

KRISTIANSAND NÆRINGSSELSKAP AS

# ÅRSRAPPORT 2019





Kristiansand Næringselskap  
AS  
Østre Strandgate 3  
4610 Kristiansand  
Telefon 90 22 55 00  
[www.krsn.no](http://www.krsn.no)





Årsrapport 2019

**4**

Eiendomsoversikt

**8**

KNAS  
Styrets  
beretning  
2019

**10**

KNAS  
Regnskap  
2019

**16**

Kontanstrømanalyse

**19**

KNAS  
Noter til  
regnskapet  
2019

**20**

KNAS  
Revisors  
beretning  
2019

**30**



# 2019

## Årsrapport

Årsrapporten er en samlerapport for henholdsvis Kristiansand Næringselskap 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.

### FREMTIDSUTSIKTER

I fjor var verden fokusert på handelskrigen mellom USA og Kina samt hvordan det gikk med BREXIT. Fortsatt, i det vi er kommet et godt stykke inn i 2020, har ingen av disse sakene fått en endelig avklaring. Imidlertid har verden fått en ny krise på nakken, COVID-19. Allerede før årsskiftet ble det rapportert om et nytt Korona-virus som spredde seg i Wuhan-provinsen i Kina. Utover nyåret 2020 ble situasjonen i Kina stadig forverret. Det endte med at Kina lukket igjen hele området for all inn- og utreise. De kinesiske tiltakene var strenge, blant annet fikk befolkningen portforbud. Imidlertid var dette for sent til å hindre videre smitte. Smittetallene spredte seg etter hvert til Europa, og med smitten i Europa, med alle sine flyforbindelser til store deler av resten av verden, spredte smitten seg etter hvert til de fleste land. Først internt i Europa med Italia og Spania som episenter, etter hvert også til USA. I midten av mars ble smitten erklært en global pandemi. I skrivende stund nærmer globalt smittetall seg en million.

Det er tiltakene som settes inn for å hindre pandemien som i størst grad påvirker økonomiene. Det har resultert i at verdens børser har falt brått med 30 – 40%. Oljeprisen er ned mot 20 dollar fatet. Med nedstengning av samfunnene i Europa og etter hvert også USA, stopper økonomiene opp. Særlig har alt reiseliv, handel og tjenesteyting opplevd bråstans i etterspørselen. Dette er alle sektorer med stor omsetning relatert til årsforbruk, slik at det ikke tok lang tid før likviditeten i virksomhetene ble kritisk. Disse sektorene sysselsetter også mange ansatte, som ganske raskt ble permittert. Når alle disse ansatte, som representerer en stor del av forbrukerne, får et kraftig fall i inntektene stopper handelen raskt opp.

Handel var i utgangspunktet, før Koronakrisen, utsatt bla på grunn av økende netthandel og generelt fallende etterspørsel. Koronakrisen representerte dermed en bråstans for en allerede hardt prøvet handelsnæring som langt på vei har konkurrert seg i hjel allerede før krisen.

Hvordan dette vil ende er ikke lett å spå, men mange mener dette er en krise vi, foruten krigsårene, må helt tilbake til 1920- og 30-tallet for å finne maken til. Mange viser til en realøkonomisk krise som rammer både produksjon og etterspørsel. Krisen blir heller ikke mindre av en prisrig for olje mellom Russland og Saudi Arabia. Når dette toppes med en allerede hardt prøvet handelsnæring blir krisen komplett. Mange innser at tiltakene som settes i verk i de fleste i-land etter hvert vil bringe verdien inn i resesjon og i verste fall depresjon. Blant annet er verdens fly-flåte satt på bakken og det er innført reiseforbud i de fleste i-land. De siste tegnene fra Kina, som etter hvert åpner opp igjen Wuhan provinsen, er imidlertid en økonomi som relativt raskt reiser seg igjen.

Det er foreløpig for tidlig å spå om utfallet av krisen på verdens økonomier. Men det er nok ganske klart at 2020 blir et unntaksår med lav- eller negativ vekst. Spørsmålet er imidlertid om dette også får mer langsiktige følger.

Næringslivet som overlever krisen, kan gjøre lurt i å planlegge for endrede forbruksvaner i årene fremover. Blant annet er det et åpent spørsmål om global reiselyst noen gang kommer tilbake til nivået før krisen. Dette kan ramme alle flyselskaper, hoteller, cruise, etc.

Antakelig vil også KNAS merke utfordringene. Først i 2020 hvor det må antas svakt salg av næringsstomter. Det kan også forventes at salg av leiligheter på Lund får seg en knekk. Det blir avgjørende å sikre selskapets likviditet i tiden fremover slik at selskapet er rustet til å komme seg gjennom krisen.



## 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. Avveilingen 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 boligbølge slik tilfellet kan være i Oslo og Stavanger.

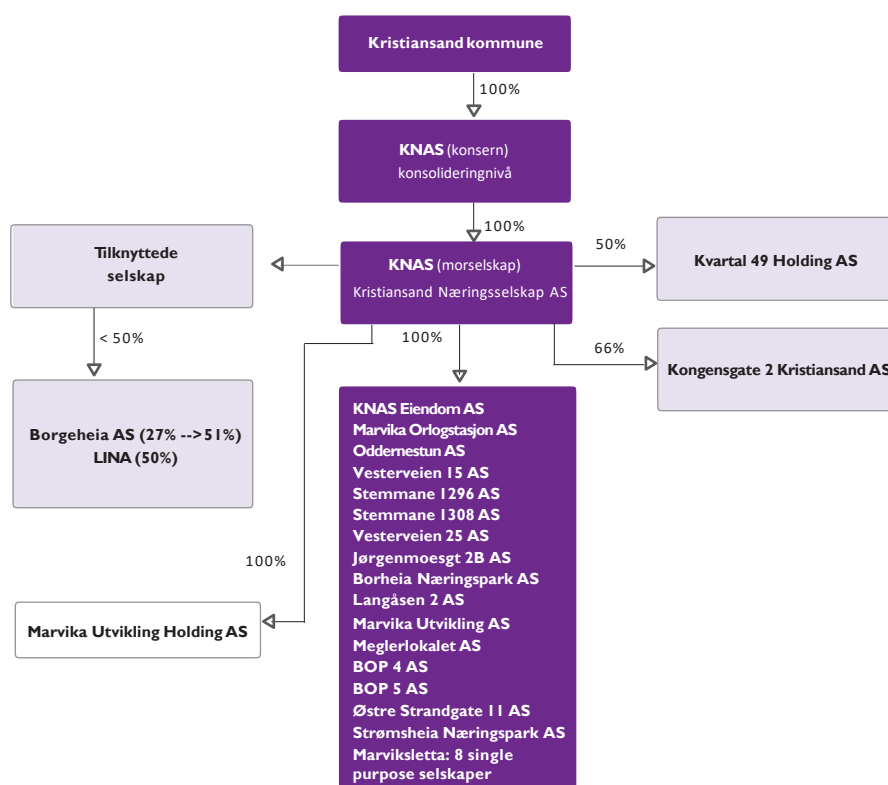
Når det gjelder næringsarealer er det p.t. tilstrekkelig areal med Lohne Lier, Mjåvann, Lauvåsen, Sørlandsparken Øst og Agder Næringspark som de største og mest aktuelle tomteområdene.

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

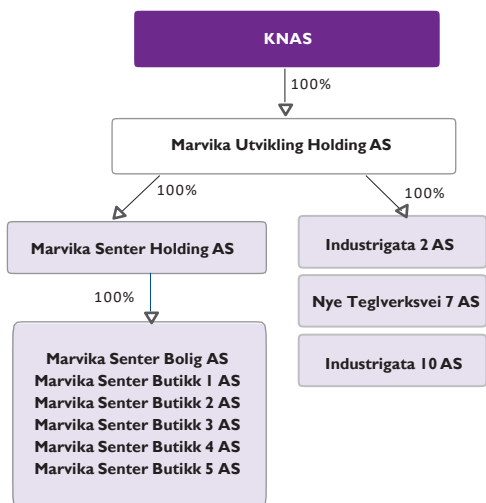
Mens **KNAS** er 100% eid av Kristiansand kommune er **LINA** eid med 50% av **KNAS** og 50% av Lillesand kommune. Dermed representerer både **KNAS** og **LINA** to små konsernstrukturer. Det finnes derfor konsoliderte regnskap for **KNAS** så vel som for **LINA**. **KNAS** og **LINA**- administrasjonen 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**, **Strømsheia Næringsutvikling AS** og **Borheia AS**. Gjennom disse selskapene skal **KNAS** legge til rette for næringsetableringer i årene fremover hvor en på den ene siden utvikler byggeklare næringsstomter med riktig beliggenhet, og på den andre siden understøtter Kristiansandsregionens ønskede samfunns- og næringsutvikling.





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

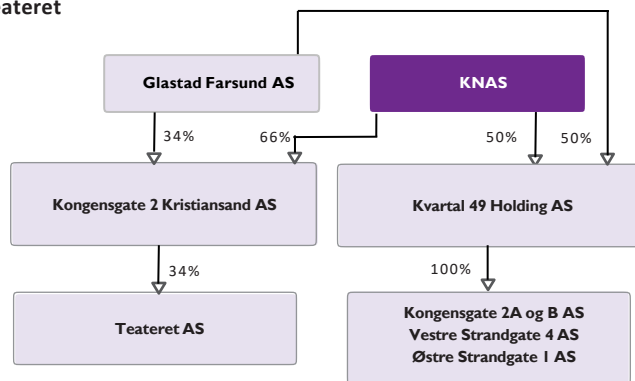


**Borgeheia AS** er et selskap som sorterer direkte under KNAS.

KNAS sitt eierskap i Borgeheia AS er bare 27%, men KNAS har opsjon på kjøp av 51% så snart et område på ca. 2000 dekar ved Kjevik er innarbeidet i en kommuneplan som et utbyggingsområde. Gjennom **Borheia Næringspark AS** har KNAS ervervet 100% eierskap i de områdene av Borheia vest for Rige som kan utnyttes til næringsarealer.

