



# ÅRSRAPPORT 2024

KRISTIANSAND NÆRINGSSELSKAP AS

Bruggerkjelleren



ADMINISTRASJONENS  
OPPSUMMERING AV  
2024

3

ÅRSREGNSKAP  
2024

11

STYRETS  
BERETNING  
2024

12

REGNSKAP  
2024

15

KONTANTSTRØM-  
ANALYSE 2024

18

NOTER TIL  
REGNSKAPET  
2024

19

REVISORS  
BERETNING 2024

29

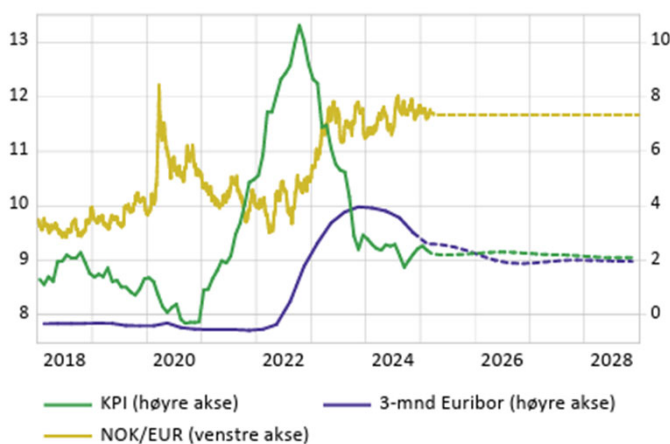


**Kristiansand Næringssselskap AS**  
Østre Strandgate 3  
4610 Kristiansand  
Telefon 90 22 55 00  
[www.krsn.no](http://www.krsn.no)

**ØKONOMISKE HOVEDLINJER FOR ÅRET 2024** (kilde SSB)

- Norge, som en liten og åpen økonomi, var i året som gikk påvirket av flere internasjonale hendelser som tydelig viste hvor sårbar norsk økonomi er for globale utviklingstrekk. Særlig skapte sikkerhets- og handelspolitiske spenninger usikkerhet rundt den økonomiske verdensordenen som Norge er avhengig av. Internasjonal handel har vært avgjørende for velstandsutviklingen ved å gi tilgang til større markeder, fremme spesialisering og øke produktiviteten. Samtidig har de siste årene tydelig vist hvordan denne internasjonale integrasjonen gjør oss sårbare for globale hendelser. Knapphet på viktige innsatsfaktorer som følge av uro i forsyningskjeder under covid-19-pandemien, krigen i Ukraina, geopolitiske spenninger og trusler om handelskrig fra den nylig tiltrådte amerikanske presidenten, Donald Trump, har vist hvor eksponerte Norge er for utviklingen internasjonalt.
- På tross av økte handelsrestriksjoner og global uro ventes vekst i norsk økonomi også i årene framover. En viktig drivkraft bak denne veksten er økning i offentlige investeringer, særlig innen forsvarssektoren. Dette må sees i sammenheng med den spente sikkerhetssituasjonen i Europa. Russlands angrepskrig mot Ukraina, som nå er inne i sitt fjerde år, har bidratt til en vesentlig opptrapping av forsvarsinvesteringene. Den siste tiden har også tvetydige uttalelser fra amerikanske styresmakter skapt uro rundt framtidig amerikansk støtte til europeisk forsvar gjennom NATO. Dette har ført til at EU og flere europeiske land har satt i verk en rekke tiltak for å styrke egen forsvarsevne.
- De økonomiske utsiktene for våre handelspartnere har forverret seg. Trump-administrasjonens politikkomlegginger har skapt usikkerhet rundt de framtidige rammebetingelsene for amerikansk økonomi og internasjonal handel. SSB's prognoser for verdensøkonomien er som følge av dette nedjustert. Effekten av økte tollsatser gjør at vi ser for oss at inflasjonen i eurosonen vil bli liggende litt over inflasjonsmålet en god stund enda.
- Vekst:** I to og et halvt år har den økonomiske veksten i Norge vært beskjeden. Høy inflasjon og påfølgende renteøkninger har bidratt til å dempe aktiviteten. Samtidig har arbeidsledigheten økt fra et lavt nivå. Ledigheten ligger nå på rundt 4 prosent, på linje med gjennomsnittet for 2010-tallet. Inflasjonen har falt betydelig siden oktober 2022, da den nådde en topp på 7,5 prosent, og var i februar i år 3,6 prosent. Innenlandske faktorer, som høyere reallønnsvekst, lavere renter og økt offentlig etterspørsel, forventes å løfte aktiviteten i norsk økonomi de kommende årene. Samtidig som økte handelsspenninger, høyere tollsatser og utsikter til en mer fragmentert global handel utgjør en stor usikkerhet i hvordan norsk økonomi vil utvikle seg. Prisveksten var historisk høy i 2022 og 2023, men falt markert i 2024. Årsveksten i KPI endte på 3,1 prosent i 2024, en nedgang på 2,4 prosentpoeng fra året før.

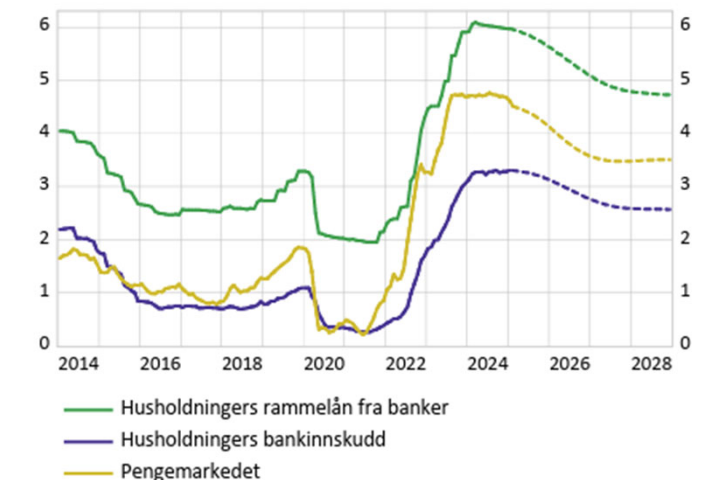
Venstre akse: kroner. Høyre akse: prosent

**Valuta**

Kilde: Macrobond

**Husholdningene**

Prosent

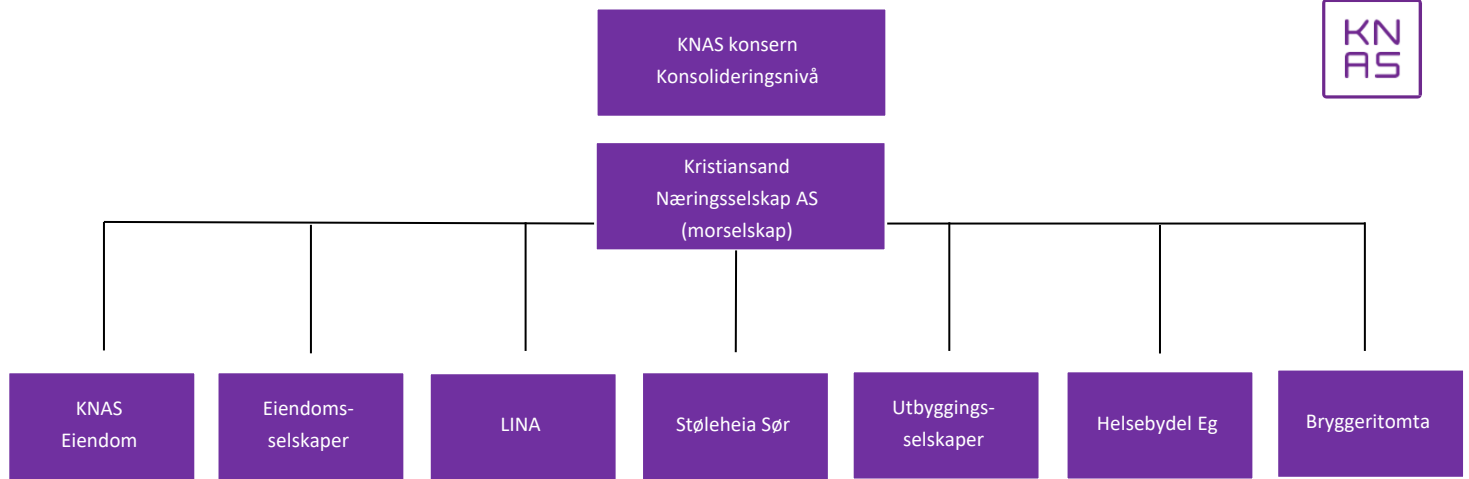


Kilde: Norges Bank og Statistisk sentralbyrå



- **Renter:** Siden desember 2023 har styringsrenta vært 4,5 prosent, den høyeste siden desember 2008. Norges Bank setter styringsrenta i hovedsak for å stabilisere inflasjonen rundt 2 prosent samt for å sikre finansiell stabilitet. Den høye inflasjonen i februar trekker i retning av høyere rente. Det samme gjør utviklingen i arbeidsmarkedet og boligprisene i sentrale strøk. På tross av dette anslår SSB at det blir totalt to rentekutt i år og at renten reduseres videre med 0,75 prosentpoeng i løpet av 2026.
- **Konsum og investeringer:** Offentlige investeringer og konsum utgjør om lag 1/3 av fastlandsøkonomien, og disse etterspørselskomponentene har vokst klart mer enn trendveksten i økonomien gjennom 2023 og 2024. Husholdningenes konsum, som tilsvarer rundt halvparten av BNP Fastlands-Norge, har tatt seg noe opp etter å ha utviklet seg svakt gjennom store deler av 2023 og 2024. Konsumet var om lag uendret i de siste to årene.
- **Demografi:** I 2024 bodde én av fem nordmenn alene, flest av dem i storbyene. Det er særlig mange yngre menn og eldre kvinner som bor alene. Menn er i større grad enn kvinner «ufrivillig» enslige. De ufrivillig enslige er minst fornøyde med singeltilværelsen. Enslige er mindre fornøyde med boligsituasjonen og har oftere problemer med å få «endene til å møtes» i hverdagen enn de som bor med en partner.
- **Arbeidsmarkedet og kompetansebehov:** Det er opplevd mangel i dag og/eller framskrevet underskudd for flere utdanningsgrupper, men en gruppe skiller seg særlig ut - arbeidskraft til helsesektoren generelt, og sykepleiere spesielt. For denne gruppen er det både en betydelig opplevd mangel i dag og framskrevet et framtidig underskudd. Til tross for at teknologi kan avhjelpe arbeidskraftbehov framover tilsier aldring av befolkningen, velstandsvekst og økt etterspørsel etter helsetjenester og andre tjenester ytterligere økt etterspørsel etter sykepleiere og andre helsearbeidere.
- **Klima:** Parisavtalen pålegger deltakerlandene å melde inn forsterkede klimamål i 2025 for 2035. Regjeringen har satt i gang en politisk prosess for å fastsette nye mål. Gjennom internasjonale avtaler og nasjonal lovfesting har norske myndigheter bundet seg til et gjeldende nasjonalt 2030-mål om 55 prosent reduksjon i klimagassutslippene fra nivået i 1990. I tillegg har de satt seg ambisjoner om å gjennomføre alle tiltakene innenlands (omstillingsmålet) samt om å nøytralisere de gjenværende utslippene med kvotekjøp utenlands fra og med 2030. Innen 2050 skal Norge være et lavutslippssamfunn, konkretisert som å kutte 90-95 prosent sett i forhold til utslippene i 1990.
- **Betydning for Kristiansand Næringssselskap AS:** Alle momentene over får sterk betydning for alle eiendomsaktører, herunder Kristiansand Næringssselskap AS. Eiendom er en kapitalintensiv bransje, og når kravet til avkastning øker blant annet som en følge av økte renter som betyr bedre alternativ risikofri avkastning, øker også kravet til avkastning fra eiendom. Økt avkastningskrav til eiendomsinvesteringer, gjennom bedre alternativ risikofri avkastning i rentemarkedet, gir dermed redusert eiendomsverdier og ditto lavere verdier på eiendomsselskap. Normalt vil en tenke at det er en mer eller mindre lineær sammenheng mellom rentenivå og avkastningskrav til eiendomsinvesteringer – ofte omtalt som yield. Eksempelvis vil en eiendom som er verd 500 MNOK ved et avkastningskrav på 5 pst (yield) få en verdi på ca 360 MNOK ved yield på 7 pst. Tilsvarende vil aktiviteten i arbeidsmarkedet ha betydning for presset på leielokaler og dermed for leieprisene, som igjen styrer verdien på eiendommene. Både demografiendringer og økte krav til klima og naturvern antas å få betydning for etterspørsel og tilgang på arealer. Derfor opereres det ofte med etterspørselsstyrte endringer, så som demografi og arbeidsmarked, og tilgangsstyrte endringer, så som rentenivå, byggekostnader, natur og klimakrav.





