



KRISTIANSAND NÆRINGSSELSKAP AS

ÅRSRAPPORT 2021



Årsrapport 2021

3

KNAS
Styrets
beretning
2021

10

KNAS
Regnskap
2021

14

Kontantstrømanalyse

17

KNAS
Noter til
regnskapet
2021

18

KNAS
Revisors
beretning
2021

30



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



2021

Årsrapport

Kilde SSB

Globalt

Invasjonen i Ukraina og de påfølgende sanksjonene rettet mot Russland og Hviterussland har dempet utsiktene til en sterk global økonomisk innhenting. Internasjonale prognoser har som følge av dette blitt revidert ned. Faren for at konflikten skal eskalere og utvikle seg til en mer omfattende krig i Europa er imidlertid til stede, spesielt ettersom mange NATO-land nå i økende grad ser ut til å bli involvert, både gjennom kraftfulle sanksjoner og ved å sende våpen og militært utstyr til Ukraina.

Krigen i Ukraina kommer i kjølvannet av en periode med kraftig innhenting av økonomiene til våre handelspartnere. Mens veksten i 4. kvartal i fjor tok seg kraftig opp i USA og fortsatte å holde seg godt oppe i både Storbritannia, Sverige og Danmark, falt den kraftig tilbake i euroområdet som helhet.

Med krig på eget kontinent, stigende råvarepriser og utsikter til nye problemer med leveringskjedene, er det nå fare for stagflasjon i euroområdet. Et sentralt spørsmål i forbindelse med muligheten for å temme dagens tilløp til finansielle ubalanser og inflasjonspress, er om sentralbankene vil være i stand til å stramme inn på pengepolitikken uten å sette den økonomiske oppgangen i fare. Inflasjonen er dessuten hovedsakelig drevet av flaskehalsen på tilbudssiden, og i mindre grad av høy etterspørsel. Som påpekt av ESB, vil pengepolitikk derfor være et lite egnet virkemiddel for å få bukt med inflasjonen.

Den største nedsiderisikoen er forbundet med faren for at den pågående krigen i Ukraina skal eskalere og utvikle seg til å bli en mer langvarig og alvorlig konflikt i Europa. I tillegg er det risiko for at det utvikles en ny variant av koronaviruset som er resistent mot den grunnleggende immuniteten som har blitt opparbeidet i etterkant av vaksinasjon og/eller smitte.

Norge

Gjennom 2021 ble nær hele nedgangen i den økonomiske aktiviteten under pandemien hentet inn. Aktiviteten i november i fjor var nær et trendnivå for økonomien. De aller fleste smitteverntiltakene ble lettet i slutten av januar, noe som isolert sett tilsier en videre markert oppgang i den økonomiske aktiviteten. Den russiske invasjonen i Ukraina 24. februar og de påfølgende kraftige sanksjonene fra vestlige land har imidlertid endret framtidsutsiktene både for internasjonal og norsk økonomi. Utfallet av krigen i Ukraina er usikkert og ønske om mindre handel med Russland videreføres på noe lenger sikt, også om krigshandlingene opphører.

Høye råvarepriser og avdempet vekst hos våre handelspartnere vil dermed prege utviklingen i norsk økonomi framover.

Gjennom pandemien har husholdningene vridd konsumet fra tjenester til varer. Selv om det innenlandske konsummønsteret i stor grad ble normalisert gjennom 2021, falt tjenestekonsumet i forbindelse med den siste nedstengingen. Våre anslag innebærer at husholdningene vil velge en mer normal sammensetning av vare- og tjenestekonsumet i løpet av 2022, og at utenlandskonsumet vil ta seg kraftig opp. Boligprisveksten ser ut til å bli lavere i årene framover. I 2021 økte boligprisene på årsbasis med hele 10,5 prosent, men veksten var avtakende gjennom året. Petroleumsinvesteringene har falt de to siste årene, i hovedsak som følge av lavere investeringer innen feltutbygging. Oljeselskapenes rapporterte planer indikerer lav investeringsaktivitet også i år. Næringsinvesteringene ser ut til å vokse markert i årene framover. Selskapene innen industrien melder om økte investeringer i år og spesielt innen data og elektrisk utstyrsindustri samt i metallindustri er det planlagt store investeringsprosjekter. Ifølge Norges Banks regionale nettverk er det også ventet økte investeringer innen tjenestenæringene.



Økte energipriser bidro i fjor til at inflasjonen ble hele 3,5 prosent. Ytterligere økninger av energipriser som følge av krigen i Ukraina gir kraftige inflasjonsimpulser også i inneværende år. Flaskehalsene i produksjonen av varer og tjenester som preger internasjonal økonomi trekker i samme retning. Veksten i prisindeksen (KPI) anslås i år til 3,3 prosent i 2022.

Etter godt over ett år med rekordlav styringsrente på 0 prosent satte Norges Bank opp renta med 0,25 prosentpoeng både i september og desember, slik at styringsrenta nå er 0,5 prosent. Renteøkningene i siste halvdel av 2021 er sannsynligvis de første av en rekke renteøkninger som vil komme de nærmeste årene.

Arbeidsledigheten målt ved Arbeidskraftundersøkelsen (AKU) er nå lavere enn gjennomsnittet for tiårsperioden 2010–2019. Den gjennomsnittlige arbeidsledigheten i tremånedersperioden fra november 2021 til januar 2022 var 3,3 prosent.

Samlet sett ser det ut til at oppgangen og en videre normalisering av norsk økonomi kan fortsette, men dette forutsetter at koronaviruset fortsatt holdes under kontroll og at vaksinene har en god effekt på eventuelle nye virusmutasjoner. Usikkerheten om den økonomiske utviklingen i Norge er imidlertid ekstraordinær og knytter seg først og fremst til pandemien, krigen i Ukraina, sanksjonene mot Russland og effektene dette har på energipriser og flaskehals i produksjonen av varer og tjenester som nå preger internasjonal økonomi.

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. Avveieningen blir derfor å balansere hensynet til preferanser i næringslivet mot klima- og transportvennlig utvikling lokalt opp mot å sikre rammebetingelser for nyetableringer i vår region.

Tilbudet av nærings- og 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.

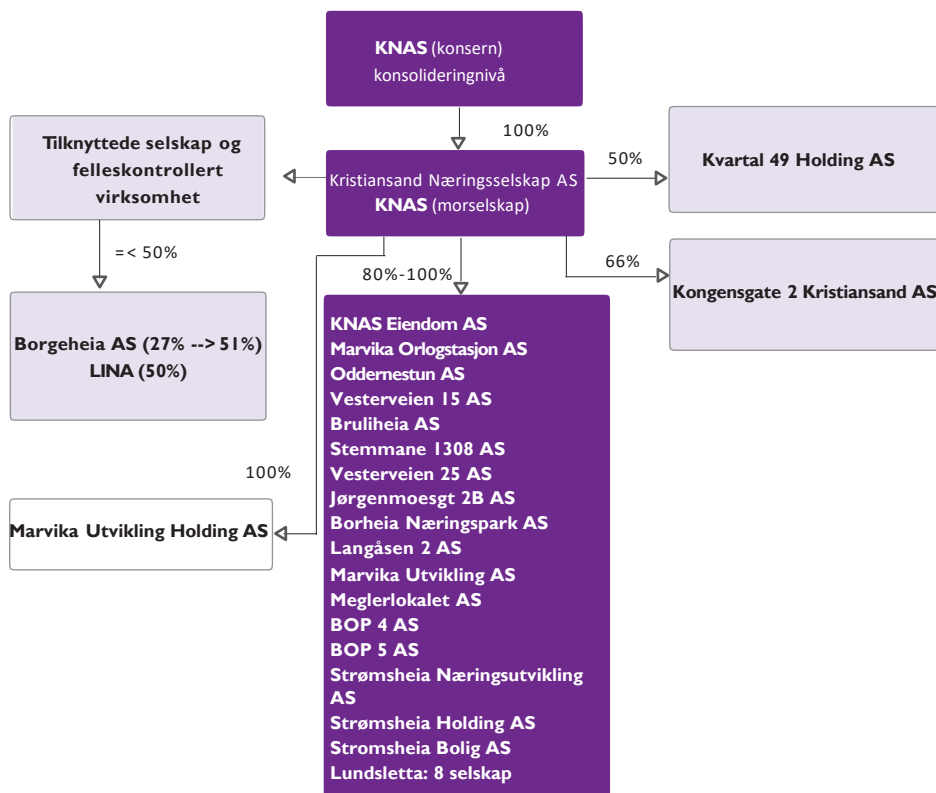
I tillegg er det større eller mindre næringsarealer spredt i hele regionen. Dette sammen med en betydelig ledighet i bestående logistikk- og kontorlokaler samt tiltakende ledighet i forretningslokaler, gir regionen en betydelig arealreserve for nye næringer og næringer i vekst.