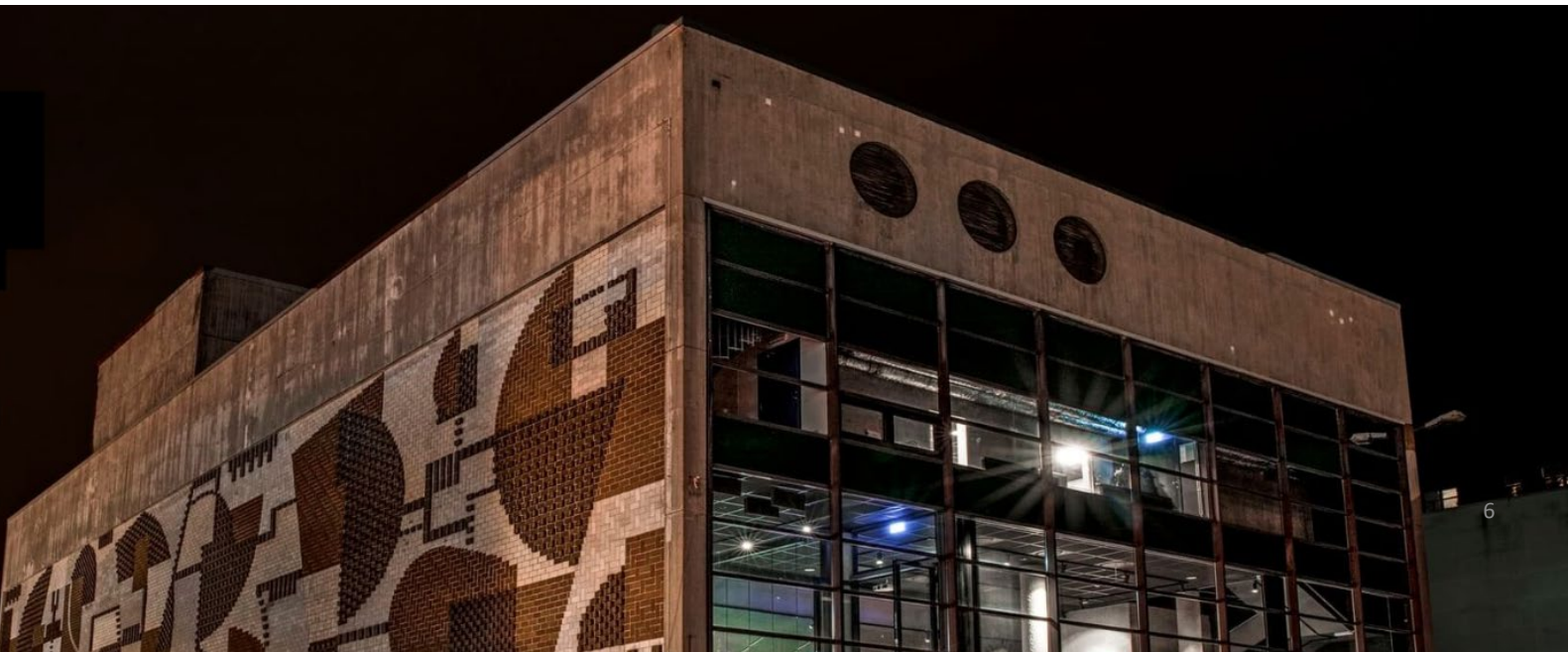
Gjennom **Strømsheia Næringsutvikling AS**, som er eid med 100% av KNAS er det selskapets intensjon å utvikle drøye 50.000 kvm kontorlokaler med god beliggenhet ift sentrum, flyplass, bussmetro og europavei. Vi tror Strømsheia kan bli et attraktivt lokaliseringalternativ for større kontoretableringer i årene som kommer. Steinmassene på Strømsheia kan også bli en viktig ressurs for etablering av ny havn.

## Teateret



Våren 2016 var det særlig arbeidet med å overta teateret med sideeiendommer som stod i fokus. Etter en lang prosess, og i konkurranse med andre private aktører, ble det til slutt besluttet at KNAS og Gløstad Farsund AS skulle få kjøpe eiendommene i Kongsgate 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 Kongsgate 2A og B.





## STYRING OG FORRETNINGSMODELL

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

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



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





| Gnr/Bnr/               | Bydel   | Eiendomsnavn                                                       |
|------------------------|---------|--------------------------------------------------------------------|
| 150/952                | Sentrum | Lømslands Vei 23                                                   |
| 151/1883               | Sentrum | Tinnheiveien 27                                                    |
| 151/1876               | Sentrum | Tinnheiveien 8                                                     |
| 151/670                | Sentrum | Gamle Mandalsvei 14 B                                              |
| Deler av 150/1116      | Sentrum | Kommandantboligen                                                  |
| 150/673                | Sentrum | Kongensgate 2                                                      |
| 150/674                | Sentrum | Kongensgate 2A                                                     |
| 150/674                | Sentrum | Kongensgate 2B                                                     |
| 150/1465               | Sentrum | Vestre Strandgt. 4                                                 |
| 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          | Øst     | Hotelltomta v/Quality                                              |
| 63/1020                | Øst     | Tomt ved Sørlandshallen                                            |
| 63/1024                | Øst     | Tomt ved Sørlandsparken Barnehage                                  |
| 63/733                 | Øst     | Tomt Parkeringsplass Travparken                                    |
| 63/472                 | Øst     | skibåsen 21, Speedwaybanen                                         |
| 96/169                 | Øst     | Korsvik forsyningskai                                              |
| 14/39                  | Nord    | Borgeheia AS                                                       |
| 2/372,263,285,556      | Vest    | Lille Geiderøya                                                    |
| 2/378                  | Vest    | Tjuvodden                                                          |
| 12/4                   | Vest    | Holskogveien 103-105, Holskogen gård                               |
| 12/1101,1              | Vest    | Holskogen Industriområde Felt B                                    |
| 12/1100, 602,1156,1157 | Vest    | Holskogen Industriområde Felt C,<br>Bråvannsløkka, Holskogveien 66 |
| 151/1941               | Vest    | Vesterveien 23                                                     |
| 151/1943               | Vest    | Vesterveien 25                                                     |
| 12/9                   | Vest    | Bladdalstjønna                                                     |
| 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 verdiskaping 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.

Fra årsskiftet frem til nå har det skjedd store endringer i norsk- og internasjonal økonomi. Den globale epidemien Covid19 har resultert i fullstendig «shut down» av hele samfunn fra Kina, Europa til USA. Store land og verdensdeler er i ferd med å følge opp med omfattende restriktive tiltak i sin kamp for å stoppe spredningen av smitten. Det er alle disse tiltakene som berører den globale økonomien sterkest, og frykten i finansmarkedene er stor.

Dette kan utvikle seg til den største hendelsen for arbeids- og næringsliv i moderne tid. Det er en frykt at dette vil påvirke økonomiene i større grad enn alle tidligere kriser inklusiv finanskrisen og «børskrakk» i 1929. Hvis dette blir resultatet går vi inn i en periode med global resesjon og kanskje også depresjon. En slik situasjon vil selvsagt også påvirke KNAS. Etter 11 gode økonomiske år med samlet omsetning på 2,3

MRD og akkumulert regnskapsresultat på 453 MNOK kan vi stå foran en periode med langt svakere resultater. I disse årene har KNAS realisert store eiendommer i Sørlandsparken, Avenyen, Sørlandsparken øst, Agder Næringspark samt hovedkontorene for Agder Energi og NAV (Gyldengården). Per nå har KNAS store posisjoner på Lund med Marvika torv som det største. Videre har selskapet diverse tomteposisjoner. Det må antas at markedet for næringsseksjoner, leiligheter på Lund og næringsstomter blir påvirket. Videre antas det at leieforholdene også påvirkes. Foreløpig er det for tidlig å gi klare antagelser av hva dette betyr for videre lønnsomhet i KNAS.

De siste årene har selskapets eiere fokusert sterkere på næringsetableringer i- og nær sentrum. For KNAS sitt vedkommende har dette resultert i at KNAS har økt sin aktivitet mot Kvadraturen og Lund. Arbeid med Teateret, teaterkvartalet, makeskifte med Frelsesarmeen og byutviklingen på Lund er eksempler på dette. Denne endringen er i tråd med arealplanleggingen slik det nå foreslås i revidert ATP plan, men KNAS mener det fortsatt vil være behov for mer tradisjonelle næringsområder for industri, lager og logistikk som uansett ikke egner seg i- og nær sentrum. Det er derfor viktig at KNAS tar posisjoner også i slike områder slik at dette tilbudet er sikret i årene fremover.

## VIRKSOMHETEN I 2019 OG SISTE 2 ÅR

(i hele 1000 i tabellen)

| OMSETNING OG RESULTAT   | Konsern 2019 | Konsern 2018 | Konsern 2017 | Mor-selskapet 2019 | Mor-selskapet 2018 | Mor-selskapet 2017 |
|-------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| INNETEKTER              | 100 824      | 648 874      | 618 539      | 17 910             | 282 114            | 132 576            |
| DRIFTSRESULTAT          | 16 201       | 231 492      | 154 405      | 5 843              | 187 020            | 90 092             |
| RESULTAT FØR SKATT      | 13 469       | 203 076      | 117 797      | 19 845             | 191 272            | 90 684             |
| SELSKAPETS TOTALKAPITAL | 871 896      | 994 811      | 1 097 608    | 791 770            | 928 570            | 845 804            |
| SELSKAPETS EGENKAPITAL  | 302 571      | 287 585      | 197 365      | 362 265            | 354 842            | 278 781            |
| EGENKAPITAL ANDEL       | 35 %         | 29 %         | 18 %         | 46 %               | 38 %               | 33 %               |



Årets resultat for KNAS (konsern) er 19,7 MNOK. Tilsvarende for 2018 er 187 MNOK.

