



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	924 799 064
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	KRISTIANSAND NÆRINGSELSEKAP AS
Forretningsadresse:	Østre Strandgate 3 4610 KRISTIANSAND S

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet:	Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Jan Omli Larsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	11.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 23.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	2	82 000	50 000
Annen driftsinntekt	3,2	29 723 000	42 344 000
Sum inntekter		29 805 000	42 394 000
Kostnader			
Lønnskostnad	3	9 313 000	8 505 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	23 000	22 000
Annen driftskostnad	3	6 022 000	7 342 000
Sum kostnader		15 358 000	15 869 000
Driftsresultat		14 447 000	26 525 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt fra investering i datterselskap		2 875 000	42 557 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		40 684 000	27 421 000
Annen renteinntekt		941 000	1 152 000
Sum finansinntekter		44 500 000	71 130 000
Annen rentekostnad	6	19 662 000	14 663 000
Annen finanskostnad	7	5 718 000	3 700 000
Annen finanskostnad	5	21 920 000	28 897 000
Sum finanskostnader		47 300 000	47 260 000
Netto finans		-2 800 000	23 870 000
Ordinært resultat før skattekostnad		11 647 000	50 395 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		11 647 000	50 395 000
Årsresultat		11 647 000	50 395 000
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		38 000 000	32 000 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		-26 354 000	18 397 000
Sum overføringer og disponeringer		11 646 000	50 397 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	95 000	116 000
Sum varige driftsmidler		95 000	116 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	408 975 000	279 806 000
Lån til foretak i samme konsern	6	485 576 000	575 165 000
Investeringer i tilknyttet selskap	5	24 554 000	22 064 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	9,6	11 497 000	10 997 000
Andre fordringer	9	270 000	250 000
Sum finansielle anleggsmidler		930 872 000	888 282 000
Sum anleggsmidler		930 967 000	888 398 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	1	8 588 000	114 000
Andre fordringer	6	55 269 000	114 621 000
Sum fordringer		63 857 000	114 735 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	18 806 000	10 492 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		18 806 000	10 492 000
Sum omløpsmidler		82 663 000	125 227 000
SUM EIENDELER		1 013 630 000	1 013 625 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		60 000 000	60 000 000
Overkurs		13 494 000	13 494 000
Sum innskutt egenkapital		73 494 000	73 494 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		330 945 000	357 299 000
Sum opptjent egenkapital		330 945 000	357 299 000
Sum egenkapital		404 439 000	430 793 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	3	11 147 000	9 457 000
Sum avsetninger for forpliktelser		11 147 000	9 457 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,9	4 842 000	178 291 000
Ansvarlig lånekapital	9,11	241 349 000	259 795 000
Øvrig langsiktig gjeld	9	55 086 000	56 566 000
Sum annen langsiktig gjeld		301 277 000	494 652 000
Sum langsiktig gjeld		312 424 000	504 109 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	241 600 000	28 555 000
Leverandørgjeld		9 759 000	9 935 000
Skyldige offentlige avgifter		2 085 000	1 756 000
Utbytte		38 000 000	32 000 000
Annen kortsiktig gjeld	11,4	5 324 000	6 478 000
Sum kortsiktig gjeld		296 768 000	78 724 000
Sum gjeld		609 192 000	582 833 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 013 631 000	1 013 626 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1,2	195 808 000	366 428 000
Leieinntekt	2	33 577 000	21 327 000
Andre driftsinntekter	3,2	2 512 000	2 123 000
Sum inntekter		231 897 000	389 878 000
Kostnader			
Varekostnad	4,1	128 454 000	269 511 000
Lønnskostnad	3	9 456 000	8 640 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	11 885 000	6 387 000
Annen driftskostnad	3	16 425 000	18 408 000
Sum kostnader		166 220 000	302 946 000
Driftsresultat		65 677 000	86 932 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt fra investering i datterselskap		0	9 513 000
Inntekt fra investering i tilk. selskap	5	-1 401 000	-744 000
Annen renteinntekt		4 177 000	1 885 000
Annen finansinntekt		-292 000	1 000
Sum finansinntekter		2 484 000	10 655 000
Annen rentekostnad	7	8 071 000	6 587 000
Annen finanskostnad	6	19 662 000	14 663 000
Annen finanskostnad	5	184 000	130 000
Sum finanskostnader		27 917 000	21 380 000
Netto finans		-25 433 000	-10 725 000
Ordinært resultat før skattekostnad		40 244 000	76 207 000
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-10 050 000	836 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		50 294 000	75 371 000
Årsresultat		50 294 000	75 371 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Minoritetsinteresser		-886 000	-953 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		51 180 000	76 324 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,9	382 927 000	287 905 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	1 407 000	1 462 000
Sum varige driftsmidler		384 334 000	289 367 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	0	38 234 000
Lån til foretak i samme konsern	6	0	49 000
Investeringer i tilknyttet selskap	5	21 552 000	10 376 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	9,6	15 505 000	14 195 000
Andre fordringer	9	34 289 000	11 168 000
Sum finansielle anleggsmidler		71 346 000	74 022 000
Sum anleggsmidler		455 680 000	363 389 000
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjektbeholdning	4,1,9	458 938 000	546 432 000
Sum varer		458 938 000	546 432 000
Fordringer			
Kundefordringer	1	6 466 000	92 900 000
Andre fordringer	6	56 778 000	86 644 000
Sum fordringer		63 244 000	179 544 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	70 196 000	74 026 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		70 196 000	74 026 000
Sum omløpsmidler		592 378 000	800 002 000
SUM EIENDELER		1 048 058 000	1 163 391 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		60 000 000	60 000 000
Beholdning av egne aksjer		13 494 000	13 494 000
Sum innskutt egenkapital		73 494 000	73 494 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		344 533 000	331 228 000
Sum opptjent egenkapital		344 533 000	331 228 000
Minoritetsinteresser		-2 841 000	-2 299 000
Sum egenkapital	11	415 186 000	402 423 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	3	11 147 000	9 457 000
Utsatt skatt	8	4 833 000	5 000 000
Andre avsetninger for forpliktelser	5	3 798 000	3 946 000
Sum avsetninger for forpliktelser		19 778 000	18 403 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,9	33 517 000	304 865 000
Ansvarlig lånekapital	9,11	241 349 000	259 795 000
Øvrig langsiktig gjeld	9	14 337 000	73 014 000
Sum annen langsiktig gjeld		289 203 000	637 674 000
Sum langsiktig gjeld		308 981 000	656 077 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,9	246 282 000	30 723 000
Leverandørgjeld		19 281 000	19 767 000
Skyldige offentlige avgifter		2 072 000	1 587 000
Utbytte		38 000 000	32 000 000
Annen kortsiktig gjeld	11,4	18 255 000	20 815 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum kortsiktig gjeld		323 890 000	104 892 000
Sum gjeld		632 871 000	760 969 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 048 057 000	1 163 392 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 510574

