



KRISTIANSAND NÆRINGSSELSKAP AS

ÅRSRAPPORT | 2018



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



Årsrapport 2018
4

Eiendomsoversikt
8

KNAS
Styrets
beretning
2018
12

KNAS
Regnskap
2018
14

Kontanstrømanalyse
17

KNAS
Noter til
regnskapet
2018
18

KNAS
Revisors
beretning
2018
28





2018

Årsrapport

Årsrapporten er en samlerapport for henholdsvis Kristiansand Næringssselskap AS (KNAS) og Lillesand Næringsarealer AS (LINA) med underliggende selskaper. KNAS er 100 prosent eid av Kristiansand kommune, mens LINA er eid med 50 prosent av Lillesand kommune og 50 prosent av KNAS.

FREM TIDS UTSIKTER

(Kilde: DnB –økonomiske utsikter)

I første kvartal 2019 er det betydelig usikkerhet i verdensøkonomien og usikkerheten om fremtidsutsiktene oppfattes å være særlig stor. Det er betydelig uro som delvis er styrt av politiske strømninger. Særlig er handelskrigen mellom USA og Kina et stadig tilbakevendende tema. Storbritannias utmelding av EU (BREXIT) er også en føljetong som ikke ser ut til å finne en løsning. Etter noen år med global vekst er faren stor for at det vil komme et tilbakeslag de kommende to årene. Det antas at USA vil unngå resesjon og at FED vil avstå fra nye rentehevinger. Utsiktene for eurosonen er uansett svak og det forventes ikke rentehevinger her.

Spørsmålet vi bør stille oss er derfor om Norge fortsatt vil være et «lykkeland» i en verden preget av økonomisk og politisk uro. Oljepris vil styre mye, men mye tyder på at Norge kan gå klar av mye av uroen og beholde lave renter i lang tid fremover. Kronen vil antakelig holde seg svak mot våre viktigste handelspartnere, dog med en svak antatt økning siste halvår 2019.

Mye tyder også på at forskjellene igjen er økende. Både politisk, samfunnsmessig og også individuelle forskjeller er økende både nasjonalt og globalt. Fremmedfrykt, ekstremisme og innføring av ny teknologi vil styre mye av utviklingen fremover. Det forventes også større variasjon (volatilitet) på børser, kredittpåslag, valutakurser og oljepriser.

Hvilke skyer ser vi så i horisonten? Handelskrigen mellom USA og Kina kan forplante seg til Europa. Storbritannias utmelding av EU kan bli mer trøblete enn selv den største pessimist kunne se for seg. Italia kan «spore av» både politisk og økonomisk og slik skape dyp splittelse i Europa.

Veksten i Kina kan stoppe opp i enda større grad enn forutsatt. Gjeldsberget både nasjonalt og mellom stater trykker ned økonomiene og hindrer vekst.

Det pengepolitiske handlingsrommet er nå svært begrenset i eurosonen, moderat i USA men noe bedre i KINA.

Det som kan trekke norsk økonomi ut av «lykkelandsboblen» er at vi er en liten åpen økonomi eksponert mot andre økonomier, og går det dårlig hos våre handelspartnere kan dette smitte over på oss. Samtidig er privatøkonomien forgjeldet og derfor sårbar for store endringer. Vi er avhengige av oljeprisen og et fall vil dempe både fremtidstro og investeringsvilje. Samtidig er Norge politisk stabilt med stort politisk handlingsrom. Vi har lav inflasjon og lav arbeidsledighet. Mye tyder derfor på at Norge kan beholde posisjonen som «lykkelandet».

Viljen til investeringer i nye næringslokaler vil påvirkes av dette makrobildet. Mens vi midt på 2000-tallet hadde store investeringer, som i stor grad skapte ubalanse i tilbud og etterspørsel for næringseiendom, er vi nå ca 10 år senere kommet i det vi kan kalle en normaltilstand hvor etterspørsel etter nye næringstomter både til industri, lager og logistikk og handel er i balanse. Imidlertid tyder mye på at virksomhetsområdene er i sterk endring, og særlig gjør dette seg gjeldene for handel. Tiden for kjøpesenter og store handelsmaskiner utenfor sentrum ser ut til å være forbi og se ut til å bli avløst av netthandel i tillegg til at vekst i kjøp av «ting» ser ut til å bremse opp. Klima og miljø styrer mye av utviklingen og bilbaserte kjøpesentre vil slite mot mer bærekraftig handel i og nær etablerte sentra som også har god kollektivdekning.

I en verden der dagens handelsmønstre er i endring er det antatt at logistikk løsninger for leveranser av varer kjøpt på nett med produksjon der det er billigst fortsatt er en samfunnsdriver. Motvekten mot denne utviklingen er ønske om mer miljøriktig og etisk produksjon som kan gi høykostnadsland visse fordeler.



KNAS OG LINA

For KNAS/LINA blir det viktig å sikre at det, ved behov, er ledige og byggeklare næringsstomter med riktig kvalitet. 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. Avveiningen 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.

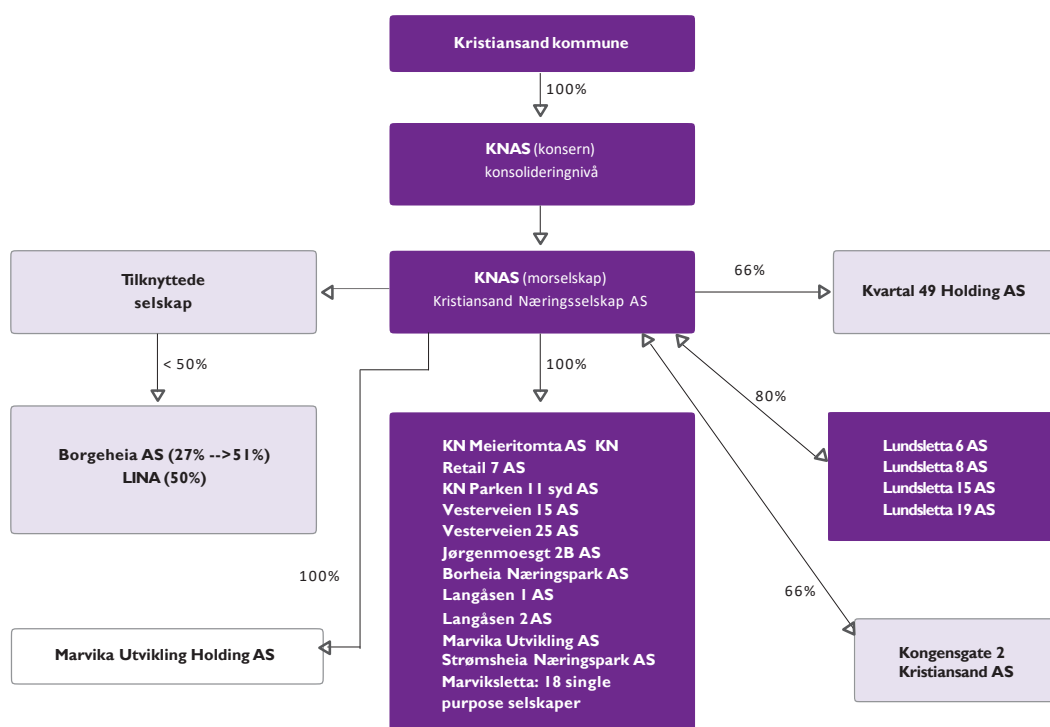
Tilbudet av nærings- og boligtomter til nybygging oppleves å være tilfredsstillende i Kristiansandsregionen. På boligsiden kan dette leses ved at prisutviklingen i Agder har vært, og forventes å forbli, lavere enn for resten av landet. Dette kan på mange måter sies å være et sunnhetstrekk, og lite tyder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