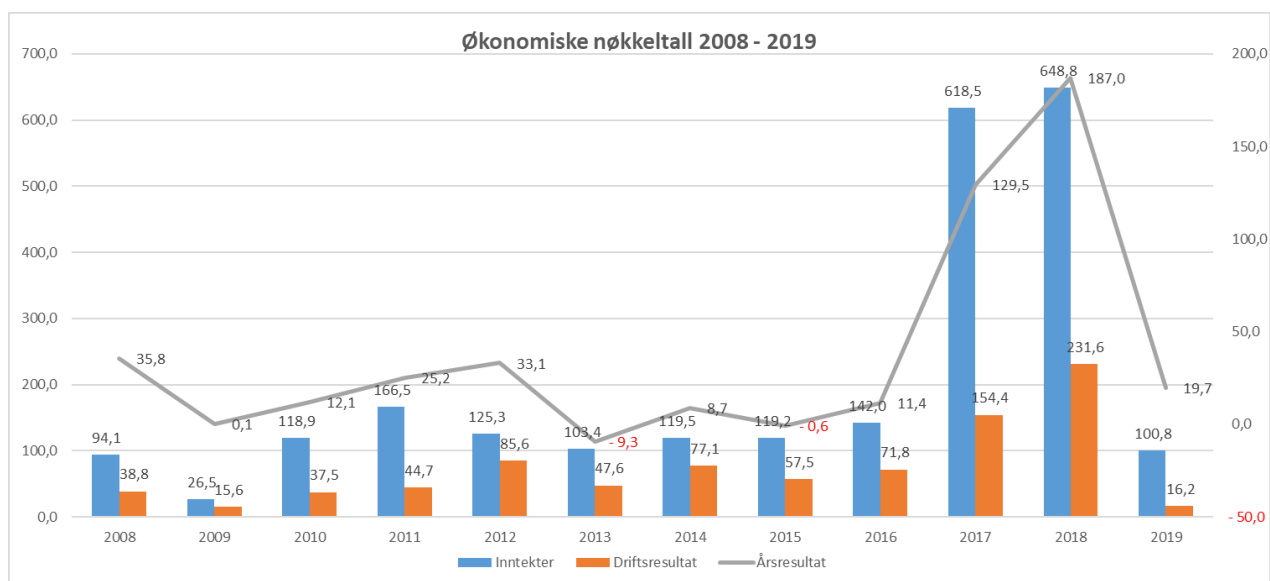
Konsernet har realisert eiendommer gjennom salg av single purpose selskaper, eller direkte salg av eiendommer for 75,5 MNOK kroner i 2019, med en tilhørende bokført verdi på 54,5 MNOK, dvs. en regnskapsmessig gevinst på 21 MNOK. KNAS konsernet har et resultatmål relatert på 6,0 pst (totalkapitalrentabilitet). Med totalkapital for konsernet på 872 MNOK er målsettingen et driftsresultat på 52 MNOK. Med et driftsresultat på 16 MNOK gir dette realisert avkastning dette året isolert med 1,8 pst.

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.

## RESULTATHISTORIKK

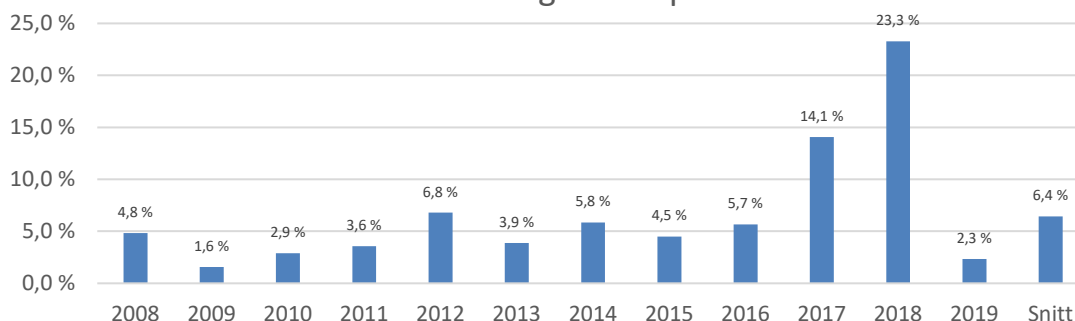
I perioden 2008 til og med 2019 er det omsatt for 2.381 MNOK i KNAS hvorav 1.677 MNOK er salgsinntekter og 633 MNOK er leieinntekter. Tilsvarende er akkumulert driftsresultat i perioden 878 MNOK med akkumulert årsresultat på 443 MNOK. Akkumulert utbytte for årene 2008 – 2018 er 254 MNOK og utgjør 56% av samlet årsresultatet i samme perioden. Resultatene svinger betydelig fra år til år. Figuren under oppsummerer omsetning, driftsresultat og årsresultat for perioden.

Konsernets avkastningsmål er 6,0% avkastning på totalkapitalen. Figuren under oppsummerer årlig avkastning de siste 12 årene med et gjennomsnitt på 6,4%.





## Avkastning totalkapital



Selv om selskapet i snitt har levert over målet alle disse årene må imidlertid avkastningen sees sammen med generelt rente og avkastningsnivå i samfunnet. Dette nivået er nå vesentlig redusert med et generelt rentenivå på +/- 1%. Rentekurven er også veldig flat, det vil si at 3, 5 og 10 årsrenten delvis er lavere enn 3 mnd. NIBOR og knapt høyere for lange renter. Dette betyr at det er forventninger om lave renter og lav avkastning i mange år fremover. I en slik situasjon må det påregnes at også KNAS sin avkastning vil synke.

### HOVEDAKTIVITETER I 2019

Det har altså 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. Konkret er regulering av kvartal 49 (teaterkvartalet) og makeskifte med Frelsesarmeen slik at KNAS erverver eiendommen i Østre Strandgate 11. Styret i KNAS har også hatt til vurdering deltakelse i kvartal 14 uten at dette har blitt realisert.

I forhold til å øke innsatsen mot vest har styret i KNAS vurdert, sammen med dagens grunneiere, å engasjere seg i Tofteland lier (Bringeheia). Dette er et svært kostnadskrevenne prosjekt å starte opp slik at KNAS styret valgte til slutt å avstå fra å gå inn i dette prosjektet. De mest aktuelle prosjektene som KNAS p.t. besitter og som kan øke aktiviteten mot vest er utbygging av Borheia, Holskogen næringsområde og Holskogen gård. Med unntak av Holskogen næringsområde, som er regulert men antagelig må omreguleres, er Borheia og Holskogen gård uregulert.

Utbyggingen av Marvika Torv ble endelig igangsatt i 2019. Dette vil være et hovedprosjekt for KNAS de neste 3 - 4 årene. Ny COOP Extra ble åpnet i januar 2020 samtidig som rivning av gammel butikk og utgraving av byggegroppen nærmest Starthallen ble igangsatt. De første leilighetene vil være innflyttingsklare høsten 2021.

Parallelt er andre tomter på Marviksletta forsøkt ryddet slik at festeforholdene avsluttes og at KNAS enten selger tomten eller kjøper ut fester fra gjenværende festetid og bygninger. Dette er et langsiktig arbeid, men viktig for at videre utvikling av Marviksletta skal gå sin gang.

KNAS har vært engasjert i **Næringsforeningens ressursgruppe for Byutvikling og infrastruktur**, hvor et hovedfokus er beslutningen om å flytte containerhavna ut av sentrum til Kongsgård/Vige både av hensyn til havna selv, men også av hensyn til utvikling av Kvadraturen som definerer regionhovedstaden i sør. KNAS har også deltatt i **NHO's «Sørlandets Samferdselsløft»** hvor gjennomføring av Gartnerløkka-prosjektet har vært et hovedfokus.

I 2019 var det stor aktivitet i Sørlandsparken Øst AS. Selv om flere av salgene først vil få regnskapsmessig effekt i 2020 ble det meste av salgsaktiviteten utført i 2019. Tomt (selskap) til Avfall Sør ble solgt våren 2019. Dette salget har også hatt effekt på regnskapet 2019. I tillegg er det solgt store tomter til Posten–Bring og Sørlandsparken Holding AS. Posten–Bring vil etablere seg her med ca 130 årsverk. Etter disse salgene er det i praksis bare en tomt igjen i Sørlandsparken Øst AS, og det er tomten på høyden innenfor IKEA. Tomteområdet som har ligget som en tomtereserve siden IKEA etablerte seg er mao nå nærmest utsolgt, og det bør nå arbeides for en utvidelse.



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. Planen har vært til 1.gangs politisk behandling (06.06.2019) og ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 21.06. – 26.08.2019. I høringsperioden har det (i henhold til vedtaket i By – og Miljøutvalget) vært gjennomført møter (workshops) med skolene i nærområdet. Pr. dags dato avventes kommunens videre oppfølging og bearbeiding av planmaterialet før 2.gangs politisk behandling.

## DET NÆRINGSPOLITISKE OPPDRAGET

Ved siden av å gi avkastning til eier er KNAS og LINA sitt viktigste bidrag i et lengre perspektiv, sikringen av fremtidige arealer til næringsutvikling. Det kontrolleres 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.