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 799 064
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KRISTIANSAND NÆRINGSSELSKAP AS
Forretningsadresse: Østre Strandgate 3
4610 KRISTIANSAND S

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til konsernet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jan Omli Larsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2024

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 26.06.2024

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 924 799 064
KRISTIANSAND NÆRINGSELSKAP AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	2	82 000	50 000
Annen driftsinntekt	3,2	29 723 000	42 344 000
Sum inntekter		29 805 000	42 394 000
Kostnader			
Lønnskostnad	3	9 313 000	8 505 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	23 000	22 000
Annen driftskostnad	3	6 022 000	7 342 000
Sum kostnader		15 358 000	15 869 000
Driftsresultat		14 447 000	26 525 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt fra investering i datterselskap		2 875 000	42 557 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		40 684 000	27 421 000
Annen renteinntekt		941 000	1 152 000
Sum finansinntekter		44 500 000	71 130 000
Annen rentekostnad	6	19 662 000	14 663 000
Annen finanskostnad	7	5 718 000	3 700 000
Annen finanskostnad	5	21 920 000	28 897 000
Sum finanskostnader		47 300 000	47 260 000
Netto finans		-2 800 000	23 870 000
Ordinært resultat før skattekostnad		11 647 000	50 395 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		11 647 000	50 395 000
Årsresultat		11 647 000	50 395 000
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		38 000 000	32 000 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		-26 354 000	18 397 000
Sum overføringer og disponeringer		11 646 000	50 397 000