## Dette er Kristiansand Næringssselskap AS

Kristiansand Næringssselskap AS ble etablert i 2006 som et heleid kommunalt selskap med formål om å utvikle fremtidsrettede og bærekraftige løsninger for lokal og regional næringsvirksomhet. Selskapet forvalter og utvikler næringsseiendom, og fungerer som et strategisk verktøy for Kristiansand kommune i arbeidet med næringsutvikling. Kristiansand Næringssselskap AS skal bidra til vekst og verdiskaping, og opererer i skjæringspunktet mellom samfunnsøkonomiske hensyn og bedriftsøkonomisk lønnsomhet. Selskapet har et sterkt fokus på bærekraft, regionalt samarbeid og langsiktig utvikling.

### Samarbeid og utviklingsarbeid

Kristiansand Næringssselskap AS samarbeider tett med Lillesand kommune, gjennom selskapet Lillesand Næringsarealer AS, om utvikling av næringsseiendom i Agder-regionen. Hovedfokus er å utvikle nye tomteområder for næringsformål, med mål om å sikre god tilgang på byggeklare tomter med riktige kvaliteter. Eiendommene befinner seg i ulike utviklingsfaser – fra ubebygde skogseiendommer med fremtidig utviklingspotensial, til områder med pågående eller vedtatt regulering.

Reguleringsprosesser er ofte tidkrevende, og det er først når reguleringsplaner er vedtatt at Kristiansand Næringssselskap AS og Lillesand Næringsarealer AS aktivt markedsfører tomtenes. Markedsføringen skjer gjennom egne nettsider, næringsmeglere og synlighet i media. I tillegg til nyutviklede områder forvalter Kristiansand Næringssselskap AS også enkelttomter overført fra Kristiansand kommune i 2006, med varierende reguleringsstatus.

### Mål og retning

Kristiansand Næringssselskap AS skal gjennom aktiv forvaltning og utvikling av eiendomsporteføljen bidra til etablering av arbeidsplasser og utvikling av attraktive næringsområder. Virksomheten styres etter både næringspolitiske og økonomiske mål, og skal skape resultater i tråd med selskapets risikoprofil og samfunnsoppdrag. Selskapet skal være en pådriver for bærekraftig vekst og regional utvikling, og legge til rette for nyetableringer både nå og i fremtiden.

### Organisering

Selskapets virksomhet er organisert med et morselskap som eier en rekke single purpose-selskaper (SPV-er), hvor hvert selskap er etablert for å utvikle, eie eller forvalte ett spesifikt eiendomsprosjekt. Denne strukturen gir god oversikt, risikospredning og fleksibilitet i gjennomføringen av prosjektene.

### Nøkkeltall 2024

Under vises utvalgte nøkkeltall for KONSERNREGNSKAPET i regnskapsårene 2022-2024. Årets konsernresultat for Kristiansand Næringssselskap AS er – 1,9 MNOK. Tilsvarende for 2023 var 50 MNOK.

| Nøkkeltall konsern (tall i 1000 kr)      | 2024    | 2023      | 2022      |
|------------------------------------------|---------|-----------|-----------|
| Driftsinntekter                          | 133 751 | 228 777   | 389 878   |
| Driftsresultat                           | 26 033  | 65 677    | 86 934    |
| Årsresultat                              | -1 873  | 50 294    | 75 373    |
| Totalkapital                             | 982 863 | 1 048 058 | 1 163 391 |
| Egenkapital                              | 388 348 | 415 186   | 402 423   |
|                                          |         |           |           |
| Totalkapitalrentabilitet                 | 3,2%    | 6,2%      | 8,4%      |
| Egenkapitalrentabilitet etter skatt      | -0,5%   | 12,3%     | 19,8%     |
| Egenkapitalprosent                       | 40%     | 40%       | 35%       |
| Gjeldsgrad                               | 1,5     | 1,5       | 1,9       |
| Likviditetsgrad 1                        | 1,7     | 1,8       | 7,6       |
| Avsatt utbytte for utbetaling året etter | 25 000  | 38 000    | 32 000    |



Konsernet har realisert næringseiendommer gjennom salg av single purpose selskaper, eller direkte salg av eiendommer for 11 MNOK i 2024, med en tilhørende bokført verdi på 2 MNOK, dvs. en regnskapsmessig gevinst på 9 MNOK. Videre er det inntektsført 91 MNOK i inntekt fra byggeprosjekter. Kostpris på solgte eiendommer og byggeprosjekter er 69 MNOK, noe som gir en margin på 33 MNOK.

Sum driftsinntekter i konsernet var 134 MNOK i 2024, en nedgang på 95 MNOK sammenlignet med året før. Salget av leiligheter har vært bra gjennom 2024 og i Marvika Torv er det kun to usolgte leiligheter. Hovedgrunnen til nedgang i omsetning er salg av næringseiendommer hvor markedet er påvirket av momentene nevnt innledningsvis, men også preget av naturlige svingninger i forhold til igangsatte og salgsklare prosjekter.

Leieinntekter i konsernet holdt seg relativt stabile i 2024 på 29 MNOK mot 31 MNOK i 2023. Leieinntektene på dagens eiendomsmasse forventes å stige i 2025 særlig knyttet til økt utleie av eiendommer på Bryggeritomten.

Lavere anskaffelseskost på solgte eiendommer og byggeprosjekter bidrar isolert sett til å redusere driftskostnadene med 59 MNOK. Driftsresultatet er redusert til 26 MNOK, noe som er en reduksjon på 40 MNOK fra året før. Hovedårsaken er redusert salg av eiendommer i tillegg til kostnadsinflasjon og enkelte nedskrivninger av selskapets eiendomsverdier. Tillegger vi netto finansutgifter på 28 MNOK ender vi på årets resultat før skatt på – 2 MNOK.

Konsernets resultater preges av markedssituasjonen, verdinedgangen på eiendommene og økte finanskostnader. Konsernet har imidlertid tilfredsstillende soliditet.

Egenkapitalandelen utgjør etter disponering av årets resultat, 40 %. Ser en bort fra selskapets ansvarlige lån fra Kristiansand kommune, og alternativt regner det inn som egenkapital vil egenkapitalandelen være 64 %.

Konsernets likviditet er tilfredsstillende med en indikator på nivå med fjoråret, 1,7. 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 inntektsstap i porteføljen. Konsernet har en solid bankbeholdning, og sammen med ubenyttet kassekreditt har konsernet 163 MNOK i umiddelbart tilgjengelige kontantbeholdninger. Selskapets pågående byggeprosjekter og fremtidige arealkjøp vil disponere en stor del av selskapets likviditetsreserver. En god balanse mellom langsiktige (finansieringsbehov) og kortsiktige prosjekter (inntekter) er avgjørende for selskapet.

Eiendomsselskaper er eksponert for endringer i finansmarkedene. Renteøkninger og høyere kredittpåslag fører til at avkastningskravene øker, noe som igjen gir lavere eiendomsverdier. Dette kan gi 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 fem lån på til sammen 261 MNOK i 2025.

Gjennomsnittlig omsetning de siste 10 årene er 300 MNOK/år med et gjennomsnittlig årlig driftsresultat på 84 MNOK og gjennomsnittlig årsresultat på 54 MNOK. Tilsvarende er gjennomsnittlig utbytte pr år for de siste 10 årene 30 MNOK som utgjør 57% av konsernresultatet.



Morselskapet hadde driftsinntekter på 12,8 MNOK i 2024, og et årsresultat på -0,5 MNOK, en nedgang på 12,1 MNOK fra året før. Nedgangen skyldes lavere eiendomssalg og det er også i år gjennomført nedskrivninger på enkeltselskaper. Det var ingen skattepliktig inntekt i mor eller konsern.

Selskapet oppnådde i 2024 en total kapitalrentabilitet på 3,7 % på bokførte verdier i selskapets balanse, mens egen kapitalrentabiliteten etter skatt endte på -0,1 %. Egen kapitalen etter utbytteavsetning er 379 MNOK, ned 25,5 MNOK fra året før. Egen kapitalandelen er 35,6 %, og gjeldsgraden har økt til 1,8. Mor har fortsatt tilfredsstillende egen kapitalandel og lav gjeldsgrad sammenlignet med bransjen.

Likviditeten i mor er god, med bankinnskudd på 72 MNOK, økt med 53 MNOK fra 2023. Ubenyttet kassekreditt gir ytterligere reserver. Likviditetsgraden påvirkes av omklassifisering av gjeld. Det er avsatt 25 MNOK til utbytte i 2024, dette er basert på konsernets årsresultat i 2023.

Blant datterselskapene er Birkedalsveien 100 AS, Setesdalsveien 17 AS og KNAS Eiendom AS de største. Setesdalsveien 17 AS (Bryggeritomten) har en verdi på 116,6 MNOK og vil ha en betydelig innvirkning på fremtidig virksomhet og resultat i konsernet. Kristiansand Næringsselskap AS har styrket sin posisjon i Høllen vest gjennom kjøp av Birkedalsveien 100, med mål om videreutvikling av området for næring og industri.

Lillesand Næringsarealer AS, eid 50/50 med Lillesand kommune, hadde et resultat på 1,5 MNOK i 2024. Kristiansand Næringsselskap AS' andel av egen kapitalen er 66 MNOK. Kvartal 49 Holding AS, også 50 % eid, har fått reguleringsvedtak for prosjektet Teaterkvartalet. Dette er et kombinert bolig og næringsprosjekt ved Teateret i Kristiansand. Egen kapitalen er 11,9 MNOK etter et resultat på 2 MNOK.

