 199	26 842
Inntekt fra investering i datterselskap		1 281	3 274	0	0
Inntekt fra investering i tilknyttet selskap	5	10 000	5 000	-6	-371
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		17 656	19 525	0	0
Annen renteinntekt		1 474	3 150	2 103	4 159
Annen finansinntekt	11	2 775	7 135	2 882	7 136
Rentekostnad ansvarlig lån	10	-13 805	-16 263	-13 805	-16 263
Annen rentekostnad	12	-5 704	-7 818	-6 513	-8 924
Netto finansposter		13 667	14 002	-15 339	-14 263
Ordinært resultat før skattekostnad		12 876	19 845	22 860	12 578
Skattekostnad på ordinært resultat	7	0	0	171	-7 170
Ordinært resultat		12 876	19 845	22 689	19 748
Årsresultat		12 876	19 845	22 689	19 748
Herav Majoritetens resultatandel		0	0	23 455	20 911
Herav minoritetens resultatandel		0	0	-766	-1 162
Sum årsresultat		0	0	22 689	19 478
Overføringer					
Avsatt til utbytte		12 000	5 000		
Avsatt til/(overført fra) annen egenkapital		876	14 845		

Balanse pr 31.12



		MORSELSKAP		KONSERN	
Tall oppgitt i hele 1000	Note	2020	2019	2020	2019
EIENDELER					
Anleggsmidler					
Varige driftsmidler					
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,4	0	0	83 871	81 118
Maskiner og anlegg	2	0	0	10	33
Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner o.l.	2	33	42	618	671
Sum varige driftsmidler		33	42	84 499	81 821
Finansielle anleggsmidler					
Investeringer i datterselskap	5	138 867	139 338	38 234	38 234
Lån til foretak i samme konsern	10	489 790	449 849	8 717	8 245
Investeringer i tilknyttet selskap og FKV	5	23 071	23 071	11 216	11 415
Lån til tilknyttet selskap og FKV	4,10	8 542	33 763	11 835	23 704
Obligasjoner og andre fordringer	4	250	250	2 689	2 943
Sum finansielle anleggsmidler		660 521	646 272		
Sum anleggsmidler		660 554	646 313	72 692	84 542
Omløpsmidler					
Prosjektbeholdning	2,3,4		0	157 190	166 363
		0		565 312	548 360
Fordringer					
Kundefordringer		1 928	6 793	64 412	3 213
Andre fordringer	3,10	58 067	64 238	53 453	56 601
Sum fordringer		59 995	71 031		
				117 864	59 813
Investeringer					
Andre markedsbaserte fin. instrumenter	11	28 358	27 825	28 358	27 825
Sum investeringer		28 358	27 825		
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	10 964	46 600	28 358	27 825
Sum omløpsmidler		99 317	145 456	78 430	104 671
Sum eiendeler			791 770	789 964	740 670
		759 871		947 155	907 033



Tall oppgitt i hele 1000	Note	MORSELSKAP		KONSERN	
		2020	2019	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD					
EGENKAPITAL					
Innskutt egenkapital					
Aksjekapital		60 000	60 000	60 000	60 000
Overkurs		13 494	13 494	13 494	13 494
Sum innskutt egenkapital		73 494	73 494	73 494	73 494
Opptjent egenkapital					
Annen egenkapital		289 647	288 771	240 400	228 945
Sum opptjent egenkapital		289 647	288 771	240 400	228 945
Sum egenkapital henført til morselskapets eiere		0	0	313 260	302 439
Minioritetsinteresser		0	0	-634	132
Sum egenkapital	1	363 141	362 265	313 260	302 571
GJELD					
Avsetninger for forpliktelser					
Pensjonsforpliktelser	8	6 399	5 051	6 399	5 051
Utsatt skatt	7	0	0	448	342
Andre avsetninger for forpliktelser	4	0	0	12 753	10 733
Sum avsetninger for forpliktelser		6 399	5 051	19 600	16 126
Annen langsiktig gjeld					
Gjeld til Kristiansand kommune	4,1	290 728	308 864	290 728	308 864
Annen langsiktig gjeld	4	45 935	45 900	60 479	60 395
Gjeld til kredittinstitusjoner	4,6	25 118	33 327	208 916	161 758
Sum annen langsiktig gjeld		361 782	388 091	560 123	531 018
Kortsiktig gjeld					
Gjeld til kredittinstitusjoner kort	4	0	12 906	9 190	21 071
Leverandørgjeld		8 196	9 060	14 447	21 037
Betalbar skatt	7	0	0	0	11
Skyldig offentlige avgifter		1 282	852	1 259	1 262
Utbytte		12 000	5 000	12 000	5 000
Annen kortsiktig gjeld	3,2	7 071	8 545	17 275	8 937
Sum kortsiktig gjeld		28 549	36 363	54 172	57 318
Sum gjeld		396 730	429 505	633 894	604 462
Sum egenkapital og gjeld		759 871	791 770	947 155	907 033