Når det gjelder næringsarealer er det p.t. tilstrekkelig med 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

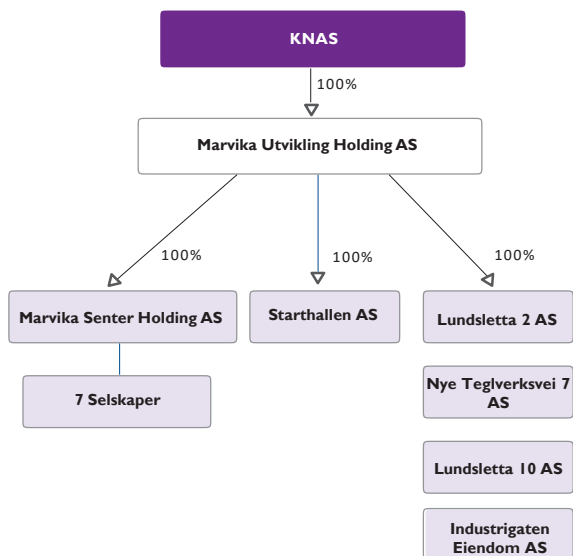
KNAS er 100% eid av Kristiansand kommune er LINA eid med 50% av KNAS og 50% av Lillesand kommune. Dermed representerer både KNAS og LINA to konsernstrukturer. Det finnes derfor konsoliderte regnskap for KNAS så vel som for LINA. KNAS og LINA- administrasjonen er den samme med kontoradresse Østre Strandgate 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, 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.

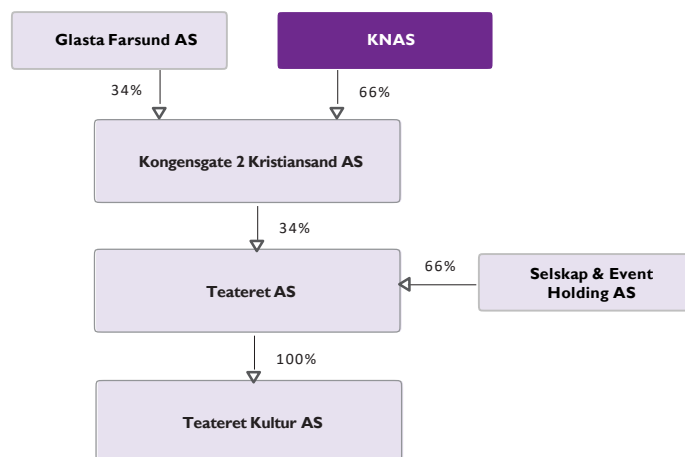


Borgeheia AS er et selskap som sorterer direkte under KNAS. KNAS sitt eierskap i Borgeheia AS er bare 27%, men KNAS har opsjon på kjøp av 51% så snart et område på ca. 2000 dekar ved Kjevik er innarbeidet i en kommuneplan som et utbyggingsområde.

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. KNAS tror Strømsheia kan bli et attraktivt lokaliseringsalternativ for større kontoretableringer i årene som kommer. Steinmassene på Strømsheia kan også bli en viktig ressurs for etablering av ny havn.

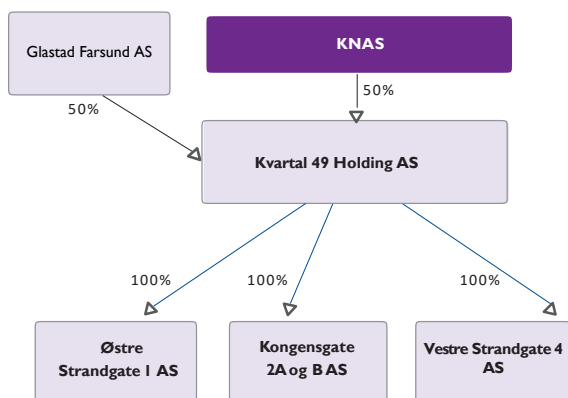
Teateret



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 Glstad 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 Strømsheia Næringsutvikling AS. Styrene er delt mellom representanter fra KNAS og festerne. Styret i Agderbyen Eiendomsutvikling AS, Strømsheia AS og Borgeheia AS 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 utviklingsstrinn som besluttes gjennomført før den enkelte eiendom går inn i neste utviklingsfase. 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 omorganiseringkostnader.

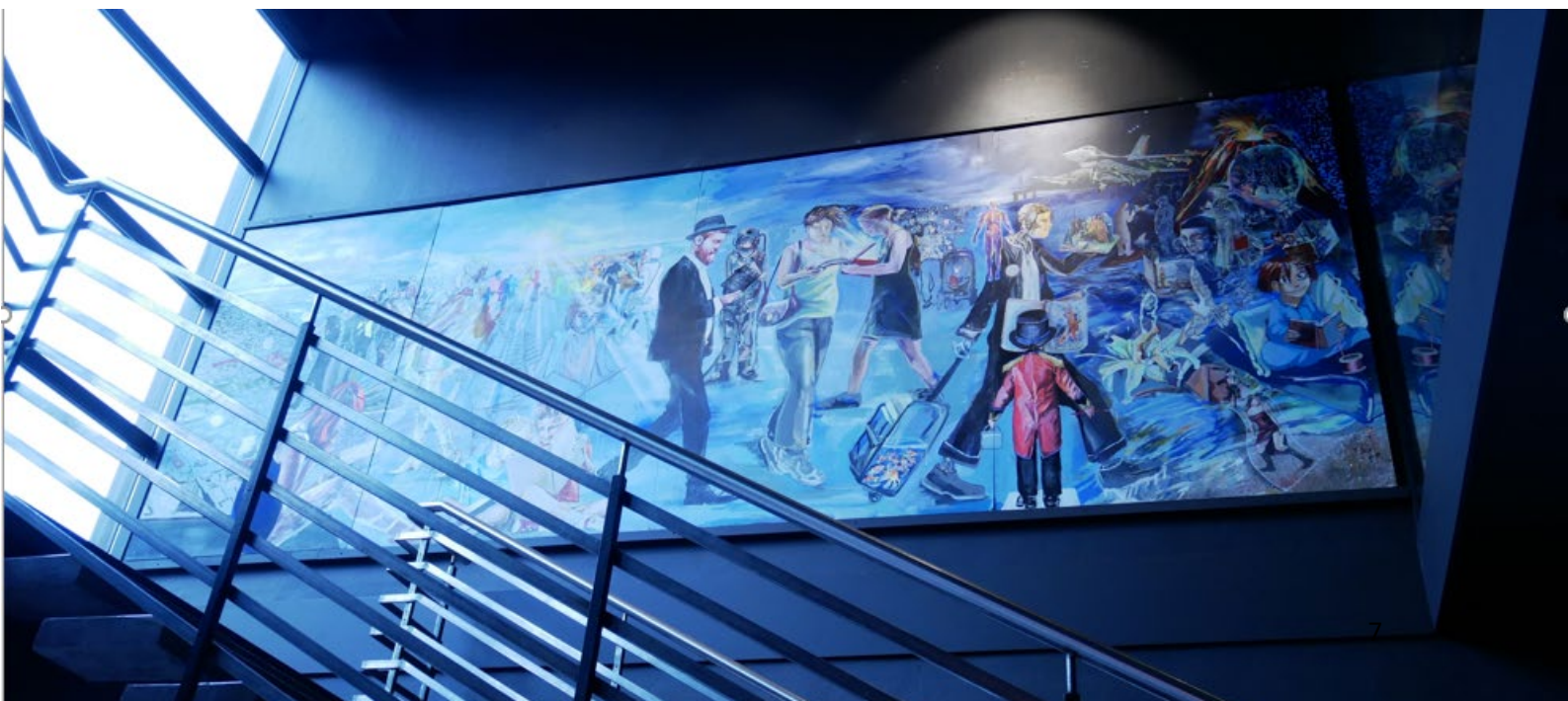
SELSKAPSMÅL FOR KNAS

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.