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 næringstomter med riktig beliggenhet, og på den andre siden understøtter Kristiansandsregionens ønskede samfunns- og næringsutvikling.





BÆREKRAFT

Byggsektoren står for 40 prosent av energiforbruket og 30 prosent av klimagassutslippene i verden, og valgene som gjøres av bransjen har dermed stor betydning for vår økologiske bærekraft. Videre ligger det i selve hensikten til bygg og infrastruktur å understøtte menneskers levekår og virke; i samfunnmessig forståelse vil det si å fremme sosial og økonomisk bærekraft.

Det er gledelig å registrere at bransjen er i ferd med å skifte fra å snakke om lønnsomhet på tross av bærekraft, til å snakke om bærekraftige løsninger som en konkurransefordel. Bygg og infrastruktur har lang levetid. Et stadig økende antall toneangivende investorer går utelukkende inn i nye prosjekt med god bærekraft, da alternativet innebærer for stor risiko knyttet til restverdi.

For KNAS er bærekraft forankret i eierstrategi, vedtekter og verdigrunnlag. Vi styrer både etter mål om økonomisk avkastning og etter mål om å bidra til verdiskaping og næringsutvikling i regionen. I begge henseende er bærekraft viktig for å oppnå målsettingene. Kristiansand kommuneplans samfunnsdel 2020-2030 er bygget opp og strukturert rundt de tre dimensjonene i bærekraftsbegrepet. Som en forlengelse av dette er det naturlig at KNAS bidrar til verdiskaping og næringsutvikling innenfor de samme dimensjonene. Det er like naturlig å legge bærekraft til grunn for å oppnå god avkastning for eierkommunen, og bruke dette fokuset som en konkurransefordel i en bransje som i stadig større grad favoriserer bærekraft i vurderinger knyttet til risiko, avkastning og verddivurdering.

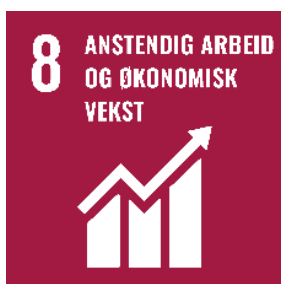
Vi ser FNs 17 bærekraftsmål i et helhetlig perspektiv, og har valgt ut bærekraftsmål nummer 8, 9, 11 og 12 som særlig relevante for KNAS. Disse representerer både områder vi allerede har bidratt positivt til i konkrete prosjekter, og samtidig områder med potensiale for å oppnå enda bedre effekt i fremtidige prosjekt. Vi tror at vi gjennom å fokusere på disse fire målene kan bidra betydelig til økonomisk, sosial og økologisk bærekraft i vår region.

Gjennom en helhetlig tilnærming til alle FNs bærekraftsmål er KNAS en positiv bidragsyter i etablerte gode spor, samtidig som vi har et godt utgangspunkt for å utfordre etablerte sannheter og lete etter bedre og mer bærekraftige løsninger. Det kan være alt fra hvordan vi bygger, til hvor ulike typer arealer bør ligge og hvilke kapabiliteter og kapasiteter et næringsområde bør ha for å understøtte det grønne skiftet. Vi vil positivt utfordre både oss selv, forvaltningsmyndigheter, bransjen og kunder på nye løsninger til en helhetlig bærekraft.

Fra Kristiansand kommunes eierstrategi for KNAS: «KNAS skal gjennom utvikling og drift av eiendom bidra til vekst og bærekraftig verdiskaping i Kristiansandsregionen. KNAS skal operere og drive etter markedsmessige betingelser, innenfor EØS-lovgivningen, og fokusere på langsiktig verdiskaping for eier.»

Fra selskapets vedtekter: «Selskapets formål er å bidra til vekst og verdiskaping gjennom eiendomsutvikling. Målsettingen for selskapet er gjennom areal og eiendomsutvikling å utvikle fremtidsrettede og bærekraftige løsninger for lokal og regional virksomhet, herunder å eie og forvalte eiendoms masse.»

Fra styrebesluttet verdigrunnlag: «Selskapets prosjekter og aktiviteter skal baseres på miljøhensyn som underbygger en bærekraftig utvikling. KNAS skal være en aktiv tilrettelegger og pådriver for miljøtiltak og fremtidsrettede energiløsninger knyttet til utbyggingsområder og byggeprosjekter. KNAS skal også ha fokus på god arkitektur og god byggeskikk»



Gjennom tomteselskapene og utviklingsprosjektene der vi bygger og tilrettelegger for næring, bidrar vi i det daglige til opprettelse av anstendige arbeidsplasser og entreprenørskap. Vi stimulerer til vekst i antallet små og mellomstore bedrifter (delmål 8.3) og dette arbeidet vil fortsette både i etablerte og i nye prosjekter.

I byggeprosjektene våre har vi fokus på seriøsitetsskrav i entreprisene og å begrense antall ledd hos underleverandører, for å bidra til å beskytte arbeiderrettigheter og fremme et trygt og sikkert arbeidsmiljø (delmål 8.8).



Som en forutsetning for et grønt skifte vil fremtidens næringsområder ha behov for ulike kvaliteter til ulike næringsformål. Eksempel på dette er elkraft med tilstrekkelig effekt for kraftkrevende industri og service. Dette ser vi tydelig når vi får henvendelser om batterifabrikk eller hurtigladestasjoner for elbiler. Andre eksempel kan være tilgang til sjø for kjøling og transport, eller avstand fra bosetning for å tilfredsstille sikkerhetssoner.

KNAS er pådriver for å utvikle ulike kvaliteter av næringsområder, for å legge til rette for en fremtidig bærekraftig infrastruktur og næringsutvikling (bærekraftsmål 9.1 og 9.2).



På Marvika Torv legges hjørnesteinen for transformasjon av en bydel, og selve torvet utarbeides som et offentlig rom mellom bolig, næring og skole. Arkitekt og entreprenør har lagt vekt på at torvet utformes som inkluderende og tilgjengelig for alle, og at det skal oppleves som trygt, grønt og innbydende (bærekraftsmål 11.7).

KNAS vil trekke veksler på de gode erfaringene fra Marvika Torv, hvor det bygges med passivhusstandard, i fremtidige byutviklingsprosjekt.



En bevisst bærekraftstilnærming til materialbruk ved drift, vedlikehold, riving og nybygg er kanskje det området der vårt bidrag kan gi størst positiv effekt på miljøet. I mange tilfeller vil det bety å bruke de byggene som allerede eksisterer og forlenge levetiden så langt det er forsvarlig, slik vi gjør på Marvika Orlogsstasjon. Ved riving av bygg slik vi gjorde på Marvika Torv er det avgjørende å gjenvinne så mye av de gamle bygningsmaterialene som mulig, og ved bygging av nybygg vil fokus på bærekraftige materialer ha stor betydning og direkte effekt til bærekraftsmål 12.4 og 12.5. Dette er områder vi allerede har fokus på, og som vi også ser at vi kan forbedre og påvirke i fremtiden.