## Resultatmål og utbytte

I ny eierstrategi behandlet i bystyresak 5/22 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 Kristiansand Næringsselskap AS. Tabellen under viser hva konsernets resultater og utdeling av utbytte har vært de siste 5 regnskapsår:

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

I eierstrategien forventes det at konsernet 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. Kristiansand Næringsselskap AS har beregnet verdijustert total kapitalavkastning i 2024 til 2,4 %. Kristiansand Næringsselskap AS planlegger å verddivurdere eiendomsporteføljen 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 siste femårsperioden i gjennomsnitt vært 7 % for mor og 6,1 % for konsernet. Ved å se på rentabiliteten over tid jevnes noe av svingningene ut, og størrelsen kan derfor være en god indikator på om Kristiansand Næringsselskap AS oppnår målsettingen om 6 % avkastning på verdijustert kapital.

| År                        | 2020   | 2021*  | 2022*  | 2023*   | 2024*  | Sum     |
|---------------------------|--------|--------|--------|---------|--------|---------|
| Årsresultat (konsern)     | 22 689 | 63 790 | 75 373 | 50. 294 | -1 873 | 210 322 |
| Utbytte                   | 12 000 | 18 000 | 32 000 | 38 000  | 25 000 | 119 000 |
| Utbytte i % av resultatet | 53 %   | 79 %   | 50 %   | 50 %    | 50 %   | 57 %    |

\* utbytteprosent er oppgitt i % av fjorårets resultat iht. ny utbyttmodell.

\* beregnet iht. ny utbyttmodell.

## Selskapets hovedaktiviteter i 2024

Etter mange år med områderegulering, detaljregulering og eierkonsentrasjon på Marvikssletta på Lund, har selskapet solgt hele kvartaler til større eiendomsutviklere både lokale og nasjonale. For å sikre at utbyggingen ble påbegynt satte Kristiansand Næringssselskap AS i gang utbyggingen av første kvartal på Marvikssletta med 147 leiligheter og en førsteetasje bestående av ulike næringer som bidrar til urban utvikling av området.

Det har vært dialog med ulike aktører om å utvikle **helsebydelen på Eg**. Byggingen av huset for barnepalliasjon ble gjennomført, men finansieringen ble avbrutt av ny regjering i 2023. Det arbeides fortsatt for å finne gode brukere til bygget. I tillegg er arbeidet med ny ambulansetasje og tilhørende arealer igangsatt, og byggingen ventes å være i gang høsten 2025 med innflytting vinteren 2026.

Kristiansand Næringssselskap AS kjøpte **bryggeritomta på Grim** i 2023. Fokus i 2024 har vært tilrettelegging for midlertidig bruk og etablering av leietakere som kan forrente kjøpesummen. I 2025 forventes det at arbeidet med bevaringsverdig bygg og vitalisering av torvene kommer i gang samtidig som reguleringsarbeidet påbegynnes.

Utviklingen av **Agder næringspark** er i full gang, og siste utvikling er at det etableres et samarbeid med Norsk Gjenvinning for å utvikle Mannfaldalen til et deponi for syredannende bergarter som kan være viktig for hele Agder, ikke bare Lillesand, i årene som kommer.

Samarbeidet med BULK på **Støleheia** på grensen mellom Kristiansand og Vennesla er i full gang. P.t. gjøres store investeringer i infrastruktur for å gjøre området klart for de næringsetableringene som planlegges på tomtene.

Det arbeides med aktivitetene i det **gamle teateret** samtidig som prosjektet på nabotomtene nærmer seg en realisering med 41 leiligheter og butikk i første etasje.



Prosjektene på Strømsodden, Oddernes tun og samarbeidet om Lundsletta Utvikling pågår for fullt. Videre ble tilgangen til kystsonen ved Sørlandets Maritime vgs sikret gjennom avtale med Kristiansand båt & motor AS.

Hovedfokus det neste året er:

- Bryggeritomta på Grim – regulering og bevaringsverdig bygg
- Støleheia Sør – videreføre samarbeidet med BULK mot konkrete utbyggingstrinn
- Samarbeidet i Lillesand Næringsarealer AS : videreutvikle og selge næringsstomter og utvikle samarbeidet med Norsk gjenvinning
- Marvika – slutføre Marvika torv og bidra i utvikling av de øvrige kvartalene.
- Igangsette utbygging av nærings- og boligstomter i Teaterkvartalet og på Strømsodden.
- Helsebydelen på Eg – bygging av ambulansetasje m.m. pluss finne løsning på huset på Eg.
- Videreutvikling av Orlogsstasjonen i Marvika, Høllen vest og Borheia
- Salg av Oddernes tun og huset på Eg
- Bidrag til utvikling av Lagmannsholmen? Med fokus på grunnleggende infrastruktur og grøntanlegg.

Selskapet har tilfredsstillende likviditet, men det er viktig å merke seg at pågående byggeprosjekter og arealkjøp for fremtidig næring vil disponere en stor del av selskapets likviditetsreserver. Selskapet vil derfor prioritere strategier som styrker finansiell robusthet samtidig som det fremmer bærekraftig vekst.





## Strategi- og styringssignaler

Bystyret vedtok en ny eierstrategi for Kristiansand Næringssselskap AS i januar 2022.

### Overordnet

- Kristiansand Næringssselskap AS skal gjennom utvikling og drift av eiendom bidra til vekst og bærekraftig verdiskaping i Kristiansandsregionen.
- Kristiansand Næringssselskap AS skal operere og drive etter markedsmessige betingelser, innenfor EØS-lovgivningen, og fokusere på langsiktig verdiskaping for eier.

Under dette er det vedtatt fire avsnitt hver med 2 – 6 underpunkter som kan oppsummeres:

### Virkeområde og samfunnsansvar

- Hoved-virkeområde er Kristiansand kommune med sterkere vekt på sentrum og vestsiden av Kvadraturen enn selskapet tradisjonelt har hatt. Det er mulighet til å engasjere seg i omegnskommunene. I Kristiansand kommune, i den grad det understøtter by- og stedsutvikling, kan en investere i prosjekter som har boligandel.

### Avkastnings- og utbytteforventninger

- Selskapet er over tid forventet å gi en totalavkastning på 6% med mål om minst 50% av konsernresultatet deles ut som utbytte til eier.

### Finansiering og kapitalstruktur – ansvarlige lån og fond etablert

- Selskapet skal, sammen med eier, søke en optimal finansieringsstruktur.

## Bærekraft og samfunnsansvar

Kristiansand Næringssselskap AS har forankret bærekraft i eierstrategi, vedtekter og verdigrunnlag. Arbeidet bygger på de tre dimensjonene i FNs bærekraftsbegrep (økonomisk, økologisk og sosial bærekraft), og støttes av ESG-rammeverket (miljø, sosiale forhold og selskapsstyring) som struktur for rapportering og risikohåndtering.

selskapsstyring, og støtter bærekraftsmål 8 og 12.

Vi forholder oss til åpenhetsloven, som krever at selskaper ivaretar menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i egen virksomhet og i leverandørkjeder.

### Økonomisk bærekraft

Som heleid kommunalt eiendomsselskap har Kristiansand Næringssselskap AS et todelt mandat: å gi markedsmessig avkastning og å bidra til regional verdiskaping. Økonomisk bærekraft innebærer for oss å kombinere lønnsom drift med investeringer som styrker næringsgrunnlaget i regionen.

Gjennom vår virksomhet støtter vi bærekraftsmål 8 (anstendig arbeid og økonomisk vekst) og 9 (industri, innovasjon og infrastruktur). Vi utvikler næringsseiendommer og tomteområder som legger til rette for arbeidsplasser og vekst i små og mellomstore bedrifter. Samtidig investerer vi i fremtidsrettet infrastruktur, inkludert næringsområder med tilgang på kraft og logistikknutepunkt, som muliggjør etablering av ny industri.

Ved å operere etter markedsmessige prinsipper og forvalte eiendommene aktivt, skaper Kristiansand Næringssselskap AS stabile inntekter og ivaretar kommunens verdier med tydelig samfunns effekt.

### Miljø og klima (E)

Vår virksomhet medfører tidvis naturinngrep. Det stiller krav til hvordan vi planlegger og gjennomfører prosjektene. I 2024 har vi videreført arbeidet med å forlenge levetiden til eksisterende bygg, redusere avfall og øke andelen gjenbruk, blant annet i utviklingen av Bryggeritomta. Vi har også startet arbeidet med etablering av et deponi for syredannende bergarter for å sikre forsvarlig håndtering og redusere risiko for forurensning.

Under bærekraftsmål 12 (ansvarlig forbruk og produksjon) vektlegger vi ressursutnyttelse, materialvalg og ombruk. Vi benytter miljøvennlige materialer der det er hensiktsmessig og har høy sorteringsgrad på byggeavfall. Målet er å redusere klimapåvirkningen fra våre byggeprosjekter og bidra til bedre arealbruk.



### Sosiale forhold og arbeidsliv (S)

Kristiansand Næringssselskap AS legger til rette for trygge arbeidsplasser og lokal verdiskaping, i tråd med bærekraftsmål 8 (anstendig arbeid). Vi jobber målrettet for å sikre seriøsitet i byggeprosjektene, blant annet ved å begrense antall ledd i leverandørkjeden og følge opp entreprenører tett.

Gjennom bynære utviklingsprosjekter som Marvika Torv og Bryggeritomta bidrar vi til bærekraftsmål 11 (bærekraftige byer og lokalsamfunn). Vi vektlegger gode møteplasser, grønne uterom og inkluderende bymiljøer. Erfaringene fra disse prosjektene tar vi med oss videre i nye utviklingsområder.

Vi ser også bærekraftsmål 9 (industri, innovasjon og infrastruktur) i et sosialt perspektiv: Ved å utvikle robuste næringsarealer legger vi til rette for varige arbeidsplasser og kompetansemiljøer, blant annet på Støleheia, der kraftkrevende industri og sirkulærøkonomi står sentralt.

### Selskapsstyring og etikk (G)

God styring og etisk praksis er avgjørende for tilliten til selskapet. Kristiansand Næringssselskap AS har etablerte rutiner for internkontroll, herunder styreinstruksjoner, fullmaktstruktur og kontroll med økonomiske transaksjoner. I tillegg til ekstern revisjon har vi daglig innsyn fra uavhengige økonomirådgivere.

I prosjekter stilles det krav til leverandører og samarbeidspartnere om å ivareta helse, miljø, sikkerhet og likeverd. Der vi ikke selv kan gjennomføre alle analyser, stilles det krav om dokumentasjon og åpenhet.

### Åpenhetsloven og aktsomhetsvurderinger

Kristiansand Næringssselskap AS er omfattet av åpenhetsloven, og har i 2024 videreført sitt arbeid med aktsomhetsvurderinger. En oppdatert redegjørelse er publisert på selskapets nettside. Her beskriver vi hvordan vi kartlegger risiko for brudd på menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold, og hvilke tiltak som iverksettes. Vurderingene er forankret i OECDs retningslinjer og integrert i selskapets styringssystem.

Gjennom å kombinere klare mål, etterlevelse av lover og en gjennomarbeidet etisk praksis, arbeider Kristiansand Næringssselskap AS for å være en ansvarlig eiendomsutvikler og en langsiktig bidragsyter til en bærekraftig Kristiansandsregion.