Organisasjonsnr: 924 799 064
KRISTIANSAND NÆRINGSELSKAP AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
	4	95 000	116 000
Sum varige driftsmidler		95 000	116 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	408 975 000	279 806 000
Lån til foretak i samme konsern	6	485 576 000	575 165 000
Investeringer i tilknyttet selskap	5	24 554 000	22 064 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	9,6	11 497 000	10 997 000
Andre fordringer	9	270 000	250 000
Sum finansielle anleggsmidler		930 872 000	888 282 000
Sum anleggsmidler		930 967 000	888 398 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	1	8 588 000	114 000
Andre fordringer	6	55 269 000	114 621 000
Sum fordringer		63 857 000	114 735 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	18 806 000	10 492 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		18 806 000	10 492 000
Sum omløpsmidler		82 663 000	125 227 000
SUM EIENDELER		1 013 630 000	1 013 625 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		60 000 000	60 000 000
Overkurs		13 494 000	13 494 000
Sum innskutt egenkapital		73 494 000	73 494 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		330 945 000	357 299 000
Sum opptjent egenkapital		330 945 000	357 299 000
Sum egenkapital		404 439 000	430 793 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	3	11 147 000	9 457 000
Sum avsetninger for forpliktelser		11 147 000	9 457 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10,9	4 842 000	178 291 000
Ansvarlig lånekapital	9,11	241 349 000	259 795 000
Øvrig langsiktig gjeld	9	55 086 000	56 566 000
Sum annen langsiktig gjeld		301 277 000	494 652 000
Sum langsiktig gjeld		312 424 000	504 109 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10	241 600 000	28 555 000
Leverandørgjeld		9 759 000	9 935 000
Skyldige offentlige avgifter		2 085 000	1 756 000
Utbytte		38 000 000	32 000 000
Annen kortsiktig gjeld	11,4	5 324 000	6 478 000
Sum kortsiktig gjeld		296 768 000	78 724 000
Sum gjeld		609 192 000	582 833 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 013 631 000	1 013 626 000



Organisasjonsnr: 924 799 064
KRISTIANSAND NÆRINGSELSKAP AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1,2	195 808 000	366 428 000
Leieinntekt	2	33 577 000	21 327 000
Andre driftsinntekter	3,2	2 512 000	2 123 000
Sum inntekter		231 897 000	389 878 000
Kostnader			
Varekostnad	4,1	128 454 000	269 511 000
Lønnskostnad	3	9 456 000	8 640 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	11 885 000	6 387 000
Annen driftskostnad	3	16 425 000	18 408 000
Sum kostnader		166 220 000	302 946 000
Driftsresultat		65 677 000	86 932 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt fra investering i datterselskap		0	9 513 000
Inntekt fra investering i tilk. selskap	5	-1 401 000	-744 000
Annen renteinntekt		4 177 000	1 885 000
Annen finansinntekt		-292 000	1 000
Sum finansinntekter		2 484 000	10 655 000
Annen rentekostnad	7	8 071 000	6 587 000
Annen finanskostnad	6	19 662 000	14 663 000
Annen finanskostnad	5	184 000	130 000
Sum finanskostnader		27 917 000	21 380 000
Netto finans		-25 433 000	-10 725 000
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-10 050 000	836 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		50 294 000	75 371 000
Årsresultat		50 294 000	75 371 000
Minoritetsinteresser		-886 000	-953 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		51 180 000	76 324 000



Organisasjonsnr: 924 799 064
KRISTIANSAND NÆRINGSELSESKAP AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
	4,9	382 927 000	287 905 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
	4	1 407 000	1 462 000
Sum varige driftsmidler			
		384 334 000	289 367 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap			
	5	0	38 234 000
Lån til foretak i samme konsern			
	6	0	49 000
Investeringer i tilknyttet selskap			
	5	21 552 000	10 376 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet			
	9,6	15 505 000	14 195 000
Andre fordringer			
	9	34 289 000	11 168 000
Sum finansielle anleggsmidler			
		71 346 000	74 022 000
Sum anleggsmidler			
		455 680 000	363 389 000
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjektbeholdning			
	4,1,9	458 938 000	546 432 000
Sum varer			
		458 938 000	546 432 000
Fordringer			
Kundefordringer			
	1	6 466 000	92 900 000
Andre fordringer			
	6	56 778 000	86 644 000
Sum fordringer			
		63 244 000	179 544 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
	6	70 196 000	74 026 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		70 196 000	74 026 000
Sum omløpsmidler			
		592 378 000	800 002 000
SUM EIENDELER			
		1 048 058 000	1 163 391 000