Marvika Utvikling Holding AS (MUH) ble opprettet årsskiftet 2013/14 for å samle KNAS sine interesser på Marviksletta. I løpet av de neste årene skal det tradisjonsrike industriområdet langs Marviksletta transformeres til et grønt og levende bo- og næringsmiljø. Først ut var Marvika Torv som bygges ut i tre byggetrinn. Prosjektet ble påbegynt i 2018 med planlagt ferdigstilling i 2023. Det inneholder 147 boliger, dagligvareforretning og apotek, og en næringsdel med blant annet bakeri, restaurant og frisør.

Borgeheia er urørt potensielt tomteområde på ca 2000 daa beliggende like vest for Kjevik lufthavn. Området er uregulert, men kan på lang sikt bli et viktig utviklingsområde i tilknytning til flyplassen og eventuelt sammen med etterbruk av forsvarrets militærleir på Kjevik. KNAS sitt eierskap er p.t. 27%, med opsjon på kjøp opptil 51%.

Borheia ligger mellom Rigatedalen Industriområde og nytt kryss på E39 som forbinder ny omkjøringsvei med hovedveien til Kvadraturen fra vest. Med Borheia ønsker KNAS å bidra til næringsutvikling også vest for Kvadraturen. Området er relativt sentralt og er egnet til kontorformål og ulik småindustri.

Strømsheia Næringsutvikling AS, hjemler 55.000 BRA kontor tett på E18 beliggende mellom Kristiansand sentrum og Kjevik lufthavn.

Strømsheia Bolig AS hjemler 270 boenheter og ble i 2021 ervervet av Veidekke/Nordr med sikte på å utvikle Strømsheia som et vitalt bo- og næringsområde med god kollektivdekning og gode bokvaliteter.

I 2018 ervervet **Kvartal 49 Holding AS** Østre Strandgate 1 for å stimulere sammenhengende utvikling av kvartalet. I Kvartal 49 planlegger KNAS, i samarbeid med Glastad Farsund AS, utbygging av boliger med næring/dagligvareforretning på bakkeplan.

Teateret AS, er utviklet til et vitalt kulturhus med ulike kulturaktiviteter som treffer alle aldre. Teateret inneholder også en restaurant. Årene med Covid-19 har vært utfordrende med tanke på drift av Teateret.

Holskogen Industriområde beliggende ytterst i Vågsbygd er regulert til småindustri

Oddernestunet ligger like utenfor sentrum av Kristiansand plassert ved avkjørselen fra E-18 ved Østre Ringvei. Det er kort vei til et utstrakt tilbud av kollektivtransport og tilgjengeligheten med bil er utmerket om man kommer fra øst, vest eller nord i kommunen. Det er flotte grøntarealer på tunnellokket.

Med prosjektet Barnehospice er første byggetrinn av **helsebydelen på Eg**, som ikke bygges ut av helseforetaket selv, påbegynt. Barnehospicet vil bli ferdigstilt i 2022. KNAS vil forsøke å identifisere ny helserelatert næring som kan gi grunnlag for nye byggetrinn på regulerte næringsstomter.

Borgeheia sør helt nord i Kristiansand kommune er et ca 1200 daa stort næringsområde under regulering til energiforedlende industri. En stor del av arealet ble ervervet av KNAS med sikte på utvikling av slike næringer. Områdets viktigste kvalitet er tilgangen på kraft og representerer ett av landets sterkeste punkt med tanke på fornybar elektrisitet.

Tidligere **Marvika Orlogstasjon AS** innbefatter bygningsmasse av varierende standard, og bærer preg av å være bygget for militære formål. Bygningene leies ut på løpende kontrakter med en rimelig kontantstrøm i påvente av fremtidig utvikling. Området representerer noe av det ypperste Kristiansand har å by på, både med hensyn til natur- og turkvaliteter, bl.a. med sin nærhet til sjøen og til Kvadraturen. Området kan bli viktig med tanke på etablering av hovedkontorer med høy kvalitet men bør utvikles i takt med utviklingen av ny havn i området.

KNAS sin eierandel på 43% i **Marvikahjørnet AS** ble solgt tidlig i 2022 til Skeie eiendom. Det meste av forhandlingene pågikk i 2021. Ved å samle eierinteressene i Marvikahjørnet på få hender, sikre detaljreguleringsplan og senest detaljerte utbyggingsplaner mener KNAS at Marvikahjørnet følger opp utviklingen som er etablert på Marvika torv, og at KNAS dermed har utført sin viktigste oppgave i forhold til dette kvartalet.

Sørlandsparken har i løpet av de siste 15 årene utviklet seg fra et litt blandet næringsområde med betydelig innslag av lager- og logistikk, til å bli mer rendyrket innen handel for de områdene som ligger nærmest E18, med Sørlandssenteret og Avenyen som de største handelsområdene. Parallelt med at Sørlandsparken har styrket sin rolle som handelssenter er også området utviklet som et viktig område for lokale/regionale arbeidsplasser. Det er antatt at parken representerer ca 5000 årsverk, og dermed plasseres parken som en av landsdelens største konsentrasjoner av arbeidsplasser.

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 Kwartal 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.

SELSKAPSMÅL FOR KNAS

KNAS sine målsettinger kan oppsummeres:

- **Næringspolitisk:** KNAS skal skape mulighet for vekst og verdiskaping gjennom en aktiv arealstrategi som innebærer å ta nye strategiske posisjoner enten alene eller i samarbeid/allianser med andre.
- **Bedriftsøkonomisk:** KNAS skal gi eierne rimelig avkastning på investert (sysselsatt) 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.





Den 19. januar 2022 vedtok bystyret en revidert eierskapsmelding for KNAS. Fra eierskapsmeldingen fremheves:

- KNAS skal gjennom utvikling og drift av eiendom bidra til vekst og bærekraftig verdiskaping i Kristiansandsregionen.
- KNAS skal operere og drive etter markedsmessige betingelser, innenfor EØS-lovgivningen, og fokusere på langsiktig verdiskaping for eier.
- Det forventes at KNAS setter seg inn i kommunes politikk knyttet til samfunns- og miljøansvar med mer som nedfelt i kommunes overordnede eierskapsmelding. Videre legger en til grunn at KNAS skal ligge i front i det markedet selskapet opererer i, i forhold til klimavennlige løsninger og bruk av seriositetsbestemmelser.
- Mål for selskapet er å gi en markedsmessig avkastning på 6 % over tid målt mot verdijustert total kapital, og ett utbytte på minimum 50 % av konsernets resultat.

Selskapet drives fra kontoret i Kristiansand. Prosjektaktiviteten i 2021 har vært preget av covid-19. I de pågående prosjektene, som delvis også involverer utenlandske arbeidere, har arbeidet med å unngå smitte og smitte hos nærkontakter hatt prioritet. Dette kommer i tillegg til løpende oppfølging av blant annet seriositet, sikkerhet og miljø i de aktuelle prosjektene. Det har ikke vært alvorlige skader i pågående prosjekter.

DET NÆRINGSPOLITISKE OPPDRAGET

Ved siden av å gi avkastning til eier, er KNAS og LINA sitt viktigste bidrag, i et lengre perspektiv, sikring av fremtidige arealer til næringsutvikling, klargjøring av disse og det å drive frem egne prosjekter, herunder prosjekter som understøtter byutvikling. Det ble lenge ført forhandlinger om kjøp av Tofteland ller, uten at forhandlingene førte frem. Det er gitt høringsuttalelser til Agder fylkeskommune og Kristiansand- og Lillesand kommune om viktigheten av å tilrettelegge gode næringsarealer med riktige kvaliteter i reguleringsarbeidet.

De prosjektene som har hatt størst oppmerksomhet i 2021 er: Marvika Torv, Støleheia Sør, barnehospice på Eg, Søgne industriselskap, Avfall sør, Posten/Bring, Optimera i Sørlandsparken øst og aktiviteter i Agderbyen Eiendomsutvikling AS.