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 næringsstomter. I tillegg har selskapet sentrale eiendommer på Vige, på Lund, og på Oddemarka, som blir viktige for byutviklingen i Kristiansand. Posisjonene på Borheia (Rige), Borgeheia (Kjevik) og Holskogen er langsiktige.

## KORTSIKTIG GJELD OG FORDRING I KONSERNREGNSKAPET

Ved utgangen av 2019 var samlet kortsiktig gjeld (før avsetning til utbytte) 43 MNOK fordelt slik:

- Gjeld til kredittinstitusjoner: 2 MNOK
- Leverandørgjeld: 21 MNOK
- Kassekreditt: 11 MNOK
- Øvrige tidsavgrensingsposter og offentlige avgifter: 9 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 61 MNOK bestående av

- Fordring på oppgjør salg av tomter er kr 55 MNOK
- Forskudd kunder og andre tidsavgrensingsposter 6,7 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

Utestående kundefordringer var 3,2 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 er innfridd 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 likviditetsmessige utvikling: Løpende leieinntekt og innkreving av utestående gir en tilfredsstillende likviditet sett i forhold til andre forpliktelser. Konsernet har en negativ kontantstrøm fra drift på 81 MNOK i 2019. Tap ved salg av eiendom, avskrivninger, amortisering av rentebytteavtalene og aktivering av utviklingskostnader på Marvika Torv prosjektet er hovedforskjellene mellom konsernets driftsresultat og kontantstrøm fra drift. Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter er positiv med MNOK 28.

KNAS har to ansvarlig lån til Kristiansand kommune pålydende hhv 200 MNOK og 108 MNOK. Det største lånet er avdragsfritt. Det minste lånet var avdragsfritt fem til 2018 og skal deretter avdras over 7 år med 18 MNOK pr år. Det foreligger skriftlig avtale med eier om at det ansvarlige lånet står tilbake for all annen gjeld.



## MILJØ

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

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

## FORSKNINGS- OG UTVIKLINGSAKTIVITETER

KNAS har ingen aktive avtaler vedrørende forskning og utvikling.

## ORGANISASJON, ARBEIDSMILJØ OG LIKESTILLING

Selskapet hadde gjennom hele 2019 tre fast ansatte. Dette er fordelt mellom en mann og to kvinner. Arbeidsmiljøet i selskapet er godt. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2019. Sykefraværet i selskapet var ubetydelig.

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

## ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

Figuren under illustrerer akkumulert årsresultat og akkumulert utbytte foregående år med utbytteandel hele perioden på 56%.

Styret foreslår følgende disponering av årsresultat for 2019:

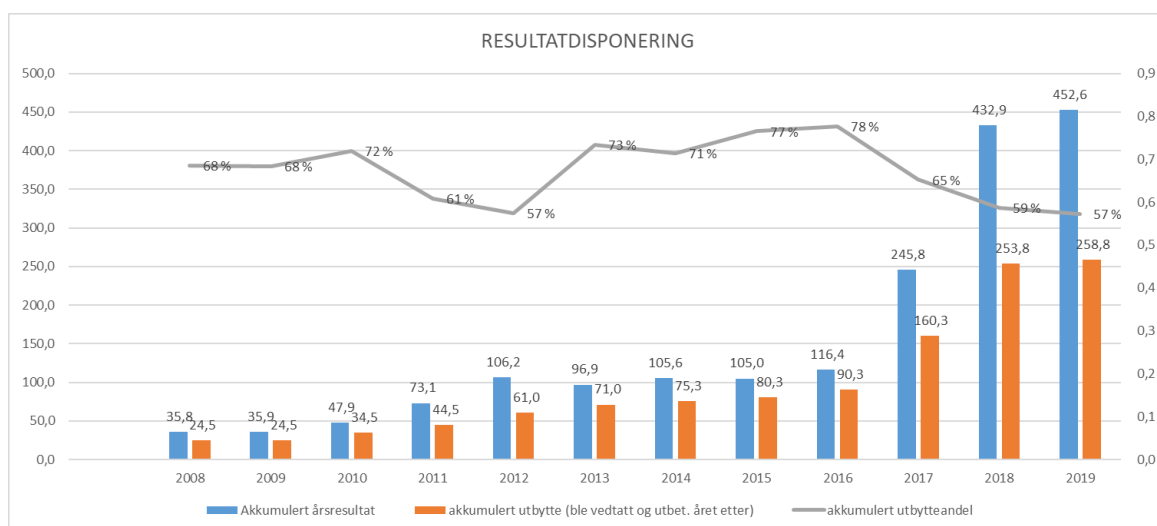
### Disponeringer 2019 (i hele 1000)

|                                  |        |
|----------------------------------|--------|
| Resultat etter skatt (overskudd) | 19 845 |
| Styrets forslag til utbytte      | 5 000  |
| Avsatt til annen egenkapital     | 14 845 |

## FORTSATT DRIFT

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter et rettviseende bilde for virksomhetens resultat for 2019 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, 03.04.2020

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        |                |
|----------------------------------------------|------|---------------|----------------|----------------|----------------|
|                                              |      | 2019          | 2018           | 2019           | 2018           |
| Salgsinntekt                                 | 8    | 0             | 83 404         | 75 502         | 608 520        |
| Leieinntekt                                  |      | 0             | 8 898          | 23 284         | 36 708         |
| Andre driftsinntekter                        | 7    | 17 910        | 189 812        | 2 039          | 3 646          |
| <b>Sum driftsinntekt</b>                     |      | <b>17 910</b> | <b>282 114</b> | <b>100 824</b> | <b>648 874</b> |
| Varekostnad/kostnader solgte eiendommer      | 8,2  | 0             | 80 618         | 62 351         | 387 013        |
| Lønnskostnad                                 | 7    | 5 938         | 6 216          | 5 972          | 6 727          |
| Avskrivning på driftsmidler                  | 2    | 9             | 295            | 3 147          | 8 852          |
| Annen driftskostnad                          | 7    | 6 120         | 7 965          | 13 153         | 14 790         |
| <b>Sum driftskostnad</b>                     |      | <b>12 067</b> | <b>95 094</b>  | <b>84 623</b>  | <b>417 382</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>5 843</b>  | <b>187 020</b> | <b>16 201</b>  | <b>231 492</b> |
| Inntekt fra investering i datterselskap      |      | 3 274         | 3 521          | 0              | 0              |
| Inntekt fra investering i tilknyttet selskap | 4    | 5 000         | 0              | 11 213         | -868           |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern     |      | 19 525        | 15 793         | 0              | 0              |
| Annen renteinntekt                           |      | 3 150         | 1 269          | 4 105          | 1 811          |
| Annen finansinntekt                          | 10   | 7 135         | 436            | 7 136          | 3 518          |
| Rentekostnad ansvarlig lån                   | 9    | -16 263       | -15 154        | -16 263        | -15 154        |
| Annen rentekostnad                           | 11   | -7 818        | -1 613         | -8 924         | -17 723        |
| <b>Netto finansposter</b>                    |      | <b>14 002</b> | <b>4 252</b>   | <b>-2 733</b>  | <b>-28 416</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |      | <b>19 845</b> | <b>191 272</b> | <b>13 469</b>  | <b>203 076</b> |
| Skattekostnad på ordinært resultat           | 6    | 0             | 21 711         | -6 280         | 16 056         |
| <b>Ordinært resultat</b>                     |      | <b>19 845</b> | <b>169 561</b> | <b>19 748</b>  | <b>187 020</b> |
| <b>Årsresultat</b>                           |      | <b>19 845</b> | <b>169 561</b> | <b>19 748</b>  | <b>187 020</b> |
| Herav Majoritetens resultatandel             |      | 0             | 0              | 20 911         | 187 155        |
| Herav minoritetens resultatandel             |      | 0             | 0              | -1 162         | -135           |
| <b>Sum årsresultat</b>                       |      | <b>0</b>      | <b>0</b>       | <b>19 748</b>  | <b>187 020</b> |
| <b>Overføringer</b>                          |      |               |                |                |                |
| Avsatt til utbytte                           |      | 5 000         | 93 500         |                |                |
| Avsatt til/(overført fra) annen egenkapital  |      | 14 845        | 76 061         |                |                |