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital		60 000 000	60 000 000
Beholdning av egne aksjer		13 494 000	13 494 000
Sum innskutt egenkapital		73 494 000	73 494 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		344 533 000	331 228 000
Sum opptjent egenkapital		344 533 000	331 228 000

Minoritetsinteresser		-2 841 000	-2 299 000
----------------------	--	------------	------------

Sum egenkapital	11	415 186 000	402 423 000
------------------------	-----------	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Pensjonsforpliktelser	3	11 147 000	9 457 000
Utsatt skatt	8	4 833 000	5 000 000
Andre avsetninger for forpliktelser	5	3 798 000	3 946 000
Sum avsetninger for forpliktelser		19 778 000	18 403 000

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	10,9	33 517 000	304 865 000
Ansvarlig lånekapital	9,11	241 349 000	259 795 000
Øvrig langsiktig gjeld	9	14 337 000	73 014 000
Sum annen langsiktig gjeld		289 203 000	637 674 000

Sum langsiktig gjeld		308 981 000	656 077 000
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	10,9	246 282 000	30 723 000
Leverandørgjeld		19 281 000	19 767 000
Skyldige offentlige avgifter		2 072 000	1 587 000
Utbytte		38 000 000	32 000 000
Annen kortsiktig gjeld	11,4	18 255 000	20 815 000
Sum kortsiktig gjeld		323 890 000	104 892 000

Sum gjeld		632 871 000	760 969 000
------------------	--	--------------------	--------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 048 057 000	1 163 392 000
---------------------------------	--	----------------------	----------------------



Organisasjonsnr: 924 799 064
KRISTIANSAND NÆRINGSELKAP AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
4.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Organisasjonsnr: 924 799 064
KRISTIANSAND NÆRINGSELSKAP AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
4.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Kristiansand Næringselskap AS

STYRETS ÅRSBERETNING 2023

Året 2023 har vært preget av krigen i Ukraina, energikrise i Europa, økt inflasjon og arbeid for å få kontroll med inflasjonen og økte renter. Økte renter 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, det er helt mot slutten av 2023 vi kan se at markedet for kjøp av ny-boliger har fått seg en knekk. Byggekostnadene har også, sammen med inflasjonen, økt betydelig. Dette har resultert i få igangsatte boligprosjekter, som antagelig er en av grunnene til at boligprisene har holdt seg sterke gjennom året. Det har ellers vært svak etterspørsel etter tomter for næringsbygg i hele 2023.

Ved siden av å gi avkastning til eier, er Kristiansand Næringselskap 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 var i 2023 i henhold til selskapets strategier og balanserte hensynet til næringsutvikling og avkastning. Samlet sett har konsernet levert et godt økonomisk resultat i 2023 med tilfredsstillende økonomisk avkastning til eier.

KNAS-konsernets virksomhet omsatte i 2023 for 232 MNOK som resulterte i et konsernresultat på 50,2 MNOK. Basert på konsernets bokførte total kapital på 1.048 MNOK og driftsresultat på 65,7 MNOK gir dette en avkastning på total kapitalen på 7 pst. Tilsvarende ble avkastningen på egenkapitalen 12 pst basert på en egenkapital på 415 MNOK og årsresultat på 50,3 MNOK. Selskapet gjennomførte i 2022 en verdivurdering av alle selskapets eiendommer i regi av OPAK. Eiendommene som ble verdivurdert indikerte en merverdi på 264 MNOK ift bokført verdi på dette tidspunktet. Driftsresultatet for 2023 gir med dette en avkastning på 6 pst på verdijustert total kapital. Eiendommer anskaffet etter verdivurderingen fra OPAK ble utført, er medtatt til kjøpspris i beregningene av avkastning.