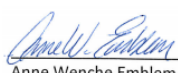
Kristiansand, 15.04.2021

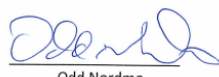

Egil August Bauer-Nilsen
Styreleder



Åshild Schmidt
Nestleder


Pernille K. Gulowsen
Styremedlem


Trond H. Blattmann
Styremedlem


Anne Wenche Emblem
Styremedlem


Odd Nordmo
Styremedlem


Jan Anker Hestås
Styremedlem


Jan Omli Larsen
Daglig leder

Kontantstrømanalyse



Tall oppgitt i hele 1000	Note	MORSELSKAP		KONSERN	
		2020	2019	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter					
Resultat før skattekostnad		12 876	19 845	22 860	12 578
Periodens betalte skatt	7	0	0	-11	0
Tap/gevinst ved salg av aksjer i datterselskap	5	-4 134	-12 265	0	0
Tap/gevinst ved salg av eiendeler	2	0	0	0	-6 496
Resultatandel aksjer i tilknyttet selskap fratrukket utdeling	5	-5 000	-5 000	-6	372
Inntektsført konsernbidrag		-1 281	-3 274	0	0
Ordinære avskrivninger	2	9	9	3 252	3 147
Endring i pensjonsforpliktelse	8	1 349	1 257	1 349	1 257
Endring i varelager/ prosjekteiendommer	3	0	0	-16 952	-87 052
Endring i kundefordringer		4 866	-1 352	-61 199	2 330
Endring i leverandørgjeld		-864	3 848	-6 590	12 407
Endring i andre tidsavgrensingsposter		11 412	9 904	12 159	15 683
Poster klassifisert som investerings- eller finansieringsaktiviteter	6	-10 984	-17 751	-10 984	-17 751
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		8 248	-4 778	-56 122	-63 524
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter					
Netto kontanteffekt ved salg av varige driftsmidler	2	0	0	0	43 566
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	2	0	0	-5 797	-8 524
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler	5	4 707	22 751	0	0
Utbetalinger ved investering i aksjer, andeler og obligasjoner	5	-55	0	0	0
Innbetalinger på andre lånefordringer		0	8 385	11 652	15 127
Utbetalinger på andre lånefordringer		-14 735	-61 556	0	-8 245
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-10 083	-30 419	5 855	41 924
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter					
Innbetalinger ved opptak av nye banklån		0	0	57 450	77 595
Innbetalinger ved opptak av annen langsiktig gjeld		0	0	83	-2 046
Utbetaling kassekreditt		-10 664	-22 123	-9 639	0
Utbetaling på banklån		0	-49 355	-733	-120 339
Utbetalinger ved nedbetaling av ansvarlig lån		-18 136	-18 136	-18 136	-18 136
Utbetalinger av utbytte		5 000	-93 500	-5 000	-93 500
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-33 800	-183 114	24 025	-156 425
Netto endring i kontanter		-35 635	-218 312	-26 241	-178 026
Kontantbeholdning 01.01		46 600	197 311	104 671	282 697
Bankbeholdning tilført ved fusjon		0	67 600		
Kontantbeholdning 31.12		10 964	46 600	78 430	104 670
Spesifikasjon av kontantbeholdningen ved periodens slutt					
Bankinnskudd, kontanter og lignende		10 964	46 600	78 430	104 671
I tillegg har selskapet følgende trekkmuligheter					
Ubenyttet kassekreditt		45 000	34 336	45 000	34 336
Tilgjengelig likviditet		55 964	80 935	123 430	139 007



Regnskapsprinsipper

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

Bruk av estimater

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

Driftsinntekter og driftskostnader

Salgsinntekter består av omsetningsverdien av nærings-eiendommer. Inntektene regnskapsføres ved risikoovertagelse til kjøper. Tilhørende tomtekostnader samt andel av infrastrukturkostnader regnskapsføres som kostnader solgte tomter under varekost/kostnader solgte eiendommer i resultatregnskapet.

Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

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

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

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

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Kristiansand Næringselskap AS og datterselskapene som fremgår av note 5. Konsernregnskapet utarbeides som om konsernet var en økonomisk enhet. Interne transaksjoner, fordringer og gjeld elimineres. Datterselskapene følger de samme periodiseringsprinsipper som morselskapet.