## Balanse pr 31.12




|                                             |      | MORSELSKAP     |                | KONSERN        |                |
|---------------------------------------------|------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Tall oppgitt i hele 1000                    | Note | 2019           | 2018           | 2019           | 2018           |
| <b>EIENDELER</b>                            |      |                |                |                |                |
| <b>Anleggsmidler</b>                        |      |                |                |                |                |
| <b>Varige driftsmidler</b>                  |      |                |                |                |                |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom     | 2,3  | 0              | 0              | 81 118         | 89 906         |
| Maskiner og anlegg                          | 2    | 0              | 0              | 33             | 55             |
| Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner o.l. | 2    | 42             | 51             | 671            | 683            |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>              |      | <b>42</b>      | <b>51</b>      | <b>81 821</b>  | <b>90 644</b>  |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>            |      |                |                |                |                |
| Investeringer i datterselskap               | 4    | 139 338        | 78 107         | 38 234         | 38 234         |
| Lån til foretak i samme konsern             | 9    | 449 849        | 505 123        | 0              | 0              |
| Investeringer i tilknyttet selskap og FKV   | 4    | 23 071         | 23 071         | 57 382         | 50 933         |
| Lån til tilknyttet selskap og FKV           | 3,9  | 33 763         | 19 431         | 34 163         | 19 831         |
| Obligasjoner og andre fordringer            | 3    | 250            | 8 635          | 2 943          | 20 330         |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>        |      | <b>646 272</b> | <b>634 368</b> | <b>132 723</b> | <b>129 329</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                    |      | <b>646 313</b> | <b>634 419</b> | <b>214 545</b> | <b>219 973</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                         |      |                |                |                |                |
| <b>Prosjektbeholdning</b>                   | 2,3  | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>474 377</b> | <b>386 165</b> |
| <b>Fordringer</b>                           |      |                |                |                |                |
| Kundefordringer                             |      | 6 793          | 5 441          | 3 213          | 5 539          |
| Andre fordringer                            | 9    | 64 238         | 64 363         | 61 377         | 76 940         |
| <b>Sum fordringer</b>                       |      | <b>71 031</b>  | <b>69 804</b>  | <b>64 589</b>  | <b>82 479</b>  |
| <b>Investeringer</b>                        |      |                |                |                |                |
| Andre markedsbaserte fin. instrumenter      | 10   | 27 825         | 27 035         | 27 825         | 27 035         |
| <b>Sum investeringer</b>                    |      | <b>27 825</b>  | <b>27 035</b>  | <b>27 825</b>  | <b>27 035</b>  |
| <b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>         | 5    | <b>46 600</b>  | <b>197 311</b> | <b>90 560</b>  | <b>279 160</b> |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                     |      | <b>145 456</b> | <b>294 151</b> | <b>657 351</b> | <b>774 838</b> |
| <b>Sum eiendeler</b>                        |      | <b>791 770</b> | <b>928 570</b> | <b>871 896</b> | <b>994 811</b> |

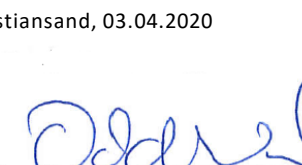


| Tall oppgitt i hele 1000                               | Note | MORSELSKAP     |                | KONSERN        |                |
|--------------------------------------------------------|------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                                        |      | 2019           | 2018           | 2019           | 2018           |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>                            |      |                |                |                |                |
| <b>EGENKAPITAL</b>                                     |      |                |                |                |                |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                            |      |                |                |                |                |
| Aksjekapital                                           |      | 60 000         | 60 000         | 60 000         | 60 000         |
| Overkurs                                               |      | 13 494         | 13 494         | 13 494         | 13 494         |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>                        |      | <b>73 494</b>  | <b>73 494</b>  | <b>73 494</b>  | <b>73 494</b>  |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                            |      |                |                |                |                |
| Annen egenkapital                                      |      | 288 771        | 281 349        | 228 945        | 212 888        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>                        |      | <b>288 771</b> | <b>281 349</b> | <b>228 945</b> | <b>212 888</b> |
| <b>Sum egenkapital henført til morselskapets eiere</b> |      | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>302 439</b> | <b>286 381</b> |
| Minoritetsinteresser                                   |      | 0              | 0              | 132            | 1 204          |
| <b>Sum egenkapital</b>                                 | 1    | <b>362 265</b> | <b>354 842</b> | <b>302 571</b> | <b>287 585</b> |
| <b>GJELD</b>                                           |      |                |                |                |                |
| <b>Avsetninger for forpliktelser</b>                   |      |                |                |                |                |
| Pensjonsforpliktelser                                  | 7    | 5 051          | 3 793          | 5 051          | 3 793          |
| Andre avsetninger for forpliktelser                    | 4    | 0              | 0              | 852            | 616            |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>               |      | <b>5 051</b>   | <b>3 793</b>   | <b>5 902</b>   | <b>4 409</b>   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>                          |      |                |                |                |                |
| Gjeld til Kristiansand kommune                         | 3,9  | 308 864        | 327 000        | 308 864        | 327 000        |
| Annen langsiktig gjeld                                 | 3    | 45 900         | 45 900         | 57 483         | 59 604         |
| Gjeld til kredittinstitusjoner                         | 3,5  | 33 327         | 46 126         | 148 833        | 68 288         |
| Gjeld til konsernselskap                               | 9    | 0              | 6 000          | 0              | 0              |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>                      |      | <b>388 091</b> | <b>425 026</b> | <b>515 180</b> | <b>454 892</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                                |      |                |                |                |                |
| Gjeld til kredittinstitusjoner kort                    | 5    | 12 906         | 35 029         | 12 906         | 133 347        |
| Leverandørgjeld                                        |      | 9 060          | 5 188          | 20 789         | 6 833          |
| Betalbar skatt                                         | 6    | 0              | 0              | 11             | 0              |
| Skyldig offentlige avgifter                            |      | 852            | 831            | 1 262          | 890            |
| Utbytte                                                |      | 5 000          | 93 500         | 5 000          | 93 500         |
| Annen kortsiktig gjeld                                 | 2,9  | 8 545          | 10 359         | 8 273          | 13 356         |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>                            |      | <b>36 363</b>  | <b>144 908</b> | <b>48 242</b>  | <b>247 926</b> |
| <b>Sum gjeld</b>                                       |      | <b>429 505</b> | <b>573 728</b> | <b>569 325</b> | <b>707 226</b> |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b>                        |      | <b>791 770</b> | <b>928 570</b> | <b>871 896</b> | <b>994 811</b> |

Kristiansand, 03.04.2020

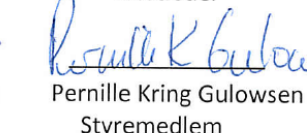
  
Egil August Bauer-Nilsen  
Styrets leder

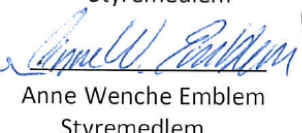
  
Åshild Schmidt  
Nestleder

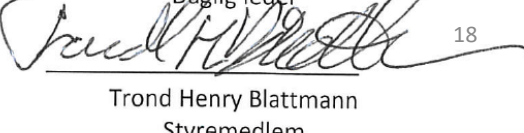
  
Odd Nordmo  
Styremedlem

  
Jan Omli Larsen  
Daglig leder

  
Jørgen Haugland Kristiansen  
Styremedlem

  
Pernille Kring Gulowsen  
Styremedlem

  
Anne Wenche Emblem  
Styremedlem

  
Trond Henry Blattmann  
Styremedlem

# Kontantstrømanalyse



| Tall oppgitt i hele 1000                                             | Note | MORSELSKAP      |                | KONSERN         |                |
|----------------------------------------------------------------------|------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|
|                                                                      |      | 2019            | 2018           | 2019            | 2018           |
| <b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>                 |      |                 |                |                 |                |
| Resultat før skattekostnad                                           |      | 19 845          | 191 272        | 13 469          | 203 076        |
| Periodens betalte skatt                                              | 6    | 0               | -1 910         | -521            | -2 559         |
| Tap/gevinst ved salg av aksjer i datterselskap                       | 4    | -12 265         | -190 270       | 0               | 0              |
| Tap/gevinst ved salg av eiendeler                                    | 2    | 0               | 0              | -20 951         | -223 113       |
| Resultatandel aksjer i tilknyttet selskap fratrukket utdeling        | 4    | -5 000          | 0              | -11 213         | 868            |
| Inntektsført konsernbidrag                                           |      | -3 274          | -3 521         | 0               | 0              |
| Ordinære avskrivninger                                               | 2    | 9               | 295            | 3 147           | 8 852          |
| Endring i pensjonsforpliktelse                                       | 7    | 1 257           | 1 160          | 1 257           | 1 160          |
| Endring i varelager/ prosjekteieendommer                             | 2    | 0               | -219           | -75 341         | -12 345        |
| Endring i kundefordringer                                            |      | -1 352          | 428            | 2 326           | -2 443         |
| Endring i leverandørgjeld                                            |      | 3 848           | 1 017          | 13 956          | -596           |
| Endring i andre tidsavgrensingsposter                                |      | 9 904           | -10 962        | 10 375          | -19 966        |
| Poster klassifisert som investerings- eller finansieringsaktiviteter | 5    | -17 751         | -1 749         | -17 751         | 58 913         |
| <b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>              |      | <b>-4 778</b>   | <b>-14 461</b> | <b>-81 247</b>  | <b>11 846</b>  |
| <b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>                   |      |                 |                |                 |                |
| Netto kontanteffekt ved salg av varige driftsmidler                  | 2    | 0               | 0              | 67 084          | 216 387        |
| Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler                         | 2    | 0               | 0              | -41 645         | -19 432        |
| Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler                          | 4    | 22 751          | 212 099        | 0               | 0              |
| Utbetalinger ved investering i aksjer, andeler og obligasjoner       | 4    | 0               | -72 354        | 0               | -38 234        |
| Innbetalinger på andre lånefordringer                                |      | 8 385           | 0              | 17 387          | 0              |
| Utbetalinger på andre lånefordringer                                 |      | -61 556         | -13 204        | -14 332         | -7 834         |
| <b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>                |      | <b>-30 419</b>  | <b>126 540</b> | <b>28 495</b>   | <b>150 886</b> |
| <b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>                  |      |                 |                |                 |                |
| Innbetalinger ved opptak av nye banklån                              | 5    | 0               | 0              | 93 506          | 22 162         |
| Innbetalinger ved opptak av annen langsiktig gjeld                   |      | 0               | 45 745         | -1 278          | 52 304         |
| Utbetaling kassekreditt                                              |      | -22 123         | -2 269         | 0               | -2 269         |
| Utbetaling på banklån                                                | 3    | -49 355         | 0              | -116 440        | -48 839        |
| Utbetalinger ved nedbetaling av ansvarlig lån                        |      | -18 136         | 0              | -18 136         | 0              |
| Utbetalinger av utbytte                                              |      | -93 500         | -70 000        | -93 500         | -70 000        |
| <b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>               |      | <b>-183 114</b> | <b>-26 524</b> | <b>-135 848</b> | <b>-46 642</b> |
| <b>Netto endring i kontanter</b>                                     |      |                 |                |                 |                |
| Kontantbeholdning 01.01                                              |      | 197 311         | 111 757        | 279 160         | 163 070        |
| Bankbeholdning tilført ved fusjon                                    |      | 67 600          |                |                 |                |
| <b>Kontantbeholdning 31.12</b>                                       |      | <b>46 600</b>   | <b>197 311</b> | <b>90 560</b>   | <b>279 160</b> |
| <b>Spesifikasjon av kontantbeholdningen ved periodens slutt</b>      |      |                 |                |                 |                |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                                  |      | 46 600          | 197 311        | 90 560          | 279 160        |
| <b>I tillegg har selskapet følgende trekkmuligheter</b>              |      |                 |                |                 |                |
| Ubenyttet kassekreditt                                               |      | 34 336          | 9 971          | 34 336          | 9 971          |
| <b>Tilgjengelig likviditet</b>                                       |      | <b>80 935</b>   | <b>207 282</b> | <b>124 895</b>  | <b>289 130</b> |



## Regnskapsprinsipper

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

## 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 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 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 framtidig 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 mor-datter fusjon i 2019, se mer informasjon under egenkapitalnoten.