På Marvika Torv er det per i dag solgt 107 av 147 leiligheter, eller 73 % av leilighetene. På tross av utfordringer knyttet til covid-19 og leveranser, er prosjektet i rute med hensyn til gjennomføring, salg og økonomi. Med Marvika Torv har KNAS tilført kvaliteter til denne nye bydelen i Kristiansand som vi håper blir videreført i de neste byggeprosjektene.

Gjenbruksprosenten for bygg som er revet på Marvika Torv er 82%. Prosjektet inkluderer også etablering av nødvendig infrastruktur, slik at grunnlaget for videre utbygging nå er til stede. Parallelt er det gjennomført en eierkonsentrasjon på de øvrige kvartalene på Marviksletta, slik at disse nå er eid av større eiendomsutviklere som ventelig starter utviklingen i de kommende år. Forhåpentligvis vil kvaliteter fra Marvika Torv bli videreført også i disse prosjektene. Store eiendommer på Støleheia er kjøpt og under regulering til større kraftforedlende industri. Hovedutfordringen på Støleheia, som for resten av Norge, er etableringstid og kostnader for store effektuttak. Støleheia nådde ikke frem verken når Elkem besluttet sitt anlegg til Hærøya eller Morrow sin beslutning om lokalisering av sin batterifabrikk. Årsaken til at Støleheia ikke nådde frem er en kombinasjon av at andre kommuner strakk seg lenger for å sikre etableringen, samt usikkerheten knyttet til regulering og tilgang på strøm/effekt. Disse usikkerhetene søkes nå minimert for slik å være bedre posisjonert til neste forespørsel. Byggingen av barnehospice på Eg er i full gang og råbygget er p.t. i stor grad oppført. Det er ventet tett bygg i mai 2022 og innflytting høsten 2022. Dette bygget kan sees på som første byggetrinn i Helsebydelen på Eg, utover bygg som oppføres av spesialisthelsetjenesten selv. **Søgne Industriselskap AS** innarbeides i KNAS sin portefølje. Videre er en sentral tomt nær barneskolen på **Rosseland kjøpt** for utvikling ihht reguleringsvedtak. I Sørlandsparken Øst er det i 2021 bygget infrastruktur for om lag 45 MNOK slik at vei og øvrig infrastruktur til Posten/Bring og Optimera, Avfall Sør og veiforbindelsen bak travparken til IKEA nå er etablert. Med Posten/Bring, Avfall Sør og Optimera er det etablert om lag 180 arbeidsplasser i 2021. Utover et mindre utvidelsesområde nord/øst for Posten/Bring, er tomter og infrastruktur i Sørlandsparken øst nå ferdig utviklet. I tiårsperioden 2011 - 2021 er det utdelt 85 MNOK i utbytte til eierne av LINA, mens kapitalinnskuddet i sin tid var 16,2 MNOK. **Agderbyen Eiendomsutvikling AS** vokser videre og det er antatt at området nå huser ca 400 arbeidsplasser. Årsresultatet var 18,5 MNOK hvor 2 MNOK ble utdelt som utbytte til eierne. I tillegg til overnevnte prosjekter, er reguleringsplan for **Oddenestunet og Kvartal 49 AS** (teaterkvartalet) til sluttbehandling i kommunen.

I alle disse prosjektene har KNAS som hel- eller deleier av selskaper stor oppmerksomhet på bærekraftighet, klima og miljø, i tillegg til verdiskaping og høy etisk standard.

VIRKSOMHETEN I 2021

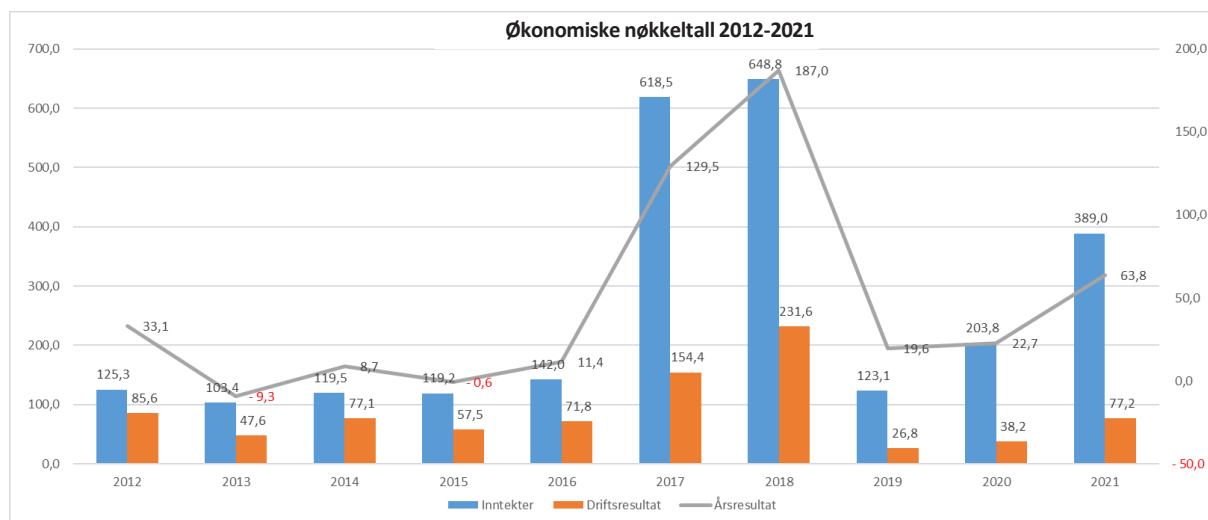
(i hele 1000 i tabellen)

OMSETNING OG RESULTAT	Konsern 2021	Konsern 2020	Mor-selskapet 2021	Mor-selskapet 2020
INNTEKTER	389 004	203 782	49 750	9 662
DRIFTSRESULTAT	77 197	38 199	38 015	- 801
RESULTAT FØR SKATT	63 790	22 689	67 255	12 876
SELSKAPETS TOTALKAPITAL	1 087 027	947 155	855 666	759 871
SELSKAPETS EGENKAPITAL	359 050	313 260	412 396	364 141
EGENKAPITAL ANDEL	33 %	33 %	48 %	48 %

Årets konsernresultat for KNAS (konsern) er 63,8 MNOK. Tilsvarende for 2020 var 22,7 MNOK.

Konsernet har realisert næringseiendommer gjennom salg av single purpose selskaper, eller direkte salg av eiendommer - for 91,7 MNOK kroner i 2021 - med en tilhørende bokført verdi på 41,8 MNOK, dvs. en regnskapsmessig gevinst på 50 MNOK. KNAS konsernet har et resultatmål på 6,0 pst (totalkapitalrentabilitet). Med totalkapital for konsernet på 1 087 MNOK er målsettingen et driftsresultat på 65,2 MNOK. Årets driftsresultat på 77,2 MNOK gir realisert avkastning dette året på 7,1 pst.

I perioden 2008 til og med 2021 er det omsatt 3,0 Mrd i KNAS hvorav 2,3 Mrd er salgsinntekter og 672 MNOK er leieinntekter. Tilsvarende er akkumulert driftsresultat i perioden 1.316 MNOK med akkumulert årsresultat på 859 MNOK. Akkumulert utbytte for årene 2008 – 2021 er 289 MNOK og utgjør dermed 54% av samlet årsresultatet i perioden. Samlet er utbytte og renter på ansvarlig lån i perioden 505 MNOK. Som figuren under viser svinger resultatene betydelig fra år til år.



Ved utgangen av 2021 var samlet kortsiktig gjeld (før avsetning til utbytte) 56,8 MNOK fordelt på leverandørgjeld 25,8 MNOK og øvrige tidsavgrensningsposter og offentlige avgifter med 31 MNOK. Konsernets finansielle stilling er god og selskapet kan betjene den kortsiktige gjelden med jevn inntektsflyt og oppgjør for tidligere solgte tomter.