KRISTIANSAND NÆRINGSSKAP AS

# ÅRSREGNSKAP 2024



Året 2024 har fortsatt vært preget av krigene i Ukraina, Krig på Gaza, geopolitisk usikkerhet og kampen mot global inflasjon. Energikrisen fra årene før er, om ikke løst, noe bedre avklart enn tidligere. Dette har resultert i moderate energipriser og bidratt til mer kontroll med inflasjonen, noe som også betyr at rentene i nær sagt alle land utenom Norge er senket betydelig. Vedvarende høye renter i Norge betyr også økt krav til avkastning (for eiendom ofte uttrykt som yield) og dermed lavere eiendomspriser. I en slik verden skulle vi tro boligprisene falt. Imidlertid har boligprisene i Norge klart seg bemerkelsesverdig bra, med tiltakende prisstigning i de fleste store norske byene. Det antas at stigende boligpriser i byene har sammenheng med veldig lav igangsetting av nye boliger og prisstigningen på byggevarer og lønninger i etterkant av pandemien på mellom 30 og 50 pst. Antagelig, på grunn av høye renter og høye byggekostnader, har det vært svak etterspørsel etter tomter for næringsbygg i hele 2024.

Ved siden av å gi avkastning til eier, er Kristiansand Næringssselskap AS (KNAS) 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. KNAS sine aktiviteter har i 2024, i henhold til selskapets strategier, balansert hensynet til næringsutvikling og mer kortsiktig avkastning.

KNAS-konsernets virksomhet omsatte i 2024 for 134 MNOK som resulterte i et årsresultat for konsernet på minus 1,9 MNOK. Basert på konsernets bokførte totalkapital på 983 MNOK og driftsresultat på 26 MNOK gir dette en avkastning på totalkapitalen på 2,6 pst. Selskapet gjennomførte i 2022 en verddivurdering av alle selskapets eiendommer i regi av OPAK. Eiendommene som ble verddivurdert indikerte en merverdi på 108 MNOK ift bokført verdi på dette tidspunktet. Dette gir en avkastning på 2,4 pst på verdjustert totalkapital.

Selskapet drives fra kontoret i Kristiansand. Selskapet er også administrasjon for Lillesand Næringsarealer AS (LINA) og underliggende selskaper.

I kortform kan året for KNAS sin del oppsummeres som følger:

- ✓ KNAS' største prosjekt de siste årene har vært leiligheter og næring i **Marvika Torv**. Prosjektet er nå avsluttet med to usolgte leiligheter og to uavklarte seksjoner i næringsdelen.
- ✓ Det siste året har KNAS vært i dialog med Sørlandets sykehus HF (SSHF) om å bygge en **ambulansestasjon** på BOP5 på Eg. Flytting av dagens ambulansestasjon er en forutsetning for å starte byggingen av nytt akuttbygg da dagens ambulansestasjon er lokalisert på tomte til nytt akuttbygg. Forutsetningen for å starte byggeprosessen er bla at partene blir enige om en kjøpsavtale/leieavtale med SSHF. BOP5 hjemler et bygg på 5000 kvm, ambulansestasjonen krever snaut 2000. KNAS mener det er viktig at byggehjemmelen utnyttes, dersom man velger å bygge på slike tomter.

Det har vært stor interesse for prosjektet hos entreprenørene og i skrivende stund er det ikke avgjort om prosjektet skal realiseres og hvem som i så fall tildeles oppdraget.

- ✓ KNAS kjøpte som kjent **Bryggeritomta i 2023**. Året 2024 har i stor grad medgått til å forberede tomte for utvikling, bla. gjenbruk av de komponenter som kan gjenbrukes og rivning av de bygg som ikke hadde bevaringsverdi. Gjennom vinterens butikkåpninger for COOP og Europris samt oppstart av microbryggeri og bydelsspub til våren, får Grim en etterlenget fornyelse og vitalisering. Det er en målsetting at bryggeritomta skal spille på lag med Grim torv og slik vitalisere en sentrumsnær bydel i Kristiansand.
- ✓ Prosjektet **Teaterkvartalet** er et samarbeidsprosjekt mellom KNAS og Glastad og samtidig et kombinert nærings- og boligprosjekt. Det har vært stor interesse fra entreprenørene og KNAS fikk inn hele 15 tilbud som blir vurdert. I skrivende stund er det ikke avgjort hvem som tildeles oppdraget. Selv om interessen for oppdraget har vært stor registrer KNAS at byggekostnadene er steget vesentlig siden forrige entrepriser. Som et resultat av dette er leilighetsprisene i prosjektet gjennomgått av selskapet selv og megler. Enhetsprisene i prosjektet vil, på grunn av byggekostnadene, bli relativt høye. Hvorvidt prosjektet igangsettes avgjøres av eierne etter at prosjektet er sjekket i markedet og mottakelsen vurderes tilfredsstillende.
- ✓ Utvendige arbeider på fredet kaldtlayer i Marviksveien 139 (Marvika) er nå gjennomført iht. krav fra fylkeskonservatoren. Det arbeides nå med en leiekontrakt med **Kirkens bymisjon**, som erstatning for Portalen som brant ned.
- ✓ **Huset på Eg** ligger for salg i tillegg til at kommunen selv gjør vurderinger mht. egen bruk.
- ✓ Det er inngått samarbeid med BULK i Electric City Property AS(ECP) på **Støleheia**, der er KNAS i full gang med å utvikle næringsområdet. Det arbeides for at Støleheia skal bli en sirkulærpark med utgangspunkt i Støleheia som en hub for datalager. Som en konsekvens av dette er det investert betydelige beløp for å få datakommunikasjon inn på området og god tilgang til strøm.
- ✓ Næringsområdet på **Strømsodden** nærmest E18 er påbegynt. Boligene ytterst på odden er utformet av Seil arkitekter. Arbeidet med planering og bygging av infrastruktur er påbegynt.
- ✓ **Oddernestun** er lagt ut for salg. Pt. er det svak interesse for nye eiendomsposisjoner i investormarkedet på grunn av rentesituasjonen, høye byggekostnader og generelt stor geopolitisk uro.
- ✓ **Lundsletta utvikling** er et samarbeid mellom Agate Utvikling AS, Spenst Holding AS, Rema Etablering Sør AS og KNAS. Konsept utarbeides av utbyggingsselskapet, og er nå nær en kommunalt akseptabel struktur.



- ✓ Arbeidet i **Agder Næringspark** går sin gang med nyetableringer hvert år. Med tiden er det ventet at dette næringsområde blir ett av de store næringsområdene for lager & logistikk i regionen. Det er etablert om lag 500 arbeidsplasser i både Agder Næringspark og Sørlandsparken øst dvs. til sammen over 1000 arbeidsplasser (Kilde: Create Solution). Det er utfordringer knyttet til syredannende gneis i området, men dette problemet ser nå ut til å gå fra å være et problem til å bli omdannet til en mulighet.
- ✓ Den gamle sildemelsfabrikken i **Kystveien 100** der Sørlandets maritime videregående skole tidligere lå, har nå blitt tilholdssted for Kristiansand Båt & Motor AS. Skolen er flyttet til Marvika i mer egnede lokaler. Gjennom denne transaksjonen er Kristiansand kommune sikret adkomst til strandsonen i Randesund.
- ✓ Det er fortsatt dialog med Shell for avklaring av videre skjebne for trafikkstasjonen til Shell i **Vige**.

Prosjekter som vil vies stor oppmerksomhet i det neste året er Bryggeritomta på Grim, Støleheia Sør, Marvika, Strømsodden, Teaterkvartalet, Høllen vest og helsebydelen på Eg. Selskapet har tilfredsstillende likviditet, men det er viktig å merke seg at pågående byggeprosjekter og arealkjøp for fremtidig næring vil disponere en stor del av selskapets likviditetsreserver. Dette understreker viktigheten av forvaltning av selskapets likviditet som sikrer økonomisk fleksibilitet. Selskapet vil derfor prioritere strategier som styrker finansiell robusthet samtidig som det fremmer bærekraftig vekst.

KNAS har som hel- eller deleier av ulike selskaper, oppmerksomhet på bærekraft, klima og miljø, i tillegg til verdiskapning og høy etisk standard gjennom sine prosjekter. Seriøsitetsbestemmelser og samfunnsansvar (ESG) er implementert.

**SAMFUNNSANSVAR (ESG):** I løpet av 2024 har KNAS aktivt fulgt opp arbeidet med åpenhetsloven. Vi har kartlagt og vurdert både faktiske og mulige negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i vår virksomhet og i produkter/tjenester knyttet til vår leverandørkjede. Som en del av dette arbeidet har vi utarbeidet og distribuert etiske retningslinjer til våre leverandører i nye prosjekter og utarbeidet nye rutiner for inngåelser av avtaler. Innen juni 2025 vil vi offentliggjøre årets redegjørelse for aktsomhetsvurderingene på vår hjemmeside (direkte lenke under «[www.krsn.no](http://www.krsn.no)»), 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 bidra til å forbedre byggeskikk ved å stille krav til materialvalg og utforming

**Markedsrisiko:** Som et eiendomsselskap opererer KNAS i et marked preget av dynamiske forhold, hvor endringer i makroøkonomiske indikatorer kan ha direkte innvirkning på selskapets økonomiske stilling. Eiendomsverdier og etterspørsel er særlig følsomme for disse svingningene. En nedgang i leieinntektene kan være et resultat av flere faktorer, inkludert økt ledighet i eiendomsmarkedet, reduserte leiepriser, en generell nedgang i etterspørselen etter leieeiendommer, eller en reduksjon i leietakernes betalingsevne. Gjennom 2024 har KNAS valgt å skrive ned bokført verdi av huset på Eg som følge av bortfallet av leiekontrakten med foreningen for barnepalliasjon.

**Finansiell risiko:** Kredittrisiko er risiko for tap knyttet til kredittgivning. KNAS' portefølje av eiendommer kjennetegnes i hovedsak av sentral beliggenhet og relativt god 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. Kostnadsnivået i selskapet påvirkes i vesentlig grad av endring i rentenivået. Selskapet og konsernet har jevn inntektsstrøm ved utleie av eiendom for å sikre forsvarlig drift, samt betjene forpliktelser til kreditorer og låneinstitusjoner. Selskapets og konsernets bankbeholdning er solid. KNAS sin likviditetsrisiko er primært knyttet til kundefordringer, likviditet og rentebærende gjeld. Det er viktig å merke seg at all gjeld som skal refinansieres i løpet av 2025 er klassifisert som kortsiktig i samsvar med regnskapsloven. Dette kan gi inntrykk av en høyere grad av finansiell risiko. Imidlertid vurderer KNAS sin refinansieringsrisiko som liten. Dette skyldes vår sterke finansielle posisjon, gode relasjoner med finansinstitusjoner, samt vår evne til å generere stabil kontantstrøm fra driftsaktiviteter. Vi har derfor tro på at vi vil kunne håndtere eventuelle refinansieringsbehov på en effektiv måte.

**Kontantstrøm:** Konsernet har tilfredsstillende likviditet og har ved utgangen av 2024 tilgjengelige bankinnskudd på 118,5 MNOK, i tillegg til 45 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 41 MNOK i 2024 mot 190 MNOK i 2023. 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, 36 MNOK og 8 MNOK.

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

**ORGANISASJON, ARBEIDSMILJØ OG LIKESTILLING:** Selskapet har fem fast ansatte. Dette er fordelt mellom to menn og tre kvinner. Arbeidsmiljøet i selskapet er godt. Det har ikke vært skader eller ulykker av betydning. Sykefraværet i selskapet var ubetydelig i 2024. Styret ønsker også å berømme KNAS-administrasjonen for godt arbeid.