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
152/433	lund	Industrigt 3
152/431	Lund	Industrigt 1
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	Lund	Industrigata 2
152/434	Lund	Industrigata 4
152/438	Lund	Industrigata 6, 4B
152/441	Lund	Industrigata 8 A
152/444	Lund	Industrigata 10 A
152/1045	Lund	Nye Teglverksvei 5
152/1905, 1046,1 1047	Lund	Nye Teglverksvei 7
152/1048	Lund	Nye Teglverksvei 9
152/450	Lund	Industrigata 17
152/448	Lund	Industrigata 15
152/455	Lund	Industrigata 30
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	Bispegtra 28
152/994	Lund	Marviksveien 94 AS
151/1051	Sentrum	Jørgen Moes Gate 2 B
150/1527	Sentrum	Østre Strandgt 3
151/389	Sentrum	Dalaneveien 14 og 18A
151/680	Sentrum	Grims Torv 3
151/682	Sentrum	Grims Torv 3 B



Gnr/Bnr/	Bydel	Eiendomsnavn
151/1089	Sentrum	Kobberveien 13
150/952	Sentrum	Lømslands Vei 23
151/1883	Sentrum	Tinnheiveien 27
151/1876	Sentrum	Tinnheiveien 8
151/670	Sentrum	Gamle Mandalsvei 14 B
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
63/957	Øst	KN Parken 11 SYDAS
99/182	Øst	Langåsen 1 AS
99/182	Øst	Langåsen 2 AS
63/957	Øst	KI 11 A AS
63/957	Øst	KI 11 B AS
63/957	Øst	KI 11 C AS
62/1,5	Øst	Strømsheia Næringsutvikling AS
63/733	Øst	Akvarietomta
63/733,63/810,63/1021,63/1022	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
96/162	Øst	Korsvikfjorden industriområde felt A
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
<u>12/9</u>	<u>Vest</u>	<u>Bladdalstjønna</u>
151/1941	Vest	Vesterveien 23
151/1943	Vest	Vesterveien 25
151/1935	Vest	Vesterveien 15 B
14/1588	Vest	Tomt på Fidjane
41/81,1	Vest	Borheia Næringspark AS



Kristiansand Næringselskap 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.

Årets resultat for KNAS (konsern) er 187 MNOK. Tilsvarende for 2017 er 129 MNOK.

Konsernet har realisert eiendommer gjennom salg av single purpose selskaper, eller direkte salg av eiendommer for 609 MNOK kroner i 2018, med en tilhørende bokført verdi på 385 MNOK, dvs en regnskapsmessig gevinst på 223 MNOK.

Største enkelttransaksjon i 2018 var salget av Gyldengården AS. Eiendomsverdien i transaksjonen var 550 MNOK. Bokført salgsgevinst fratrukket bla verdi av rentebytteavtaler, latent skatt o.a. ble 184 MNOK. Hensyntatt rentebytteavtaler, oppgjør av tilhørende gjeld og andre korrigeringer ble likviditetseffekten av salget i konsern 137 MNOK.

KNAS konsernet har et resultatmål relatert på 6,0 pst (total kapitalrentabilitet). Med total kapital for konsernet på 995 MNOK er målsettingen et driftsresultat på 60 MNOK. Med et driftsresultat på 231 MNOK gir dette realisert avkastning dette året isolert med 25 pst. I perioden 2008 – 2017 (eksklusiv 2018) var samlet utbytte 160 MNOK og gjennomsnittlig balanseverdi 1.179 MNOK som gir en gj.snittlig avkastning på 14%. Tilsvarende har egenkapitalavkastningen denne perioden vært solide 175%.

I løpet av 2017 og 2018 har vi sett et svakt oppsving i markedet for næringstomter, og vi mener de siste årene har representert hva vi kan regne som normalår. Etterspørselen har imidlertid vært betydelig svakere enn perioden midt på 2000- tallet, men situasjonen disse årene var ekstraordinær og representerer ikke bærekraftig nivå for nyetableringer i regionen.

VIRKSOMHETEN I 2018 OG SISTE 2 ÅR

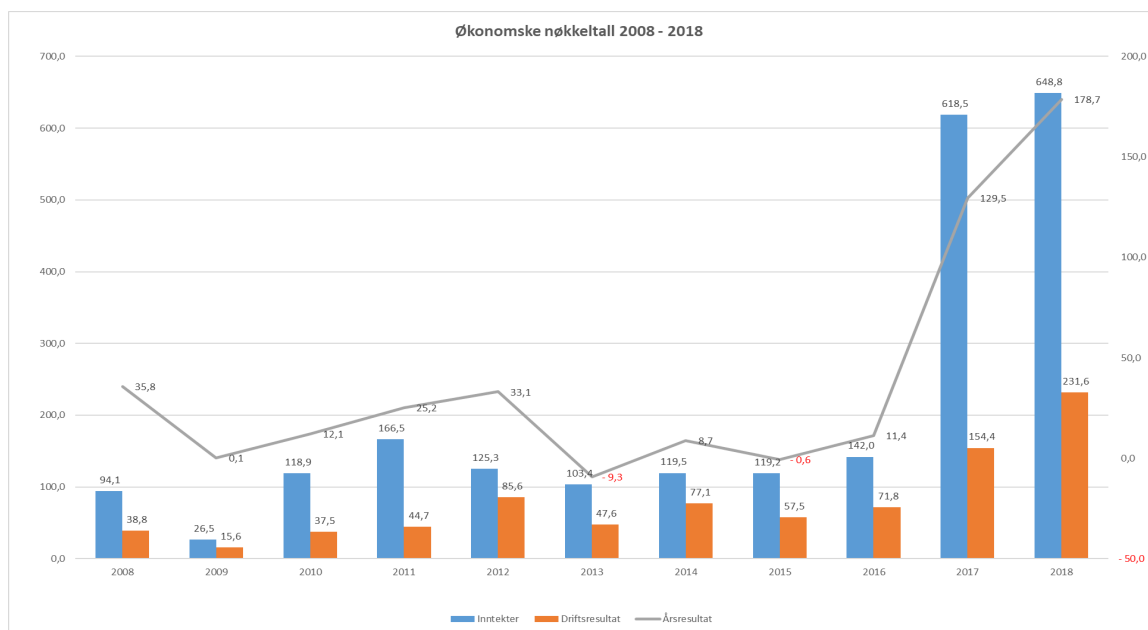
(i hele 1000 i tabellen)

OMSETNING OG RESULTAT	Konsern 2018	Konsern 2017	Konsern 2016	Mor-selskapet 2018	Mor-selskapet 2017	Mor-selskapet 2016
INNETEKTER	648 874	618 539	142 025	282 114	132 576	38 094
DRIFTSRESULTAT	231 492	154 405	71 767	187 020	90 092	22 953
RESULTAT FØR SKATT	203 076	117 797	12 262	191 272	90 684	22 113
SELSKAPETS TOTALKAPITAL	994 811	1 097 608	1 265 752	928 570	845 804	669 877
SELSKAPETS EGENKAPITAL	287 585	197 365	135 154	354 842	278 781	252 334
EGENKAPITAL ANDEL	29 %	18 %	11 %	38 %	33 %	38 %



RESULTATHISTORIKK

I perioden 2008 til og med 2018 er det omsatt for 2.280 MNOK i KNAS hvorav 1.602 MNOK er salgsinntekter og 609 MNOK er leieinntekter. Tilsvarende er akkumulert driftsresultat i perioden 860 MNOK med akkumulert årsresultat på 424 MNOK. Akkumulert utbytte for årene 2008 – 2017 er 160 MNOK og utgjør 65% av årsresultatet i hele perioden. Resultatene svinger betydelig fra år til år. Figuren under oppsummerer omsetning, driftsresultat og årsresultat for perioden.



