



KRISTIANSAND NÆRINGSSELSKAP AS

ÅRSRAPPORT 2022



ADMINISTRASJONENS
OPPSUMMERING AV
2022

3

ÅRSREGNSKAP
2022

14

STYRETS
BERETNING
2022

15

REGNSKAP
2022

17

KONTANTSTRØM-
ANALYSE

20

NOTER TIL
REGNSKAPET
2022

21

REVISORS
BERETNING 2022

31



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

KRISTIANSAND NÆRINGSSELSKAP AS

ADMINISTRASJONENS OPPSUMMERING AV 2022

INNLEDNING

Eiendomsselskaper er sterkt påvirket av finansielle endringer innenfor landet og derigjennom globale endringer. Dette påvirker også Kristiansand Næringselskap AS. Årene 2020 til og med 2022 var preget av Covid-pandemien. Pandemien ble nærmest avløst av krig i Ukraina. Krisen bunner i den russisk-ukrainske krigen, som startet så tidlig som februar 2014. Denne krigen har særlig dreid seg om statusen til de ukrainske regionene Krim og Donbas. Konflikten blusset opp på ny våren 2021 og ble ytterligere styrket i desember 2021, da Russland la frem en rekke krav for NATO og Vesten. Fokuset på krigen i Ukraina ble forsterket av at Russland stengte ned, og senere saboterte, gassseksporten til Europa. En følge av dette, og overgang til fornybare og miljøvennlige energikilder har blant annet resultert i en omfattende energikrise i hele den vestlige verden. Dette ble forsterket av at en rekke land i Europa har startet nedstengingen av atomkraftverk som ble besluttet for mange tiår siden.

Dette i kombinasjon med innstramminger i økonomiene i det en slipper opp på økonomiske stimulanser knyttet til pandemien har resultert i en omfattende energikrise og etter hvert også stigende global inflasjon og økning i globale renter. Parallelt har Norge opplevd en sterk svekkelse av den norske kronen målt mot de fleste andre valutaer.

I sum har dette resultert i økte kostnader for Norske forbrukere noe en antar vil resultere i dempet forbruk og dermed også svekket omsetning for mange bransjer. Boligprisene overrasker imidlertid ved å holde seg høye også ved inngangen til 2023 på tross av høyere levekostnader og økte renter. En antar at dette har sammenheng med vesentlig reduksjon i oppstart av nye boligprosjekter blant annet som en følge av økte byggekostnader.

Dette bildet påvirker også KNAS. At rentenivået øker slår direkte inn på eiendomsverdier ved at kravet til avkastning øker tilsvarende og prisene på eiendommer går ned. Tilsvarende vil økte driftskostnader redusere eiendomsverdien. I tillegg må en bare slå fast at KNAS var heldige med timing for salg av Agder-Energi bygget og Gyldengården.

OM KRISTIANSAND NÆRINGSELSESKAP AS (KNAS)

Selskapet ble etablert i 2006 for å utvikle fremtidsrettede og bærekraftige løsninger for lokal og regional virksomhet, herunder å eie og forvalte eiendoms masse. 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.

Bystyret vedtok ny eierstrategi for selskapet på møte 19. januar 2022. Foruten å videreføre mye av tidligere eierskapspolitikk er det foretatt en presisering og tydeliggjøring av selskapets virkeområde der fremtidig retning vil dreie mer mot vest enn tidligere med bakgrunn i kommunesammenslåingen som har vært gjennomført.

Fra eierskapsmeldingen vedtatt 19.01.2022 fremheves:

- KNAS skal gjennom utvikling og drift av eiendom bidra til vekst og bærekraftig verdiskaping i Kristiansandsregionen. Samtidig og innenfor rammene av EØS-lovgivningen og serisitetetsbestemmelser for å sikre et seriøst arbeidsliv, fokusere på langsiktig verdiskaping for eier.
- KNAS skal operere og drive etter markedsmessige betingelser. Mål for selskapet er å gi en markedsmessig avkastning på 6 % over tid målt mot verdjustert total kapital, og ett utbytte på minimum 50 % av konsernets resultat.



ORGANISERING

| | Konsern 2022 | Konsern 2021 | Morselskapet 2022 | Morselskapet 2022 |
|-------------------------|-----------------|-----------------|----------------------|----------------------|
| INNETEKTER | 389 878 | 389 004 | 42 394 | 49 750 |
| DRIFTSRESULTAT | 86 934 | 77 197 | 26 526 | 38 015 |
| ÅRSRESULTAT | 75 373 | 63 790 | 50 397 | 67 255 |
| SELSKAPETS TOTALKAPITAL | 1 163 391 | 1 087 027 | 1 013 625 | 855 666 |
| SELSKAPETS EGENKAPITAL | 402 423 | 359 050 | 430 792 | 412 396 |
| EGENKAPITAL ANDEL | 35% | 33% | 43% | 48% |

Tallene er oppgitt i hele 1000

Årets konsernresultat for KNAS (konsern) er 75,4 MNOK. Tilsvarende for 2021 var 63,8 MNOK.

Konsernet har realisert næringseiendommer gjennom salg av single purpose selskaper, eller direkte salg av eiendommer for 118,9 MNOK i 2022, med en tilhørende bokført verdi på 72,7 MNOK, dvs. en regnskapsmessig gevinst på 46,2 MNOK. Videre er det inntektsført 247,6 MNOK i inntekt fra byggeprosjekter. Dette er prosjekter som enda ikke er overlevert kjøper, men hvor selskapet må bokføre inntekter i tråd med fullføringsgraden på prosjektene. Kostpris på solgte eiendommer og byggeprosjekter er 269,5 MNOK, noe som gir en margin på 96,9 MNOK.

Sum driftsinntekter i konsernet var 389,9 MNOK i 2022, en økning på 0,9 MNOK sammenlignet med året før.

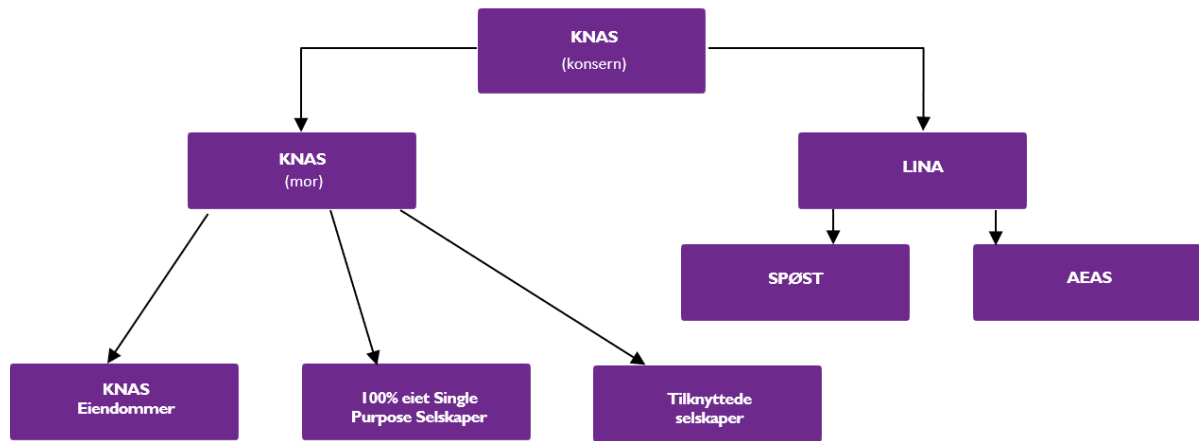
Øvrige leieinntekter i konsernet økte fra 19,4 MNOK i 2021 til 21,4 MNOK i 2022.

Lavere anskaffelseskost på solgte eiendommer og byggeprosjekter bidrar isolert sett til å redusere driftskostnadene med 19,3 MNOK. Økninger i lønnskostnader, andre driftskostnader, samt at avskrivningene er mer enn doblet fra 2021, gir totale driftskostnader på 302,9 MNOK, en reduksjon på 8,9 MNOK fra 2021.

Driftsresultatet løftes til 86,9 MNOK, noe som er en forbedring på 9,7 MNOK fra året før. Det er i hovedsak høyere marginer på solgte eiendommer/prosjekter som er årsaken til forbedringen. Det er i tillegg ført en inntekt på 9,5 MNOK under finansinntekter. Dette er i realiteten inntekter fra salg hos datterselskap (selskapet er ikke konsolidert inn i regnskapet) som er ført som konsernbidrag. I realiteten betyr dette at driftsresultatet og marginen på solgte eiendommer løftes til hhv. 96,4 og 106,4 MNOK.

Netto finansutgifter ender på 10,7 MNOK, mot 15 MNOK i 2021. Nedgangen skyldes konsernbidraget som ikke er konsolidert. Sett bort fra denne føringen ville netto finansutgifter økt med 4,9 MNOK i forhold til 2021. Dette har sammenheng med at selskapet har flytende rente på lån fra bl.a. kommunen.

Totalt ender konsernet opp med et resultat etter skatt på 75,4 MNOK som er en resultatforbedring på 11,6 MNOK fra årsresultatet i 2021. Dette gir en totalkapitalrentabilitet på 8,7 % og egenkapitalrentabilitet etter skatt på 19,8 %. Egenkapitalandelen fremstår solid, og utgjør etter årsresultatet 34,6 %.



Organisering.

Ser en bort fra selskapets ansvarlige lån fra Kristiansand kommune, og alternativt regner det inn som egenkapital ville konsernet fått en egenkapitalandel på 57 %.