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:

- a) I 2023 gjennomførte selskapet en betydelig transaksjon ved å kjøpe CB-tomta fra Hansa Borg/danske Royal Unibrew. Kjøpet markerer en viktig milepæl for KNAS, og gir en betydelig innvirkning på konsernets fremtidige virksomhet.
- b) I løpet av 2023 har KNAS sikret viktige arealer på Støleheia, som nå er regulert for energiforedrende virksomheter. Dette åpnet for dialog med BULK om et samarbeid for utvikling av deler av Støleheia sør. Formelt samarbeid er etablert i 2024, og målet med avtalen å skape en synergisk utvikling som vil være til fordel for begge parter.
- c) I 2023 ble det bekreftet at Foreningen for Barnepalliasjon (FFB) ikke vil motta statlige bevilgninger for å opprettholde sin virksomhet, noe som fører til at de vil avslutte sin leieavtale med KNAS i første kvartal 2024. Selv om dette innebærer tap av en leietaker for vårt nybygg på Eg, en investering på 75 MNOK, anser bygget som attraktivt og forventer at det vil tiltrekke seg nye interessenter i nær fremtiden. Det er i 2024 startet forhandlinger om salg av bygget.
- d) Selskapets byggeprosjekt på Marvika Torv ble ferdigstilt i 2023, og prosjektet er nå inne i garantiperioden med fokus på kvalitetsoppfølging og salg av de siste leilighetene. Det var pr 31.12.23 for alle byggetrinnene kun 12 usolgte leiligheter av totalt 147 leiligheter. Antall usolgte leiligheter er ytterligere redusert til 9 ved utgangen av april 2024.
- e) Forhandlinger er gjennomført med Malling & Co om salget av selskapene Nye Teglværksvei 7 AS, Industrigata 10 AS, samt resterende andeler av fire tomteselskaper på Lund. Resultatet av disse forhandlingene er at Agate, Spenst, KNAS og REMA 1000 har inngått et samarbeid for å utvikle kvartalet. Planen innebærer bygging av omtrent 250 leiligheter samt flere næringsseksjoner i første etasje. Dette samarbeidet vil bidra til å videre-transformere området.
- f) Kristiansand Båt & Motor ble flyttet til Randesund (Kystveien 100) i den gamle sildemelsfabrikken der Sørlandets maritime videregående skole holdt til. Skolen er flyttet til Marvika i mer egnede lokaler. Gjennom denne transaksjonen er Kristiansand kommune sikret adkomst til strandsonen i Høvåg.
- g) Entreprenører har startet arbeidet med å klargjøre Strømsheia for utbygging.

- h) Dialog om avklaring av videre skjebne for trafikkstasjonen til Shell i Vige.
- i) Reguleringsvedtaket for Teaterkvartalet, også kjent som Kvartal 49, er nå endelig vedtatt. Dette er en viktig milepæl for utviklingen av området
- j) Det endelige reguleringsvedtaket for Oddenes tun er nå på plass. Med klare retningslinjer for arealbruk, bebyggelse og infrastruktur, vil reguleringsvedtaket bidra til en helhetlig og bærekraftig utvikling av Oddenes tun.
- k) Samarbeidet i LINA om utvikling av Sørlandsparken øst og Agder næringspark (Kjerlingland) videreføres. Per dags dato har dette resultert i 567 arbeidsplasser i Sørlandsparken øst og 469 arbeidsplasser i Agder Næringspark. Dette gir en total på 1036 arbeidsplasser. Kilde Create Solution

Selskapet har flere pågående prosjekter og forhandlinger som vil fortsette inn i det nye året, og disse forventes å ha innvirkning på selskapets økonomiske utvikling i årene som kommer. Prosjekter som vil vies stor oppmerksomhet i det neste året er CB-tomten, Støleheia Sør, Strømsheia, Teaterkvartalet og helsebydelen på Eg. Videre har KNAS 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 en nøye forvaltning av likviditet og som sikrer økonomisk fleksibilitet for KNAS i 2024. Selskapet vil derfor prioritere strategier som styrker finansiell robusthet samtidig som det fremmer bærekraftig vekst.

I 2023 er det gitt høringsuttalelser til Agder fylkeskommune og Kristiansand- og Lillesand kommune om viktigheten av å tilrettelegge gode næringsarealer med riktige kvaliteter i reguleringsarbeidet.

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.

SAMFUNNSANSVARET (ESG): KNAS har gjennom 2023 fulgt opp arbeidet rundt åpenhetsloven med å kartlegge og vurdere faktiske og potensielle negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter, anstendige arbeidsforhold i virksomheten og produkter/tjenester knyttet til virksomhetens leverandørkjede. Selskapet vil senest i løpet av juni 2024 offentliggjøre på vår hjemmeside (egen lenke direkte under «www.krsn.no») årets redegjørelse for aktsomhetsvurderingene i henhold til lovens krav.