Kortsiktige fordringer var ved utgangen av året 146,6 MNOK bestående av fordring på oppgjør ved salg av tomter 36,3 MNOK, ordinære kundefordringer 0,4 MNOK, periodiserte prosjektinntekter 105,5 MNOK og forskudd kunder og andre tidsavgrensningsposter 4,4 MNOK



SAMFUNNSANSVAR (ESG)

KNAS sin virksomhet skal i alle ledd ivareta hensynet til miljø, hensynet til sosiale rettigheter, høy etisk standard og 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).

KNAS ivaretar sitt samfunnsansvar ved at det stilles krav til samarbeidspartnere som sikrer hensynet til helse, miljø, sikkerhet og likeverd i utviklingsprosjektene. Dette gjøres både i kontraktsforhandlinger, ved løpende dialog med samarbeidspartnere og avtaleparter, samt ved valg av konkrete bygningsmessige produkter og løsninger. KNAS er 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 om hvorvidt det skal inngås avtaler om salg, samarbeid og/eller utvikling. KNAS ønsker som en sentral utviklingsaktør i Kristiansandsregionen, å være ledende når det gjelder ivaretagelse av ESG. Som sikkerhet mot misligheter og korrupsjon har selskapet retningslinjer og kontrollrutiner på flere nivå. Styret behandler og vedtar årlig retningslinjer for god selskapsstyring, som blant annet inkluderer verdigrunnlag, instruksjer og fullmakts matrise. Administrasjonen har rutiner som sikrer flere øyne på utbetalinger og forpliktelser ihht en styrebesluttet fullmaktsmatrise. Som et tillegg til årlig revisjon av uavhengig revisor, er bilagsføring og transaksjoner gjort transparente for eksterne økonomirådgivere med daglig innsyn.

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 gjenbruk av avgravningsmasser og/eller dyrkings- eller myrjord. KNAS søker videre å påvirke estetisk utforming av bygg og anlegg og å bidra til forbedret byggeskikk ved å stille krav til materialvalg og utforming.

RISIKO

Markedsrisiko: KNAS er, som de fleste andre eiendomsselskap, eksponert for endringer i eiendomsverdier og etterspørsel basert på utvikling i makroøkonomien. Selskapet har næringsseiendommer med leieavtaler som bidrar med faste leieinntekter, de aller fleste av disse leieavtalene justeres i henhold til konsumprisindeksen. 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 er risiko for tap knyttet til kredittgivning. KNAS' portefølje av eiendommer kjennetegnes i hovedsak av sentral beliggenhet og høy kvalitet. I tillegg har man en del utviklingseiendommer med sentral beliggenhet. Leietakerne betaler i hovedsak forskuddsleie og konsernet vurderer nye leietakere ut ifra kreditt-rating og kreditt-historie. Risikoen for tap er derfor begrenset og er stort sett relatert til gjenutleie av lokaler og nedstengning av virksomheter rammet av pandemien. Ved salg av leiligheter sikres oppgjøret gjennom megler. Utestående kundefordringer var 106 MNOK i konsernet ved årsskiftet. Av dette beløpet er 105 MNOK opptjent, ikke fakturerte prosjektinntekter knyttet til Marvika Torv. Dette prosjektet ferdigstilles i løpet av de neste to årene og fordringene forventes innbetalt i samme periode. KNAS har en solid kundemasse.

Likviditetsrisiko: Selskapet og konsernet har jevn inntektsstrøm ved utleie av eiendom for å sikre forsvarlig drift, samt betjene forpliktelser til kreditorer og låneinstitusjoner. Selskapets og konsernets bankbeholdning er solid. KNAS sin likviditetsrisiko er primært knyttet til kundefordringer, likviditet og rentebærende gjeld.

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. Siste avtale utløper i 2025.

Ved utgangen av året har konsernet samlet langsiktig rentebærende gjeld på 301 MNOK og samlet kortsiktig rentebærende gjeld på 21,4 MNOK. Det eksisterer en viss refinansieringsrisiko for konsernet. Historisk har denne risikoen vært håndterbar og konsernet søker å ha nok likviditet til å møte sine forpliktelser i god tid før store forfall.

Kontantstrøm: Konsernet har tilfredsstillende likviditet og har ved utgangen av 2021 tilgjengelige bankinnskudd på 102,3 MNOK, i tillegg til 23 MNOK i ubenyttede kassekreditter. Imidlertid vil pågående byggeprosjekter og arealkjøp for fremtidig næring i stor grad disponere disse likviditetsreservene. Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter ble -9 MNOK i morselskapet for 2021 mot 8 MNOK for 2020. Tilsvarende tall for konsernet ble hhv. -80 MNOK i 2021 mot -56 MNOK i 2020. En stor del av selskapets eiendommer klassifiseres som prosjekteieiendommer for salg, og den negative operasjonelle kontantstrømmen skyldes i stor grad pågående byggeprosjekter.



KNAS har to ansvarlig lån fra Kristiansand kommune pålydende hhv 200 MNOK og 73 MNOK.

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

ORGANISASJON, ARBEIDSMILJØ OG LIKESTILLING

Selskapet har fire fast ansatte. Dette er fordelt mellom to menn og to kvinner. Arbeidsmiljøet i selskapet er godt. Det har ikke vært skader eller ulykker. 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.

Det er tegnet ansvarsforsikring for styrets medlemmer og daglig leder. Forsikringen dekker sikredes ansvar for formuestap for krav fremsatt mot sikrede i forsikringsperioden som følge av en ansvarsbetingende handling eller unnlatelse hos sikrede i egenskap av daglig leder, styremedlem, medlem av ledelsen eller tilsvarende styreorgan i konsernet. Forsikringen dekker også rimelige forsvarsomkostninger.

KNAS har ingen aktive avtaler vedrørende forskning og utvikling.

ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

Styret foreslår følgende disponering av morselskapets årsresultat for 2021:

Disponeringer 2021 (i hele 1000)


Resultat etter skatt (overskudd)	67 255
Forslag til utbytte	18 000
Avsatt til annen egenkapital	49 255

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter et rettviseende bilde for virksomhetens resultat for 2021 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, 23.03.2022


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



Tall oppgitt i hele 1000	Note	MORSELSKAP		KONSERN	
		2021	2020	2021	2020
Salgsinntekt	3,9	0	0	367 052	181 532
Leieinntekt	9	0	0	19 374	20 050
Andre driftsinntekter	8,9	49 750	9 662	2 578	2 200
Sum driftsinntekt		49 750	9 662	389 004	203 782
Varekostnad/kostnader solgte eiendommer	2,3,9	0	0	288 822	144 357
Lønnskostnad	8	6 766	6 205	6 920	6 359
Avskrivning på driftsmidler	2	8	9	2 757	3 252
Annen driftskostnad	8	4 962	4 249	13 308	11 615
Sum driftskostnad		11 735	10 463	311 807	165 583
Driftsresultat		38 015	-801	77 197	38 199
Inntekt fra investering i datterselskap		22 172	1 281	0	0
Inntekt fra investering i tilknyttet selskap	5	5 000	10 000	36	-6
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		17 364	17 656	0	0
Annen renteinntekt		463	1 474	1 315	2 103
Annen finansinntekt		207	2 775	242	2 882
Rentekostnad ansvarlig lån	10	-11 697	-13 805	-11 697	-13 805
Annen rentekostnad	11	-4 269	-5 704	-4 945	-6 513
Annen finanskostnad		0	0	-30	0
Netto finansposter		29 240	13 677	-15 079	-15 339
Ordinært resultat før skattekostnad		67 255	12 876	62 118	22 860
Skattekostnad på ordinært resultat	7	0	0	-1 671	171
Ordinært resultat		67 255	12 876	63 790	22 689
Årsresultat		67 255	12 876	63 790	22 689
Herav Majoritetens resultatandel		0	0	64 502	23 455
Herav minoritetens resultatandel		0	0	-712	-766
Sum årsresultat		0	0	63 790	22 689
Overføringer					
Avsatt til utbytte		18 000	12 000		
Avsatt til/(overført fra) annen egenkapital		49 255	876		