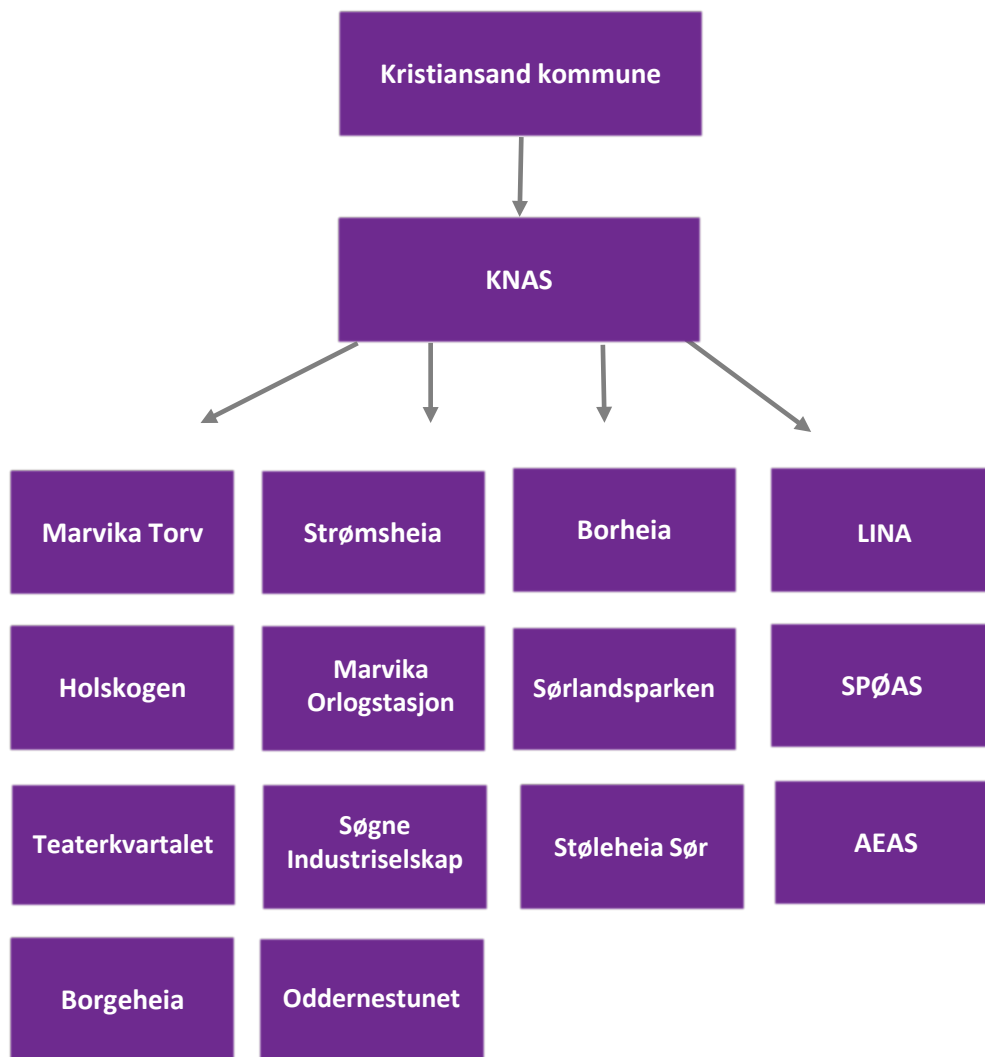
Konsernet har god likviditet, selv om indikatoren er betydelig redusert fra året før. En nedgang fra 12,2 til 7,6 har bakgrunn i kombinasjonen reduserte omløpsmidler og økt kortsiktig gjeld. Hoveddelen av omløpsmidlene består imidlertid av prosjekteiendommer, og det kan ikke nødvendigvis forventes at disse raskt kan omgjøres til kapital uten at det oppstår et inntektstap i porteføljen. Konsernet har en solid bankbeholdning, og sammen med ubenyttet kassekreditt har konsernet 90,5 MNOK i umiddelbart tilgjengelige kontantbeholdninger.

Eiendomsselskaper er eksponert for endringer i finansmarkedene. Renteøkninger og høyere kredittpåslag fører til at avkastningskravene øker, noe som igjen gir lavere eiendomsverdier. Dette kan utslag i dårligere lånebetingelser og bankene kan stramme inn tilgangen på kapital i eiendomsbransjen. Konsernet er dermed utsatt for en viss rente- og refinansieringsrisiko når det skal refinansieres tre lån på til sammen 166,6 MNOK i 2023. Bankbeholdningen og tilgjengelig kassekreditt ventes i hovedsak å dekke opp likviditetsbehovet for pågående byggeprosjekter og arealkjøp.

Gjennomsnittlig omsetning de siste 10 årene er 286 MNOK/år med et gjennomsnittlig årlig driftsresultat på 87 MNOK og gjennomsnittlig årsresultat på 51 MNOK. Tilsvarende er gjennomsnittlig utbytte pr år for de siste 10 årene 25 MNOK som utgjør 49 pst av konsernresultatet. Økonomisk er derfor året 2022 nokså tett på gjennomsnittet for disse 10 årene. Aktiviteten har derimot vært noe annerledes med avslutningen av Marvika Torv, en blanding av nærings- og boligarealer, som største prosjekt. Dette i motsetning til tidligere år hvor utvikling av næringsarealer i- og rundt Sørlandsparken har vært sentrale oppgaver for selskapet.

Det som derimot ikke synes like tydelig i driftsregnskapet er arbeid i 2022 med å sikre næringseiendommer på Støleheia samt regulering av området. I det vi går ut av 2022 kontrollerer KNAS det meste av foreslått regulerte næringsarealer på Støleheia og som ligger i Kristiansand kommune.





Oversikt over prosjekter.

MORSELSKAPET KRISTIANSAND NÆRINGSELSKAP AS 2022

Under vises utvalgte nøkkeltall for regnskapsårene 2020-2022:

| Nøkkeltall (tall i 1000 kr) | 2022 | 2021 | 2020 |
|-------------------------------------|-----------|---------|---------|
| Driftsinntekter | 42 394 | 49 750 | 9 662 |
| Årsresultat | 50 397 | 67 255 | 12 876 |
| Egenkapital | 430 792 | 412 396 | 363 141 |
| Gjeld | 582 833 | 443 270 | 396 730 |
| Totalkapital | 1 013 625 | 855 666 | 759 871 |
| Totalkapitalrentabilitet | 10,4 % | 10,3 % | 4,2 % |
| Egenkapitalrentabilitet etter skatt | 12,0 % | 17,3 % | 3,5 % |
| Egenkapitalprosent | 42,5 % | 48,2 % | 47,8 % |
| Gjeldsgrad | 1,4 | 1,1 | 1,1 |
| Likviditetsgrad 1 | 1,6 | 1,7 | 3,5 |
| Utbytte | 32 000 | 18 000 | 12 000 |

Morselskapet hadde totale driftsinntekter på 42,4 MNOK i 2022. Fratrullet driftskostnader på 15,9 MNOK og korrigert for netto finans endte årsresultatet i morselskapet på 50,4 MNOK. Dette er en reduksjon på 16,9 MNOK fra året før.

Det er verdt å merke seg at mor ikke hadde skattepliktig inntekt i 2022, mens konsernet, som helhet, hadde en skattekostnad på 0,8 MNOK. Permanente forskjeller og underskudd til fremføring er hovedårsakene til at morselskapet ikke skatter av resultatet i 2022.

Selskapet oppnådde i 2022 en total kapitalrentabilitet på 10,4 % på bokførte verdier i selskapets balanse, mens egenkapitalrentabiliteten etter skatt endte på 12 %. Morselskapets egenkapital, etter avsetning av midler til utbetaling av utbytte, utgjør nå 430,8 MNOK, en økning på 18,4 MNOK fra året før. Egenkapitalprosenten (-andel) er ned 5,7 prosentpoeng og utgjør nå på 42,5 % i morselskapet, mens gjeldsgraden har økt fra 1,1 til 1,4. Mor har høy egenkapitalandel og lav gjeldsgrad sammenlignet med andre eiendomsselskaper (ansvarlig lån fra kommunen er medregnet inn på gjeldssiden og utgjør 259,8 MNOK utav en samlet gjeld på 582,8 MNOK i morselskapet).

Likviditeten i mor er betydelig lavere enn på konsernnivå, men likviditeten er allikevel god. Bankinnskudd, kontanter o.l. er redusert med 22,1 MNOK fra 2021 og utgjør 10,5 MNOK. Andre fordringer har derimot hatt en kraftig økning, og utgjør 114,6 MNOK. Økningen er på 52,7 MNOK, og knytter seg i hovedsak til fordringer som korresponderer med løpende inntektsføring av byggeprosjekter. Hele 42,5 MNOK av andre fordringer er fordringer på selskap i samme konsern.

Selskapet har en total gjeld på 582,8 MNOK. Hoveddelen av gjelden utgjøres av det ansvarlige lånet selskapet har fra Kristiansand kommune på 259,8 MNOK. Totalt har selskapet langsiktig gjeld til andre enn kommunen på 234,9 MNOK, og dette er en økning på 128,9 MNOK fra 2021. Gjeldsøkningen er hovedårsaken til endringene i egenkapitalandel og gjeldsgrad. Kortsiktig gjeld har økt med 21,8 MNOK til 78,7 MNOK, og endringen stammer hovedsakelig fra økt avsetning til utbytte.

Lånet fra kommunen består av tre lån på henholdsvis 196,7, 54,4 og 8,7 MNOK. Det største lånet er avdragsfritt på ubestemt tid, mens lånet på 54,4 MNOK avdras med 18 MNOK årlig. Lånene er ansvarlige lån, og har dermed et ekstra risikopåslag på renten. Dette risikopåslaget fører til at KNAS bidrar med merinntekter på renter til eier utover det som utbetales i utbytte.

Selskapet betalte ut et utbytte på 18,0 MNOK i 2021, mens det er avsatt 32,0 MNOK til utbytte i 2022.