Tilknyttede selskap, med eierandel fra 20 % til 50 %, innarbeides etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet. Andel av tilknyttede selskaps regnskapsmessige årsresultat presenteres under finansposter i konsernregnskapet.

I konsernet er andel av resultat og kapital i felleskontrollert virksomhet ført etter bruttoprinsippet.

Metoden innebærer at andel av den felleskontrollerte virksomhets resultat og balanse er reflektert i de enkelte linjer i resultatregnskapet og i balansen.

Ved kjøp av felleskontrollert virksomhet anvendes oppkjøpsmetoden. Interne transaksjoner og interne gevinster med den felles kontrollerte virksomheten og Kristiansand Næringselskap AS elimineres forholdsmessig etter mellomværende mellom selskapene i konsernet elimineres.

Datterselskaper blir konsolidert fra det tidspunkt kontrollen er overført til konsernet (oppkjøpstidspunktet).

I konsernregnskapet erstattes posten aksjer i datterselskap med datterselskapets eiendeler og gjeld. Konsernregnskapet utarbeides som om konsernet var én økonomisk enhet.

Transaksjoner, urealisert fortjeneste og mellomværende mellom selskapene i konsernet elimineres.

Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi ut over hva

som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld, balanseføres som goodwill. Goodwill behandles som en residual og balanseføres med den andelen som er observert i oppkjøpstransaksjonen. Merverdier i konsernregnskapet avskrives over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid.

Minoritetsinteresser

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

Anleggskontrakter

Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregningsmetode. Fullførelsesgraden 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 opptjent ikke fakturerte inntekter medtatt under kundefordringer. Forskuddsfakturert produksjon er medtatt under annen kortsiktig gjeld. Inntekt fra anleggskontrakter inngår i salgsinntekt i resultatregnskapet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til løpende virksomhet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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



Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige driftsmidler som forringes i verdi avskrives lineært over forventet levetid. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall i den grad regnskapsreglene krever det. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Prosjekteiendommer

Prosjekteiendommer anskaffet med formål videreutvikling og salg er oppført i balansen som omløpsmidler med kostpris tillagt påkostninger som er påløpt på balansedagen. Alle kostnader som er direkte henførbare til prosjektene, er aktivert.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Datterselskap og tilknyttede selskap

Datterselskap og tilknyttede selskap er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen vurderes til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Konsernbidrag til datterselskap, med fradrag for skatt, føres som økt kostpris for aksjene. Utbytte/konsernbidrag inntektsføres samme år som det er avsatt i datterselskapet/ tilknyttet selskap. Når utbytte/ konsernbidrag vesentlig overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, anses den overskytende del som tilbakebetaling av investert kapital, og fratrekkes investeringens verdi i balansen.

Markedsbaserte finansielle instrumenter

For kortsiktige investeringer i markedsbaserte finansielle instrumenter brukes markedsverdi prinsippet. Verdien i balansen tilsvarer markedsverdien av investeringene pr. 31.12. Mottatt utbytte, og realiserte og urealiserte gevinster/tap, resultatføres som finansposter.

Rentesikring

Sikring av flytende rentebetalinger på lån ved bruk av rentebytteavtaler regnskapsføres som kontantstrømsikring når dokumentasjonskravene for dette er oppfylt. Rentederivatene som benyttes er mot banker med høy kredittkvalitet, og har betingelser i det flytende benet som er identiske med betingelsene i lånene som sikres. Markedsverdiendringer på rentebytteavtalene holdes utenfor regnskapet når rentebytteavtalene regnskapsføres som sikringsinstrumenter.

Ved kontrakter som ikke kvalifiserer som sikring, f. eks. på grunn av manglende dekning i underliggende objekt, regnskapsføres verdiendringen som annen finansinntekt-/kostnad løpende.

Pensjoner

Selskapet og konsernet har en innskuddsbasert pensjonsordning.

Ved innskuddsplaner betaler selskapet innskudd til et forsikringsselskap. Selskapet har ingen ytterligere betalingsforpliktelse etter at innskuddene er betalt.

Innskuddene regnskapsføres som lønnskostnad i den perioden premien pådras. Eventuelle forskuddsbetalte innskudd balanseføres som eiendel (pensjonsmidler) i den grad innskuddet kan refunderes eller redusere framtidige innbetalinger.

Skatt

Årets skattekostnad i selskapsregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen.

Skatt på avgitt konsernbidrag som føres som økt kostpris på aksjer i andre selskap, og skatt på mottatt konsernbidrag som føres direkte mot egenkapitalen, føres direkte mot skatt i balansen (mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har virkning på betalbar skatt og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har virkning på utsatt skatt).