HOVEDAKTIVITETER I 2018

Det har lenge vært et mål at KNAS skal balansere egen innsats mot Øst og Vest samt å øke innsatsen for etableringer i sentrum/Kvadraturen i Kristiansand. I tillegg til å opprettholde aktiviteten i og rundt Sørlandsparken, Sørlandsparken Øst og Agder Næringspark har selskapet vitalisert arbeidet i sentrum, konkretisert gjennom etablering av virksomheten i Agder Teater hvor det nå er restaurant og så å si daglige kulturbegivenheter. Videre har selskapet engasjert seg i helsebydelen på Eg, særlig gjennom etablering av nytt akuttbbygg på sentralsykehuset og etablering av nasjonalt senter for Barnepalliasjon. KNAS har også engasjert seg i ervervet av 3 tomter som en forutsetning for kommersielle etableringer på Eg.

KNAS er videre engasjert i **Næringsforeningens ressursgruppe for Byutvikling og infrastruktur**, hvor et av hovedmålene er flyttingen av containerhavna til Vige.

KNAS deltar også i **NHO's «Sørlandets Samferdselsløft»** hvor gjennomføring av Gartnerløkka-prosjektet er en hovedaktivitet.

Eiendommene på **Marviksletta** har nå funnet sin form slik at enten har KNAS kjøpt eiendommen eller så har fester kjøpt ut eiendommen, slik at grunnlaget for byutvikling nå er til stede. Parallelt har det skjedd en betydelig eierkonsentrasjon slik at Marviksletta nå består av et fåtall eiendomsutviklere. Første byggetrinn på Marviksletta (Marvika torv) eies i sin helhet av KNAS. Reguleringsplanen for Marviksletta er vedtatt og arbeidet har gått inn i en ny fase. Etter detaljutforming er entreprenører forespurt og det er inngått avtale om bygging som starter i disse dager. Parallelt gjennomføres salg både av leiligheter og næringsseksjoner.



Årsskiftet 16/17 ble det solgt tomter for om lag 40 MNOK i **Agder Næringspark**. De aktuelle bedriftene etablerer seg der slik at når vi nå kjører forbi Lillesand på nye E18 kan vi registrere at det reiser seg flere store nybygg på næringsområdet. Dette sammen med bensinstasjonene på hver side og planerte tomter for øvrig, gjør at området markedsfører seg som et etablert næringsområde midt i Agder.

Etter salget av **KN Kjøita AS** (hovedkontoret til Agder Energi) i 2017 besluttet KNAS styret at også **Gyldengården** kunne selges. Det resulterte at KNAS i 2018 kom til enighet om salgssum med Castelar Corporate Finance om vilkår for salg. Det betyr vi både ifm salget av Agder Energibyggget og Gyldengården har oppnådde salgspriser vi hittil bare har lest i hovedstadsavisene.

Tomta på **Oddernes Tun** er på om lag 6 mål som antas å muliggjøre ca 9000 kvm bolig som gir rom for om lag 120 boliger. Reguleringsforslag er nå sendt til politisk behandling.

DET NÆRINGSPOLITISKE OPPDRAGET

Ved siden av å gi avkastning til eier skal KNAS og tilknyttet selskap LINA ved hjelp av arealutvikling bidra til å etablere næring, skape gode næringsområder og stimulere miljøriktige løsninger.

KNAS og LINA sitt viktigste bidrag i et lengre perspektiv er sikringen av fremtidige arealer til næringsutvikling. Selskapet kontrollerer nå om lag 5.000 daa til mulige fremtidige næringsarealer. Arealene i Sørlandsparken Øst, Kjerlingland (Agder Næringspark), Borgeheia (Kjevik), Borheia (Rige), Strømsheia og Holskogen er alle eksempler på dette.

- Med bakgrunn i våre posisjoner i Marvika, Vige og på Strømsheia har KNAS engasjert seg i diskusjonen om hvordan Kvadraturen, herunder en fremtidig havn på Kongsgård, kan utvikles.
- På et overordnet nivå har KNAS hatt en løpende dialog med knutepunkt kommunene for å utveksle erfaringer og se på muligheter for felles virksomhet.
- J.B. Ugland Eiendom AS ble inntatt som strategisk partner i selskapet Agderbyen Eiendomsutvikling AS.
- Som bortfester for et stort antall eiendommer på Lund er KNAS sterkt engasjert i byutviklingen på Lund
- KNAS/LINA deltar, sammen med NHO, i Sørlandets Samferdselsløft for å forsøke å posisjonere regionen i videreføringen av NTP (nasjonal transportplan).
- KNAS deltar aktivt sammen med næringsforeningen for å engasjere og sikre næringslivet gode rammebetingelser med fokus på rammebetingelser som besluttes lokalt.

Gjennom KNAS/LINA sine posisjoner i Agder Næringspark, Sørlandsparken Øst, Strømsheia, Borheia og i Holskogen, er selskapene godt posisjonert mot en ny oppgang i etterspørselen etter byggeklare næringstomter. I tillegg har selskapet sentrale eiendommer i Sørlandsparken, på Vige, på Lund, i Marvika og på Oddemarka, som blir viktige for byutviklingen i Kristiansand. Posisjonene på Borheia (Rige), Borgeheia (Kjevik) og Holskogen er langsiktige.

KORTSIKTIG GJELD OG FORDRING I KONSERNREGNSKAPET

Ved utgangen av 2018 var samlet kortsiktig gjeld (før avsetning til utbytte) 101 MNOK fordelt slik:

- Gjeld til kredittinstitusjoner: 44,8 MNOK
- Leverandørgjeld: 7 MNOK
- Kassekreditt: 35 MNOK
- Øvrige tidsavgrensingsposter og offentlige avgifter: 14 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 82 MNOK bestående av

- Fordring på oppgjør salg av tomter og kundefordringer 71 MNOK
- Forskudd kunder og andre tidsavgrensingsposter 11 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. Likevel opplever selskapet en lysning i markedet og viljen til nyetableringen er tiltagende. Oppdaterte takster viser også at den virkelige verdien av eiendomsmassen er større enn selskapets bokførte verdier.

Kredittrisiko

Utstående kundefordringer var 5,5 MNOK i konsernet ved årsskiftet. Dette forventes innbetalt i 2019. 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 innfris i 2019.

Likvidetsrisiko

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

Kontantstrøm

Selskapets og konsernets likvidetsmessige utvikling: Løpende leieinntekt og innkreving av utestående gir en tilfredsstillende likviditet sett i forhold til andre forpliktelser. Konsernet har en positiv kontantstrøm fra drift på 12 MNOK i 2018.

Gevinst ved salg av eiendom, avskrivninger og amortisering av rentebytteavtalene er hovedforskjellene mellom konsernets driftsresultat og kontantstrøm fra drift. Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter er positiv med MNOK 151, i hovedsak som følge av salget av Gyldengården AS.

KNAS har to ansvarlig lån til Kristiansand kommune pålydende hhv 200 MNOK og 127 MNOK. Det største lånet er avdragsfritt. Det minste lånet er avdragsfritt 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 2018 tre fast ansatte. Dette er fordelt mellom en mann og to kvinner. Frem til 01.09.2018 var det også en stilling ifm drift og utvikling av teateret. Arbeidsmiljøet i selskapet er godt. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2018. 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

Styret foreslår derfor følgende disponering av årsresultat i KNAS selskapsregnskap:

Disponeringer 2018 (i hele 1000)

Resultat etter skatt (overskudd)	169 561
Styrets forslag til utbytte	- 93 500
Avsatt til annen egenkapital	- 76 061


FORTSATT DRIFT


Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter et rettviseende bilde for virksomhetens resultat for 2018 og økonomiske stilling ved årsskiftet.