DATTERSELSKAPER OG TILKNYTTETE SELSKAP

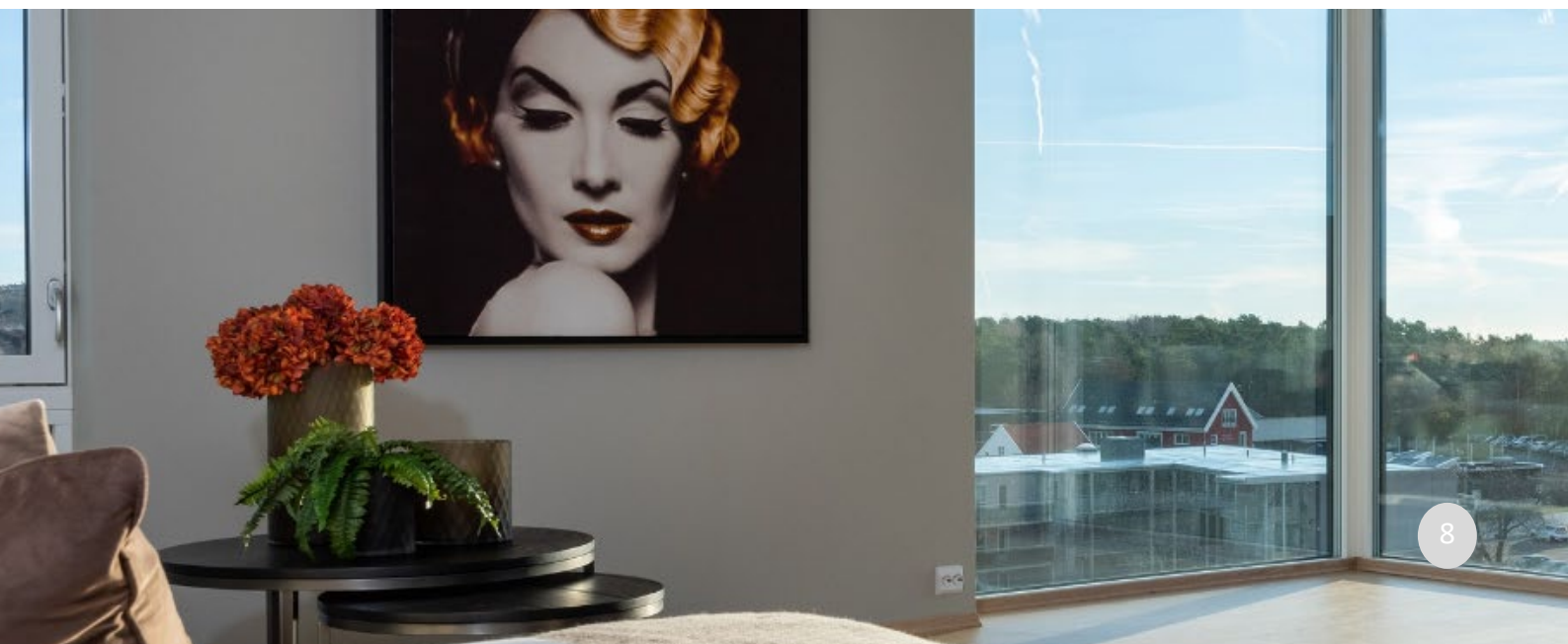
Av andre datterselskap (over 50% eier-/stemmeandel), er det Marvika Utvikling Holding AS (konsern) og Vesterveien 15 AS som utgjør de største bokførte verdiene.

Marvika Utvikling Holding AS ble opprettet i 2013 og er et heleid datterselskap med formål å utvikle og bygge ut fast eiendom lokalisert på Lund i Kristiansand kommune. Selskapet hadde et resultat på 12,9 MNOK siste år og en bokført egenkapital på 63,3 MNOK. Balanseført verdi i KNAS (mor) er 64,2 MNOK.

Vesterveien 15 AS bidro med det høyeste resultatet av datterselskapene i 2022 på 43,9 MNOK. Selskapet har en bokført egenkapital på 37,8 MNOK, og er balanseført i mor med 38,2 MNOK.

Lillesand Næringsarealer AS (LINA) er det tilknyttede selskapet som er av størst betydning. KNAS eier selskapet sammen med Lillesand kommune fordelt på 50 % hver. Selskapet (konsern) hadde som eneste tilknyttet selskap et positivt årsresultat i 2022 (15,4 MNOK). LINA-konsernet har en egenkapital på 127,3 MNOK, og balanseført verdi i KNAS er på 8,1 MNOK.

Kvartal 49 Holding AS (konsern) et tilknyttet som selskap med 50 % eierandel. Selskapet har balanseført verdi på 10,7 MNOK mot en bokført egenkapital i selskapet på 13,7 MNOK ved årets slutt.



RESULTATMÅL OG UTBYTTE

I ny eierstrategi behandlet i bystyret 19.1.2022 ble det vedtatt et mål for utbytte på minimum 50 % som vurderes ut fra fjorårets resultat i konsernet. Den andelen av utbyttet som overstiger måltallet på 50 % tilføres avsatt fond i bykassa knyttet opp mot KNAS. Tabellen under viser hva konsernets resultater og utdeling av utbytte har vært de siste 5 regnskapsår:

| År | 2018 | 2019 | 2020 | 2021* | 2022* | Sum |
|---------------------------|---------|--------|--------|--------|--------|---------|
| Årsresultat (konsern) | 187 020 | 19 748 | 22 689 | 63 790 | 75 373 | 293 247 |
| Utbytte | 93 500 | 5 000 | 12 000 | 18 000 | 32 000 | 128 500 |
| Utbytte i % av resultatet | 50 % | 25 % | 53 % | 79 % | 50 % | 44 % |

* utbytteprosent for årsresultatet i 2021 og 2022 er oppgitt i % av fjorårets resultat iht. ny utbyttemodell. Sum utbytte som overstiger 50 % av fjorårets resultat i konsernet utgjør 6,655 MNOK.

*beregnet iht. ny utbyttemodell

Ved utbyttediskusjon må styret i selskapet blant annet hensynta krav i aksjelovens § 3-4 som går på krav om forsvarlig egenkapital og likviditet og som sier at selskapet skal til enhver tid ha en egenkapital og en likviditet som er forsvarlig ut fra risikoen ved og omfanget av virksomheten i selskapet.

I eierstrategien forventes det at selskapet (mor) leverer en total kapitalavkastning på minimum 6 % over tid. Avkastningen skal beregnes av verdijustert total kapital, og bokførte verdier må derfor korrigeres for verdiendringer. Dette er en ressurskrevende og omfattende prosess, som må gjøres av selskapet selv i samarbeid med takstmann. KNAS har beregnet verdijustert total kapitalavkastning i 2022 til 7 %. KNAS planlegger å beregne verdijustert total kapital hvert fjerde år. Eierstrategien setter som krav at dette skal gjøres en gang pr. valgperiode, og dette er i tråd med eierskapsstrategien. Dersom det forventes at denne størrelsen beregnes årlig, vil dette medføre økte kostnader for selskapet.

Total kapitalrentabiliteten på bokførte verdier har de siste fem årene svingt mye grunnet realiserte verdiendringer, og har i femårsperioden i gjennomsnitt vært 10,7 % for mor og 9,5 % for konsernet. Ved å se på rentabiliteten over tid jevnes noe av svingningene ut, og størrelsen kan derfor være en god indikator på om KNAS oppnår målsettingen om 6 % avkastning på verdijustert kapital.

BÆREKRAFT OG KLIMA

KNAS har ytterligere økt fokuset på bærekraft, klima og miljø. Eksempelvis sorteringsgraden på Marvika Torv i 2022 på 82,9 %. Selskapet har bærekraft forankret i eierstrategi, vedtekter og verdigrunnlag. I årsrapporten for 2021 har selskapet valgt ut fire av FNs bærekraftsmål (8, 9, 11 og 12), og rapporterer særskilt for hvert av disse målene. Selskapets virksomhet medfører til dels omfattende naturinngrep, og KNAS søker å minimere miljøpåvirkningene.



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

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



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

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



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

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



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



KNAS har en løpende oppfølging av seriositetsbestemmelsene i arbeidslivet, og tilstreber å ha en høy etisk standard. Selskapet omfattes av åpenhetsloven, og vil i løpet av sommeren 2023 redegjøre for aktsomhetsvurderingene som kreves etter loven. Redegjørelsen vil offentliggjøres på nettsidene til selskapet.

AKTIVITETER I 2022

De prosjektene som har hatt størst oppmerksomhet i 2022 er avslutningen av Marvika Torv, Støleheia Sør, ferdigstillingen av barnehospice på Eg, kjøp av arealer i Høllen vest samt kjøp av Kystveien 100 i Høvåg.

På **Marvika Torv** er det ved utgangen av 2022 solgt 125 av 147 leiligheter henholdsvis 65 leiligheter i byggetrinn 1 (2 usolgte), 37 leiligheter i byggetrinn 2 (4 usolgte) og 23 leiligheter i byggetrinn 3 (16 usolgte) og som utgjør 85 % av samtlige leiligheter. Dette betyr at det er 22 usolgte leiligheter igjen i prosjektet. I verdi utgjør dette 662 MNOK solgt og 203 MNOK usolgt, dvs at samlet salg når hele prosjektet er solgt på 865 MNOK. Prosjektet ble sluttført 1. kvartal i 2023. Med Marvika Torv har KNAS tilført kvaliteter til denne nye bydelen i Kristiansand som vi håper blir videreført i de neste byggeprosjektene. Prosjektet inkluderer også etablering av nødvendig infrastruktur, slik at grunnlaget for videre utbygging nå er til stede.

Parallelt er det videreført eierkonsentrasjon på de øvrige kvartalene på **Marviksletta**, slik at disse nå er eid av større eiendomsutviklere som ventelig starter utviklingen i de kommende årene. Forhåpentligvis vil kvaliteter fra Marvika Torv bli videreført også i disse prosjektene.

Store eiendommer på **Støleheia sør** er kjøpt og p.t. under regulering til større kraftforedlende industri. Hovedutfordringen på Støleheia, som for resten av Norge, er etableringstid og kostnader for store effektuttak.

Byggingen av **barnehospice** på Eg ble ferdigstilt oktober 2022. Det var ikke mer enn at bygget var ferdigstilt når Foreningen for barnepalliasjon informerte om at bevilgningen over statsbudsjettet er kuttet og at foreningen ikke er i stand til å overholde forpliktelsene i leiekontrakten etter 2023. Nytt styre forsøker å finne et nytt finansielt fundament for videre drift. P.t. er det usikkerhet knyttet til hva bygget skal brukes til dersom Foreningen for barnepalliasjon må terminere kontrakten nærmere årsskiftet 23/24.

Søgne Industriselskap ble innarbeidet i KNAS i 2022. KNAS har videreført engasjementet i Høllen vest med et kjøp av Birkedalsveien 100 (National Oilwell Varco - NOV). Kjøpet er gjort med utgangspunktet i at NOV's virksomhet i Høllen vest er viktig i forhold til dagens virksomhet som er oljeservice, men som også kan være viktig for regionens satsing på havvind. KNAS er, gjennom Søgne Industriselskap, allerede eier av areal på om lag 50 daa i bakkant av NOV. Det er et mål for KNAS å videreutvikle næringsområdet i Høllen vest mer i tråd med opprinnelig intensjon, som var nærings- og industrietableringer. Området er i dag delvis preget av lagerarealer.