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

Markedsrisiko: 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 betalingsvne. Gjennom 2023 har KNAS valgt å skrive ned bokført verdi av enkelte av sine eiendommer som følge av vurderingen rundt dagens og fremtidens marked for eiendom. KNAS er kontinuerlig oppmerksom på de nevnte risikoene og implementerer strategier for å minimalisere potensiell negativ påvirkning.

Finansiell risiko: Kredittisiko 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. Selskapet er eksponert mot endringer i rente med sine rentesikringskontrakter. Risikoen ansees dog som liten da eksponeringens størrelse er liten og i tillegg avtagende. Kostnadsnivået 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 2023 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 tillit til at vi vil kunne håndtere eventuelle refinansieringsbehov på en effektiv måte.

Kontantstrøm: Konsernet har tilfredsstillende likviditet og har ved utgangen av 2023 tilgjengelige bankinnskudd på 70 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 190 MNOK i 2023 mot 101 MNOK i 2022. 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 fire fast ansatte. Dette er fordelt mellom to menn og to kvinner. Arbeidsmiljøet i selskapet er godt. Det har ikke vært skader eller ulykker. Sykefraværet i selskapet var ubetydelig. Styret ønsker å berømme KNAS-administrasjonen for godt arbeid i 2023.

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 2023 (hele 1000):

Årsresultat konsern etter skatt (konsernresultat)	50 294
Årsresultat i morselskapet etter skatt (overskudd)	11 646
Forslag til utbytte (basert på konsernresultat 2022)	38 000
Avsatt til annen egenkapital	-26 354

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter et rettviseende bilde for virksomhetens resultat for 2023 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, 3. mai 2024

.....
Egil August Bauer-Nilsen
Styreleder

.....
Åshild Schmidt
Nestleder

.....
Bjørn Egeli
Styremedlem

.....
Jan Anker Hestås
Styremedlem

.....
Pernille K. Gulowsen
Styremedlem

.....
Harald Furre
Styremedlem

.....
Grete Kvelland Skaara
Styremedlem

.....
Jan Omli Larsen
Adm. dir.



Kristiansand Næringselskap AS

Morselskap		RESULTATREGNSKAP		Konsern	
2022	2023		Note	2023	2022
0	0	Salgsinntekt	1,2	195 808	366 428
50	82	Leieinntekt	2	33 577	21 327
42 344	29 723	Andre driftsinntekter	3,2	2 512	2 123
42 394	29 805	Sum driftsinntekt		231 897	389 878
0	0	Varekostnad/kostnader solgte eiendommer	4,1	128 454	269 511
8 505	9 313	Lønnskostnad	3	9 456	8 640
22	23	Av- og nedskrivning på driftsmidler	4	11 885	6 387
7 342	6 022	Annen driftskostnad	3	16 425	18 408
15 869	15 358	Sum driftskostnad		166 219	302 945
26 526	14 447	Driftsresultat		65 677	86 934
42 557	2 875	Inntekt fra investering i datterselskap		0	9 513
0	0	Inntekt fra investering i tilk. selskap	5	-1 401	-744
27 421	40 684	Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	0
1 152	941	Annen renteinntekt		4 177	1 885
0	0	Annen finansinntekt		-292	1
-14 663	-19 662	Rentekostnad ansvarlig lån	6	-19 662	-14 663
-3 700	-5 718	Annen rentekostnad	7	-8 071	-6 587
-28 897	-21 920	Annen finanskostnad	5	-184	-130
23 871	-2 801	Netto finansposter		-25 434	-10 724
50 397	11 646	Ordinært resultat før skattekostnad		40 244	76 209
0	0	Skattekostnad på ordinært resultat	8	-10 050	836
50 397	11 646	Ordinært resultat		50 294	75 373
50 397	11 646	Årsresultat		50 294	75 373
0	0	Herav majoritetens resultatandel		51 180	76 326
0	0	Herav minoritetens resultatandel		-886	-953
0	0	Sum årsresultat		50 294	75 373
		Overføringer			
32 000	38 000	Avsatt til utbytte			
18 397	-26 354	Avsatt til/(overført fra) annen egenkapital			