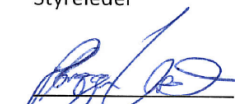
Det er lagt til grunn fortsatt drift i årsregnskapet, og styret bekrefter forutsetningene for fortsatt drift er til stede.

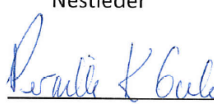
Kristiansand, 14.05.2019

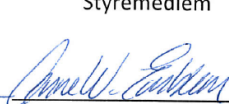

Egil August Bauer-Nilsen
Styreleder



Åshild Schmidt
Nestleder



Odd Nordmo
Styremedlem


Jørgen H. Kristiansen
Styremedlem


Pernille K. Gulowsen
Styremedlem


Anne Wenche Emblem
Styremedlem


Trond H. Blattmann
Styremedlem


Jan Omli Larsen
Daglig leder



Tall oppgitt i hele 1000	Note	MORSELSKAP		KONSERN	
		2018	2017	2018	2017
Salgsinntekt	8	83 404	3 735	608 520	561 994
Leieinntekt		8 898	12 741	36 708	53 144
Andre driftsinntekter	7	189 812	116 100	3 646	3 401
Sum driftsinntekt		282 114	132 576	648 874	618 539
Varekostnad/kostnader solgte tomter	8,2	80 618	29 069	387 013	430 993
Lønnskostnad	7	6 216	5 425	6 727	6 188
Avskrivning på driftsmidler	2	295	745	8 852	13 381
Annen driftskostnad	7	7 965	7 245	14 790	13 571
Sum driftskostnad		95 094	42 484	417 382	464 134
Driftsresultat		187 020	90 092	231 492	154 405
Inntekt fra investering i datterselskap		3 521	2 453	0	0
Inntekt fra investering i tilknyttet selskap	4	0	2 000	-868	-1 257
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		15 793	11 348	0	0
Annen renteinntekt		1 269	1 468	1 811	1 721
Annen finansinntekt	10	436	1 164	3 518	1 164
Rentekostnad ansvarlig lån	9	-15 154	-14 778	-15 154	-14 778
Annen rentekostnad	11	-1 613	-3 064	-17 723	-23 457
Netto finansposter		4 252	591	-28 416	-36 608
Ordinært resultat før skattekostnad		191 272	90 684	203 076	117 797
Skattekostnad på ordinært resultat	6	21 711	-6 762	16 056	-11 678
Ordinært resultat		169 561	97 446	187 020	129 475
Årsresultat		169 561	97 466	187 020	129 475
Herav majoritetens resultatandel		0	0	187 155	130 459
Herav minoritetens resultatandel		0	0	-135	-984
Sum årsresultat		0	0	187 020	129 475
Overføringer					
Avsatt til utbytte		93 500	70 000		
Avsatt til/(overført fra) annen egenkapital		76 061	27 446		



Tall oppgitt i hele 1000	Note	MORSELSKAP		KONSERN	
		2018	2017	2018	2017
EIENDELER					
Anleggsmidler					
Immaterielle eiendeler					
Utsatt skattefordel	6	0	21 849	0	16 243
Sum immaterielle eiendeler		0	21 849	0	16 243
Varige driftsmidler					
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	0	19 964	89 906	391 263
Maskiner og anlegg	2	0	78	55	78
Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner o.l.	2	51	128	683	142
Sum varige driftsmidler		51	20 169	90 644	391 483
Finansielle anleggsmidler					
Investeringer i datterselskap	4	78 107	92 808	38 234	0
Lån til foretak i samme konsern	9	505 123	321 953	0	0
Investeringer i tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4	23 071	12 365	50 933	43 205
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3,9	19 431	7 039	19 831	14 439
Investeringer i aksjer og andeler	4	0	0	0	4
Obligasjoner og andre fordringer	3	8 635	1 490	20 330	3 291
Sum finansielle anleggsmidler		634 368	435 657	129 329	60 940
Sum anleggsmidler		634 419	477 675	219 973	468 666
Omløpsmidler					
Prosjektbeholdning	2	0	161 228	386 165	373 820
Fordringer					
Kundefordringer		5 441	5 870	5 539	3 096
Andre fordringer	9	64 363	56 843	76 940	56 528
Sum fordringer		69 804	62 713	82 479	59 624
Investeringer					
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	10	27 035	32 431	27 035	32 431
Sum investeringer		27 035	32 431	27 035	32 431
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	197 311	111 757	279 160	163 068
Sum omløpsmidler		294 151	368 129	774 838	628 943
Sum eiendeler		928 570	845 804	994 811	1 097 608


MORSELSKAP
KONSERN

Tall oppgitt i hele 1000	Note	2018	2017	2018	2017
EIENKAPITAL OG GJELD					
EIENDELER					
Innskutt egenkapital					
Aksjekapital		60 000	60 000	60 000	60 000
Overkurs		13 494	13 494	13 494	13 494
Sum innskutt kapital		73 494	73 494	73 494	73 494
Opptjent egenkapital					
Annen egenkapital		281 349	205 288	212 888	118 406
Sum opptjent egenkapital		281 349	205 288	212 888	118 406
Sum egenkap. henf. til morselskapets eiere				286 381	191 899
Minoritetsinteresser		0	0	1 204	5 466
Sum egenkapital	1	354 842	278 781	287 585	197 365
GJELD					
Avsetninger for forpliktelser					
Pensjonsforpliktelser	7	3 793	2 633	3 793	2 633
Andre avsetninger for forpliktelser	4	0	0	616	392
Sum avsetninger for forpliktelser		3 793	2 633	4 409	3 026
Annen langsiktig gjeld					
Gjeld til Kristiansand kommune	3,9	327 000	327 000	327 000	327 000
Annen langsiktig gjeld	3	45 900	155	59 604	1 666
Gjeld til kredittinstitusjoner	3,5	46 126	59 733	68 288	434 533
Gjeld til konsernselskap	9	6 000	1 471	0	2 301
Sum annen langsiktig gjeld		425 026	388 359	454 892	765 500
Kortsiktig gjeld					
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	35 029	37 298	133 347	37 298
Leverandørgjeld		5 188	4 171	6 833	7 429
Betalbar skatt	6	0	1 910	0	2 559
Skyldig offentlige avgifter		831	814	890	1 036
Utbytte		93 500	70 000	93 500	70 000
Annen kortsiktig gjeld	2,9	10 359	61 836	13 356	13 395
Sum kortsiktig gjeld		144 908	176 031	247 926	131 717
Sum gjeld		573 728	567 023	707 226	900 243
Sum egenkapital og gjeld		928 570	845 804	994 811	1 097 608