I **Sørlandsparken Øst** ble det i 2021/22 bygget infrastruktur for om lag 45 MNOK slik at vei og øvrig infrastruktur til Posten/Bring og Optimera, Avfall Sør og veiforbindelsen bak travparken til IKEA nå er etablert. Med Posten/Bring, Avfall Sør og Optimera er det etablert om lag 180 arbeidsplasser i tillegg til de ca 250 som allerede var der fra før. Vei i bakkant av travparken er på det nærmeste ferdigstilt. Utover et mindre utvidelsesområde nord/øst for Posten/Bring, er tomter og infrastruktur i Sørlandsparken øst nå ferdig utviklet. I tiårsperioden 2011 - 2021 er det utdelt 85 MNOK i utbytte til eierne av LINA, mens kapitalinnskuddet i sin tid var 16,2 MNOK.

En sentral tomt nær barneskolen på **Rosseland** ble i 2021 kjøpt for utvikling ihht reguleringsvedtak. KNAS har ikke foretatt seg noe med denne tomtene i 2022.

Agderbyen Eiendomsutvikling AS vokser videre og det er antatt at området nå huser ca 400 arbeidsplasser. Årsresultatet for Agderbyen Eiendomsutvikling AS var 2 MNOK i 2022.

SAMFUNNSANSVAR (ESG)

KNAS sin virksomhet skal i alle ledd ivareta hensynet til miljø, hensynet til sosiale rettigheter, høy etisk standard og samfunnsansvar (ESG). Selskapets drift skal være basert på etiske forretningsprinsipper, og være i samsvar med FNs mål for et bærekraftig næringsliv (UN Global Compact). I den grad KNAS gjør finansielle investeringer, skal disse følge de etiske retningslinjene som til enhver tid er gjeldende for Statens pensjonsfond utland og følge FNs prinsipper for ansvarlige investeringer (UN PRI).

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

Markedsrisiko: Selskapet har næringseiendommer med leieavtaler som bidrar med faste leieinntekter, de aller fleste av disse leieavtalene justeres i henhold til konsumprisindeksen. Lokalt er det mye næringslokaler ledige, dette gjelder kontor, butikk og lagerlokaler. KNAS mener å observere en tiltakende vilje til nyetableringer. Oppdaterte takster viser også at den virkelige verdien av selskapets eiendomsmasse er større enn selskapets bokførte verdier. Det er stor usikkerhet knyttet til hvordan pandemien vil påvirke markedet på sikt. Fallende leieinntekter kan følge av økende ledighet, lavere leienivå, lavere etterspørsel eller mindre betalingsevne.

Kredittrisiko: KNAS' portefølje av eiendommer kjennetegnes i hovedsak av sentral beliggenhet og høy kvalitet. I tillegg har man en del utviklingseiendommer med sentral beliggenhet. Leietakerne betaler i hovedsak forskuddsleie og konsernet vurderer nye leietakere ut ifra kredittrating og kreditt historie. Risikoen for tap er derfor begrenset og er stort sett relatert til gjenutleie av lokaler og nedstengning av virksomheter rammet av pandemien. Ved salg av leiligheter sikres oppgjøret gjennom megler. Utestående kundefordringer var 93 MNOK i konsernet ved årsskiftet. Av dette beløpet er 92 MNOK opptjent, ikke fakturerte prosjektinntekter knyttet til Marvika Torv. Dette prosjektet ferdigstilles i løpet av de neste to årene og fordringene forventes innbetalt i samme periode. KNAS har en solid kundemasse.

Likviditetsrisiko: Selskapets og konsernets bankbeholdning er solid. KNAS sin likviditetsrisiko er primært knyttet til kundefordringer, likviditet og rentebærende gjeld.

Ved utgangen av året har konsernet samlet langsiktig rentebærende gjeld på 305 MNOK og samlet kortsiktig rentebærende gjeld på 31 MNOK. Det eksisterer en viss refinansieringsrisiko for konsernet. Historisk har denne risikoen vært håndterbar og konsernet søker å ha nok likviditet til å møte sine forpliktelser i god tid før store forfall.



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 Kvar탈 49 Holding AS og styret i Kongensgate 2 Kristiansand AS. Styret reflekterer eierskapet og aksjebeholdning.

Både KNAS og LINA har gjennomfört 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 besluttet gjennomfört 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 gjennomfört 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 totalkapital.

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.



KRISTIANSAND NÆRINGSSELSKAP AS

ÅRSREGNSKAP 2022

Kristiansand Næringssselskap AS (KNAS) sin aktiviteter er i henhold til selskapets strategier for 2022 og balanserer hensynet til næringsutvikling og avkastning til eier. Selskapet drives fra kontoret i Kristiansand. Selskapet er også administrasjon for Lillesand Næringsarealer AS (LINA) og underliggende selskaper.

Året 2022 har vært preget av utgangen av COVID19, krigen i Ukraina som blant annet har resultert i høye material- og byggekostnader samt høye energi- og transportpriser, som alle har påvirket KNAS sin prosjektportefølje i ulik grad. Dette har også resultert i økt global- og nasjonal usikkerhet som blant annet har resultert i økt inflasjon og økende renter, særlig siste halvdel av 2022. Årsakene til disse endringene kan det være mange ulike meninger om, men det er neppe tvil om at 2022 ble preget av innstramminger etter mange år med offensiv finanspolitikk og svært lave renter som kumulerte i enda sterkere stimuli under koronaårene 2020/2021 med til dels nullrente og noen steder også negativ rente. I det vi går inn i 2023 er det ikke bare kostnadene for å låne penger som har økt. Det har også blitt vanskeligere å skaffe seg finansiering. For eiendomsbransjen betyr dette, i tillegg til økte rentekostnader, også økte krav til avkastning, som igjen resulterer i lavere eiendomsverdier. Hvorvidt dette er en utvikling som vil fortsette er naturligvis uvisst. KNAS må imidlertid håndtere økt usikkerhet i tiden fremover. Slike tider byr ikke bare på usikkerhet og risiko, men også muligheter for nye posisjoner for senere gevinster.

KNAS-konsernets virksomhet omsatte i 2022 for 390 MNOK som resulterte i et konsernresultat på 75,4 MNOK. Basert på konsernets bokførte totalkapital på 1.163,4 MNOK utgjør driftsresultatet på 87 MNOK en avkastning på 7 pst på totalkapitalen. Tilsvarende er avkastningen på egenkapitalen 19 pst basert på et årsresultat på 75,4 MNOK. Selskapet gjennomførte i første kvartal 2022 en verdivurdering av selskapets eiendommer i regi av OPAK. Eiendommene som ble verdivurdert indikerte en merverdi på 264 MNOK ift bokført verdi på dette tidspunktet. Driftsresultatet i 2022 er altså nær 87 MNOK som tilsvarer 9% avkastning på verdijustert eiendomsverdi og 6% på verdijustert totalkapital ved utgangen av året. Eiendommer anskaffet etter verdivurderingen fra OPAK ble utført, er medtatt til kjøpspris i beregningene av avkastning.

I pågående prosjekter, som delvis også involverer utenlandske arbeidere, har fokuset i 2022 vært å unngå koronasmitte og dermed midlertidig byggestopp, samt å få materialleveranser i tide. Dette kommer i tillegg til løpende oppfølging av prosjektene som blant annet innbefatter seriøsitet i arbeidslivet (seriøsitetsbestemmelser), sikkerhet og miljø i prosjektene. Det har ikke vært alvorlige skader i pågående prosjekter. Sorteringsgraden i vårt største prosjekt, Marvika Torv, var 82,9 pst.

Styret ønsker å berømme KNAS-administrasjonen for godt arbeid i 2022.

DET NÆRINGSPOLITISKE OPPDRAGET: Ved siden av å gi avkastning til eier, er KNAS og LINA sitt viktigste bidrag, i et lengre perspektiv, sikring av fremtidige arealer til næringsutvikling, klargjøring av disse og det å drive frem egne prosjekter, herunder prosjekter som understøtter byutvikling. I 2022 er det gitt høringsuttalelser til Agder fylkeskommune og Kristiansand- og Lillesand kommune om viktigheten av å tilrettelegge gode næringsarealer med riktige kvaliteter i reguleringsarbeidet.

De prosjektene som har hatt størst oppmerksomhet i 2022 er avslutningen av Marvika Torv, sikring av arealer på Støleheia Sør, ferdigstillingen av barnehospice på Eg, kjøp av arealer i Høllen vest, samt kjøp av kystnære arealer i Kystveien i Høvåg. I LINA har fokus vært videre utbygging av Agder Næringspark, og utvikling av et sentralt kvartal i Lillesand sentrum (Ketil Moes plass). I alle disse prosjektene har KNAS som hel- eller deleier av selskaper stor oppmerksomhet på bærekraft, klima og miljø, i tillegg til verdiskapning og høy etisk standard. Seriøsitetsbestemmelser og samfunnsansvar (ESG) er implementert.

SAMFUNNSANSVARET (ESG): Som følge av implementering av den nye åpenhetsloven har KNAS kommet langt i arbeidet med å kartlegge og vurdere faktiske og potensielle negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter, anstendige arbeidsforhold i virksomheten og produkter/tjenester knyttet til virksomhetens leverandørkjede. Selskapet vil senest i løpet av juni 2023 offentliggjøre på vår hjemmeside (egen lenke direkte under «www.krsn.no») en redegjørelse for aktsomhetsvurderingene i henhold til lovens krav.

KNAS er ansvarlig for omfattende utbyggingsprosjekter hvor det foretas til dels store inngrep i naturen. KNAS er seg bevisst de miljømessige utfordringer og forpliktelser og man søker å minimere belastningen på nærmiljøet. For å redusere tungtransport utenfor utbyggingsområdene søker man å planlegge med massebalanse og gjenbruk av avgravningsmasser og/eller dyrkings- eller myrjord. KNAS søker videre å påvirke estetisk utforming av bygg og anlegg og å bidra til forbedret byggeskikk ved å stille krav til materialvalg og utforming

Markedsrisiko: KNAS er, som de fleste andre eiendomsselskap, eksponert for endringer i eiendomsverdier og etterspørsel basert på utvikling i makroøkonomien. Fallende leieinntekter kan følge av økende ledighet, lavere leienivå, lavere etterspørsel eller mindre betalingsevne. **Kredittrisiko** er risiko for tap knyttet til kredittgivning. KNAS' portefølje av eiendommer kjennetegnes i hovedsak av sentral beliggenhet og høy kvalitet. I tillegg har man en del utviklingseiendommer med sentral beliggenhet. Leietakerne betaler i hovedsak forskuddsleie og konsernet vurderer nye leietakers kredittverdighet. KNAS har en solid kundemasse. **Likviditetsrisiko:** Selskapet og konsernet har jevn inntektsstrøm ved utleie av eiendom for å sikre forsvarlig drift, samt betjene forpliktelse til kreditorer og låneinstitusjoner. Selskapets og konsernets bankbeholdning er solid. KNAS sin likviditetsrisiko er primært knyttet til kundefordringer, likviditet og rentebærende gjeld. **Kontantstrøm:** Konsernet har tilfredsstillende likviditet og har ved utgangen av 2022 tilgjengelige bankinnskudd på 74 MNOK, i tillegg til 16 MNOK i ubenyttede kassekreditter. Imidlertid vil pågående byggeprosjekter og arealkjøp for fremtidig næring i stor grad disponere disse likviditetsreservene. Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter for konsernet ble 101 MNOK i 2022 mot -80 MNOK i 2021. En stor del av selskapets eiendommer klassifiseres som prosjekteiendommer for salg, og den operasjonelle kontantstrømmen påvirkes i stor grad om det i løpet av året har vært pågående byggeprosjekter eller salg av eiendommer klassifisert som prosjekteiendommer.