Kontantstrømoppstillingen

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med forfallsdato kortere enn tre måneder fra anskaffelsesdato.

Prinsippendring

I 2020 har selskapet endret sitt prinsipp for bokføring av investeringen i felleskontrollert virksomhet i konsernet fra egenkapitalmetoden til bruttometoden. Begrunnelsen for endring i prinsipp er at bruttometoden gir leserne av regnskapet økt informasjonsverdi. Vi har omarbeidet sammenligningstallene.

Tallene er oppgitt i hele kr. 1.000, dersom ikke annet er oppgitt spesielt.



NOTE 1 – EGENKAPITAL

MORSELSKAP (1000 kr)	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 01.01.	60 000	13 494	288 771	362 265
Årets resultat	0	0	12 876	12 876
Utbytte	0	0	-12 000	-12 000
Egenkapital pr 31.12.	60 000	13 494	289 647	363 141

KONSERN (1000 kr)	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Minoritets-interesse	Sum
Egenkapital pr 01.01.	60 000	13 494	228 945	132	302 571
Årets resultat	0	0	23 455	-766	22 689
Utbytte	0	0	-12 000	0	-12 000
Egenkapital pr 31.12.	60 000	13 494	240 400	-634	313 260

Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

NOTE 2 – VARIGE DRIFTSMIDLER

MORSELSKAP

Varige driftsmidler (utenom eiendom)

	Kunst	Inventar, Innredning, biler	Sum drifts-midler
Anskaffelseskost pr 01.01	24	1 076	1 100
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	0
Avgang solgte driftsmidler	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	24	1 076	1 100
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	-1 067	-1 067
Bokført verdi pr. 31.12	24	8	33
Årets avskrivninger	0	9	9
Konsernet benytter lineære avskrivninger.	Ingen avskrivning	5 år	


KONSERN
Varige driftsmidler (utenom eiendom)

	Maskiner og anlegg	Kunst	Inventar, Innredning, biler	Sum driftsmidler
Anskaffelseskost pr 01.01	225	24	1 751	2 000
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	0	0
Avgang solgte driftsmidler	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	225	24	1 751	2 000
Akkumulert avskrivninger 31.12	-215	0	-1 159	-1 374
Bokført verdi pr. 31.12	10	24	593	628
Årets avskrivninger	23	0	54	76
Konsernet benytter lineære avskrivninger.	10 år	Ingen avskrivning	5 år-15 år	

KONSERN
Varige driftsmidler (eiendom)

	Anlegg	Bygninger, tomter og anlegg u/utførelse*	Sum driftsmidler
Anskaffelseskost pr 01.01	1 596	103 777	105 373
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	5 797	5 797
Avgang solgte driftsmidler	0	-6 000	-6 000
Anskaffelseskost 31.12	1 596	103 574	105 170
Akkumulert avskrivninger 01.12	-446	-23 549	-23 996
Opprinnelig akk. Avskrivninger kjøpte driftsmidler	0	0	0
Avgang solgte driftsmidler	0	6 000	6 000
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-638	-20 661	-21 299
Bokført verdi pr. 31.12	958	82 913	83 871
Årets avskrivninger	64	3 111	3 175
Selskapet benytter lineære avskrivninger.	10 - 25 år	25 - 50 år	

*Her inngår også konsernets merverdier på tomter og bygninger. Merverdier knyttet til tomt er ikke avskrevet.

Påløppte infrastrukturkostnader knyttet til solgte eiendommer inngår i annen kortsiktig gjeld med MNOK 3.

Av varige driftsmidler og eiendom er klassifisert:

	Morselskap	Konsern
Driftsmidler	33	84 499
Prosjekteiendommer	0	565 312

Eiendommer anskaffet med formål videreutvikling og salg er klassifisert som prosjekteiendommer i konsernet. Årets endring i bokført verdi av prosjekteiendommer består i hovedsak av utviklingskostnader på prosjektet Marvika Torv, kjøp av Brulheia AS, samt salg av eiendommer ved Sørlandsparken og Kjerlingland i Lillesand.

Kristiansand Næringssselskap AS overtok i 2006 næringsseiendommer fra Kristiansand kommune.

Kristiansand kommune har avgitt en generalfullmakt som gir Kristiansand Næringssselskap AS full råderett over eiendommene på hjemmelshavers (kommunens)



NOTE 3 – PROSJEKTBEHOLDNING

Konsernets bokførte prosjektbeholdning består av følgende poster:

Prosjekt under utførelse	2020	2019
Prosjekteiendommer og ikke igangsatte byggeprosjekter	371 132	352 392
Utført produksjon igangværende prosjekter	248 021	195 968
Påløpte kostnader igangværende prosjekter	-53 841	0
Nettoverdi	565 312	548 360
Vurdert til gode inkludert i kundefordringer	62 354	0

Konsernet har et pågående byggeprosjekt der man bygger leiligheter for salg. Prosjektet er vurdert som et prosjekt i egenregi med løpende salg og uttak fra lager. Prosjektet har samlet en beregnet salgsgrad på 52,25% ved utløpet av 2020. Ikke solgte enheter per 2020 er vurdert til kost.