Balanse pr 31.12



Tall oppgitt i hele 1000	Note	MORSELSKAP		KONSERN	
		2021	2020	2021	2020
EIENDELER					
Anleggsmidler					
Varige driftsmidler					
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,4	0	0	88 489	83 871
Maskiner og anlegg	2	0	0	0	10
Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner o.l.	2	46	33	631	618
Sum varige driftsmidler		46	33	89 120	84 499
Finansielle anleggsmidler					
Investeringer i datterselskap	5	165 577	138 867	38 234	38 234
Lån til foretak i samme konsern	10	559 136	489 790	9 227	8 717
Investeringer i tilknyttet selskap og FKV	5	23 071	23 071	11 169	11 216
Lån til tilknyttet selskap og FKV	4,10	9 687	8 542	14 603	11 835
Obligasjoner og andre fordringer	4	250	250	11 570	2 689
Sum finansielle anleggsmidler		757 722	660 521	84 804	72 692
Sum anleggsmidler		757 768	660 554	173 924	157 190
Omløpsmidler					
Prosjektbeholdning	2,3,4	0	0	664 276	565 312
Fordringer					
Kundefordringer	3	3 312	1 928	105 935	64 412
Andre fordringer	10	61 939	58 067	40 642	53 453
Sum fordringer		65 250	59 995	146 577	117 864
Investeringer					
Andre markedsbaserte fin. instrumenter		0	28 358	0	28 358
Sum investeringer		0	28 358	0	28 358
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	32 648	10 964	102 250	78 430
Sum omløpsmidler		97 898	99 317	913 103	789 964
Sum eiendeler		855 666	759 871	1 087 027	947 155



Tall oppgitt i hele 1000	Note	MORSELSKAP		KONSERN	
		2021	2020	2021	2020
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		338 902	289 647	286 902	240 400
Sum opptjent egenkapital		338 902	289 647	286 902	240 400
Sum egenkapital henført til morselskapets eiere		0	0	360 396	313 894
Minioritetsinteresser		0	0	-1 346	-634
Sum egenkapital	1	412 396	363 141	359 050	313 260
GJELD					
Avsetninger for forpliktelser					
Pensjonsforpliktelser	8	7 863	6 399	7 863	6 399
Utsatt skatt	6	0	0	0	448
Andre avsetninger for forpliktelser	5	0	0	10 393	12 753
Sum avsetninger for forpliktelser		7 863	6 399	18 256	19 600
Annen langsiktig gjeld					
Gjeld til Kristiansand kommune	4,1	272 584	290 728	272 584	290 728
Annen langsiktig gjeld	4	45 900	45 935	61 203	60 479
Gjeld til kredittinstitusjoner	4,6	60 058	25 118	301 126	208 916
Sum annen langsiktig gjeld		378 542	361 782	634 914	560 123
Kortsiktig gjeld					
Gjeld til kredittinstitusjoner kort	6	21 963	0	21 426	9 190
Leverandørgjeld		8 051	8 196	25 823	14 447
Betalbar skatt	7	0	0	0	0
Skyldig offentlige avgifter		1 606	1 282	1 597	1 259
Utbytte		18 000	12 000	18 000	12 000
Annen kortsiktig gjeld	3,2	7 244	7 071	7 961	17 275
Sum kortsiktig gjeld		56 865	28 549	74 807	54 172
Sum gjeld		443 270	396 730	727 977	633 894
Sum egenkapital og gjeld		855 666	759 871	1 087 027	947 155

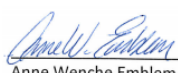
Kristiansand, 23.03.2022

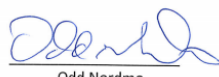

Egil August Bauer-Nilsen
Styreleder



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	
		2021	2020	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter					
Resultat før skattekostnad		67 255	12 876	63 790	22 860
Periodens betalte skatt	7	0	0	0	-11
Tap/gevinst ved salg av aksjer i datterselskap	5	-42 190	-4 134	0	0
Resultatandel aksjer i tilknyttet selskap fratrukket utdeling	5	-5 000	-5 000	36	-6
Inntektsført konsernbidrag		-22 172	-1 281	0	0
Ordinære avskrivninger	2	8	9	2 757	3 252
Endring i pensjonsforpliktelse	8	1 464	1 349	1 464	1 349
Endring i varelager/ prosjekteierdommer	3	0	0	-98 964	-16 952
Endring i kundefordringer		-1 384	4 866	-41 523	-61 199
Endring i leverandørgjeld		-145	-864	11 376	-6 590
Endring i andre tidsavgrensingsposter		497	11 412	-11 773	12 159
Poster klassifisert som investerings- eller finansieringsaktiviteter	6	-6 660	-10 984	-6 660	-10 984
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-8 534	8 248	-79 705	-56 122
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter					
Netto kontanteffekt ved salg av varige driftsmidler	2	0	0	3 460	0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	2	-21	0	-10 838	-5 797
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler	5	72 474	4 707	28 565	0
Utbetalinger ved investering i aksjer, andeler og obligasjoner	5	-28 428	-55	0	0
Innbetalinger på andre lånefordringer		23 301	0	12 811	11 652
Utbetalinger på andre lånefordringer		-70 491	-14 735	-12 159	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-3 166	-10 083	21 839	5 855
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter					
Innbetalinger ved opptak av nye banklån	4	41 600	0	99 595	57 450
Innbetalinger ved opptak av annen langsiktig gjeld		0	0	0	83
Utbetaling kassekreditt	4	21 963	-10 664	12 235	-9 639
Utbetaling på banklån		0	0	0	-733
Utbetalinger ved nedbetaling av ansvarlig lån		-18 179	-18 136	-18 144	-18 136
Utbetalinger av utbytte		-12 000	-5 000	-12 000	-5 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		33 384	-33 800	81 686	24 025
Netto endring i kontanter		21 684	-35 635	23 820	-26 241
Kontantbeholdning 01.01		10 964	46 600	78 430	104 671
Kontantbeholdning 31.12		32 648	10 964	102 250	78 430
Spesifikasjon av kontantbeholdningen ved periodens slutt					
Bankinnskudd, kontanter og lignende		32 648	10 964	102 250	78 430
I tillegg har selskapet følgende trekkmuligheter					
Ubenyttet kassekreditt		23 037	45 000	23 037	45 000
Tilgjengelig likviditet		55 685	55 964	125 286	123 430



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 næringsseiendommer. Inntektene regnskapsføres ved risikooverdragelse 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 faktureres akonto gjennom året. Inntekter fra akontofakturert felleskostnad blir inntektsført i perioden det gjelder, endelig oppgjør skjer i påfølgende år eventuelle differanser mellom akontobeløp og endelig beløp resultatføres.

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

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

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Kristiansand Næringssselskap AS og datterselskapene som fremgår av note 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 felleskontrollert 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 Næringssselskap AS elimineres forholdsmessig etter eierandel.

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 avregnings-metode. Fullføringsgraden 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, tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet

Datterselskap, tilknyttede selskap og felleskontrollert 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 dels om 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.

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	289 647	363 141
Årets resultat	0	0	67 255	67 255
Utbytte	0	0	-18 000	-18 000
Egenkapital pr 31.12.	60 000	13 494	338 902	412 396

KONSERN (1000 kr)	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Minoritets-interesse	Sum
Egenkapital pr 01.01.	60 000	13 494	240 400	-634	313 260
Årets resultat	0	0	64 502	-712	63 790
Utbytte	0	0	-18 000	0	-18 000
Egenkapital pr 31.12.	60 000	13 494	286 902	-1 346	359 050

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)	Kontor-maskiner	Kunst	Inventar, Innredning, biler	Sum driftsmidler
Anskaffelseskost pr 01.01	0	24	1 076	1 100
Tilgang kjøpte driftsmidler	21	0	0	21
Avgang solgte driftsmidler	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	21	24	1 076	1 121
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-1	0	-1 074	-1 075
Bokført verdi pr. 31.12	19	24	2	46
Årets avskrivninger	1	0	7	8
Konsernet benytter lineære avskrivninger.	3 år	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	21	0	46	67
Avgang solgte driftsmidler	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	246	24	1 798	2 067
Akkumulert avskrivninger 31.12	-226	0	-1 211	-1 437
Bokført verdi pr. 31.12	19	24	587	631
Årets avskrivninger	11	0	52	64
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	103 441	105 038
Opprinnelig anskaffelseskost kjøpte eiendeler	0	0	0
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	10 771	10 771
Avgang solgte driftsmidler	0	-5 592	-5 592
Anskaffelseskost 31.12	1 596	108 620	110 216
Akkumulert avskrivninger 01.12	-638	-20 661	-21 299
Opprinnelig akk. Avskrivninger kjøpte driftsmidler	0	9	9
Avgang solgte driftsmidler	0	2 257	2 257
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-702	-21 024	-21 726
Bokført verdi pr. 31.12	895	87 595	88 489
Årets avskrivninger	64	2 630	2 694
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.