KNAS har tre ansvarlig lån fra Kristiansand kommune pålydende hhv 197 MNOK, 54 MNOK og 9 MNOK.

FORSKNING- OG UTVIKLINGS-AKTIVITETER: KNAS har p.t ingen aktive avtaler vedrørende forskning og utvikling.

ORGANISASJON, ARBEIDSMILJØ OG LIKESTILLING: Selskapet har fire fast ansatte. Dette er fordelt mellom to menn og to kvinner. Arbeidsmiljøet i selskapet er godt. Det har ikke vært skader eller ulykker. Sykefraværet i selskapet var ubetydelig.

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

Det er tegnet ansvarsforsikring for styrets medlemmer og daglig leder.

ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER: Styret foreslår følgende disponering av morselskapets årsresultat for 2022 (hele 1000):

| | |
|--|--------|
| Årsresultat konsern etter skatt (konsernresultat) | 75 373 |
| Årsresultat i morselskapet etter skatt (overskudd) | 50 397 |
| Forslag til utbytte (basert på konsernresultat 2021) | 32 000 |
| Avsatt til annen egenkapital | 18 397 |

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter et rettviseende bilde for virksomhetens resultat for 2022 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, den 26. april 2023



Egil August Bauer-Nilsen
Styreleder



Åshild Schmidt
Nestleder



Pernille K. Gulowsen
Styremedlem



Jan Anker Hestås
Styremedlem



Bjørn Egeli
Styremedlem



Harald Furre
Styremedlem



Grete Kvelland Skaara
Styremedlem



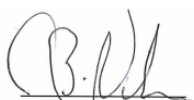
Jan Omli Larsen
Daglig leder

| Tall oppgitt i hele 1000 | Note | MORSELSKAP | | KONSERN | |
|--|-------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| | | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Salgsinntekt | 1,2 | 0 | 0 | 366 428 | 367 052 |
| Leieinntekt | 2 | 50 | 0 | 21 327 | 19 374 |
| Andre driftsinntekter | 3,2 | 42 344 | 49 750 | 2 123 | 2 578 |
| Sum driftsinntekt | | 42 394 | 49 750 | 389 878 | 389 044 |
| Varekostnad/kostnader solgte eiendommer | 4,1,2 | 0 | 0 | 269 511 | 288 822 |
| Lønnskostnad | 3 | 8 505 | 6 766 | 8 640 | 6 920 |
| Av- og nedskrivning på driftsmidler | 4 | 22 | 8 | 6 387 | 2 757 |
| Annen driftskostnad | 3 | 7 342 | 4 962 | 18 408 | 13 308 |
| Sum driftskostnad | | 15 869 | 11 735 | 302 945 | 311 807 |
| Driftsresultat | | 26 526 | 38 015 | 86 934 | 77 197 |
| Inntekt fra investering i datterselskap | | 42 557 | 22 172 | 9 513 | 0 |
| Inntekt fra investering i tilknyttet selskap | 5 | 0 | 5 000 | -744 | 36 |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | 27 421 | 17 364 | 0 | 0 |
| Annen renteinntekt | | 1 152 | 463 | 1 885 | 1 315 |
| Annen finansinntekt | | 0 | 207 | 1 | 242 |
| Rentekostnad ansvarlig lån | 6 | -14 663 | -11 697 | -14 663 | -11 697 |
| Annen rentekostnad | 7 | -3 700 | -4 269 | -6 587 | -4 945 |
| Annen finanskostnad | 5 | -28 897 | 0 | -130 | -30 |
| Netto finansposter | | 23 871 | 29 240 | -10 724 | -15 079 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 50 397 | 67 255 | 76 209 | 62 118 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 8 | 0 | 0 | 836 | -1 671 |
| Ordinært resultat | | 50 397 | 67 255 | 75 373 | 63 790 |
| Årsresultat | | 50 397 | 67 255 | 75 373 | 63 790 |
| Herav Majoritetens resultatandel | | 0 | 0 | 76 326 | 64 502 |
| Herav minoritetens resultatandel | | 0 | 0 | -953 | -712 |
| Sum årsresultat | | 0 | 0 | 75 373 | 63 790 |
| Overføringer | | | | | |
| Avsatt til utbytte | | 32 000 | 18 000 | | |
| Avsatt til/(overført fra) annen egenkapital | | 18 397 | 49 255 | | |


| | | MORSELSKAP | | KONSERN | |
|---|-------|------------------|----------------|------------------|------------------|
| Tall oppgitt i hele 1000 | Note | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| EIENDELER | | | | | |
| Anleggsmidler | | | | | |
| Varige driftsmidler | | | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 4,9 | 0 | 0 | 287 905 | 88 489 |
| Maskiner og anlegg | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner o.l. | 4 | 116 | 46 | 1 462 | 631 |
| Sum varige driftsmidler | | 116 | 46 | 289 367 | 89 120 |
| Finansielle anleggsmidler | | | | | |
| Investeringer i datterselskap | 5 | 279 806 | 165 577 | 38 234 | 38 234 |
| Lån til foretak i samme konsern | 6 | 575 165 | 559 136 | 49 | 9 227 |
| Investeringer i tilknyttet selskap og FKV | 5 | 22 064 | 23 071 | 10 376 | 11 169 |
| Lån til tilknyttet selskap og FKV | 9,6 | 10 997 | 9 687 | 14 195 | 14 603 |
| Obligasjoner og andre fordringer | 9 | 250 | 250 | 11 168 | 11 570 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 888 282 | 757 722 | 74 022 | 84 804 |
| Sum anleggsmidler | | 888 398 | 757 768 | 363 389 | 173 924 |
| Omløpsmidler | | | | | |
| Prosjektbeholdning | 4,1,9 | 0 | 0 | 546 432 | 664 276 |
| Fordringer | | | | | |
| Kundefordringer | 1 | 114 | 3 312 | 92 900 | 105 935 |
| Andre fordringer | 6 | 114 621 | 61 939 | 86 644 | 40 642 |
| Sum fordringer | | 114 734 | 65 250 | 179 544 | 146 577 |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 10 | 10 492 | 32 648 | 74 026 | 102 250 |
| Sum omløpsmidler | | 125 226 | 97 898 | 800 002 | 913 103 |
| Sum eiendeler | | 1 013 625 | 855 666 | 1 163 391 | 1 087 027 |

| Tall oppgitt i hele 1000 | Note | MORSELSKAP | | KONSERN | |
|--|------|------------------|----------------|------------------|------------------|
| | | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | | | |
| EGENKAPITAL | | | | | |
| Innskutt egenkapital | | | | | |
| Aksjekapital | | 60 000 | 60 000 | 60 000 | 60 000 |
| Overkurs | | 13 494 | 13 494 | 13 494 | 13 494 |
| Sum innskutt egenkapital | | 73 494 | 73 494 | 73 494 | 73 494 |
| Opptjent egenkapital | | | | | |
| Annen egenkapital | | 357 299 | 338 902 | 331 228 | 286 902 |
| Sum opptjent egenkapital | | 357 299 | 338 902 | 331 228 | 286 902 |
| Sum egenkapital henført til morselskapets eiere | | | | 404 722 | 360 396 |
| Minoritetsinteresser | | 0 | 0 | -2 299 | -1 346 |
| Sum egenkapital | 11 | 430 792 | 412 396 | 402 423 | 359 050 |
| GJELD | | | | | |
| Avsetninger for forpliktelser | | | | | |
| Pensjonsforpliktelser | 3 | 9 457 | 7 863 | 9 457 | 7 863 |
| Utsatt skatt | 8 | 0 | 0 | 5 000 | 0 |
| Andre avsetninger for forpliktelser | 5 | 0 | 0 | 3 946 | 10 393 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 9 457 | 7 863 | 18 402 | 18 256 |
| Annen langsiktig gjeld | | | | | |
| Gjeld til Kristiansand kommune | 9,11 | 259 795 | 272 584 | 259 795 | 272 584 |
| Annen langsiktig gjeld | 9 | 56 566 | 45 900 | 73 014 | 61 203 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 10,9 | 178 291 | 60 058 | 304 865 | 301 126 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 494 652 | 378 542 | 637 674 | 634 914 |
| Kortsiktig gjeld | | | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner kort | 10 | 28 555 | 21 963 | 30 723 | 21 426 |
| Leverandørgjeld | | 9 935 | 8 051 | 19 767 | 25 823 |
| Betalbar skatt | 8 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 1 756 | 1 606 | 1 587 | 1 597 |
| Utbytte | | 32 000 | 18 000 | 32 000 | 18 000 |
| Annen kortsiktig gjeld | 11,4 | 6 478 | 7 244 | 20 815 | 7 961 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 78 724 | 56 865 | 104 892 | 74 807 |
| Sum gjeld | | 582 833 | 443 270 | 760 968 | 727 977 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 1 013 625 | 855 666 | 1 163 391 | 1 087 027 |