De solgte enhetene i byggeprosjektet har en beregnet fullføringsgrad på 37,6% per 31.12.20 og det er på konsernnivå periodisert en salgsinntekt og en varekostnad etter prinsippene for løpende avregning.

NOTE 4 – FORDRINGER OG GJELD

Morselskap og konsern

Langsiktig fordring

Det er ytt lån til tilknyttede selskaper (TS) med til sammen MNOK 11,8 (2019: 23,7). Disse og posten andre langsiktige fordringer på MNOK 2,7 (2019: 2,9) forfaller senere enn 1år.

Langsiktig gjeld

Ansvarlig gjeld til Kristiansand Kommune ble etablert i forbindelse med overføring av næringseiendommer. Lånet stort MNOK 290,7 er et ansvarlig lån og står tilbake for all annen gjeld. Lånet forrentes med en årlig rente tilsvarende 3 mnd nibor+4% på MNOK 200 og nibor +3%på MNOK 90,7.

Andel av lånet med forfall senere enn 5 år er MNOK 173,4 (2019:198,18).

	MORSELSKAP		KONSERN	
	2020	2019	2020	2019
Gjeld sikret ved pant	0	10 664	192 989	147 260
Balansført verdi av pantsatte eiendeler				
Varige driftsmidler og prosjektbeholdning	0	80 000	323 011	348 908
Fordringer	0	6 793	0	6 793
Sum	0	86 793	323 011	355 701

Av bokført langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner på MNOK 209,9 er MNOK 25,9 knyttet til rentebytteavtalene.



NOTE 5 – AKSJER I ANDRE SELSKAP

Morselskapet

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

(1000 kr)	Forretnings- Kontor	Eierandel/ stemmeandel	Resultat siste år (100 %)	Egenkap. siste år (100 %)	Balanseført verdi
Datterselskap					
KNAS Eiendom AS	Kristiansand	100%	934	77	680
Marvika Orlogstasjon AS	Kristiansand	100%	119	-89	30
Oddernestun AS	Kristiansand	100%	-127	-2 233	30
Bruliheia AS	Kristiansand	100%	-333	-303	55
Vesterveien 15 AS	Kristiansand	100%	-126	1 861	38 234
Stemmane 1308 AS	Kristiansand	100%	-31	853	505
Borheia Næringspark AS	Kristiansand	100%	-626	-1 765	2 233
Langåsen 2 AS	Kristiansand	100%	-224	-1 390	52
Lundsletta 6 AS	Kristiansand	80%	-37	-8	88
Lundsletta 8 AS	Kristiansand	80%	-31	-29	88
Lundssletta 15 AS	Kristiansand	80%	-72	-359	88
Lundssletta 19 AS	Kristiansand	80%	-59	-261	88
Lundsletta 21 AS	Kristiansand	100%	-1 564	-4 158	110
Lundsletta 24 AS	Kristiansand	100%	234	110	110
Lundsletta 26 AS	Kristiansand	100%	27	110	110
Lundsletta 27 AS	Kristiansand	100%	82	188	110
Lundsletta 28 AS	Kristiansand	100%	26	194	110
Lundsletta 30 AS	Kristiansand	100%	-197	-1 015	475
Lundsletta 35 AS	Kristiansand	100%	155	138	110
Lundsletta 36 AS	Kristiansand	100%	61	111	110
Jørgenmoesgate 2B AS	Kristiansand	100%	222	247	110
Vesterveien 25 AS	Kristiansand	100%	942	605	112
Meglerlokalet AS	Kristiansand	100%	1	934	1 204
BOP 4 AS	Kristiansand	100%	-468	-505	30
BOP 5 AS	Kristiansand	100%	-367	-398	30
Østre Strandgate 11 AS	Kristiansand	100%	-119	-140	30
Strømsheia Næringsutvikling AS	Kristiansand	100%	-88	-2 687	1 990
Kongensgate 2 Kristiansand AS	Kristiansand	66%	-2 136	-1 477	4 431
Marvika Utvikling Holding AS - konsern	Kristiansand	100%	-3 228	69 393	87 514
Balanseført verdi 31.12.					138 867

	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmeandel	Egenkap siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
Tilknyttet selskap:					
Lillesand Næringsarealer AS - konsern	Kristiansand	50%	111 761	39 827	8 105
Marvika Utvikling AS	Kristiansand	100%	-584	-13	1 007
Borgeheia AS	Kristiansand	27%	-74	-14	3 253
Kvartal 49 Holding AS - konsern	Kristiansand	50%	15 885	186	10 706
Balanseført verdi 31.12. i selskapsregnskapet					23 071



Konsernet

Investeringene i tilknyttet selskap regnskapsføres etter egenkapitalmetoden. Investeringene i datterselskap som konsolideres er eliminert i konsernet. Investeringen i felleskontrollert virksomhet (LINA) bruttokonsolideres.