	Driftsmidler	Morselskap	Konsern
Av varige driftsmidler og eiendom er klassifisert:		46	89 120
	Prosjekteiendommer	0	664 276

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 Bruliheia AS, samt salg av fire festetomter på Lund og en eiendom i sentrum av Kristiansand. Via KNAS sin eierandel i LINA er det solgt eiendommer ved Haugevikkilen 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) vegne.



NOTE 3 – PROSJEKTBEHOLDNING

Konsernets bokførte prosjektbeholdning består av følgende poster:

Prosjekt under utførelse	2021	2020
Prosjekteiendommer og ikke igangsatte byggeprosjekter	377 241	371 132
Utført produksjon igangværende prosjekter	303 877	194 180
Avsetning tapskontrakt næringsseksjoner	-16 841	0
Nettoverdi	664 276	565 312
Opptjent salg ikke overleverte leiligheter inkludert i kundefordringer	105 503	62 354

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. Prosjektets byggetrinn 1 og 2 har en beregnet salgsgrad på hhv. 85% og 49% ved utløpet av 2021. Ikke solgte enheter per 2021 er vurdert som varelager.

De solgte enhetene i byggeprosjektet har en beregnet fullføringsgrad på 96% og 70% per 31.12.21 og det er på konsernivå periodisert en salgsinntekt og en varekostnad etter prinsippene for løpende avregning.

Resultatposter konsern løpende avregning	2021	2020
Vederlag overleverte enheter	232 225	0
Salgsinntekter periodisert	43 104	62 354
Varekostnader	230 164	53 841
Avsetning tapskontrakt næringsseksjoner	16 841	0
Netto resultateffekt	28 325	8 513
Balanseposter konsern		
Opptjent salg ikke overleverte leiligheter	105 503	62 354

NOTE 4 – FORDRINGER OG GJELD

Morselskap og konsern

Langsiktig fordring

Det er ytt lån til tilknyttede selskaper (TS) med til sammen MNOK 14,603 (2020: 11,8). Disse og posten Obligasjoner og andre fordringer på MNOK 11,6 (2020: 2,7) forfaller senere enn 1 år.

Langsiktig gjeld

Ansvarlig gjeld til Kristiansand Kommune ble etablert i forbindelse med overføring av næringsseiendommer. Lånet stort MNOK 272,6 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 72,6.

Andel av lånet med forfall senere enn 5 år er MNOK 166,7 (2020:173,4). Etter to år må 41,6 MNOK av gjelden fornyes. Tidligere har dette vært håndterbart og konsernet søker å ha nok likviditet til å møte sine forpliktelser i god til før store forfall.



	MORSELSKAP		KONSERN	
	2021	2020	2021	2020
Gjeld sikret ved pant	63 563	0	324 432	192 989
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler				
Varige driftsmidler og prosjektbeholdning	165 819	0	534 676	323 011
Fordringer	3 312	0	3 312	0
Sum	169 131	0	537 988	323 011

Av bokført langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner på MNOK 301,1 er MNOK 18,5 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%	260	92	955
Marvika Orlogstasjon AS	Kristiansand	100%	-1 142	-1 231	30
Oddernestun AS	Kristiansand	100%	-87	-2 320	30
Bruliheia AS	Kristiansand	100%	-1 577	-1 881	55
Vesterveien 15 AS	Kristiansand	100%	-646	1 215	38 234
Stemmane 1308 AS	Kristiansand	100%	-35	674	505
Borheia Næringspark AS	Kristiansand	100%	-567	-2 331	2 233
Langåsen 2 AS	Kristiansand	100%	-211	-1 601	52
Lundsletta 6 AS	Kristiansand	80%	-22	-30	88
Lundsletta 8 AS	Kristiansand	80%	-26	-55	88
Lundsletta 15 AS	Kristiansand	80%	-59	-418	88
Lundsletta 19 AS	Kristiansand	80%	-52	-313	88
Lundsletta 21 AS	Kristiansand	100%	-1 442	0	110
Lundsletta 27 AS	Kristiansand	100%	81	188	110
Lundsletta 35 AS	Kristiansand	100%	151	138	110
Lundsletta 36 AS	Kristiansand	100%	58	111	110
Jørgenmoesgate 2B AS	Kristiansand	100%	240	247	110
Vesterveien 25 AS	Kristiansand	100%	1 002	605	112
Meglerlokalet AS	Kristiansand	100%	16	950	1 204
BOP 4 AS	Kristiansand	100%	-421	-498	30
BOP 5 AS	Kristiansand	100%	-333	-731	30
Strømsheia Næringsutvikling AS	Kristiansand	100%	-77	-2 765	1 990
Strømsheia Bolig AS	Kristiansand	100%	-21	821	27 270
Strømsheia Holding AS	Kristiansand	100%	-35	5 686	
Kongensgate 2 Kristiansand AS	Kristiansand	66%	-2 001	-3 478	4 431
Marvika Utvikling Holding AS - konsern	Kristiansand	100%	13 856	74 461	87 514
Balanseført verdi 31.12.					165 577

	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmeandel	Egenkap siste år (100%)	Resultat siste år (100%)	Balanseført verdi
Tilknyttet selskap:					
Lillesand Næringsarealer AS - konsern	Kristiansand	50%	111 939	10 177	8 105
Marvika Utvikling AS	Kristiansand	100%	-585	-1	1 007
Borgeheia AS	Kristiansand	27%	-74	-14	3 253
Kvartal 49 Holding AS - konsern	Kristiansand	50%	15 010	-817	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

	MARVIKA- HJØRNET AS	KVARTAL 49 HOLDING AS	TEATERET AS	Marvika Utvikling AS	Borgeheia AS	Sum
Merverdianalyse						
Balanseført egenkapital på kjøpstidspunktet	15	8 271	102	1 007	-8	9 387
Tilgang	8	0	102	0	0	110
Henførbare merverdi	0	2 434	0	0	3 262	5 696
Goodwill	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost	24	10 705	204	1 007	3 253	15 193

Beregning av årets resultatandel

Gevinst ved avgang	0	0	0	0	0	0
Andel årets resultat	-52	-438	527	-1	0	36
Avskrivning henførbare merverdi	0	0	0	0	0	0
Avskrivning goodwill	0	0	0	0	0	0
Årets resultatandel	-52	-438	527	-1	0	36

Beregning av balanseført verdi 31.12.

Balanseført verdi 01.01.	24	7 943	-112	-422	3 250	10 683
Tilgang/avgang i perioden	0	0	0	0	0	0
Årets resultatandel	-52	-438	527	-1	0	36
Overføringer (utbytte, konsernbidrag)	0	0	0	0	0	0
Egenkapitaljustering direkte mot egenkapitalen	0	0	0	0	0	0
Innbetalt/tilbakebetalt egenkapital i perioden	0	0	0	0	0	0
Balanseført verdi 31.12.	-28	7 505	415	-422	3 250	10 719
Ført som avsetning for forpliktelser						-450
Balanseført verdi investering i tilknyttet selskap						11 169

Felleskontrollert virksomhet

Lillesand Næringsarealer AS er felleskontrollert virksomhet med Lillesand kommune. Fra og med 2020 ble investeringen regnskapsført etter bruttometoden.