## NOTE I – EGENKAPITAL

| <b>MORSELSKAP</b><br>(1000 kr) | Aksjekapital  | Overkurs      | Annen egenkapital | Sum            |
|--------------------------------|---------------|---------------|-------------------|----------------|
| Egenkapital pr 01.01.          | 60 000        | 13 494        | 281 349           | <b>354 843</b> |
| Årets resultat                 | 0             | 0             | 19 845            | <b>19 854</b>  |
| Fusjon                         | 0             | 0             | -7 422            | <b>- 7 422</b> |
| Utbytte                        | 0             | 0             | -5 000            | <b>-5 000</b>  |
| <b>Egenkapital pr 31.12.</b>   | <b>60 000</b> | <b>13 494</b> | <b>288 771</b>    | <b>362 265</b> |

| <b>KONSERN</b><br>(1000 kr)  | Aksjekapital  | Overkurs      | Annen egenkapital | Minoritets-interesse | Sum            |
|------------------------------|---------------|---------------|-------------------|----------------------|----------------|
| Egenkapital pr 01.01.        | 60 000        | 13 494        | 212 888           | 1 204                | <b>287 585</b> |
| Årets resultat               | 0             | 0             | 20 911            | -1 162               | <b>19 748</b>  |
| Utbytte                      | 0             | 0             | -5 000            | 0                    | <b>-5 000</b>  |
| Andre endringer              | 0             | 0             | 147               | 91                   | <b>237</b>     |
| <b>Egenkapital pr 31.12.</b> | <b>60 000</b> | <b>13 494</b> | <b>228 945</b>    | <b>132</b>           | <b>302 571</b> |

### 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.

### Fusjon med overdragelse av eiendeler

Det ble i 2019 gjennomført fusjon med følgende involverte selskaper:

| Regnskapsmessig og aksjerettslig status i fusjonen: | Selskapsnavn:                   | Org. nr:    |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------|-------------|
| Overtakende selskap                                 | Kristiansand Næringssselskap AS | 924 799 064 |
| Overdragende selskap                                | KN Retail 7 AS                  | 991 655 646 |
|                                                     | KN Meieritomta AS               | 992 033 010 |
|                                                     | Langåsen 1 AS                   | 897 912 872 |

I denne fusjonen ble de tre overdragende selskapene fusjonert inn i Kristiansand Næringssselskap AS for å forenkle selskapsstrukturen i konsernet. Alle tre selskapene er 100% eid av morselskapet Kristiansand Næringssselskap AS.

Fusjonen er gjennomført med regnskapsmessig virkning fra og med 01.01.2019 og skattemessig virkning 01.01.2019. Fusjonen ble endelig registrert i Foretaksregisteret 28.11.2019. Praktisk og juridisk ble fusjonen gjennomført like etter at den var vedtatt av ekstraordinær generalforsamling. Fusjonen er gjennomført med regnskapsmessig kontinuitet da dette er en omorganisering med uendret eierskap. Fusjonen er skattefri og gjennomført med skattemessig kontinuitet både og selskapsnivå og aksjonærnivå.

## NOTE 2 – VARIGE DRIFTSMIDLER

| <b>MORSELSKAP</b><br><b>Varige driftsmidler (utenom eiendom)</b> | Kunst     | Inventar,<br>Innredning,<br>biler | Sum drifts-<br>midler |
|------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------------|-----------------------|
| Anskaffelseskost pr 01.01                                        | 24        | 1 076                             | 1 100                 |
| Tidligere oppskrivninger                                         | 0         | 0                                 | 0                     |
| Tilgang kjøpte driftsmidler                                      | 0         | 0                                 | 0                     |
| Avgang solgte driftsmidler                                       | 0         | 0                                 | 0                     |
| Avgang ved fisjon                                                | 0         | 0                                 | 0                     |
| Anskaffelseskost 31.12                                           | 24        | 1 076                             | 1 100                 |
| Akkumulert avskrivninger 31.12 før fusjon                        | 0         | -1 059                            | -1 059                |
| Akkumulerte avskrivninger ved fisjon                             | 0         | 0                                 | 0                     |
| <b>Bolført verdi pr. 31.12</b>                                   | <b>24</b> | <b>17</b>                         | <b>42</b>             |
| Årets avskrivninger                                              | 0         | 9                                 | 9                     |
| Konsernet benytter lineære avskrivninger.                        |           | 5 år                              |                       |


**KONSERN**
**Varige driftsmidler (utenom eiendom)**

|                                           | Maskiner og anlegg | Kunst             | Inventar, Innredning, biler | Sum driftsmidler |
|-------------------------------------------|--------------------|-------------------|-----------------------------|------------------|
| Anskaffelseskost pr 01.01                 | 225                | 24                | 1 597                       | 1 846            |
| Tilgang kjøpte driftsmidler               | 0                  | 0                 | 154                         | 154              |
| Avgang solgte driftsmidler                | 0                  | 0                 | 0                           | 0                |
| Anskaffelseskost 31.12                    | 225                | 24                | 1 751                       | 2 000            |
| Akkumulert avskrivninger 31.12            | -193               | 0                 | -1 105                      | -1 297           |
| <b>Bokført verdi pr. 31.12</b>            | <b>33</b>          | <b>24</b>         | <b>646</b>                  | <b>704</b>       |
| Årets avskrivninger                       | 23                 | 0                 | 43                          | 66               |
| Konsernet benytter lineære avskrivninger. | 10 år              | Ingen avskrivning | 5 år-15 år                  |                  |

**KONSERN**
**Varige driftsmidler (eiendom)**

|                                                    | Anlegg       | Fast eiendom  | Sum driftsmidler |
|----------------------------------------------------|--------------|---------------|------------------|
| Anskaffelseskost pr 01.01                          | 1 596        | 112 233       | 113 829          |
| Opprinnelig anskaffelseskost kjøpte eiendeler      | 0            | 6 112         | 6 112            |
| Tilgang kjøpte driftsmidler                        | 0            | 2 709         | 2 709            |
| Avgang solgte driftsmidler                         | 0            | -17 409       | -17 409          |
| Anskaffelseskost 31.12                             | 1 596        | 103 644       | 105 241          |
| Akkumulert avskrivninger 01.12                     | -446         | -23 868       | -24 314          |
| Opprinnelig akk. Avskrivninger kjøpte driftsmidler | 0            | -676          | -676             |
| Avgang solgte driftsmidler                         | 0            | 4 013         | 4 013            |
| Akkumulerte avskrivninger 31.12                    | -574         | -23 548       | -24 122          |
| <b>Bokført verdi pr. 31.12</b>                     | <b>1 022</b> | <b>80 096</b> | <b>81 118</b>    |
| Årets avskrivninger                                | 64           | 3 017         | 3 081            |
| Selskapet benytter lineære avskrivninger.          | 10 - 25 år   | 25 - 50 år    |                  |

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

|                                                    | Driftsmidler       | Morselskap | Konsern |
|----------------------------------------------------|--------------------|------------|---------|
| Av varige driftsmidler og eiendom er klassifisert: | Driftsmidler       | 42         | 81 821  |
|                                                    | Prosjekteiendommer | 0          | 474 377 |

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 og kjøp av Industrigata 2. Kristiansand Næringselskap AS overtok i 2006 næringsseiendommer fra Kristiansand kommune. Kristiansand kommune har avgitt en generalfullmakt som gir Kristiansand Næringselskap AS full råderett over eiendommene på hjemmelshavers (kommunens) vegne.



### NOTE 3 – FORDRINGER OG GJELD

#### Morselskap og konsern

##### Langsiktig fordring

Det er ytt lån til tilknyttede selskaper (TS) med til sammen MNOK 34,2 (2018: 19,8). Disse og posten andre langsiktige fordringer på MNOK 2,9 (2018: 20,3) forfaller senere enn 1 år.

##### Langsiktig gjeld

Ansvarlig gjeld til Kristiansand Kommune ble etablert i forbindelse med overføring av næringseiendommer. Lånet stort MNOK 309 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 109.