Kristiansand, den 14.05.2019

 Egil August Bauer-Nilsen
Styrets leder

 Åshild Schmidt
Nestleder

 Odd Nordmo
Styremedlem

 Jan Omli Larsen
Daglig leder

 Jørgen Haugland Kristiansen
Styremedlem

 Pernille Kring Gulowsen
Styremedlem

 Anne Wenche Emblem
Styremedlem

 Trond Henry Blattmann
Styremedlem



Tall oppgitt i hele 1000	Note	MORSELSKAP		KONSERN	
		2018	2017	2018	2017
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter					
Resultat før skattekostnad		191 272	90 684	203 076	117 797
Periodens betalte skatt	6	-1 910	0	-2 559	-938
Tap/gevinst ved salg av aksjer i datterselskap	2	-190 270	-114 646	0	0
Tap/gevinst ved salg av eiendeler	2	0	0	-223 113	-158 944
Resultatandel aksjer i tilknyttet selskap fratrukket utdeling	4	0	0	868	1 257
Inntektsført konsernbidrag		-3 521	0	0	0
Ordinære avskrivninger	2	295	745	8 852	13 381
Endring i pensjonsforpliktelse	7	1 160	998	1 160	997
Endring i varelager/ prosjekteiendommer	2	-219	23 068	-12 345	-6 271
Endring i kundefordringer		428	-3 773	-2 443	437
Endring i leverandørgjeld		1 017	-302	-596	1 484
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-10 962	1 285	-19 966	-2 667
Poster klassifisert som investerings- eller finansieringsaktiviteter	2	-1 749	-1 164	58 913	58 681
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-14 461	-3 106	11 846	25 214
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter					
Netto kontanteffekt ved salg av varige driftsmidler	2	0	0	216 387	95 662
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	2	0	44	-19 432	-20 006
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler	4	212 099	150 480	0	0
Utbetalinger ved investering i aksjer, andeler og obligasjoner	4	-72 354	0	-38 234	0
Utbetalinger på andre lånefordringer		-13 204	-57 928	-7 834	-9 879
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		126 540	92 596	150 886	65 777
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter					
Innbetalinger ved opptak av banklån	5	0	0	22 162	0
Innbetalinger ved opptak av annen gjeld		45 745	0	52 304	0
Innbetaling kassekreditt		-2 269	26 699	-2 269	26 699
Utbetalinger av banklån	3	0	0	-48 839	0
Utbetalinger ved nedbetaling av annen gjeld		0	-5 780	0	-9 443
Utbetalinger av utbytte		-70 000	-10 000	-70 000	-10 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-26 524	10 919	-46 642	7 256
Netto endring i kontanter		85 555	100 409	116 090	98 247
Kontantbeholdning 01.01	5	111 757	11 348	163 070	64 821
Kontantbeholdning 31.12		197 311	111 757	279 160	163 068
Spesifikasjon av kontantbeholdningen ved periodens slutt					
Bankinnskudd, kontanter og lignende		197 311	111 757	279 160	163 068
I tillegg har selskapet følgende trekkmuligheter					
Ubenyttet kassekreditt		9 971	0	9 971	0
Tilgjengelig likviditet		207 282	111 757	289 130	163 068



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 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 viderefaktureres med et administrasjons-påslag og faktureres akonto gjennom året. Inntekter fra akontofakturert felleskostnad blir inntektsført i perioden det gjelder, endelig oppgjør skjer i påfølgende år.

Evtuelle 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 4. 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.

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.

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.

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

Selskapet har vært part i en konsernfisjon i 2018, se mer informasjon under egenkapitalnoten.



NOTE 1 – EGENKAPITAL

MORSELSKAP (1000 kr)	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 01.01.	60 000	13 494	205 287	278 781
Årets resultat	0	0	169 561	169 561
Utbytte	0	0	-93 500	-93 500
Egenkapital pr 31.12.	60 000	13 494	281 349	354 842

KONSERN (1000 kr)	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Minoritets-interesse	Sum
Egenkapital pr 01.01.	60 000	13 494	118 406	5 466	197 365
Avgang minoritet	0	0	0	-5 604	-5 604
Tilgang minoritet	0	0	0	1 477	1 477
Kapitalinskudd fra minoritet	0	0	806	0	806
Årets resultat	0	0	187 155	-135	187 020
Utbytte	0	0	-93 500	0	-93 500
Andre endringer	0	0	22	0	22
Egenkapital pr 31.12.	60 000	13 494	212 888	1 204	287 585

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.

Konsernfisjon

Selskapet har vært en del av en konsernfisjon i 2018. Eiendommene i KNAS ble først fisjonert ut i et eget selskap, KNAS Eiendom Holding AS. Deretter ble det gjennomført en fusjon hvor KNAS var vederlagsutstedene selskap.

	Overdragende selskap	Overtakende selskap	Mottaker av konsernfordringer og utsteder av aksjer (økt pålydende)
Konsernfisjon:	KNAS Eiendom Holding	KNAS Eiendom AS Oddernestun AS Travparken ParkerIng AS	Kristiansand Næringselskap AS

Fisjonene er gjennomført mellom selskap med samme eiere og kontroll, og er følgelig gjennomført med full kontinuitet både for regnskaps- og skattemessige forhold.

NOTE 2 – VARIGE DRIFTSMIDLER

MORSELSKAP Varige driftsmidler (utenom eiendom)	Maskiner og anlegg	Kunst	Inventar, Innredning, biler	Sum driftsmidler
Anskaffelseskost pr 01.01	225	24	1 076	1 325
Tidligere oppskrivninger	0	0	0	0
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	0	0
Avgang solgte driftsmidler	0	0	0	0
Avgang ved fisjon	-225	0	0	-225
Anskaffelseskost 31.12	0	24	1 076	1 100
Akkumulert avskrivninger 31.12 før fusjon	-155	0	-1 049	-1 204
Akkumulerte avskrivninger ved fisjon	155	0	0	155
Bokført verdi pr. 31.12	0	24	27	51
Årets avskrivninger	8	0	77	84
Konsernet benytter lineære avskrivninger.	10 år		5 år	


KONSERN
Varige driftsmidler (utenom eiendom)

	Maskiner og anlegg	Kunst	Inventar, Innredning, biler	Data og software	Sum drifts- midler
Anskaffelseskost pr 01.01	225	24	1 076	24	1 349
Tidligere oppskrivninger	0	0	0	0	0
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	647	0	647
Avgang solgte driftsmidler	0	0	0	-24	-24
Anskaffelseskost 31.12	225	24	1 723	0	1 972
Akkumulert avskrivninger 31.12	-170	0	-1 063	0	-1 233
Bokført verdi pr. 31.12	55	24	659	0	738
Årets avskrivninger	23	0	91	6	120
Konsernet benytter lineære avskrivninger.	10 år		5 år-15 år	3 år	

MORSELSKAP
Varige driftsmidler (eiendom)

	Anlegg	Tomt	Bygg	Sum driftsmidler
Anskaffelseskost pr 01.01	1 597	7 000	14 651	23 248
Tidligere oppskrivninger	0	0	0	0
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	0	0
Avgang solgte driftsmidler	0	0	0	0
Avgang ved fisjon	-1 597	-7 000	-14 651	-23 248
Anskaffelseskost 31.12	0	0	0	0
Akkumulert avskrivninger 31.12 før fisjon	-468	0	-3 026	-3 493
Avgang ved fisjon	468	0	3 026	3 493
Bokført verdi pr. 31.12	0	0	0	0
Årets avskrivninger	21	0	189	210
Selskapet benytter lineære avskrivninger.	9 - 25 år	0	50 år	

Konsern
Varige driftsmidler (eiendom)

	Anlegg	Fast eiendom	Sum driftsmidler
Anskaffelseskost pr 01.01	1 596	461 500	463 097
Opprinnelig anskaffelseskost kjøpte eiendeler	0	0	0
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	19 432	19 432
Avgang solgte driftsmidler	0	-369 839	-369 839
Anskaffelseskost 31.12	1 596	111 094	112 690
Akkumulert avskrivninger 01.01	-446	-93 959	-93 959
Avgang solgte driftsmidler	0	71 239	71 239
Akkumulert avskrivninger 31.12	-510	-22 274	-22 784
Bokført verdi pr. 31.12	1 086	88 820	89 906
Årets avskrivninger	64	8 668	8 732
Konsernet benytter lineære avskrivninger.	10-25 år	25 - 50 år	



Påløpte infrastrukturkostnader knyttet til solgte eiendommer inngår i annen kortsiktig gjeld med kr TNOK 3 001.