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 2024 (hele 1000):

|                                                      |         |
|------------------------------------------------------|---------|
| Årsresultat konsern etter skatt (konsernresultat)    | -1 873  |
| Årsresultat i morselskapet etter skatt (overskudd)   | -486    |
| Forslag til utbytte (basert på konsernresultat 2023) | 25 000  |
| Avsatt til annen egenkapital                         | -25 486 |

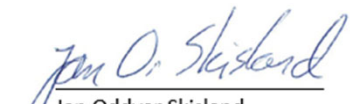
Selskapets utbyttepolitikk legger til grunn eierskapsmeldingen, hvor utbytte skal fastsettes basert på konsernets årsresultat ett år tilbake i tid.

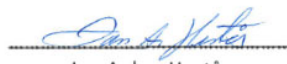
Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter et rettviseende bilde for virksomhetens resultat for 2024 og økonomiske stilling ved årsskiftet. Det er lagt til grunn fortsatt drift i årsregnskapet, og styret bekrefter forutsetningene for at fortsatt drift er til stede.

Kristiansand, den 11. april 2025

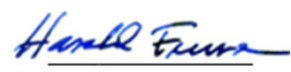
  
Kjell Erik Haavold  
Styreleder

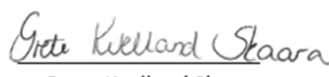
  
Åshild Schmidt  
Nestleder

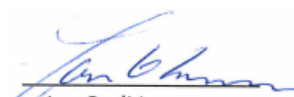
  
Jan Oddvar Skisland  
Styremedlem

  
Jan Anker Hestås  
Styremedlem

  
Pernille K. Gulowsen  
Styremedlem

  
Harald Furre  
Styremedlem

  
Grete Kvelland Skaara  
Styremedlem

  
Jan Omli Larsen  
Daglig leder



| Tall oppgitt i hele 1000                     | Note  | MORSELSKAP    |               | KONSERN        |                |
|----------------------------------------------|-------|---------------|---------------|----------------|----------------|
|                                              |       | 2024          | 2023          | 2024           | 2023           |
| Salgsinntekt                                 | 1,2   | 0             | 0             | 102 342        | 195 808        |
| Leieinntekt                                  | 2     | 31            | 82            | 29 297         | 30 563         |
| Andre driftsinntekter                        | 3,2   | 12 751        | 29 723        | 2 112          | 2 406          |
| <b>Sum driftsinntekt</b>                     |       | <b>12 782</b> | <b>29 805</b> | <b>133 751</b> | <b>228 777</b> |
| Varekostnad/kostnader solgte eiendommer      | 4,1,2 | -3 763        | 0             | 69 732         | 128 764        |
| Lønnskostnad                                 | 3     | 11 382        | 9 313         | 11 530         | 9 456          |
| Av- og nedskrivning på driftsmidler          | 4     | 36            | 23            | 11 838         | 11 885         |
| Annen driftskostnad                          | 3     | 5 691         | 6 022         | 14 618         | 12 995         |
| <b>Sum driftskostnad</b>                     |       | <b>13 347</b> | <b>15 358</b> | <b>107 718</b> | <b>163 100</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |       | <b>-565</b>   | <b>14 447</b> | <b>26 033</b>  | <b>65 677</b>  |
| Inntekt fra investering i datterselskap      |       | 17 388        | 2 875         | 0              | 0              |
| Inntekt fra investering i tilknyttet selskap | 5     | 0             | 0             | -1 205         | -1 401         |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern     |       | 34 679        | 40 684        | 0              | 0              |
| Annen renteinntekt                           |       | 4 038         | 941           | 8 139          | 4 177          |
| Annen finansinntekt                          |       | 0             | 0             | -3             | -292           |
| Rentekostnad ansvarlig lån                   | 6,9   | -20 623       | -19 662       | -20 623        | -19 662        |
| Annen rentekostnad                           | 7     | -18 902       | -5 718        | -14 317        | -8 701         |
| Annen finanskostnad                          | 5     | -16 500       | -21 920       | -28            | -184           |
| <b>Netto finansposter</b>                    |       | <b>79</b>     | <b>-2 801</b> | <b>-28 037</b> | <b>-25 434</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |       | <b>-486</b>   | <b>11 646</b> | <b>-2 005</b>  | <b>40 244</b>  |
| Skattekostnad på ordinært resultat           | 8     | 0             | 0             | -132           | -10 050        |
| <b>Ordinært resultat</b>                     |       | <b>-486</b>   | <b>11 646</b> | <b>-1 873</b>  | <b>50 294</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                           |       | <b>-486</b>   | <b>11 646</b> | <b>-1 873</b>  | <b>50 294</b>  |
| Herav Majoritetens resultatandel             |       | 0             | 0             | -942           | 51 180         |
| Herav minoritetens resultatandel             |       | 0             | 0             | -931           | -886           |
| <b>Sum årsresultat</b>                       |       | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>-1 873</b>  | <b>50 294</b>  |
| <b>Overføringer</b>                          |       |               |               |                |                |
| Avsatt til utbytte                           |       | 25 000        | 38 000        |                |                |
| Avsatt til/(overført fra) annen egenkapital  |       | -25 486       | -26 354       |                |                |

|                                             |       | MORSELSKAP       |                  | KONSERN        |                  |
|---------------------------------------------|-------|------------------|------------------|----------------|------------------|
| Tall oppgitt i hele 1000                    | Note  | 2024             | 2023             | 2024           | 2023             |
| <b>EIENDELER</b>                            |       |                  |                  |                |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>                        |       |                  |                  |                |                  |
| <b>Varige driftsmidler</b>                  |       |                  |                  |                |                  |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom     | 4,9   | 0                | 0                | 384 850        | 382 927          |
| Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner o.l. | 4     | 224              | 95               | 1 456          | 1 407            |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>              |       | <b>224</b>       | <b>95</b>        | <b>386 306</b> | <b>384 334</b>   |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>            |       |                  |                  |                |                  |
| Investeringer i datterselskap               | 5     | 423 171          | 408 975          | 0              | 0                |
| Lån til foretak i samme konsern             | 6     | 517 831          | 485 576          | 0              | 0                |
| Investeringer i tilknyttet selskap og FKV   | 5     | 23 932           | 24 554           | 19 981         | 21 552           |
| Lån til tilknyttet selskap og FKV           | 9,6   | 10 288           | 11 497           | 13 746         | 15 505           |
| Obligasjoner og andre fordringer            | 9     | 250              | 270              | 28 936         | 34 289           |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>        |       | <b>975 472</b>   | <b>930 872</b>   | <b>62 663</b>  | <b>71 345</b>    |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                    |       | <b>975 696</b>   | <b>930 968</b>   | <b>448 969</b> | <b>455 679</b>   |
| <b>Omløpsmidler</b>                         |       |                  |                  |                |                  |
| <b>Prosjektbeholdning</b>                   | 4,1,9 | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>410 025</b> | <b>458 938</b>   |
| <b>Fordringer</b>                           |       |                  |                  |                |                  |
| Kundefordringer                             |       | 381              | 8 588            | 789            | 6 466            |
| Andre fordringer                            | 6     | 17 759           | 55 269           | 4 594          | 56 778           |
| <b>Sum fordringer</b>                       |       | <b>18 140</b>    | <b>63 857</b>    | <b>5 383</b>   | <b>63 245</b>    |
| <b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>         |       |                  |                  |                |                  |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                     | 10    | <b>72 064</b>    | <b>18 806</b>    | <b>118 486</b> | <b>70 196</b>    |
| <b>Sum eiendeler</b>                        |       | <b>1 065 900</b> | <b>1 013 630</b> | <b>982 863</b> | <b>1 048 058</b> |



|                                                        |      | MORSELSKAP       |                  | KONSERN        |                  |
|--------------------------------------------------------|------|------------------|------------------|----------------|------------------|
| Tall oppgitt i hele 1000                               | Note | 2024             | 2023             | 2024           | 2023             |
| <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                                      |      | 330 945          | 330 945          | 318 626        | 344 533          |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>                        |      | <b>330 945</b>   | <b>330 945</b>   | <b>318 626</b> | <b>344 533</b>   |
| <b>Sum egenkapital henført til morselskapets eiere</b> |      |                  |                  | <b>392 120</b> | <b>418 027</b>   |
| Minoritetsinteresser                                   |      | 0                | 0                | -3 772         | -2 841           |
| <b>Sum egenkapital</b>                                 | 11   | <b>378 953</b>   | <b>404 438</b>   | <b>388 348</b> | <b>415 186</b>   |
| <b>GJELD</b>                                           |      |                  |                  |                |                  |
| <b>Avsetninger for forpliktelser</b>                   |      |                  |                  |                |                  |
| Pensjonsforpliktelser                                  | 3    | 13 732           | 11 147           | 13 732         | 11 147           |
| Utsatt skatt                                           | 8    | 0                | 0                | 4 667          | 4 833            |
| Andre avsetninger for forpliktelser                    | 4    | 0                | 0                | 3 489          | 3 798            |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>               |      | <b>13 732</b>    | <b>11 147</b>    | <b>21 888</b>  | <b>19 779</b>    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>                          |      |                  |                  |                |                  |
| Gjeld til Kristiansand kommune                         | 9,11 | 241 349          | 241 349          | 241 349        | 241 349          |
| Annen langsiktig gjeld                                 | 6,9  | 155 300          | 55 086           | 10 171         | 14 337           |
| Gjeld til kredittinstitusjoner                         | 9    | 0                | 4 842            | 15 125         | 33 517           |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>                      |      | <b>396 648</b>   | <b>301 277</b>   | <b>266 645</b> | <b>289 203</b>   |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                                |      |                  |                  |                |                  |
| Gjeld til kredittinstitusjoner kort                    | 9,10 | 242 753          | 241 600          | 263 586        | 246 282          |
| Leverandørgjeld                                        |      | 5 241            | 9 759            | 11 726         | 19 281           |
| Skyldig offentlige avgifter                            |      | 1 913            | 2 085            | 1 829          | 2 072            |
| Utbytte                                                |      | 25 000           | 38 000           | 25 000         | 38 000           |
| Annen kortsiktig gjeld                                 |      | 1 660            | 5 324            | 3 842          | 18 255           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>                            |      | <b>276 568</b>   | <b>296 768</b>   | <b>305 984</b> | <b>323 890</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                                       |      | <b>686 947</b>   | <b>609 192</b>   | <b>594 516</b> | <b>632 872</b>   |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b>                        |      | <b>1 065 900</b> | <b>1 013 630</b> | <b>982 863</b> | <b>1 048 058</b> |