Effekt av bruttometoden for investeringen i LINA på hovedlinjer i resultatregnskapet

	KONSERN	
	2021	2020
Salgsinntekter	25 122	39 068
Annen driftsinntekt	46	46
Kostnader solgte tomter	19 175	17 848
Lønnskostnad	120	120
Driftskostnad	1 233	1 199
Driftsresultat	4 641	19 947
Netto finans	225	71
Ordinært resultat før skattekostnad	4 866	20 019
Skattekostnad på ordinært resultat	-223	105
Årsresultat	5 089	19 913

Effekt av bruttometoden på hovedlinjer i balansen

Lån til tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	2 996	2 952
Prosjekteiendommer	49 502	62 561
Fordringer	-3 598	-8 634
Bankinnskudd, kontanter o.l.	31 750	36 369
Sum eiendeler	80 650	93 248
Egenkapital	55 969	55 881
Utsatt skatt	0	448
Avsetning for forpliktelser	9 942	12 219
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 200	11 575
Annen langsiktig gjeld	2 996	2 952
Gjeld til kreditinstitusjoner kort	0	9 190
Leverandørgjeld	203	635
Annen kortsiktig gjeld	339	348
Sum egenkapital og gjeld	80 650	93 248

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

I posten bankinnskudd og kontanter inngår bundne bankinnskudd (skattetrekkskonto) med kr 851 826 for morselskapet og kr 927 039 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 31.12.2021 MNOK -18,5.



NOTE 7 SKATT

	MORSELSKAP		KONSERN	
	2021	2020	2021	2020
Midlertidige forskjeller				
Driftsmidler	85	81	1 052	-1 891
Rentebytteavtaler	-18 458	-25 118	-18 458	-25 118
Varebeholdning	0	0	56 078	47 183
Gevinst - og tapskonto	-1 936	-2 419	-830	-807
Finansielle instrumenter	0	4 347	0	4 347
Pensjonsforpliktelse	-7 863	-6 399	-7 863	-6 399
Netto midlertidige forskjeller	-28 172	-29 508	29 979	17 315
Underskudd til fremføring	-96 589	-116 050	-143 267	-163 990
Avskåret rentefradrag til fremføring	-19 138	-19 138	-19 800	-19 138
3% tilbakeføring på utbytte	150	300	150	300
Netto grunnlag utsatt skatt/skattefordel i balansen fra felleskontrollert virksomhet	0	0	0	-2 035
Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel i balansen	-143 749	-16 395	-132 938	-167 548
22% utsatt skatt/utsatt skattefordel	-31 625	-36 167	-29 246	-36 861
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	31 625	36 167	29 246	36 413
Utsatt skatt/utsatt skattefordel	0	0	0	-448
Grunnlag for betalbar skatt				
Resultat før skattekostnad	67 255	12 876	62 118	22 765
Permanente forskjeller	-68 630	-14 921	-28 074	-23 050
Grunnlag for årets skattekostnad	-1 375	-2 045	34 045	-285
Endring i forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt / skattefordel	-1 336	-10 242	-12 663	-19 687
Endringer som følge av midlertidige forskjeller 01.01. tilført ved fusjon	0	0	0	0
Anvendelse av underskudd til fremføring	-19 461	0	-21 381	-2 593
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	-22 172	-12 287	0	-22 565
+ /÷ Mottatt/avgitt konsernbidrag	22 172	1 175	0	0
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	0	-11 112	0	-22 565
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	-1 448	66
Skattekostnad fra FKV	0	0	-223	105
Skattekostnad	0	0	-1 671	171
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	0
Betalbar skatt i balansen	0	0	0	0



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	1 987	595	1 987	690
Pensjon	1 361	0	1 361	0
Andre ytelser	11	0	11	0

	MORSELSKAP		KONSERN	
	2021	2020	2021	2020
Lønnskostnad i regnskapet				
Lønn og honorar	4 362	3 941	4 497	4 076
Arbeidsgiveravgift	665	559	684	578
Pensjonskostnad	1 729	1 670	1 729	1 670
Annen personalkostnad	10	35	10	35
Sum	6 766	6 205	6 920	6 359

Antall årsverk 3,2 3 3,2 3

Morselskapet har solgt administrative, regnskapsmessige og prosjektrelaterte tjenester til andre selskaper i konsernet for kr 7 559 738 (2020: Kr 5 641 725). Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelser til daglig leder, styreleder eller andre nærstående parter. Ingen av disse har avtale om bonus, overskuddsdeling eller opsjoner. Styreleder og et av styrets medlemmer har egne avtaler om timeleveranser. De har fakturert hhv. kr. 124 000 og 121 500 eks. mva. for disse leveransene i 2021. Det er ingen enkelt lån/sikkerhetsstillelser som utgjør mer enn 5 % av selskapets egenkapital.

Selskapet og konsernet har en innskuddsbasert pensjonsordning som omfatter i alt 4 ansatte i selskapet og konsernet. Pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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

Revisor (morselskap og konsern)	MORSELSKAP		KONSERN	
	2021	2020	2021	2020
Lovpålagt revisjon (inkl teknisk bistand med årsregnskapet)	118	166	228	491
Andre attestasjonsoppdrag	0	49	0	176
Skatterådgivning (inkl teknisk bistand med ligningspapirer)	0	0	0	2
Annen bistand (mva, kapitalforhøyelse og fisjon)	21	46	31	50
Bistand ført direkte mot egenkapital	0	0	0	0
Sum godtgjørelse til revisor (alle beløp ekskl mva)	138	262	259	717

NOTE 9 SALGSINNTEKTER

Fordeling på virksomhetsområder og geografisk fordeling

Omsetning per virksomhetsområde:	KONSERNET	
	2021	2020
Salg av tomter samt omsetningsverdien av eiendommer solgt via salg av datterselskap	91 722	119 178
Leieinntekter	19 317	20 050
Inntekt byggeprosjekter	275 329	62 354
Managementtjenester levert til selskap utenfor konsernet	2 636	2 200
Sum	389 004	203 782

Alle solgte eiendommer ligger i Kristiansand og Lillesand kommune.

I morselskapet består andre driftsinntekter av managementtjenester levert til selskap i konsernet på MNOK 7,6, samt gevinst ved salg av aksjer i datterselskap på MNOK 42,2.

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

	MORSELSKAP		KONSERN	
	2021	2020	2021	2020
Lån til foretak i samme konsern *)	559 136	489 790	9 227	8 717
Lån til tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	9 687	8 542	14 603	11 835
Utbytte fra tilknyttet selskap - inngår i andre kortsiktige fordringer	5 000	10 000	0	0
Kortsiktige fordringer	23 933	1 175	0	0
Langsiktig lån Kristiansand kommune	-272 584	-290 728	-272 584	-290 728
Langsiktig til selskap i samme konsern	0	0	0	0
Gjeld tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	0	0	0	0
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	-275	0	0	0
Sum	324 897	218 779	-248 754	-270 176
Kostnadsførte renter på lån Kristiansand kommune	11 697	13 805	11 697	13 805

*) 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 ANNEN RENTEKOSTNAD

	MORSELSKAP		KONSERN	
	2021	2020	2021	2020
Betaling rentebytteavtaler	10 475	13 496	10 475	13 496
Amortisering av rentebytteavtaler	-6 660	-8 209	-6 660	-8 209
Konserninterne renter	0	0	0	0
Annen rentekostnad	454	417	1 130	1 226
Sum	4 269	5 704	4 945	6 513

Til generalforsamlingen i Kristiansand Næringssselskap AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Kristiansand Næringssselskap AS' årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 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 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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 ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, 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 årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. 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 i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for 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.

Kristiansand, 22. april 2022
KMPG AS

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Nils Eivind Holst'.

Nils Eivind Holst
Statsautorisert revisor