Kristiansand, den 26. april 2023


Egil August Bauer-Nilsen
Styreleder


Åshild Schmidt
Nestleder


Pernille K. Gulowsen
Styremedlem


Jan Anker Hestås
Styremedlem


Bjørn Egeli
Styremedlem


Harald Furre
Styremedlem


Grete Kvelland Skaara
Styremedlem


Jan Omli Larsen
Daglig leder

| Tall oppgitt i hele 1000 | Note | MORSELSKAP | | KONSERN | |
|--|------|-----------------|---------------|-----------------|----------------|
| | | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter | | | | | |
| Resultat før skattekostnad | | 50 397 | 67 255 | 76 209 | 62 118 |
| Periodens betalte skatt | 8 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Tap/gevinst ved salg av aksjer i datterselskap | 5 | -35 027 | -42 190 | 0 | 0 |
| Tap/gevinst ved salg av eiendeler | 2 | 0 | 0 | -46 899 | 0 |
| Resultatandel aksjer i tilknyttet selskap fratrukket utdeling | 5 | 0 | -5 000 | 744 | 36 |
| Inntektsført konsernbidrag | | -42 557 | -22 172 | -9 513 | 0 |
| Verdiendring investerings- eller finansieringsaktiviteter | | 0 | -207 | 0 | -207 |
| Ordinære av- og nedskrivninger | 4 | 22 | 8 | 6 387 | 2 757 |
| Nedskrivning anleggsmidler | 2 | 28 802 | 0 | 0 | 0 |
| Endring i pensjonsforpliktelse | 3 | 1 593 | 1 464 | 1 593 | 1 464 |
| Endring i varelager/ prosjekteiendommer | 1 | 0 | 0 | 60 621 | -98 964 |
| Endring i kundefordringer | | 3 198 | -1 3 84 | 13 035 | -41 523 |
| Endring i leverandørgjeld | | 1 883 | -145 | -6 056 | 11 376 |
| Endring i andre tidsavgrensingsposter | | -616 | 497 | 11 599 | -10 102 |
| Poster klassifisert som investerings- eller finansieringsaktiviteter | 9 | -6 767 | -6 660 | -6 767 | -6 660 |
| Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | | 928 | -8534 | 100952 | -79705 |
| Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter | | | | | |
| Netto kontanteffekt ved salg av varige driftsmidler | 4 | 0 | 0 | 29 823 | 3 460 |
| Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler | 4 | -93 | -21 | -169 360 | -10 838 |
| Netto investering i fast eiendom | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler | 5 | 35 635 | 72 474 | 0 | 28 565 |
| Utbetalinger ved investering i aksjer, andeler og obligasjoner | 5 | -122 631 | -28 428 | 0 | 0 |
| Innbetalinger på andre lånefordringer | | 541 | 23 301 | 1 348 | 12 811 |
| Utbetalinger på andre lånefordringer | | -37 339 | -70 491 | 0 | -12 159 |
| Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | | -123 886 | -3 166 | -138 189 | 21 839 |
| Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter | | | | | |
| Innbetalinger ved opptak av nye banklån | 9 | 125 000 | 41 600 | 125 000 | 99 595 |
| Innbetaling av opptak ansvarlig lån | | 8 820 | 0 | 8 820 | 0 |
| Innbetalinger ved opptak av annen langsiktig gjeld | | 0 | 0 | 20 000 | 0 |
| Utbetaling kassekreditt | 9 | 6 592 | 21 963 | 9 297 | 12 235 |
| Utbetaling på banklån | | 0 | 0 | -114 494 | 0 |
| Utbetalinger ved nedbetaling av ansvarlig lån | | -21 610 | -18 179 | -21 610 | -18 144 |
| Utbetalinger av utbytte | | 18 000 | -12 000 | -18 000 | -12 000 |
| Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | | 100 802 | 33 384 | 9 014 | 81 686 |
| Netto endring i kontanter | | -22 156 | 21 684 | -28 223 | 23 820 |
| Kontantbeholdning 01.01 | | 32 648 | 10 964 | 102 250 | 78 430 |
| Kontantbeholdning 31.12 | | 10 492 | 32 648 | 74 027 | 102 250 |
| Spesifikasjon av kontantbeholdningen ved periodens slutt | | | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 10 492 | 32 648 | 74 026 | 102 250 |
| I tillegg har selskapet følgende trekkmuligheter | | | | | |
| Ubenyttet kassekreditt | | 16 445 | 23 037 | 16 445 | 23 037 |
| Tilgjengelig likviditet | | 26 937 | 55 685 | 90 417 | 125 286 |

Regnskapsprinsipper

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

Bruk av estimater

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

Driftsinntekter og driftskostnader

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

Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

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

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

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

Konsolideringsprinsipper

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

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

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

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

Ved kjøp av felleskontrollert virksomhet anvendes oppkjøpsmetoden. Interne transaksjoner og interne gevinster med den felles kontrollerte virksomheten og Kristiansand Næringssselskap AS elimineres forholdsmessig etter eierandel.

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

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

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

Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld, balanseføres som goodwill. Goodwill behandles som en residual og balanseføres med den andelen som er observert i oppkjøpstransaksjonen. Merverdier i konsernregnskapet avskrives over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid.

Minoritetsinteresser

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

Anleggskontrakter

Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregningsmetode. Fullføringsgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Totalkostnaden revurderes løpende. For prosjekter som forventes å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

I balansen er opptjent ikke fakturerte inntekter medtatt under kundefordringer. Forskuddsfakturert produksjon er medtatt under annen kortsiktig gjeld. Inntekt fra anleggskontrakter inngår i salgsinntekt i resultatregnskapet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige driftsmidler som forringes i verdi avskrives lineært over forventet levetid.

Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall i den grad regnskapsreglene krever det. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Driftsmidler

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

Prosjekteiendommer

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

Fordringer

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

Datterselskap, tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet

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

Markedsbaserte finansielle instrumenter

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

Rentesikring

Sikring av flytende rentebetalinger på lån ved bruk av rentebytteavtaler regnskapsføres som kontantstrømsikring når dokumentasjonskravene for dette er oppfylt. Rentederivatene som benyttes er mot banker med høy kredittkvalitet, og har betingelser i det flytende benet som er identiske med betingelsene i lånene som sikres. Markedsverdiendringer på rentebytteavtalene holdes utenfor regnskapet når rentebytteavtalene regnskapsføres som sikringsinstrumenter. Ved kontrakter som ikke kvalifiserer som sikring, f. eks. på grunn av manglende dekning i underliggende objekt, regnskapsføres verdiendringen som annen finansinntekt-/ kostnad løpende.

Pensjoner

Selskapet og konsernet har en innskuddsbasert pensjonsordning.

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

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

Skatt

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

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

Kontantstrømoppstillingen

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

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

NOTE 1 PROSJEKTBEHOLDNING

Konsernets bokførte prosjektbeholdning består av følgende poster:

| Prosjekt under utførelse | KONSERNET | |
|--|----------------|----------------|
| | 2022 | 2021 |
| Prosjekteiendommer og ikke igangsatte byggeprosjekter | 417 719 | 377 241 |
| Utført produksjon igangværende prosjekter | 128 712 | 303 877 |
| Påløpte kostnader igangværende prosjekter | 0 | -16 841 |
| Nettoverdi | 546 432 | 664 276 |
| Opptjent salg ikke overleverte leiligheter inkludert i kundefordringer: | 91 189 | 664 276 |

Konsernet har et pågående byggeprosjekt der man bygger leiligheter for salg. Prosjektet er vurdert som et prosjekt i egenregi med løpende salg og uttak fra lager. Prosjektets byggetrinn 1,2 og 3 har en beregnet salgsgrad på hhv. 96%, 83% og 51% ved utløpet av 2022. Ikke solgte enheter per 2022 er vurdert som varelager.

Byggetrinn 1 og 2 er ferdigstilt og overlevert ved utgangen av 2022 og dermed innregnes ikke salg etter løpende avregning for disse byggetrinnene lenger. De solgte enhetene i byggetrinn 3 har en beregnet fullføringsgrad på 91% per 31.12.22 og det er på konsernnivå periodisert en salgsinntekt og en varekostnad etter prinsippene for løpende avregning.

| Resultatposter konsern løpende avregning | 2022* | 2021 |
|--|---------------|---------------|
| Vederlag overleverte enheter | 0 | 232 225 |
| Salgsinntekter periodisert | 92 189 | 43 104 |
| Varekostnader | 75 573 | 230 164 |
| Avsetning tapskontrakt næringsseksjoner | 0 | 16 841 |
| Netto resultateffekt | 16 616 | 28 325 |

*)Tallene i kolonne 2022 presenteres kun resultatposter tilhørende byggetrinn 3.

| Balansposter konsern | 2022 | 2021 |
|--|--------|---------|
| Opptjent salg ikke overleverte leiligheter | 91 189 | 105 503 |

NOTE 2 SALGSINTEKTER

| Fordeling på virksomhetsområder og geografisk fordeling | KONSERNET | |
|---|----------------|----------------|
| | 2022 | 2021 |
| Omsetning per virksomhetsområde: | | |
| Salg av tomter samt omsetningsverdien av eiendommer solgt via salg av datterselskap | 118 867 | 91 722 |
| Leieinntekter | 21 402 | 19 317 |
| Inntekt byggeprosjekter | 247 561 | 275 329 |
| Managementtjenester levert til selskap utenfor konsernet | 2 049 | 2 636 |
| Sum | 389 878 | 389 004 |

Alle solgte eiendommer ligger i Kristiansand og Lillesand kommune.

I morselskapet består andre driftsinntekter av managementtjenester levert til selskap i konsernet på MNOK 7,3, samt gevinst ved salg av aksjer i datterselskap på MNOK 35.