Andel av lånet med forfall senere enn 5 år er MNOK 198,18 (2018:234,7).

|                                                 | MORSELSKAP    |               | KONSERN        |                |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
|                                                 | 2019          | 2018          | 2019           | 2018           |
| Gjeld sikret ved pant                           | 10 664        | 35 029        | 126 170        | 101 991        |
| <b>Balanseført verdi av pantsatte eiendeler</b> |               |               |                |                |
| Varige driftsmidler                             | 80 000        | 80 000        | 301 912        | 153 925        |
| Aksjer                                          | 0             | 0             | 0              | 41 593         |
| Fordringer                                      | 6 793         | 5 441         | 6 793          | 5 441          |
| <b>Sum</b>                                      | <b>86 793</b> | <b>85 441</b> | <b>308 705</b> | <b>200 959</b> |

Av bokført langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner på MNOK 148,8 er MNOK 33,3 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-<br>kontor | Eierandel/<br>stemmeandel | Egenkap siste<br>år (100%) | Resultat siste<br>år (100%) | Balanseført<br>verdi |
|----------------------------------------|------------------------|---------------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------|
| <b>Datterselskap</b>                   |                        |                           |                            |                             |                      |
| KNAS Eiendom AS                        | Kristiansand           | 100%                      | 329                        | 273                         | 680                  |
| Marvika Orlogstasjon AS                | Kristiansand           | 100%                      | -208                       | -203                        | 30                   |
| Oddernestun AS                         | Kristiansand           | 100%                      | -2 105                     | -1 404                      | 30                   |
| Stemmane 1296 AS                       | Kristiansand           | 100%                      | 582                        | -5                          | 526                  |
| Stemmane 1308 AS                       | Kristiansand           | 100%                      | 899                        | -32                         | 505                  |
| Lundsletta 6 AS                        | Kristiansand           | 80%                       | 28                         | -51                         | 88                   |
| Lundsletta 8 AS                        | Kristiansand           | 80%                       | 2                          | -36                         | 88                   |
| Lundsletta 15 AS                       | Kristiansand           | 80%                       | -287                       | -84                         | 88                   |
| Lundsletta 19 AS                       | Kristiansand           | 80%                       | -202                       | -65                         | 88                   |
| Lundsletta 21 AS                       | Kristiansand           | 100%                      | -2 594                     | -739                        | 110                  |
| Lundsletta 24 AS                       | Kristiansand           | 100%                      | 110                        | 256                         | 110                  |
| Lundsletta 26 AS                       | Kristiansand           | 100%                      | 110                        | 101                         | 110                  |
| Lundsletta 27 AS                       | Kristiansand           | 100%                      | 188                        | 92                          | 110                  |
| Lundsletta 28 AS                       | Kristiansand           | 100%                      | 194                        | 99                          | 110                  |
| Lundsletta 30 AS                       | Kristiansand           | 100%                      | -2 849                     | -884                        | 475                  |
| Lundsletta 35 AS                       | Kristiansand           | 100%                      | 138                        | 164                         | 110                  |
| Lundsletta 36 AS                       | Kristiansand           | 100%                      | 111                        | 63                          | 110                  |
| Jørgenmoesgate 2B AS                   | Kristiansand           | 100%                      | 247                        | 249                         | 110                  |
| Vesterveien 25 AS                      | Kristiansand           | 100%                      | 605                        | 985                         | 112                  |
| Borheia Næringspark AS                 | Kristiansand           | 100%                      | -1 139                     | -668                        | 2 233                |
| Langåsen 2 AS                          | Kristiansand           | 100%                      | -1 166                     | -232                        | 52                   |
| Marvika Utvikling Holding AS - konsern | Kristiansand           | 100%                      | 72 622                     | -15 744                     | 87 514               |
| Strømsheia Næringsutvikling AS         | Kristiansand           | 100%                      | -2 599                     | -1 452                      | 1 990                |
| Meglerlokalet AS                       | Kristiansand           | 100%                      | 933                        | -34                         | 1 204                |
| Kongensgate 2 Kristiansand AS          | Kristiansand           | 66%                       | 659                        | -3 820                      | 4 431                |
| Vesterveien 15 AS                      | Kristiansand           | 100%                      | 1 987                      | -44                         | 38 234               |
| BOP 4 AS                               | Kristiansand           | 100%                      | -37                        | -57                         | 30                   |
| BOP 5 AS                               | Kristiansand           | 100%                      | -31                        | -51                         | 30                   |
| Østre Strandgate 11 AS                 | Kristiansand           | 100%                      | -21                        | -41                         | 30                   |
| <b>Balanseført verdi 31.12.</b>        |                        |                           |                            |                             | <b>139 338</b>       |

|                                                      | Forretnings-<br>kontor | Eierandel/<br>stemmeandel | Egenkap siste<br>år (100%) | Resultat siste<br>år (100%) | Balanseført<br>verdi |
|------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------|
| <b>Tilknyttet selskap:</b>                           |                        |                           |                            |                             |                      |
| Lillesand Næringsarealer AS - konsern                | Kristiansand           | 50%                       | 91 935                     | 23 169                      | 8 105                |
| Marvika Utvikling AS                                 | Kristiansand           | 100%                      | -571                       | -18                         | 1 007                |
| Borgeheia AS (BH)                                    | Kristiansand           | 27%                       | -60                        | -12                         | 3 253                |
| Kvartal 49 Holding AS - konsern                      | Kristiansand           | 50%                       | 16 118                     | -271                        | 10 706               |
| <b>Balanseført verdi 31.12. i selskapsregnskapet</b> |                        |                           |                            |                             | <b>23 071</b>        |



## Konsernet

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

|                                    | Anskaff. tidspunkt | Forretnings-kontor | Eierandel | Stemme-andel |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|-----------|--------------|
| <b>Selskap:</b>                    |                    |                    |           |              |
| 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<br>49 |             |              |            |              | Sum           |
|---------------------------------------------|---------------|-------------|--------------|------------|--------------|---------------|
|                                             | HOLDING<br>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            | 4 879         |
| Henførbart merverdi                         | 0             | 0           | 0            | 0          | 3 262        | 3 262         |
| Goodwill                                    | 0             | 0           | 0            | 0          | 0            | 0             |
| <b>Anskaffelseskost</b>                     | <b>8 271</b>  | <b>102</b>  | <b>8 105</b> | <b>886</b> | <b>3 253</b> | <b>12 347</b> |

### Beregning av årets resultatandel

|                                 |             |             |               |            |          |               |
|---------------------------------|-------------|-------------|---------------|------------|----------|---------------|
| Gevinst ved avgang              | 0           | 0           | 0             | 0          | 0        | 0             |
| Andel årets resultat            | -135        | -236        | 11 585        | -13        | 0        | 11 200        |
| Avskrivning henførbart merverdi | 0           | 0           | 0             | 0          | 0        | 0             |
| Avskrivning goodwill            | 0           | 0           | 0             | 0          | 0        | 0             |
| <b>Årets resultatandel</b>      | <b>-135</b> | <b>-236</b> | <b>11 585</b> | <b>-13</b> | <b>0</b> | <b>11 200</b> |

### Beregning av balanseført verdi 31.12.

|                                                    |              |             |               |             |              |               |
|----------------------------------------------------|--------------|-------------|---------------|-------------|--------------|---------------|
| Balanseført verdi 01.01.                           | 8217         | -217        | 39 942        | -399        | 3 257        | 50 317        |
| Tilgang/avgang i perioden                          | 0            | 0           | 0             | 0           | 0            | 0             |
| Årets resultatandel                                | -135         | -236        | 11 585        | -13         | 0            | 11 200        |
| Overføringer (utbytte, konsernbidrag)              | 0            | 0           | -5 000        | 0           | 0            | -5 000        |
| Egenkapitaljustering direkte mot egenkapitalen     | 0            | 13          | 0             | 0           | 0            | 13            |
| Innbetalt/tilbakebetalt egenkapital i perioden     | 0            | 0           | 0             | 0           | 0            | 0             |
| <b>Balanseført verdi 31.12.</b>                    | <b>8 082</b> | <b>-440</b> | <b>46 043</b> | <b>-412</b> | <b>3 257</b> | <b>56 530</b> |
| Ført som avsetning for forpliktelser               |              |             |               |             |              | -852          |
| Balanseført verdi investering i tilknyttet selskap |              |             |               |             |              | <b>57 382</b> |



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

I posten bankinnskudd og kontanter inngår bundne bankinnskudd (skattetrekkskonto) med kr 1 012 920 for morselskapet og konsernet.

Inngåtte rentebindingsavtaler på samlet MNOK 330 ble etter salget av KN Kjøita AS overtatt av KNAS og henført som sikringsinstrument for lånet fra Kristiansand Kommune. Ved etablering av sikring holdes verdiendring på renteavtalene utenfor regnskapet til de skal betales. Markedverdien ved overtakelse var MNOK 74 og amortiseres over avtaleperiode. Gjenstående amortisering av rentebytteavtalene er per 31.12.2019 MNOK -33,3.