Kristiansand, den 11. april 2025

  
Kjell Erik Haavold  
Styreleder

  
Åshild Schmidt  
Nestleder

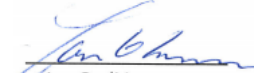
  
Jan Oddvar Skisland  
Styremedlem

  
Jan Anker Hestås  
Styremedlem

  
Grete Kvelland Skaara  
Styremedlem

  
Pernille K. Gulowsen  
Styremedlem

  
Harald Furre  
Styremedlem

  
Jan Omli Larsen  
Daglig leder

|                                                                      |      | MORSELSKAP |          | KONSERN |          |
|----------------------------------------------------------------------|------|------------|----------|---------|----------|
| Tall oppgitt i hele 1000                                             | Note | 2024       | 2023     | 2024    | 2023     |
| Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter                        |      |            |          |         |          |
| Resultat før skattekostnad                                           |      | -486       | 11 646   | -2 005  | 40 244   |
| Tap/gevinst ved salg av aksjer i datterselskap                       | 2,5  | -5 802     | -21 542  | 0       | 0        |
| Tap/gevinst ved salg av eiendeler                                    | 2    | 0          | 0        | 0       | -29 309  |
| Resultatandel aksjer i tilknyttet selskap fratrukket utdeling        | 5    | 0          | 0        | 1 205   | 1 401    |
| Inntektsført konsernbidrag                                           |      | -17 388    | -2 875   | 0       | 0        |
| Ordinære av –og nedskrivninger                                       | 4    | 36         | 23       | 11 838  | 11 885   |
| Nedskrivning finansielle anleggsmidler                               | 5    | 16 500     | 21 803   | 0       | 0        |
| Endring i pensjonsforpliktelse                                       | 3    | 2 584      | 1 691    | 2 584   | 1 691    |
| Endring i varelager/ prosjekteiendommer                              | 1    | 0          | 0        | 52 229  | 87 494   |
| Endring i kundefordringer                                            |      | 8 206      | -8 474   | 5 677   | 86 434   |
| Endring i leverandørgjeld                                            |      | -4 518     | -175     | -7 554  | -486     |
| Endring i andre tidsavgrensningsposter                               |      | -3 834     | -826     | -18 822 | -3 078   |
| Poster klassifisert som investerings- eller finansieringsaktiviteter | 10   | -3 689     | -6 848   | - 3 998 | -6 519   |
| Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter                     |      | -8 389     | -5 577   | 41 155  | 189 756  |
| Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter                          |      |            |          |         |          |
| Netto kontanteffekt ved salg av varige driftsmidler                  | 4    | 0          | 0        | 0       | 17 909   |
| Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler                         | 4    | -166       | -2       | -17 126 | -118 452 |
| Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler                          | 5    | 7 493      | 22 648   | 668     | 0        |
| Utbetalinger ved investering i aksjer, andeler og obligasjoner       | 5    | -55        | -119 569 | -303    | -12 577  |
| Innbetalinger på andre lånefordringer                                |      | 53 252     | 116 816  | 59 295  | 20 352   |
| Utbetalinger på andre lånefordringer                                 |      | -61 090    | -520     | 0       | -1 431   |
| Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter                       |      | -566       | 19 373   | 42 534  | -94 198  |
| Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter                         |      |            |          |         |          |
| Innbetalinger gjeld konsernselskaper                                 |      | 100 214    | 0        | 0       | 0        |
| Innbetalinger ved opptak av nye banklån                              | 9    | 0          | 115 000  | 6250    | 115 000  |
| Utbetaling kassekreditt                                              | 9    | 0          | -28 555  | -3 280  | -26 041  |
| Utbetaling på banklån                                                | 9    | 0          | -40 000  | -370    | -137 899 |
| Utbetalinger ved nedbetaling av ansvarlig lån                        |      | 0          | -18 446  | 0       | -18 446  |
| Utbetalinger ved nedbetaling av annen langsiktig gjeld               |      | 0          | -1 481   | 0       | 0        |
| Utbetalinger av utbytte                                              |      | -38 000    | -32 000  | -38 000 | -32 000  |
| Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter                      |      | 62 214     | -5 482   | -35 400 | -99 387  |
| Netto endring i kontanter                                            |      | 53 259     | 8 314    | 48 289  | -3 828   |
| Kontantbeholdning 01.01                                              |      | 18 806     | 10 492   | 70 196  | 74 026   |
| Kontantbeholdning 31.12                                              |      | 72 064     | 18 806   | 118 486 | 70 196   |
| Spesifikasjon av kontantbeholdningen ved periodens slutt             |      |            |          |         |          |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                                  |      | 72 064     | 18 806   | 118 486 | 70 196   |
| I tillegg har selskapet følgende trekkmuligheter                     |      |            |          |         |          |
| Ubenyttet kassekreditt                                               |      | 45 000     | 45 000   | 45 000  | 45 000   |
| Tilgjengelig likviditet                                              |      | 117 064    | 63 806   | 163 486 | 115 196  |



## **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 skønnsmessige 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. Felleskostnader presenteres netto under varekostnad i resultatregnskapet.

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. Fullførelsesgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Totalkostnaden revurderes løpende. For prosjekter som forventes å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

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

### **Klassifisering og vurdering av balanseposter**

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

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

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

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

### Driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30.000. 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 del om tilbakebetaling av investert kapital, og fratrekkes investeringens verdi i balansen.

### Markedsbaserte finansielle instrumenter

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

### Rentesikring

Sikring av flytende rentebetalinger på lån ved bruk av rentebytteavtaler regnskapsføres som kontantstrømsikring når dokumentasjonskravene for dette er oppfylt. Rentederivatene som benyttes er mot banker med høy kredittkvalitet, og har betingelser i det flytende lånet 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. I tillegg til dette har administrerende direktør en pensjonsordning som finansieres over drift.

### 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.

### Endring av regnskapsprinsipp

Fakturerte felleskostnader nettoføres mot varekost i resultatregnskapet i 2024. Sammenligningstallene for 2023 er endret tilsvarende.

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

## NOTE I PROSJEKTBEHOLDNING

Konsernets bokførte prosjektbeholdning består av følgende poster:

|                                                                                | KONSERNET      |                |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Prosjekt under utførelse                                                       | 2024           | 2023           |
| Prosjekteiendommer og ikke igangsatte byggeprosjekter                          | 410 025        | 376 360        |
| Utført produksjon igangværende prosjekter                                      | 0              | 82 577         |
| Avsetning tapskontrakt næringsseksjoner                                        | 0              | 0              |
| <b>Nettoverdi</b>                                                              | <b>410 025</b> | <b>458 938</b> |
| <b>Opptjent salg ikke overleverte leiligheter inkludert i kundefordringer:</b> | <b>0</b>       | <b>0</b>       |

Konsernets byggeprosjekt på Marvika Torv ble ferdigstilt i 2023. Prosjektet var et prosjekt i egenregi med løpende salg og uttak fra lager. Ikke solgte enheter per 2024 er vurdert som varelager og er nå inkludert i linjen "prosjekteiendommer og ikke igangsatte byggeprosjekter" i tabellen.

## NOTE 2 SALGSINNTEKTER

|                                                                                     | KONSERNET      |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Omsetning per virksomhetsområde:                                                    | 2024           | 2023           |
| Salg av tomter samt omsetningsverdien av eiendommer solgt via salg av datterselskap | 10 962         | 119 542        |
| Leieinntekter                                                                       | 29 297         | 33 577         |
| Inntekt byggeprosjekter                                                             | 91 380         | 76 266         |
| Managementtjenester levert til selskap utenfor konsernet                            | 2 112          | 2 512          |
| <b>Sum</b>                                                                          | <b>133 751</b> | <b>231 897</b> |

Alle solgte eiendommer ligger i Kristiansand og Lillesand kommune.

I morselskapet består andre driftsinntekter av managementtjenester levert til selskap i konsernet på MNOK 7, samt gevinst ved salg av aksjer i datterselskap på MNOK 5,8.

## NOTE 3 LØNSKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSE, LÅN TIL ANSATTE, PENSJONER, TRANSAKSJONER NÆRSTÅENDE PARTER

|                                        | MORSELSKAP    |              | KONSERN       |              |
|----------------------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
|                                        | Daglig leder  | Styret       | Daglig leder  | Styret       |
| <b>Ytelse til ledende personer</b>     |               |              |               |              |
| Lønn/ honorar administrerende direktør | 2 277         | 681          | 2 277         | 811          |
| Pensjon                                | 2 353         | 0            | 2 353         | 0            |
| Andre ytelser                          | 10            | 42           | 10            | 42           |
| <b>Lønnskostnad i regnskapet</b>       | <b>2024</b>   | <b>2023</b>  | <b>2024</b>   | <b>2023</b>  |
| Lønn og honorar                        | 7 113         | 6 127        | 7 243         | 6 251        |
| Arbeidsgiveravgift                     | 1 501         | 1 038        | 1 520         | 1 055        |
| Pensjonskostnad                        | 2 717         | 2 101        | 2 717         | 2 101        |
| Annen personalkostnad                  | 51            | 48           | 51            | 48           |
| <b>Sum</b>                             | <b>11 382</b> | <b>9 313</b> | <b>11 530</b> | <b>9 456</b> |
| Antall årsverk                         | 4,3           | 4,0          | 4,3           | 4,0          |



Morselskapet har solgt administrative, regnskapsmessige og prosjekterrelaterte tjenester til andre selskaper i konsernet for kr 6 948 850 (2023: Kr 8 180 960). 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 5 ansatte i selskapet og konsernet. Pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Administrerende direktør har i tillegg en pensjonsordning som er finansiert gjennom selskapet. Avtalen innebærer at det på lik linje med en innskuddsbasert ordning opptjenes rettigheter til en pensjonskapital. Ordningen er basert på at administrerende direktør har mulighet til å fratre ved en alder av 62 år, med en tilsvarende mulighet for selskapet til å avslutte arbeidsforholdet. Opptjeningstiden i denne avtalen er avsluttet, og årets avsetning reflekterer forventet fremtidig indeksregulering av pensjonsutbetaling målt til nominell kroneverdi på utbetalingstidspunktet.

| Revisor (morselskap og konsern)                             | MORSELSKAP |            | KONSERN      |            |
|-------------------------------------------------------------|------------|------------|--------------|------------|
|                                                             | 2024       | 2023       | 2024         | 2023       |
| Lovpålagt revisjon (inkl teknisk bistand med årsregnskapet) | 204        | 428        | 922          | 812        |
| Andre attestasjonsoppdrag                                   | 0          | 51         | 0            | 51         |
| Annen bistand (mva, kapitalforhøyelse og fisjon)            | 67         | 0          | 97           | 20         |
| <b>Sum godtgjørelse til revisor (alle beløp ekskl mva)</b>  | <b>292</b> | <b>479</b> | <b>1 040</b> | <b>883</b> |

#### NOTE 4 VARIGE DRIFTSMIDLER

##### MORSELSKAP

###### Varige driftsmidler (utenom eiendom)

|                                           | Kontor-<br>maskiner | Kunst             | Inventar,<br>Innredning,<br>biler | Sum drifts-<br>midler |
|-------------------------------------------|---------------------|-------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| Anskaffelseskost pr 01.01                 | 21                  | 24                | 1 169                             | 1 214                 |
| Tilgang kjøpte driftsmidler               | 166                 | 0                 | 0                                 | 166                   |
| Avgang solgte driftsmidler                | 0                   | 0                 | 0                                 | 0                     |
| Anskaffelseskost 31.12                    | 187                 | 24                | 1 169                             | 1 381                 |
| Akkumulerte avskrivninger 31.12           | -28                 | 0                 | -1 129                            | -1 157                |
| <b>Bokført verdi pr. 31.12</b>            | <b>159</b>          | <b>24</b>         | <b>40</b>                         | <b>224</b>            |
| Årets avskrivninger                       | 18                  | 0                 | 18                                | 36                    |
| Konsernet benytter lineære avskrivninger. | 3 år                | Ingen<br>avskrvn. | 5 år                              |                       |