**NOTE 3 LØNNSKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSE, LÅN TIL ANSATTE, PENSJONER, TRANSAKSJONER
NÆRSTÅENDE PARTER**

| | MORSELSKAP | | KONSERN | |
|--|--------------|--------|--------------|--------|
| | Daglig leder | Styret | Daglig leder | Styret |
| Ytelse til ledende personer | | | | |
| Lønn/ honorar administrerende direktør | 2 028 | 633 | 2 028 | 749 |
| Pensjon | 1 478 | 0 | 1 478 | 0 |
| Andre ytelser | 16 | 35 | 16 | 35 |

| | MORSELSKAP | | KONSERN | |
|----------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Lønnskostnad i regnskapet | | | | |
| Lønn og honorar | 5 641 | 4 362 | 5 757 | 4 497 |
| Arbeidsgiveravgift | 856 | 665 | 873 | 684 |
| Pensjonskostnad | 1 932 | 1 729 | 1 932 | 1 729 |
| Annen personalkostnad | 76 | 10 | 79 | 10 |
| Sum | 8 505 | 6 766 | 8 640 | 6 920 |

| | | | | |
|----------------|-----|-----|-----|-----|
| Antall årsverk | 4,0 | 3,2 | 4,0 | 3,2 |
|----------------|-----|-----|-----|-----|

Morselskapet har solgt administrative, regnskapsmessige og prosjektrelaterte tjenester til andre selskaper i konsernet for kr 7 317 069 (2021: Kr 7 559 738). Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelser til daglig leder, styreleder eller andre nærstående parter. Ingen av disse har avtale om bonus, overskuddsdeling eller opsjoner. Styreleder og et av styrets medlemmer har egne avtaler om timeleveranser. Det er fakturert hhv. Kr.0 og 33 500 eks.mva. for disse leveransene i 2022. 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 4 ansatte i selskapet og konsernet. Pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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

| Revisor (morselskap og konsern) | MORSELSKAP | | KONSERN | |
|---|------------|------------|------------|------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Lovpålagt revisjon (inkl teknisk bistand med årsregnskapet) | 198 | 118 | 663 | 228 |
| Andre attestasjonsoppdrag | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Skatterådgivning (inkl teknisk bistand med ligningspapirer) | 0 | 0 | 0 | 2 |
| Annen bistand (mva, kapitalforhøyelse og fisjon) | 34 | 21 | 45 | 31 |
| Bistand ført direkte mot egenkapital | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Sum godtgjørelse til revisor (alle beløp ekskl mva) | 232 | 138 | 708 | 259 |

NOTE 4 VARIGE DRIFTSMIDLER

MORSELSKAP

Varige driftsmidler (utenom eiendom)

| | Kontor- maskiner | Kunst | Inventar, Innredning, biler | Sum drifts- midler |
|---|---------------------|-------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| Anskaffelseskost pr 01.01 | 21 | 24 | 1 076 | 1 121 |
| Tilgang kjøpte driftsmidler | 0 | 0 | 92 | 92 |
| Avgang solgte driftsmidler | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost 31.12 | 21 | 24 | 1 168 | 1 213 |
| Akkumulerte avskrivninger 31.12 | -5 | 0 | -1 092 | -1 097 |
| Bokført verdi pr. 31.12 | 15 | 24 | 77 | 116 |
| Årets avskrivninger | 4 | 0 | 18 | 22 |
| Konsernet benytter lineære avskrivninger. | 3 år | Ingen avskrvn. | 5 år | |

KONSERN

Varige driftsmidler (utenom eiendom)

| | Maskiner og anlegg | Kunst | Inventar, Innredning, biler | Sum drifts- midler |
|---|-----------------------|----------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| Anskaffelseskost pr 01.01 | 246 | 24 | 1 798 | 2 068 |
| Tilgang kjøpte driftsmidler | 0 | 0 | 911 | 911 |
| Avgang solgte driftsmidler | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost 31.12 | 246 | 24 | 2 709 | 2 979 |
| Akkumulert avskrivninger 31.12 | -230 | 0 | -1 287 | -1 517 |
| Bokført verdi pr. 31.12 | 15 | 24 | 1 422 | 1 462 |
| Årets avskrivninger | 4 | 0 | 76 | 80 |
| Konsernet benytter lineære avskrivninger. | 10 år | Ingen avskrivning | 5 år-15 år | |

KONSERN

Varige driftsmidler (eiendom)

| | Anlegg | Bygninger, tomter og anlegg u/utførelse* | Sum driftsmidler |
|---|--------------|--|---------------------|
| Anskaffelseskost pr 01.01 | 1 596 | 108 620 | 110 216 |
| Opprinnelig anskaffelseskost kjøpte eiendeler | 0 | 9 409 | 9 409 |
| Reklassifisert anskaffelseskost fra prosjekteiendom | 0 | 57 224 | 57 224 |
| Tilgang kjøpte driftsmidler | 0 | 168 449 | 168 449 |
| Avgang solgte driftsmidler | 0 | -18 368 | -18 368 |
| Anskaffelseskost 31.12 | 1 596 | 325 333 | 326 929 |
| Akkumulert nedskrivninger 01.01. | 0 | -16 660 | -16 660 |
| Akkumulerte avskrivninger 01.01. | -702 | -24 377 | -25 080 |
| Opprinnelig akk.avskrivninger kjøpte driftsmidler | 0 | -3 507 | -3 507 |
| Avgang akk. Avskrivninger solgte driftsmidler | 0 | 6 286 | 6 286 |
| Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12 | -766 | -38 258 | -39 024 |
| Bokført verdi pr. 31.12 | 830 | 287 075 | 287 905 |
| Årets avskrivninger | 64 | 6 242 | 6 306 |
| Selskapet benytter lineære avskrivninger. | 10 - 25 år | 25 - 50 år | |

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

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

| | | Morselskap | Konsern |
|--|--------------------|------------|---------|
| Av varige driftsmidler og eiendom er klassifisert: | Driftsmidler | 116 | 289 367 |
| | Prosjekteiendommer | 0 | 546 432 |

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 Oddernestun og kjøp av tomter Høllen Vest av Kristiansand kommune. Via KNAS sin eierandel i LINA er det solgt eiendommer i Sørlandsparken Øst.

Kristiansand Næringselskap AS kjøpte 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 5 AKSJER I ANDRE SELSKAP

Morselskapet

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

| (1000 kr) | Forretnings- Kontor | Eierandel/ stemmeandel | Resultat siste år (100 %) | Egenkap. siste år (100 %) | Balanseført verdi |
|--|------------------------|---------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------|
| Datterselskap | | | | | |
| KNAS Eiendom AS | Kristiansand | 100 % | 647 | 19 821 | 20 955 |
| Marvika Orlogstasjon AS | Kristiansand | 100 % | -4 297 | -5 528 | 30 |
| Oddernestun AS | Kristiansand | 100 % | -74 | -2 394 | 30 |
| Bruliheia AS | Kristiansand | 100 % | -1 579 | -2 772 | 55 |
| Vesterveien 15 AS | Kristiansand | 100 % | 43 863 | 37 815 | 38 234 |
| Borheia Næringspark AS | Kristiansand | 100 % | -84 | 107 | 2 233 |
| Langåsen 2 AS | Kristiansand | 100 % | 135 | 40 | 52 |
| Lundsletta 6 AS | Kristiansand | 80 % | -106 | -136 | 88 |
| Lundsletta 8 AS | Kristiansand | 80 % | -62 | -117 | 88 |
| Lundssletta 15 AS | Kristiansand | 80 % | -131 | -549 | 88 |
| Lundssletta 19 AS | Kristiansand | 80 % | -96 | -409 | 88 |
| Lundsletta 27 AS | Kristiansand | 100 % | 77 | 188 | 110 |
| Lundsletta 35 AS | Kristiansand | 100 % | 165 | 138 | 110 |
| Lundsletta 36 AS | Kristiansand | 100 % | 60 | 111 | 110 |
| Jørgenmoesgate 2B AS | Kristiansand | 100 % | 342 | 247 | 110 |
| Vesterveien 25 AS | Kristiansand | 100 % | 1 046 | 605 | 112 |
| Meglerlokalet AS | Kristiansand | 100 % | -2 | 948 | 1 204 |
| BOP 4 AS | Kristiansand | 100 % | -347 | -845 | 30 |
| BOP 5 AS | Kristiansand | 100 % | -471 | -1 202 | 30 |
| Strømsheia Næringsutvikling AS | Kristiansand | 100 % | -79 | -2 843 | 1 990 |
| Strømsheia Bolig AS | Kristiansand | 100 % | -367 | 454 | 27 277 |
| Strømsheia Holding AS | Kristiansand | 100 % | 1 542 | 4 144 | |
| Kongensgate 2 Kristiansand AS | Kristiansand | 66 % | -2 571 | -6 049 | 0 |
| Marvika Utvikling Holding AS - konsern | Kristiansand | 100 % | 12 959 | 63 298 | 64 150 |
| Søgne industriselskap AS | Kristiansand | 100 % | 65 | 2 633 | 8 820 |
| Birkedalsveien 100 AS | Kristiansand | 100 % | 351 | 4 098 | 113 811 |
| Balanseført verdi 31.12. | | | | | 279 806 |

Det er foretatt en nedskrivning av verdien på aksjer i datterselskap med MNOK 29 i 2022.

| | Forretnings- kontor | Eierandel/ stemmeandel | Egenkap siste år (100 %) | Resultat siste år (100 %) | Balanseført verdi |
|--|------------------------|---------------------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------|
| Tilknyttet selskap: | | | | | |
| Lillesand Næringsarealer AS - konsern | Kristiansand | 50 % | 127 317 | 15 378 | 8 105 |
| Marvika Utvikling AS | Kristiansand | 100 % | -585 | -1 | 0 |
| Borgeheia AS | Kristiansand | 27 % | -85 | -12 | 3 253 |
| Kvartal 49 Holding AS - konsern | Kristiansand | 50 % | 13 725 | -1 285 | 10 706 |
| Balanseført verdi 31.12. i selskapsregnskapet | | | | | 22 064 |

Konsernet

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

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

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

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

Tilknyttede selskap

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

Beregning av årets resultatandel

| | | | | | | |
|---------------------------------|-----------|-------------|-------------|-----------|-----------|-------------|
| Gevinst ved avgang | 50 | 0 | 0 | 0 | 0 | 50 |
| Andel årets resultat | 0 | -642 | -148 | -1 | -3 | 794 |
| Avskrivning henførbare merverdi | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Avskrivning goodwill | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets resultatandel | 50 | -642 | -148 | -1 | -3 | -744 |

Beregning av balanseført verdi 31.12.

| | | | | | | |
|--|----------|--------------|------------|-------------|--------------|---------------|
| Balanseført verdi 01.01. | -28 | 7 505 | 415 | -422 | 3 250 | 10 719 |
| Tilgang/avgang i perioden | 28 | 0 | 0 | 0 | 0 | 28 |
| Årets resultatandel | 0 | -642 | -148 | -1 | -3 | -794 |
| Overføringer (utbytte, konsernbidrag) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Egenkapitaljustering direkte mot egenkapitalen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Innbetalt/tilbakebetalt egenkapital i perioden | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Balanseført verdi 31.12. | 0 | 6 862 | 267 | -423 | 3 247 | 9 953 |
| Ført som avsetning for forpliktelser | | | | | | -424 |
| Balanseført verdi investering i tilknyttet selskap | | | | | | 10 376 |

Felleskontrollert virksomhet

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

Effekt av bruttometoden for investeringen i LINA på hovedlinjer i resultatregnskapet

| | KONSERN | |
|--|--------------|--------------|
| | 2022 | 2021 |
| Salgsinntekter | 15 000 | 25 122 |
| Annen driftsinntekt | 44 | 46 |
| Kostnader solgte tomter | 6 481 | 19 175 |
| Lønnskostnad | 132 | 120 |
| Driftskostnad | 1 248 | 1 233 |
| Driftsresultat | 7 183 | 4 641 |
| Netto finans | 506 | 225 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | 7 689 | 4 866 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 0 | -223 |
| Årsresultat | 7 689 | 5 089 |