## NOTE 6 SKATT

|                                                                             | MORSELSKAP      |                | KONSERN         |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------|
|                                                                             | 2019            | 2018           | 2019            | 2018            |
| <b>Midlertidige forskjeller</b>                                             |                 |                |                 |                 |
| Driftsmidler                                                                | 80              | -135           | -5 384          | -2 572          |
| Rentebytteavtaler                                                           | -35 569         | -46 126        | -35 569         | -99 643         |
| Fordringer                                                                  | 0               | 0              | 0               | 0               |
| Varebeholdning                                                              | 0               | 0              | 40 526          | 47 689          |
| Inntektsført utbytte fra TS                                                 | 0               | 0              | 0               | 0               |
| Gevinst - og tapkonto                                                       | -3 024          | 0              | -709            | -1 819          |
| Finansielle instrumenter                                                    | 3 814           | 3 025          | 3 814           | 3 025           |
| Pensjonsforpliktelse                                                        | -5 051          | -3 793         | -5 051          | -3 793          |
| Netto midlertidige forskjeller                                              | -39 749         | -47 029        | -2 372          | -57 115         |
| Underskudd til fremføring                                                   | -104 938        | -37 505        | -144 100        | -72 178         |
| Avskåret rentefradrag til fremføring                                        | -19 138         | -6 972         | -19 138         | -19 138         |
| 3% tilbakeføring på utbytte                                                 | 150             | 0              | 150             | 0               |
| <b>Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel i balansen</b>                  | <b>-163 675</b> | <b>-91 506</b> | <b>-165 460</b> | <b>-148 430</b> |
| 22% utsatt skatt/utsatt skattefordel                                        | -36 009         | -20 131        | -36 401         | -32 655         |
| Herav ikke balanseført utsatt skattefordel                                  | 36 009          | 20 131         | 36 401          | 32 655          |
| <b>Utsatt skatt/utsatt skattefordel</b>                                     | <b>0</b>        | <b>0</b>       | <b>0</b>        | <b>0</b>        |
| <b>Grunnlag for betalbar skatt</b>                                          | <b>2019</b>     | <b>2018</b>    | <b>2019</b>     | <b>2018</b>     |
| Resultat før skattekostnad                                                  | 19 845          | 191 272        | 13 469          | 203 076         |
| Permanente forskjeller                                                      | -19 844         | -191 996       | -30 278         | -242 508        |
| <b>Grunnlag for årets skattekostnad</b>                                     | <b>0</b>        | <b>-724</b>    | <b>-16 809</b>  | <b>-39 432</b>  |
| Endring i forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt / skattefordel | -7 280          | -40 303        | -54 743         | -9 634          |
| Endringer som følge av midlertidige forskjeller 01.01. tilført med fusjon   | -57 091         | 0              | 0               | 0               |
| Anvendelse av underskudd til fremføring                                     | 0               | 0              | -737            | -3 210          |
| <b>Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet</b>                     | <b>-64 371</b>  | <b>-41 027</b> | <b>-72 288</b>  | <b>-52 277</b>  |
| + /÷ Mottatt/avgitt konsernbidrag                                           | 3 274           | 3 521          | 0               | 0               |
| <b>Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)</b>       | <b>-61 097</b>  | <b>-37 505</b> | <b>-72 288</b>  | <b>-52 277</b>  |
| <b>Fordeling av skattekostnaden</b>                                         | <b>2019</b>     | <b>2018</b>    | <b>2019</b>     | <b>2018</b>     |
| 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               | 21 676         | -6 280          | 16 056          |
| Andre endringer                                                             | 0               | 35             | 0               | 0               |
| <b>Skattekostnad</b>                                                        | <b>0</b>        | <b>21 711</b>  | <b>-6 280</b>   | <b>16 056</b>   |
| <b>Betalbar skatt i balansen</b>                                            | <b>2019</b>     | <b>2018</b>    | <b>2019</b>     | <b>2018</b>     |
| Betalbar skatt (22 % av grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet)   | 0               | 0              | 0               | 0               |
| For lite avsatt betalbar skatt tidligere                                    | 0               | 0              | 11              | 0               |
| <b>Betalbar skatt i balansen</b>                                            | <b>0</b>        | <b>0</b>       | <b>11</b>       | <b>0</b>        |



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

| (1000 kr)                              | MORSELSKAP   |        | KONSERN      |        |
|----------------------------------------|--------------|--------|--------------|--------|
|                                        | Daglig leder | Styret | Daglig leder | Styret |
| <b>Ytelse til ledende personer</b>     |              |        |              |        |
| Lønn/ honorar administrerende direktør | 1 845        | 555    | 1 845        | 585    |
| Pensjon                                | 1 169        | 0      | 1 169        | 0      |
| Andre ytelser                          | 9            | 0      | 9            | 0      |

| (1000 kr)                        | MORSELSKAP   |              | KONSERN      |              |
|----------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                                  | 2019         | 2018         | 2019         | 2018         |
| <b>Lønnskostnad i regnskapet</b> |              |              |              |              |
| Lønn og honorar                  | 3 860        | 4 147        | 3 890        | 4 586        |
| Arbeidsgiveravgift               | 574          | 767          | 578          | 830          |
| Pensjonskostnad                  | 1 443        | 1 237        | 1 443        | 1 245        |
| Annen personalkostnad            | 60           | 66           | 60           | 66           |
| <b>Sum</b>                       | <b>5 938</b> | <b>6 216</b> | <b>5 972</b> | <b>6 727</b> |

Antall årsverk 3 3 3,0 3,8

Morselskapet har solgt administrative, regnskapsmessige og prosjekterrelaterte tjenester til andre selskaper i konsernet for kr 5 443 095 (2018: Kr 3 362 639). 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 fratruke ved en alder av 62 år, med en tilsvarende mulighet for selskapet til å avslutte arbeidsforholdet.

| Revisor (morselskap og konsern)                             | MORSELSKAP |            | KONSERN    |            |
|-------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                             | 2019       | 2018       | 2019       | 2018       |
| Lovpålagt revisjon (inkl teknisk bistand med årsregnskapet) | 156        | 60         | 378        | 84         |
| Andre attestasjonsoppdrag                                   | 48         | 0          | 58         | 0          |
| Skatterådgivning (inkl teknisk bistand med ligningspapirer) | 0          | 2          | 0          | 2          |
| Annen bistand (mva, kapitalforhøyelse og fisjon)            | 91         | 97         | 91         | 124        |
| Bistand ført direkte mot egenkapital                        | 0          | 0          | 0          | 0          |
| <b>Sum godtgjørelse til revisor (alle beløp ekskl mva)</b>  | <b>295</b> | <b>159</b> | <b>528</b> | <b>210</b> |

**NOTE 8 SALGSINNTEKTER**

**Fordeling på virksomhetsområder og geografisk fordeling**

Salgsinntekter består av salg av tomter 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.



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

| (1000 kr)                                                              | MORSELSKAP     |                | KONSERN         |                 |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|
|                                                                        | 2019           | 2018           | 2019            | 2018            |
| Lån til foretak i samme konsern                                        | 449 849        | 505 123        | 0               | 0               |
| Lån til tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet             | 33 763         | 19 431         | 34 163          | 19 831          |
| Utbytte fra tilknyttet selskap - inngår i andre kortsiktige fordringer | 5 000          | 0              | 5 000           | 0               |
| Kortsiktige fordringer                                                 | 3 274          | 0              | 0               | 0               |
| Langsiktig lån Kristiansand kommune                                    | -308 864       | -327 000       | -308 864        | -327 000        |
| Langsiktig til selskap i samme konsern                                 | 0              | -1 471         | 0               | 0               |
| Gjeld tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet               | 0              | -6 560         | -4 998          | -6 560          |
| Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern                           | -760           | -2 583         | 0               | 0               |
| <b>Sum</b>                                                             | <b>182 262</b> | <b>186 941</b> | <b>-274 699</b> | <b>-313 729</b> |
| Kostnadsførte renter på lån Kristiansand kommune                       | 16 263         | 15 154         | 16 263          | 15 154          |

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

## NOTE 10 ANDRE MARKEDSBASERTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

|                                | Anskaff.<br>kost | Periodens<br>verdiendring | Balanseført<br>verdi |
|--------------------------------|------------------|---------------------------|----------------------|
| <b>Morselskapet og konsern</b> |                  |                           |                      |
| Obligasjonsfond                | 24 011           | 790                       | 27 825               |

## NOTE 11 ANNEN RENTEKOSTNAD

|                                   | MORSELSKAP   |              | KONSERN      |               |
|-----------------------------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
|                                   | 2019         | 2018         | 2019         | 2018          |
| Betaling rentebytteavtaler        | 17 986       | 14 012       | 17 986       | 27 044        |
| Amortisering av rentebytteavtaler | -10 608      | -12 888      | -10 608      | -12 888       |
| Konserninterne renter             | 0            | 258          | 0            | 0             |
| Annen rentekostnad                | 440          | 232          | 1 545        | 3 567         |
| <b>Sum</b>                        | <b>7 818</b> | <b>1 613</b> | <b>8 924</b> | <b>17 723</b> |

## NOTE 12 HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Etter regnskapsåret slutt har det inntruffet en pandemi (Corona-viruset) som skaper stor usikkerhet i den nærmeste fremtid. På kort sikt vil det ramme selskapets drift negativt. Det er vanskelig å anslå hvor stor innvirkningen vil bli, og hvor lenge den ekstraordinære situasjonen vil vare. Det er også usikkerhet knyttet til hvordan regjeringens tiltak vil påvirke selskapets marked.



KPMG AS  
Markensgate 30  
4611 Kristiansand

Telephone +47 04063  
Fax +47 38 05 86 89  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Kristiansand Næringssselskap AS

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Kristiansand Næringssselskap AS' årsregnskap som viser et overskudd i selskapsregnskapet på kr 19 845 000 og et overskudd i konsernregnskapet på kr 19 748 000. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2019, 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 2019, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Kristiansand Næringssselskap AS per 31. desember 2019 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Kristiansand Næringssselskap AS per 31. desember 2019 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

|         |              |              |           |
|---------|--------------|--------------|-----------|
| Oslo    | Elverum      | Mo i Rana    | Stord     |
| Ålla    | Finnesnes    | Molde        | Straume   |
| Arendal | Hamar        | Skien        | Tromsø    |
| Bergen  | Haugesund    | Sandefjord   | Trondheim |
| Bodø    | Knærvik      | Sandnessjøen | Tynset    |
| Drammen | Kristiansand | Stavanger    | Ålesund   |

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

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

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

#### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

Kristiansand, 20. april 2020

KPMG AS



Nils Eivind Holst  
Statsautorisert revisor