	Anskaff. tidspunkt	Forretnings- kontor	Eierandel	Stemme- andel
Selskap:				
Lillesand Næringsarealer AS (LINA)	2009	Kristiansand	50 %	50 %
Marvika Utvikling AS (MAS)	2008	Kristiansand	100 %	100 %
Borgeheia AS	2013	Kristiansand	27 %	27 %
Kvartal 49 Holding AS	2018	Kristiansand	50 %	50 %
Teateret AS	2018	Kristiansand	34 %	34 %
Marvikahjørnet AS	2020	Kristiansand	43 %	43 %

Kristiansand Næringssselskap AS har fra og med 2018 en eierandel på 100% i Marvika Utvikling AS.

Dette selskapet er ikke fullkonsolidert i årets konsernregnskap. Bakgrunnen for dette er at det er vurdert uvesentlig ift. å vurdere konsernet stilling og resultat, i tillegg er dette midlertidig eie. Investeringene i Vesterveien 15 AS er også midlertidig eie og er således ikke konsolidert.

Tilknyttede selskap

Merverdianalyse	MARVIKA- HJØRNET AS	KVARTAL 49 HOLDING AS	TEATERET	MAS	BH	Sum
Balanseført egenkapital på kjøpstidspunktet	15	8 271	102	1 007	-8	9 387
Tilgang	8	0	102	0	0	110
Henførbart merverdi	0	0	0	0	3 262	3 262
Goodwill	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost	24	8 271	204	1 007	3 253	12 759

Beregning av årets resultatandel

Gevinst ved avgang	0	0	0	0	0	0
Andel årets resultat	0	-139	226	-10	-7	70
Avskrivning henførbart merverdi	0	0	0	0	0	0
Avskrivning goodwill	0	0	0	0	0	0
Årets resultatandel	0	-139	226	-10	-7	70

Beregning av balanseført verdi 31.12.

Balanseført verdi 01.01.	0	8 082	-440	-412	3 257	10 487
Tilgang/avgang i perioden	24	0	0	0	0	24
Årets resultatandel	0	-139	226	-10	-7	70
Overføringer (utbytte, konsernbidrag)	0	0	0	0	0	0
Egenkapitaljustering direkte mot egenkapitalen	0	0	102	0	0	102
Innbetalt/tilbakebetalt egenkapital i perioden	0	0	0	0	0	0
Balanseført verdi 31.12.	24	7 943	-112	-412	3 250	10 683
Ført som avsetning for forpliktelser						-533
Balanseført verdi investering i tilknyttet selskap						11 216

Felleskontrollert virksomhet

Lillesand Næringsarealer AS er felleskontrollert virksomhet med Lillesand kommune. Fra og med 2020 regnskapsføres investeringen etter bruttometoden. Sammenligningstallene er omarbeidet.

Effekt av bruttometoden for investeringen i LINA på hovedlinjer i resultatregnskapet

	KONSERN	
	2020	2019
Salgsinntekter	39 068	22 314
Annen driftsinntekt	46	41
Kostnader solgte tomter	17 848	9 960
Lønnskostnad	120	113
Driftskostnad	1 199	1 642
Driftsresultat	19 947	10 640
Netto finans	71	54
Ordinært resultat før skattekostnad	20 019	10 694
Skattekostnad på ordinært resultat	105	-890
Årsresultat	19 913	11 585

Effekt av bruttometoden på hovedlinjer i balansen

Lån til tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	2 952	-2 214
Prosjekteiendommer	62 561	73 983
Fordringer	-8 634	-4 776
Bankinnskudd, kontanter o.l.	36 369	14 112
Sum eiendeler	93 248	81 105
Egenkapital	55 881	45 967
Utsatt skatt	448	342
Avsetning for forpliktelser	12 219	9 882
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 575	12 925
Annen langsiktig gjeld	2 952	2 912
Gjeld til kreditinstitusjoner kort	9 190	8 165
Leverandørgjeld	635	248
Annen kortsiktig gjeld	348	664
Sum egenkapital og gjeld	93 248	81 105

NOTE 6 BUNDNE MIDLER, PANTSTILLELSER, GARANTIER OG RENTE BINDINGS AVTALER

I posten bankinnskudd og kontanter inngår bundne bankinnskudd (skattetrekkskonto) med kr 794 523 for morselskapet og kr 896 736 for konsernet.