Effekt av bruttometoden på hovedlinjer i balansen

| | | |
|--|---------------|---------------|
| Lån til tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet | 3 098 | 2 996 |
| Prosjekteiendommer | 49 998 | 49 502 |
| Fordringer | 21 | -3 598 |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 28 597 | 31 750 |
| Sum eiendeler | 81 714 | 80 650 |
| Egenkapital | 63 658 | 55 969 |
| Utsatt skatt | 0 | 0 |
| Avsetning for forpliktelser | 3 522 | 9 942 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 11 152 | 11 200 |
| Annen langsiktig gjeld | 3 098 | 2 996 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner kort | 0 | 0 |
| Leverandørgjeld | 178 | 203 |
| Annen kortsiktig gjeld | 106 | 339 |
| Sum egenkapital og gjeld | 81 714 | 80 650 |

NOTE 6 MELLOM/VÆRENDE MED SELSKAP I SAMME KONSERN M.V.

| (1000 kr) | MORSELSKAP | | KONSERN | |
|--|----------------|----------------|-----------------|-----------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Lån til foretak i samme konsern *) | 575 165 | 559 136 | 9 530 | 9 227 |
| Lån til tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet | 10 997 | 9 687 | 14 210 | 14 603 |
| Utbytte fra tilknyttet selskap - inngår i andre kortsiktige fordringer | 0 | 5 000 | 0 | 0 |
| Kortsiktige fordringer | 42 557 | 23 933 | 0 | 0 |
| Langsiktig lån Kristiansand kommune | -259 795 | -272 584 | -259 795 | -272 584 |
| Langsiktig til selskap i samme konsern | -56 466 | 0 | -56 466 | 0 |
| Gjeld tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern | -388 | -275 | 0 | 0 |
| Sum | 312 070 | 324 897 | -292 521 | -248 754 |
| Kostnadsførte renter på lån Kristiansand kommune | 14 663 | 11 697 | 14 663 | 11 697 |

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

NOTE 7 ANNEN RENTEKOSTNAD

| | MORSELSKAP | | KONSERN | |
|-----------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Betaling rentebytteavtaler | 7 509 | 10 475 | 7 509 | 10 475 |
| Amortisering av rentebytteavtaler | -6 767 | -6 660 | -6 767 | -6 660 |
| Konserninterne renter | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Annen rentekostnad | 2 959 | 454 | 5 845 | 1 130 |
| Annen rentekostnad | 3 700 | 4 269 | 6 587 | 4 945 |

NOTE 8 SKATT

| | MORSELSKAP | | KONSERN | |
|--|----------------|-----------------|----------------|-----------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Midlertidige forskjeller | | | | |
| Driftsmidler | 10667 | 85 | -15 321 | 1 052 |
| Rentebytteavtaler | -11 691 | -18 458 | -11 691 | -18 458 |
| Varebeholdning | 0 | 0 | 99 244 | 56 078 |
| Gevinst - og tapskonto | -1 548 | -1 936 | -1 548 | -830 |
| Finansielle instrumenter | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pensjonsforpliktelse | -9 457 | -7 863 | -9 457 | -7 863 |
| Netto midlertidige forskjeller | -22 589 | -28 172 | 61 228 | 29 979 |
| Underskudd til fremføring | -56 208 | -96 589 | -105 452 | -143 267 |
| Avskåret rentefradrag til fremføring | -19 138 | -19 138 | -19 800 | -19 800 |
| 3% tilbakeføring på utbytte | 0 | 150 | 0 | 150 |
| Netto grunnlag utsatt skatt/skattefordel i balansen fra felleskontrollert virksomhet | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel i balansen | -97 936 | -143 749 | -64 025 | -132 938 |
| 22% utsatt skatt/utsatt skattefordel | -21 546 | -31 625 | -14 085 | -29 246 |
| Utsatt skatt beregnet til nåverdi | 0 | 0 | 5 000 | 0 |
| Herav ikke balanseført utsatt skattefordel | 21 546 | 31 625 | 14 085 | 29 246 |
| Utsatt skatt/utsatt skattefordel | 0 | 0 | 5 000 | 0 |

Grunnlag for betalbar skatt

| | | | | |
|---|----------------|----------------|---------------|---------------|
| Resultat før skattekostnad | 50 397 | 67 255 | 76 209 | 62 118 |
| Permanente forskjeller | -46 991 | -68 630 | -18 161 | -28 074 |
| Grunnlag for årets skattekostnad | 3 406 | -1 375 | 58 048 | 34 045 |
| Endring i forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt / skattefordel | -5 583 | -1 336 | -31 249 | -12 663 |
| Endringer som følge av midlertidige forskjeller 01.01. tilført ved fusjon | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anvendelse av underskudd til fremføring | -40 380 | -19 461 | -36 313 | -21 381 |
| Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet | -42 557 | -22 172 | -9 513 | 0 |
| +/- Mottatt/avgitt konsernbidrag | 42 557 | 22 172 | 9 513* | 0 |
| Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen) | 0 | 0 | 0 | 0 |

*) konsernbidrag fra Vesterveien 15 AS ikke konsolidert

Fordeling av skattekostnaden

| | | | | |
|---|----------|----------|------------|---------------|
| Betalbar skatt (22 % av grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Til gode skatt av tilbakeført underskudd | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Sum betalbar skatt | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Endring i utsatt skatt/skattefordel | 0 | 0 | 836 | -1 448 |
| Skattekostnad fra FKV | 0 | 0 | 0 | -223 |
| Skattekostnad | 0 | 0 | 836 | -1 671 |

Betalbar skatt i balansen

| | | | | |
|---|----------|----------|----------|----------|
| Betalbar skatt (22 % av grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| For lite avsatt betalbar skatt tidligere | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Betalbar skatt i balansen | 0 | 0 | 0 | 0 |

NOTE 9 FORDRINGER OG GJELD

Morselskap og konsern

Langsiktig fordring

Det er ytt lån til tilknyttede selskaper (TS) med til sammen MNOK 14,2 (2021: 14,6). Disse og posten andre langsiktige fordringer på MNOK 11,2 (2021: 11,6) forfaller senere enn 1år.

Langsiktig gjeld

Ansvarlig gjeld til Kristiansand Kommune ble etablert i forbindelse med overføring av næringseiendommer. Lånet stort MNOK 259,8 er et ansvarlig lån og står tilbake for all annen gjeld. Lånet forrentes med en årlig rente tilsvarende 3 mnd nibor+4% på MNOK 196,7 og nibor +3% på MNOK 59. I forbindelse med kjøp av aksjene i Søgne Industriselskap er det ansvarlige lånet økt med MNOK 8,7, rente nibor + 3 %.

Andel av lånet med forfall senere enn 5 år er MNOK 217,9 (2021:166,7). I løpet av 2023 må 166,6 MNOK av gjelden fornyes. Tidligere har dette vært håndterbart og konsernet søker å ha nok likviditet til å møte sine forpliktelser i god tid før store forfall.

| | MORSELSKAP | | KONSERN | |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Gjeld sikret ved pant | 195 155 | 63 563 | 321 730 | 324 432 |
| Balansført verdi av pantsatte eiendeler | | | | |
| Varige driftsmidler og prosjektbeholdning | 361 875 | 165 819 | 547 836 | 534 676 |
| Fordringer | 114 | 3 312 | 114 | 3 312 |
| Sum | 361 989 | 169 131 | 547 950 | 537 988 |

Av bokført langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner på MNOK 301,1 er MNOK 18,5 knyttet til rentebytteavtalene.

NOTE 10 BUNDNE MIDLER, PANTSTILLELSER, GARANTIER OG RENTE BINDINGS AVTALER

I posten bankinnskudd og kontanter inngår bundne bankinnskudd (skattetrekkskonto) med kr 923 754 for morselskapet og kr 1 041 352 for konsernet.

Inngåtte rentebindingsavtaler på samlet MNOK 330 ble etter salget av KN Kjøita AS overtatt av KNAS og henført som sikringsinstrument for lånet fra Kristiansand Kommune. Ved etablering av sikring holdes verdiendring på renteavtalene utenfor regnskapet til de skal betales. Markedverdien ved overtakelse var MNOK 74 og amortiseres over avtaleperiode. Gjenstående amortisering av rentebytteavtalene er per 31.12.2022 MNOK -11,7.

NOTE 11 EGENKAPITAL

| MORSELSKAP (1000 kr) | Aksjekapital | Overkurs | Annen egenkapital | Sum |
|------------------------------|---------------|---------------|-------------------|----------------|
| Egenkapital pr 01.01. | 60 000 | 13 494 | 338 902 | 412 396 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 50 397 | 50 397 |
| Utbytte | 0 | 0 | -32 000 | -32 000 |
| Egenkapital pr 31.12. | 60 000 | 13 494 | 357 299 | 430 792 |

| KONSERN (1000 kr) | Aksjekapital | Overkurs | Annen egenkapital | Minoritets-interesse | Sum |
|------------------------------|---------------|---------------|-------------------|----------------------|----------------|
| Egenkapital pr 01.01. | 60 000 | 13 494 | 286 902 | -1 346 | 359 050 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 76 326 | -953 | 75 373 |
| Utbytte | 0 | 0 | -32 000 | 0 | -32 000 |
| Egenkapital pr 31.12. | 60 000 | 13 494 | 331 228 | -2 299 | 402 423 |

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.



KPMG AS
Vestre Strandgate 67
4612 Kristiansand

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

Til generalforsamlingen i Kristiansand Næringssselskap AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettvisende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

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

Offices in:

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

| | | | |
|---------|--------------|--------------|-----------|
| Oslo | Elverum | Mo i Rana | Stord |
| Alta | Finnsnes | Molde | Straume |
| Arendal | Hamar | Skien | Tromsø |
| Bergen | Haugesund | Sandefjord | Trondheim |
| Bodø | Knaarvik | Sandnessjøen | Tynset |
| Drammen | Kristiansand | Stavanger | Alesund |

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om det konsoliderte regnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi alene er ansvarlige for vår revisjonskonklusjon.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har



avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Kristiansand, 3. mai 2023
KPMG AS


Øystein Mikal Ore
Statsautorisert revisor