Av tomter og eiendom er klassifisert:

(1000 kr)	MORSELSKAP	KONSERN
Driftsmidler	0	90 644
Prosjekteiendommer	0	386 165

Kristiansand Næringselskap AS overtok i 2006 næringseiendommer fra Kristiansand kommune. Kristiansand kommune har avgitt en generalfullmakt som gir Kristiansand Næringselskap AS full råderett over eiendommene på hjemmelsinnehavers (kommunens) vegne.

Gyldengården AS er solgt i 2018. I resultatregnskapet for konsern er transaksjonene presentert brutto. Eiendomsverdien ble fastsatt til MNOK 550. Netto salgsgevinst fratrukket bla verdi av rentebytteavtaler, latent skatt o.a. ble MNOK 184.

Omsetningsverdien på eiendommen er presentert som salgsinntekt og konsernets anskaffelseskost er presentert som varekostnad/kostnader solgte tomter. Inkludert i varekostnad/kostnad solgte tomter i konsernet er markedsverdi av rentebytteavtaler på MNOK 56,6 på salgstidspunktet. Hensyntatt rentebytteavtaler og andre korrigeringer ble likviditetseffekten av salget i konsern MNOK 137.

NOTE 3 – FORDRINGER OG GJELD

Morselskap og konsern

Langsiktig fordring

Det er ytt lån til tilknyttede selskaper (TS) med til sammen MNOK 20 (2017: 14). Disse og posten andre langsiktige fordringer på MNOK 20,3 (2017: 3,3) forfaller senere enn 1 år.

Langsiktig gjeld

Ansvarlig gjeld til Kristiansand kommune ble etablert i forbindelse med overføring av næringseiendommer. Lånet stort 327 MNOK er et ansvarlig lån og står tilbake for all annen gjeld. Lånet forrentes med en årlig rente tilsvarende 3 mnd nibor + 4% på lån stor 200 MNOK og nibor + 3% på MNOK 127. Andel av lånet med forfall senere enn 5 år er 223 MNOK.

Andel av lån med forfall senere enn 5 år er MNOK 234,7 (2017: 590). Lånet knyttet til forretningsbygget Gyldengården er gjort opp i 2018 i forbindelse med salg av datterselskapet.

	MORSELSKAP		KONSERNET	
	2018	2017	2018	2017
Gjeld sikret ved pant	35 029	37 298	101 991	412 098
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler				
Varige driftsmidler	0	80 000	153 925	407 423
Aksjer	0	0	41 593	41 593
Sum	0	80 000	195 518	449 017

Av bokført langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner på 68,3 MNOK er 46 MNOK knyttet til rentebytteavtalene.



NOTE 4 – AKSJER I ANDRE SELSKAP

Morselskapet

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

(1000 kr)	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmeandel	Egenkap siste år (100%)	Resultat siste år (100%)	Balanseført verdi
Datterselskap					
KNAS Eiendom AS	Kristiansand	100%	57	151	180
Marvika Orlogstasjon AS	Kristiansand	100%	-5	-23	30
Travparken Parkering AS	Kristiansand	100%	30	14	30
Oddernestun AS	Kristiansand	100%	-701	-719	30
KI 11 C AS	Kristiansand	100%	1 181	-259	2 786
KN Retail 7 AS	Kristiansand	100%	17 761	2 145	11 732
KN Parken 11 Syd AS	Kristiansand	100%	1 561	-13	1 031
KN Meieritomta AS	Kristiansand	100%	-11 148	-61 709	2 290
Lundsletta 6 AS	Kristiansand	80%	115	25	88
Lundsletta 8 AS	Kristiansand	80%	54	199	88
Lundssletta 15 AS	Kristiansand	80%	171	-16	88
Lundssletta 19 AS	Kristiansand	80%	117	-19	88
Lundsletta 21 AS	Kristiansand	100%	-1 855	-1 594	110
Lundsletta 24 AS	Kristiansand	100%	110	250	110
Lundsletta 26 AS	Kristiansand	100%	110	109	110
Lundsletta 27 AS	Kristiansand	100%	188	98	110
Lundsletta 28 AS	Kristiansand	100%	194	111	110
Lundsletta 30 AS	Kristiansand	100%	-1 965	-1 983	475
Lundsletta 35 AS	Kristiansand	100%	138	103	110
Lundsletta 36 AS	Kristiansand	100%	111	73	110
Jørgenmoesgate 2B AS	Kristiansand	100%	247	244	110
Vesterveien 25 AS	Kristiansand	100%	605	1 000	112
Borheia Næringspark AS	Kristiansand	100%	-470	-578	2 233
Langåsen 1 AS	Kristiansand	100%	40	1 127	52
Langåsen 2 AS	Kristiansand	100%	-934	-201	52
Marvika Utvikling Holding AS - konsern	Kristiansand	100%	10 835	615	9 983
Strømsheia Næringsutvikling AS	Kristiansand	100%	-1 147	-1 254	1 990
Meglerlokalet AS	Kristiansand	100%	967	5	1 204
Kongensgate 2 Kristiansand AS	Kristiansand	66%	3 672	-1 783	4 431
Vesterveien 15 AS	Kristiansand	100%	2 114	866	38 234
Balanseført verdi 31.12.					78 107

Investeringen i KN Retail 7 AS er totalt nedskrevet med kr. 16 000 000.

	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmeandel	Egenkap siste år (eierandel %)	Resultat siste år (eierandel%)	Balanseført- verdi
Tilknyttet selskap:					
Lillesand Næringsarealer AS - konsern	Kristiansand	50%	78 917	-996	8 105
Marvika Utvikling AS	Kristiansand	50%	-272	-80	1 007
Borgeheia AS (BH)	Kristiansand	27%	-22	-48	3 253
Kvartal 49 Holding AS - konsern	Kristiansand	50%	16 435	233	10 706
Balanseført verdi 31.12. i selskapsregnskapet					23 671



Konsernet

Investeringene i tilknyttet selskap regnskapsføres etter egenkapitalmetoden. Investeringene i datterselskap som konsolideres er eliminert i konsernet.

	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%

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.

Merverdianalyse	KVARTAL 49					Sum
	HOLDING AS	TEATERET AS	LINA	MAS	BH	
Balanseført egenkapital på kjøpstidspunktet	8 271	102	3 105	1 007	-8	4 206
Tilgang	0	0	5 000	-121	0	4 487
Henførbare merverdi	0	0	0	0	3 262	3 262
Goodwill	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost	8 271	102	8 105	886	3 253	12 347

Beregning av årets resultatandel

Gevinst ved avgang	0	0	0	0	0	0
Andel årets resultat	-54	-319	-483	-6	-6	-868
Avskrivning henførbare merverdi	0	0	0	0	0	0
Avskrivning goodwill	0	0	0	0	0	0
Årets resultatandel	-54	-319	-483	-6	-6	-868

Beregning av balanseført verdi 31.12.

Balanseført verdi 01.01.	0	0	39 942	-392	3 263	42 812
Tilgang/avgang i perioden	8 271	102	0	0	0	8 373
Årets resultatandel	-54	-319	-483	-6	-6	-868
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.	8 217	-217	39 459	-399	3 257	50 317
Ført som avsetning for forpliktelser						-616
Balanseført verdi investering i tilknyttet selskap						50 933



NOTE 5 BUNDNE MIDLER, PANTSTILLELSER, GARANTIER OG RENTE BINDINGS AVTALER

I posten bankinnskudd og kontanter inngår bundne bankinnskudd (skattetrekkkonto) med kr 965 655 for morselskapet og konsernet.