Inngåtte rentebindingsavtaler på samlet MNOK 330 ble etter salget av KN Kjøita AS overtatt av KNAS og henført som sikringsinstrument for lånet fra Kristiansand Kommune. Ved etablering av sikring holdes verdiendring på renteavtalene utenfor regnskapet til de skal betales. Markedverdien ved overtakelse var MNOK 74 og amortiseres over avtaleperiode. Gjenstående amortisering av rentebytteavtalene er per 31.12.2019 MNOK -25,1.



NOTE 7 SKATT

	MORSELSKAP		KONSERN	
	2020	2019	2020	2019
Midlertidige forskjeller				
Driftsmidler	81	81	-5 590	-5 384
Rentebytteavtaler	-25 118	-35 569	-25 118	-35 569
Varebeholdning	0	0	50 882	40 526
Gevinst - og tapskonto	-2 419	-3 024	-807	-709
Finansielle instrumenter	4 347	3 814	4 347	3 814
Pensjonsforpliktelse	-6 399	-5 051	-6 399	-5 051
Netto midlertidige forskjeller	-29 508	-39 749	-17 315	-2 372
Underskudd til fremføring	-116 050	-104 938	-163 990	-144 100
Avskåret rentefradrag til fremføring	-19 138	-19 138	-19 138	-19 138
3% tilbakeføring på utbytte	300	150	300	150
Netto grunnlag utsatt skatt/skattefordel i balansen fra felleskontrollert virksomhet	0	0	-2 035	-1 557
Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel i balansen	-164 395	-163 675	-167 548	-167 016
22% utsatt skatt/utsatt skattefordel	-36 167	-36 009	-36 861	-36 744
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	36 167	36 009	36 413	36 401
Utsatt skatt/utsatt skattefordel	0	0	-448	-342
Grunnlag for betalbar skatt				
Resultat før skattekostnad	12 876	19 845	22 765	13 469
Permanente forskjeller	-14 921	-19 844	-23 050	-30 278
Grunnlag for årets skattekostnad	-2 045	0	--285	-16 809
Endring i forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt / skattefordel	-10 242	-7 280	-19 687	-54 743
Endringer som følge av midlertidige forskjeller 01.01. tilført ved fusjon	0	-57 091	0	0
Anvendelse av underskudd til fremføring	0	0	-2 593	-737
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	-12 287	-64 371	-22 565	-72 288
+ /÷ Mottatt/avgitt konsernbidrag	1 175	3 274	0	0
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	-11 112	-61 097	-22 565	-72 288
Fordeling av skattekostnaden				
Betalbar skatt (22 % av grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	0	0	0	0
Til gode skatt av tilbakeført underskudd	0	0	0	0
Sum betalbar skatt	0	0	0	0
Endring i utsatt skatt/skattefordel	0	0	66	-6 280
Skattekostnad fra FKV	0	0	105	-890
Skattekostnad	0	0	171	-7 170
Betalbar skatt i balansen				
Betalbar skatt (22 % av grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	0	0	0	0
For lite avsatt betalbar skatt tidligere	0	0	0	11
Betalbar skatt i balansen	0	0	0	11



NOTE 8 LØNNSKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSE, LÅN TIL ANSATTE, PENSJONER, TRANSAKSJONER NÆRSTÅENDE PARTER

	MORSELSKAP		KONSERN	
	Daglig leder	Styret	Daglig leder	Styret
Ytelse til ledende personer				
Lønn/ honorar administrerende direktør	1 800	555	1 800	690
Pensjon	1 255	0	1 255	0
Andre ytelser	10	0	10	0

(1000 kr)	MORSELSKAP		KONSERN	
	2020	2019	2020	2019
Lønnskostnad i regnskapet				
Lønn og honorar	3 941	3 860	4 076	3 989
Arbeidsgiveravgift	559	574	578	592
Pensjonskostnad	1 670	1 443	1 670	1 443
Annen personalkostnad	35	60	35	60
Sum	6 205	5 938	6 359	6 084

Antall årsverk	3	3	3	3
----------------	---	---	---	---

Morselskapet har solgt administrative, regnskapsmessige og prosjektrelaterte tjenester til andre selskaper i konsernet for kr 5 641 725 (2019: Kr 5 443 095). Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelser til daglig leder, styreleder eller andre nærstående parter. Ingen av disse har avtale om bonus, overskuddsdeling eller opsjoner. Det er ingen enkelt lån/sikkerhetsstillelser som utgjør mer enn 5 % av selskapets egenkapital.