##### KONSERN

###### Varige driftsmidler (utenom eiendom)

|                                           | Maskiner<br>og anlegg | Kunst                | Inventar,<br>Innredning,<br>biler | Sum drifts-<br>midler |
|-------------------------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| Anskaffelseskost pr 01.01                 | 255                   | 24                   | 2 774                             | 3 053                 |
| Tilgang kjøpte driftsmidler               | 0                     | 0                    | 285                               | 285                   |
| Avgang solgte driftsmidler                | 0                     | 0                    | 0                                 | 0                     |
| Anskaffelseskost 31.12                    | 255                   | 24                   | 3 058                             | 3 338                 |
| Akkumulert avskrivninger 31.12            | -255                  | 0                    | -1 626                            | -1 881                |
| <b>Bokført verdi pr. 31.12</b>            | <b>0</b>              | <b>24</b>            | <b>1 432</b>                      | <b>1 456</b>          |
| Årets avskrivninger                       | 0                     | 0                    | 146                               | 146                   |
| Konsernet benytter lineære avskrivninger. | 10 år                 | Ingen<br>avskrivning | 5 år-15 år                        |                       |

| <b>KONSERN</b>                                      |               |                                                 |                         |
|-----------------------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>Varige driftsmidler (eiendom)</b>                | <b>Anlegg</b> | <b>Bygninger, tomter og anlegg u/utførelse*</b> | <b>Sum driftsmidler</b> |
| Anskaffelseskost pr 01.01                           | 1 596         | 426 195                                         | 427 792                 |
| Opprinnelig anskaffelseskost kjøpte eiendeler       | 0             | 0                                               | 0                       |
| Reklassifisert anskaffelseskost fra prosjekteiendom | 0             | 0                                               | 0                       |
| Tilgang kjøpte driftsmidler                         | 0             | 16 842                                          | 16 842                  |
| Avgang solgte driftsmidler                          | 0             | 0                                               | 0                       |
| <b>Anskaffelseskost 31.12</b>                       | <b>1 596</b>  | <b>443 037</b>                                  | <b>444 634</b>          |
| Akkumulert nedskrivninger 01.01.                    | 0             | -31 035                                         | -31 035                 |
| Akkumulerte avskrivninger 01.01.                    | 0             | -27 854                                         | -27 854                 |
| Opprinnelig akk.avskrivninger kjøpte driftsmidler   | 0             | 0                                               | 0                       |
| Avgang akk. Avskrivninger solgte driftsmidler       | 0             | 0                                               | 0                       |
| <b>Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12</b>      | <b>-894</b>   | <b>-58 889</b>                                  | <b>-59 783</b>          |
| <b>Bokført verdi pr. 31.12</b>                      | <b>702</b>    | <b>384 148</b>                                  | <b>384 850</b>          |
| Årets avskrivninger                                 | 64            | 11 628                                          | 11 692                  |
| 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.

Avsetning til fremtidig infrastrukturkostnader knyttet til solgte eiendommer inngår i andre avsetninger for forpliktelser med MNOK 3,5.

Eiendommer anskaffet med formål videreutvikling og salg er klassifisert som prosjekteiendommer i konsernet. Årets anskaffelse i bokført verdi av prosjekteiendommer består i hovedsak av utviklingskostnader på prosjektet BOP5. Når det gjelder tilganger på driftsmidler gjelder dette i all hovedsak investeringer på Bryggeritomten.

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

## NOTE 5 AKSJER I ANDRE SELSKAP

### Morselskapet

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

| (1 000 kr)                           | Forretnings-<br>Kontor | Eierandel/<br>stemmeandel | Resultat siste<br>år (100 %) | Egenkap. siste<br>år (100 %) | Balanseført<br>verdi |
|--------------------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Datterselskap</b>                 |                        |                           |                              |                              |                      |
| KNAS Eiendom AS                      | Kristiansand           | 100 %                     | 3 472                        | 38 017                       | 55 021               |
| Travparkveien AS                     | Kristiansand           | 100 %                     | -5                           | 6 899                        | 4 107                |
| Marvika Orlogstasjon AS              | Kristiansand           | 100 %                     | -812                         | 10 030                       | 10 030               |
| Oddernestun AS                       | Kristiansand           | 100 %                     | -2 057                       | 10 012                       | 5 030                |
| Støleheia Sør AS                     | Kristiansand           | 100 %                     | -607                         | 32 601                       | 31 750               |
| Nye Støleheia Sør AS                 | Kristiansand           | 100 %                     | -120                         | 535                          | 45                   |
| Borheia Næringspark AS               | Kristiansand           | 100 %                     | -16                          | 10 107                       | 12 233               |
| Lundsletta 27 AS                     | Kristiansand           | 100 %                     | 86                           | 188                          | 110                  |
| Lundsletta 35 AS                     | Kristiansand           | 100 %                     | 230                          | 138                          | 110                  |
| Lundsletta 36 AS                     | Kristiansand           | 100 %                     | 52                           | 111                          | 110                  |
| Vesterveien 25 AS                    | Kristiansand           | 100 %                     | 1 203                        | 605                          | 112                  |
| Meglerlokalet AS                     | Kristiansand           | 100 %                     | 10                           | 933                          | 1 204                |
| BOP 4 AS                             | Kristiansand           | 100 %                     | -12 642                      | -5 623                       | 30                   |
| BOP 5 AS                             | Kristiansand           | 100 %                     | -12                          | 3 585                        | 3 030                |
| Strømsheia Næringsutvikling AS       | Kristiansand           | 100 %                     | -103                         | 13 125                       | 6 991                |
| Strømsheia Bolig AS                  | Kristiansand           | 100 %                     | -386                         | 3 002                        | 29 277               |
| Strømsheia Holding AS                | Kristiansand           | 100 %                     | -2 303                       | 6 468                        | 0                    |
| Kongensgate 2 Kristiansand AS        | Kristiansand           | 66 %                      | -2 739                       | -11 094                      | 0                    |
| Marvika Utvikling Holding AS konsern | Kristiansand           | 100 %                     | 12 805                       | 46 015                       | 24 840               |
| Søgne industriselskap AS             | Kristiansand           | 100 %                     | 10                           | 5 195                        | 8 820                |
| Birkedalsveien 100 AS                | Kristiansand           | 100 %                     | 5 846                        | 4 089                        | 113 733              |
| Setesdalsveien 17 AS                 | Kristiansand           | 100 %                     | -821                         | 5 889                        | 116 590              |
| <b>Balanseført verdi 31.12.</b>      |                        |                           |                              |                              | <b>423 171</b>       |

Det er foretatt en nedskrivning av verdien på aksjer i datterselskap med MNOK 16,5 i 2024.

|                                                      | 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 %                      | 131 957                     | 1 475                        | 8 105                |
| Borgeheia AS*                                        | Kristiansand           | 27 %                      | -112                        | -16                          | 3 253                |
| Kvartal 49 Holding AS - konsern                      | Kristiansand           | 50 %                      | 11 899                      | 2                            | 10 706               |
| Vrånes Eiendom AS                                    | Kristiansand           | 33 %                      | 7 134                       | 7                            | 1 867                |
| <b>Balanseført verdi 31.12. i selskapsregnskapet</b> |                        |                           |                             |                              | <b>23 932</b>        |

\* 2023-tall



## Konsernet

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

|                                    | Anskaff.<br>tidspunkt | Forretnings-<br>kontor | Eierandel | Stemme-<br>andel |
|------------------------------------|-----------------------|------------------------|-----------|------------------|
| <b>Selskap:</b>                    |                       |                        |           |                  |
| Lillesand Næringsarealer AS (LINA) | 2009                  | Kristiansand           | 50 %      | 50 %             |
| Borgeheia AS                       | 2013                  | Kristiansand           | 27 %      | 27 %             |
| Kvartal 49 Holding AS              | 2018                  | Kristiansand           | 50 %      | 50 %             |
| Teateret AS                        | 2018                  | Kristiansand           | 34 %      | 34 %             |
| Vrânes Eiendom AS                  | 2023                  | Kristiansand           | 25 %      | 25 %             |
| Lundsletta Utvikling AS            | 2023                  | Kristiansand           | 20 %      | 20 %             |
| Electric City Properties AS        | 2024                  | Kristiansand           | 50 %      | 50 %             |

## Tilknyttede selskaper

| Merverdianalyse             | Balanseført EK<br>på kjøpstidspkt. | Tilgang/<br>Avgang | Henførbart<br>merverdi | Goodwill | Anskaffelses<br>kost |
|-----------------------------|------------------------------------|--------------------|------------------------|----------|----------------------|
| Vrânes Eiendom AS           | 2 490                              | -622               | 0                      | 0        | 1 867                |
| Lundsletta Utvikling AS     | 10 000                             | 0                  | 87                     | 0        | 10 087               |
| Kvartal 49 Holding AS       | 8 271                              | 0                  | 2 434                  | 0        | 10 705               |
| Teateret AS                 | 102                                | 102                | 0                      | 0        | 204                  |
| Borgeheia AS                | -8                                 | 0                  | 3 262                  | 0        | 3 253                |
| Electric City Properties AS | 50                                 |                    | 207                    | 0        | 257                  |
| <b>Sum</b>                  | <b>20 905</b>                      | <b>-520</b>        | <b>5 989</b>           | <b>0</b> | <b>26 374</b>        |

## Beregning av årets resultatandel

|                             | Gevinst ved<br>avgang | Andel årets<br>resultat | Avskrivning<br>henførbart<br>merverdi | Avskrivning<br>Goodwill | Årets<br>resultatandel |
|-----------------------------|-----------------------|-------------------------|---------------------------------------|-------------------------|------------------------|
| Vrânes Eiendom AS           | 0                     | -108                    | 0                                     | 0                       | -108                   |
| Lundsletta Utvikling AS     | 0                     | -1 365                  | 0                                     | 0                       | -1 365                 |
| Kvartal 49 Holding AS       | 0                     | 1                       | 0                                     | 0                       | 1                      |
| Teateret AS                 | 0                     | 278                     | 0                                     | 0                       | 278                    |
| Borgeheia AS                | 0                     | -4                      | 0                                     | 0                       | -4                     |
| Electric City Properties AS | 0                     | -6                      | 0                                     | 0                       | -6                     |
| <b>Sum</b>                  | <b>0</b>              | <b>-1 205</b>           | <b>0</b>                              | <b>0</b>                | <b>-1 205</b>          |

## Beregning av årets resultatandel

|                             | Balanseført<br>verdi 01.01. | Tilgang/avg.<br>i perioden | Årets<br>resultatandel | Overføring<br>(utbytte,<br>konsensbdr) | Egenkapitaljus<br>tering direkte<br>mot EK | Innbetalt/tilba-<br>kebetalt<br>egenkapital i<br>perioden | Balanseført<br>verdi 31.12 |
|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------|------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------|
| Vrânes Eiendom AS           | 2 490                       | -622                       | -108                   | 0                                      | 0                                          | 0                                                         | 1 760                      |
| Lundsletta Utvikling AS     | 9 471                       | 0                          | -1 365                 | 0                                      | 0                                          | 0                                                         | 8 106                      |
| Kvartal 49 Holding AS       | 5 949                       | 0                          | 1                      | 0                                      | 0                                          | 0                                                         | 5 950                      |
| Teateret AS                 | 398                         | 0                          | 278                    | 0                                      | 0                                          | 0                                                         | 676                        |
| Borgeheia AS                | 3 244                       | 0                          | -4                     | 0                                      | 0                                          | 0                                                         | 3 239                      |
| Electric City Properties AS | 0                           | 257                        | -6                     | 0                                      | 0                                          | 0                                                         | 251                        |
| <b>Sum</b>                  | <b>21 552</b>               | <b>-366</b>                | <b>-1 205</b>          | <b>0</b>                               | <b>0</b>                                   | <b>0</b>                                                  | <b>19 981</b>              |