For datterselskapet KN Meieritomta AS er det inngått rentebindingsavtaler på samlet MNOK 300 i 2008 for sikring av renter knyttet til låneoptak. Avtalene er knyttet opp mot låneoptak. Rentebytteavtalene har vært regnskapsført som sikringsinstrumenter i regnskapet, og verdien er derfor ikke vist i balansen. Etter salg av Gyldengården AS i 2018 og oppgjør av lån er verdien av rentebytteavtalene nå balanseført. Markedsverdien av rentebytteavtalene er per 31.12.2018 MNOK -53,5.

Inngåtte rentebindingsavtaler på samlet MNOK 330 000 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. Markedsverdien ved overtakelse var MNOK 74 og amortiseres over avtaleperiode. Gjenværende amortiseres verdi av rentebytteavtalene er per 31.12.2018 MNOK -46,1.

NOTE 6 SKATT

	MORSELSKAP		KONSERN	
	2018	2017	2018	2017
Midlertidige forskjeller				
Driftsmidler	-135	110	-2 572	-13 923
Rentebytteavtaler	-46 126	-59 733	-99 643	-59 733
Fordringer	0	0	0	0
Varebeholdning	0	-28 495	47 689	4 406
Inntektsført utbytte fra TS	0	0	0	60
Gevinst - og tapskonto	0	0	-1 819	1 654
Finansielle instrumenter	3025	3 420	3 025	3 420
Pensjonsforpliktelse	-3 793	-2 633	-3 793	-2 633
Netto midlertidige forskjeller	-47 029	-87 332	-57 115	-66 749
Underskudd til fremføring	-37 505	0	-72 178	-19 901
Avskåret rentefradrag til fremføring	-6 972	-6 972	-19 138	-19 138
Korreksjonsinntekt	0	60	0	0
Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel i balansen	-91 506	-94 244	-148 430	-105 788
22%/23% utsatt skatt/utsatt skattefordel	-20 131	-21 676	-32 655	-24 331
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	20 131	0	32 655	8 088
Utsatt skatt/utsatt skattefordel	0	-21 676	0	-16 243
Grunnlag for betalbar skatt	2018	2017	2018	2017
Resultat før skattekostnad	191 272	90 684	203 076	117 797
Permanente forskjeller	-191 996	-118 382	-242 508	-123 457
Grunnlag for årets skattekostnad	-724	-27 698	-39 432	-5 660
Endring i forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt / skattefordel	-40 303	85 761	-9 634	84 991
Anvendelse av underskudd til fremføring	0	0	-3 210	-68 667
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	-41 027	58 063	-52 277	10 664
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	3 521	-50 103	0	0
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	-37 505	7 960	-52 277	10 664
Fordeling av skattekostnaden	2018	2017	2018	2017
Betalbar skatt (23 % av grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	0	1 910	0	2 559
Til gode skatt av tilbakeført underskudd	0	0	0	0
Sum betalbar skatt	0	1 910	0	2 559
Endring i utsatt skatt/skattefordel gammelsats	21 676	-22 236	16 056	-14 943
Endring som følge av endret skattesats	0	950	0	706
Skattevirkning av konsernbidrag	0	12 613	0	0
Andre endringer	35	0	0	0
Skattekostnad	21 711	-6 762	16 056	-11 678
Betalbar skatt i balansen	2018	2017	2018	2017
Betalbar skatt (23 % av grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	0	1 910	0	2 559
Betalbar skatt i balansen	0	1 910	0	2 559



NOTE 7 LØNNSKOSTNADER, ANTALLANSATTE, GODTGJØRELSE, LÅN TIL ANSATTE, PENSJONER, TRANSAKSJONER NÆRSTÅENDE PARTER

(1000 kr)	MORSELSKAP		KONSERN	
	Daglig leder	Styret	Daglig leder	Styret
Ytelse til ledende personer				
Lønn/ honorar administrerende direktør	1 930	624	1 930	624
Pensjon	1 087	0	1 087	0
Andre ytelser	9	0	9	0

(1000 kr)	MORSELSKAP		KONSERN	
	2018	2017	2018	2017
Lønnskostnad i regnskapet				
Lønn og honorar	4 147	3 630	4 586	4 239
Arbeidsgiveravgift	767	550	830	645
Pensjonskostnad	1 237	1 201	1 245	1 257
Annen personalkostnad	66	43	66	48
Sum	6 216	5 425	6 727	6 189

Antall årsverk	3	3	3,8	4
----------------	---	---	-----	---

Morselskapet har solgt administrative, regnskapsmessige og prosjekterrelaterte tjenester til andre selskaper i konsernet for kr 3 362 639 (2017: Kr 3 896 452). 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 fratre ved en alder av 62 år, med en tilsvarende mulighet for selskapet til å avslutte arbeidsforholdet.

Revisor (morselskap og konsern)	MORSELSKAP		KONSERN	
	2018	2017	2018	2017
Lovpålagt revisjon (inkl teknisk bistand med årsregnskapet)	60	113	84	245
Andre attestasjonsoppdrag	0	26	0	26
Skatterådgivning (inkl teknisk bistand med ligningspapirer)	2	0	2	0
Annen bistand (mva, kapitalforhøyelse og fisjon)	97	0	124	0
Bistand ført direkte mot egenkapital	0	0	0	0
Sum godtgjørelse til revisor (alle beløp ekskl mva)	159	139	210	271

NOTE 8 SALGSINTEKTER

Fordeling på virksomhetsområder og geografisk fordeling

Salgsinntekter består av salg av tomter direkte eid av morselskapet samt omsetningsverdien av eiendommer solgt via salg av datterselskap. Alle solgte eiendommer ligger i Kristiansand kommune. I morselskapet består salgsinntektene av managementtjenester levert til selskap i konsernet og salg av tomter.



NOTE 9 MELLOMVÆRENDE MED SELSKAP I SAMME KONSERN M.V.

(1000 kr)	MORSELSKAP		KONSERN	
	2018	2017	2018	2017
Lån til foretak i samme konsern	505 123	321 953	0	0
Lån til tilknyttet selskap	19 431	7 039	19 831	14 439
Utbytte fra tilknyttet selskap - inngår i andre kortsiktige fordringer	0	2 000	0	2 000
Kortsiktige fordringer	0	2 453	0	0
Langsiktig lån Kristiansand kommune	-327 000	-327 000	-327 000	-327 000
Langsiktig til selskap i samme konsern	-1 471	-1 471	0	0
Gjeld tilknyttet selskap	-6 560	0	-6 560	-2 302
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	-2 583	-53 148	0	0
Sum	186 941	-48 173	-313 729	-312 861
Kostnadsførte renter på lån Kristiansand kommune	15 154	14 778	15 154	14 778

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

NOTE 10 ANDRE MARKEDSBASERTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

	Anskaff. kost	Periodens verdiendring	Balanseført verdi
Morselskapet og konsern			
Obligasjonsfond	24 011	242	27 035

NOTE 11 ANNEN RENTEKOSTNAD

	MORSELSKAP		KONSERN	
	2018	2017	2018	2017
Betaling rentebytteavtaler	14 012	16 304	27 047	29 561
Amortisering av rentebytteavtaler	-12 888	-14 156	-12 888	-14 156
Konserninterne renter	258	380	0	0
Annen rentekostnad	232	536	3 564	8 051
Sum	1 613	3 064	17 723	23 457

Til generalforsamlingen i Kristiansand Næringsselskap AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Kristiansand Næringsselskap AS' årsregnskap som viser et overskudd i selskapsregnskapet på kr 169 561 000 og et overskudd i konsernregnskapet på kr 187 020 000. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2018, 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 2018, 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 Næringsselskap AS per 31. desember 2018 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 Næringsselskap AS per 31. desember 2018 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.

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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av 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 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, 28. mai 2019
KPMG AS



Nils Eivind Holst
Statsautorisert revisor