Selskapet og konsernet har en innskuddsbasert pensjonsordninger som omfatter i alt 3 ansatte i selskapet og konsernet. Pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Administrerende direktør har i tillegg en pensjonsordning som er finansiert gjennom selskapet. Avtalen innebærer at det på lik linje med en innskuddsbasert ordning opptjenes rettigheter til en pensjonskapital. Ordningen er basert på at administrerende direktør har mulighet til å fratrukke seg ved en alder av 62 år, med en tilsvarende mulighet for selskapet til å avslutte arbeidsforholdet.

Revisor (morselskap og konsern)	MORSELSKAP		KONSERN	
	2020	2019	2020	2019
Lovpålagt revisjon (inkl teknisk bistand med årsregnskapet)	166	156	491	429
Andre attestasjonsoppdrag	49	48	176	58
Skatterådgivning (inkl teknisk bistand med ligningspapirer)	0	0	0	2
Annen bistand (mva, kapitalforhøyelse og fisjon)	46	91	50	91
Sum godtgjørelse til revisor (alle beløp ekskl mva)	262	295	717	578

NOTE 9 SALGSINNTEKTER

Fordeling på virksomhetsområder og geografisk fordeling

Omsetning per virksomhetsområde:	KONSERNET	
	2020	2019
Salg av tomter samt omsetningsverdien av eiendommer solgt via salg av datterselskap	119 178	97 816
Leieinntekter	20 050	23 325
Inntekt byggeprosjekter	62 354	0
Managementtjenester levert til selskap utenfor konsernet	2 200	2 039
Sum	203 782	123 179

Alle solgte eiendommer ligger i Kristiansand og Lillesand kommune.

I morselskapet består salgsinntektene av managementtjenester levert til selskap i konsernet.



NOTE 10 MELLOMVÆRENDE MED SELSKAP I SAMME KONSERN M.V.

(1000 kr)	MORSELSKAP		KONSERN	
	2020	2019	2020	2019
Lån til foretak i samme konsern *)	489 790	449 849	8 717	8 245
Lån til tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	8 542	33 763	11 835	23 704
Utbytte fra tilknyttet selskap - inngår i andre kortsiktige fordringer	10 000	5 000	0	0
Kortsiktige fordringer	1 175	3 274	0	0
Langsiktig lån Kristiansand kommune	-290 728	-308 864	-290 728	-308 864
Langsiktig til selskap i samme konsern	0	0	0	0
Gjeld tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	0	0	0	-4 998
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	0	-760	0	0
Sum	218 779	182 262	-270 176	-281 913
Kostnadsførte renter på lån Kristiansand kommune	13 805	16 263	13 805	16 263

*) Lån til foretak i samme konsern på konsernnivå er fordring på foretak som ikke er konsolidert grunnet midlertidig eie.

Andre kortsiktige fordringer består i hovedsak av fordringer knyttet til tidligere salg av eiendommer.

NOTE 11 ANDRE MARKEDSBASERTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Morselskapet og konsern	Anskaff. Kost	Periodens verdiendring	Balanseført verdi
Obligasjonsfond	24 011	533	28 358

NOTE 12 ANNEN RENTEKOSTNAD

	MORSELSKAP		KONSERN	
	2020	2019	2020	2019
Betaling rentebytteavtaler	13 496	17 986	13 496	17 986
Amortisering av rentebytteavtaler	-8 209	-10 608	-8 209	-10 608
Annen rentekostnad	417	440	1 226	1 545
Sum	5 704	7 818	6 513	8 924



KPMG AS
Markensgate 30
4611 Kristiansand

Telephone +47 45 40 40 63
Fax +47 38 05 86 89
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Kristiansand Næringssselskap AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Kristiansand Næringssselskap AS' årsregnskap som viser et overskudd i selskapsregnskapet på kr 12 876 000 og et overskudd i konsernregnskapet på kr 22 689 000. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Kristiansand Næringssselskap AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Kristiansand Næringssselskap AS per 31. desember 2020 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 omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Lynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

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

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

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

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

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 internkontroll.
- 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 og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi 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 og konsernet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om det konsoliderte regnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi alene er ansvarlige for vår revisjonskonklusjon.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

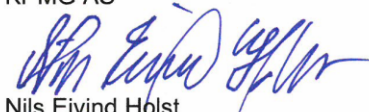
Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til resultatdisponering 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, 27. april 2021
KPMG AS



Nils Eivind Holst
Statsautorisert revisor