Ført som avsetning for forpliktelser

Balanseført verdi investering i tilknyttet selskap

0

19 981

## Felleskontrollert virksomhet

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

### Effekt av bruttometoden for investeringen i LINA på hovedlinjer i resultatregnskapet

|                                            | KONSERN     |              |
|--------------------------------------------|-------------|--------------|
|                                            | 2024        | 2023         |
| Salgsinntekter                             | 3 294       | 6 738        |
| Annen driftsinntekt                        | 60          | 25           |
| Kostnader solgte tomter                    | 2 899       | 5 308        |
| Lønnskostnad                               | 148         | 142          |
| Driftskostnad                              | 1 053       | 952          |
| <b>Driftsresultat</b>                      | <b>-746</b> | <b>361</b>   |
| Netto finans                               | 1 483       | 1 221        |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b> | <b>738</b>  | <b>1 583</b> |
| Skattekostnad på ordinært resultat         | 0           | 0            |
| <b>Årsresultat</b>                         | <b>738</b>  | <b>1 583</b> |

### Effekt av bruttometoden på hovedlinjer i balansen

|                                                            |               |               |
|------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Lån til tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet | 3 459         | 3 268         |
| Prosjekteiendommer                                         | 55 815        | 56 181        |
| Fordringer                                                 | 1 013         | 709           |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.                               | 29 553        | 29 929        |
| <b>Sum eiendeler</b>                                       | <b>89 841</b> | <b>90 087</b> |
| Egenkapital                                                | 65 966        | 65 241        |
| Utsatt skatt                                               | 0             | 0             |
| Avsetning for forpliktelser                                | 3 489         | 3 798         |
| Gjeld til kredittinstitusjoner                             | 15 125        | 8 875         |
| Annen langsiktig gjeld                                     | 3 459         | 3 268         |
| Gjeld til kredittinstitusjoner kort                        | 1 403         | 4 682         |
| Leverandørgjeld                                            | 181           | 3 500         |
| Annen kortsiktig gjeld                                     | 205           | 723           |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b>                            | <b>89 828</b> | <b>90 087</b> |

## NOTE 6 MELLOMVÆRENDE MED SELSKAP I SAMME KONSERN M.V.

|                                                                        | MORSELSKAP     |                | KONSERN         |                 |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|
|                                                                        | 2024           | 2023           | 2024            | 2023            |
| Lån til foretak i samme konsern                                        | 517 831        | 485 576        | 0               | 0               |
| Lån til tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet             | 10 288         | 11 497         | 13 746          | 15 505          |
| Utbytte fra tilknyttet selskap - inngår i andre kortsiktige fordringer | 0              | 0              | 0               | 0               |
| Kortsiktige fordringer                                                 | 17 388         | 2 875          | 0               | 0               |
| Langsiktig lån Kristiansand kommune                                    | -241 349       | -241 349       | -241 349        | -241 349        |
| Langsiktig til selskap i samme konsern                                 | -155 300       | 0              | 0               | 0               |
| Gjeld tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet               | 0              | 0              | -6 712          | 0               |
| Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern                           | 0              | 0              | 0               | 0               |
| <b>Sum</b>                                                             | <b>148 859</b> | <b>258 598</b> | <b>-234 314</b> | <b>-225 844</b> |
| Kostnadsførte renter på lån Kristiansand kommune                       | 20 623         | 19 662         | 20 623          | 19 662          |

## NOTE 7 ANNEN RENTEKOSTNAD

|                                   | MORSELSKAP    |              | KONSERN       |              |
|-----------------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
|                                   | 2024          | 2023         | 2024          | 2023         |
| Betaling rentebytteavtaler        | 236           | 2 181        | 236           | 2 181        |
| Amortisering av rentebytteavtaler | -3 453        | -6 848       | -3 453        | -6 848       |
| Konserninterne renter             | 6 498         | 62           | 640           | 0            |
| Annen rentekostnad                | 15 621        | 10 324       | 16 894        | 12 739       |
| <b>Annen rentekostnad</b>         | <b>18 902</b> | <b>5 718</b> | <b>14 317</b> | <b>8 071</b> |

## NOTE 8 SKATT

|                                                                                      | MORSELSKAP     |                | KONSERN       |                |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------------|----------------|
|                                                                                      | 2024           | 2023           | 2024          | 2023           |
| <b>Midlertidige forskjeller</b>                                                      |                |                |               |                |
| Driftsmidler                                                                         | 127            | 102            | -20 543       | -14 480        |
| Rentebytteavtaler                                                                    | -1 153         | -4 842         | -1 153        | -4 842         |
| Varebeholdning                                                                       | 0              | 0              | 70 742        | 68 344         |
| Gevinst - og tapskonto                                                               | -991           | -1 239         | 28 179        | 35 224         |
| Pensjonsforpliktelse                                                                 | -13 732        | -11 147        | -13 732       | -11 147        |
| <b>Netto midlertidige forskjeller</b>                                                | <b>-15 749</b> | <b>-17 126</b> | <b>63 493</b> | <b>73 098</b>  |
| Underskudd til fremføring                                                            | -19 489        | -49 252        | -41 591       | -69 583        |
| Avskåret rentefradrag til fremføring                                                 | -19 138        | -19 138        | -19 800       | -19 800        |
| 3% tilbakeføring på utbytte                                                          | 0              | 0              | 0             | 0              |
| Netto grunnlag utsatt skatt/skattefordel i balansen fra felleskontrollert virksomhet | 0              | 0              | 0             | 0              |
| <b>Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel i balansen</b>                           | <b>-54 376</b> | <b>-85 516</b> | <b>2 101</b>  | <b>-16 286</b> |
| 22% utsatt skatt/utsatt skattefordel                                                 | -11 963        | -18 814        | -10 198       | -14 623        |
| Utsatt skatt beregnet til nåverdi                                                    | 0              | 0              | -4 667        | -4 833         |
| Herav ikke balanseført utsatt skattefordel                                           | 11 963         | 18 814         | 10 198        | 14 623         |
| <b>Utsatt skatt/utsatt skattefordel</b>                                              | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>-4 667</b> | <b>-4 833</b>  |

### Grunnlag for betalbar skatt

|                                                                           |                |               |               |              |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|---------------|--------------|
| Resultat før skattekostnad                                                | -486           | 11 646        | -2 005        | 40 244       |
| Permanente forskjeller                                                    | 14 238         | -2 101        | 20 536        | -37 645      |
| Endring i forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel | -1 377         | -5 463        | 9 605         | 33 708       |
| <b>Grunnlag for årets skattekostnad</b>                                   | <b>12 375</b>  | <b>4082</b>   | <b>28 136</b> | <b>2 599</b> |
| Anvendelse av underskudd til fremføring                                   | -29 763        | -6 956        | -28 136       | -36 307      |
| <b>Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet</b>                   | <b>-17 388</b> | <b>-2 875</b> | <b>0</b>      | <b>0</b>     |
| +/- Mottatt/avgitt konsernbidrag                                          | 17 388         | 2 875         | 0             | 0            |
| <b>Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)</b>     | <b>0</b>       | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>     |

### 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        | -132        | -23            |
| Endring utsatt skatt som følge av fusjon                                  | 0        | 0        | 0           | -10 027        |
| <b>Skattekostnad</b>                                                      | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>-132</b> | <b>-10 050</b> |

### 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        |
| <b>Betalbar skatt i balansen</b>                                          | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |



## NOTE 9 FORDRINGER OG GJELD

### Morselskap og konsern

#### Langsiktig fordring

Det er ytt lån til tilknyttede selskaper (TS) med til sammen MNOK 13,7 (2023: 15,5). Disse og posten Obligasjoner og andre fordringer på MNOK 28,9 (2023: 34,3) forfaller senere enn 1år.

#### Langsiktig gjeld

Ansvarlig gjeld til Kristiansand Kommune ble etablert i forbindelse med overføring av næringseiendommer. Lånet stort MNOK 241,3 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 36,3. I forbindelse med kjøp av aksjene i Søgne Industriselskap ble det utvidet med ytterligere et ansvarlig lån, saldo MNOK 8,4, rente nibor + 3 %.

Andel av lånet med forfall senere enn 5 år er MNOK 204 (2023:223). I løpet av 2025 må 261 MNOK av selskapets gjeld til kredittinstitusjoner fornyes og er klassifisert som kortsiktig gjeld per 31.12.2024. 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        |                |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                                 | 2024           | 2023           | 2024           | 2023           |
| <b>Gjeld sikret ved pant</b>                    | 241 600        | 241 600        | 276 150        | 274 957        |
| <b>Balanseført verdi av pantsatte eiendeler</b> |                |                |                |                |
| Varige driftsmidler og prosjektbeholdning       | 419 912        | 428 108        | 483 244        | 364 068        |
| Fordringer                                      | 0              | 0              | 0              | 0              |
| <b>Sum</b>                                      | <b>419 912</b> | <b>428 108</b> | <b>483 244</b> | <b>364 068</b> |

Av bokført langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner på MNOK 33,5 i 2023 er MNOK 4,8 knyttet til rentebytteavtalene. Årets gjeld knyttet til sikringsinstrumenter er flyttet til kortsiktig gjeld da de går ut i 2025 og utgjør MNOK 1,2.

## NOTE 10 BUNDNE MIDLER, PANTSTILLELSER, GARANTIER OG RENTEBINDINGSAVTALER

I posten bankinnskudd og kontanter inngår bundne bankinnskudd (skattetrekkskonto) med kr 1 043 744 for morselskapet og konsernet.

Inngåtte rentebindingssavtaler 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 31.12.2024 MNOK 1,2.

## NOTE 11 EGENKAPITAL

| MORSELSKAP                   | Aksjekapital  | Overkurs      | Annen egenkapital | Sum            |
|------------------------------|---------------|---------------|-------------------|----------------|
| Egenkapital pr 01.01.        | 60 000        | 13 494        | 330 945           | <b>404 438</b> |
| Årets resultat               | 0             | 0             | -486              | <b>-486</b>    |
| Utbytte                      | 0             | 0             | -25 000           | <b>-25 000</b> |
| <b>Egenkapital pr 31.12.</b> | <b>60 000</b> | <b>13 494</b> | <b>305 459</b>    | <b>378 953</b> |

| KONSERN                      | Aksjekapital  | Overkurs      | Annen egenkapital | Minoritets-interesse | Sum            |
|------------------------------|---------------|---------------|-------------------|----------------------|----------------|
| Egenkapital pr 01.01.        | 60 000        | 13 494        | 344 533           | -2 841               | <b>415 186</b> |
| Årets resultat               | 0             | 0             | -942              | -931                 | <b>-1 873</b>  |
| Utbytte                      | 0             | 0             | -25 000           | 0                    | <b>-25 000</b> |
| Andre endringer              | 0             | 0             | 35                | 0                    | <b>35</b>      |
| <b>Egenkapital pr 31.12.</b> | <b>60 000</b> | <b>13 494</b> | <b>318 626</b>    | <b>-3 772</b>        | <b>388 348</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.

Til generalforsamlingen i KRISTIANSAND NÆRINGSSKAP AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for KRISTIANSAND NÆRINGSSKAP AS, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

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

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

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

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

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av 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 intern 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, 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 frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke kan fortsette 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 konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi har eneansvar for vår konklusjon om konsernregnskapet.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Kristiansand, 23. april 2025

KPMG AS

Øystein M. Ore  
*Statsautorisert revisor*  
(elektronisk signert)