Kristiansand Næringsselskap AS

Morselskap		BALANSE PR. 31.12		Konsern	
2022	2023	EIENDELER		2023	2022
		Anleggsmidler			
		Varige driftsmidler			
0	0	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,9	382 927	287 905
<u>116</u>	<u>95</u>	Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner o.l.	4	<u>1 407</u>	<u>1 462</u>
<u>116</u>	<u>95</u>	Sum varige driftsmidler		384 334	289 367
		Finansielle anleggsmidler			
279 806	408 975	Investeringer i datterselskap	5	0	38 234
575 165	485 576	Lån til foretak i samme konsern	6	0	49
22 064	24 554	Investeringer i tilknyttet selskap og FKV	5	21 552	10 376
10 997	11 497	Lån til tilknyttet selskap og FKV	9,6	15 505	14 195
<u>250</u>	<u>270</u>	Obligasjoner og andre fordringer	9	<u>34 289</u>	<u>11 168</u>
<u>888 282</u>	<u>930 872</u>	Sum finansielle anleggsmidler		71 345	74 022
<u>888 398</u>	<u>930 968</u>	Sum anleggsmidler		455 679	363 389
		Omløpsmidler			
<u>0</u>	<u>0</u>	Prosjektbeholdning	4,1,9	<u>458 938</u>	<u>546 432</u>
		Fordringer			
114	8 588	Kundefordringer	1	6 466	92 900
<u>114 621</u>	<u>55 269</u>	Andre fordringer	6	<u>56 778</u>	<u>86 644</u>
<u>114 734</u>	<u>63 857</u>	Sum fordringer		63 245	179 544
<u>10 492</u>	<u>18 806</u>	Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	<u>70 196</u>	<u>74 026</u>
<u>125 226</u>	<u>82 663</u>	Sum omløpsmidler		592 379	800 002
<u>1 013 625</u>	<u>1 013 630</u>	Sum eiendeler		1 048 058	1 163 391



Kristiansand Næringssselskap AS

Morselskap		BALANSE PR. 31.12.		Konsern	
2022	2023		Note	2023	2022
		EGENKAPITAL OG GJELD			
		EGENKAPITAL			
		Innskutt egenkapital			
60 000	60 000	Aksjekapital		60 000	60 000
13 494	13 494	Overkurs		13 494	13 494
73 494	73 494	Sum innskutt egenkapital		73 494	73 494
		Opptjent egenkapital			
357 299	330 945	Annen egenkapital		344 533	331 228
357 299	330 945	Sum opptjent egenkapital		344 533	331 228
		Sum egenkap. henf. til morselskapets eiere		418 027	404 722
0	0	Minoritetsinteresser		-2 841	-2 299
430 792	404 438	Sum egenkapital	11	415 186	402 423
		GJELD			
		Avsetninger for forpliktelser			
9 457	11 147	Pensjonsforpliktelser	3	11 147	9 457
0	0	Utsatt skatt	8	4 833	5 000
0	0	Andre avsetninger for forpliktelser	5	3 798	3 946
9 457	11 147	Sum avsetninger for forpliktelser		19 779	18 402
		Annen langsiktig gjeld			
259 795	241 349	Gjeld til Kristiansand kommune	9,11	241 349	259 795
56 566	55 086	Annen langsiktig gjeld	9	14 337	73 014
178 291	4 842	Gjeld til kredittinstitusjoner	10,9	33 517	304 865
494 652	301 277	Sum annen langsiktig gjeld		289 203	637 674
		Kortsiktig gjeld			
28 555	241 600	Gjeld til kredittinstitusjoner kort	10,9	246 282	30 723
9 935	9 759	Leverandørgjeld		19 281	19 767
1 756	2 085	Skyldig offentlige avgifter		2 072	1 587
32 000	38 000	Utbytte		38 000	32 000
6 478	5 324	Annen kortsiktig gjeld	11,4	18 255	20 815
78 724	296 768	Sum kortsiktig gjeld		323 890	104 892
582 833	609 192	Sum gjeld		632 872	760 968
1 013 625	1 013 630	Sum egenkapital og gjeld		1 048 058	1 163 391

Kristiansand, den 3. mai 2024

Egil August Bauer-Nilsen
Styrets leder

Åshild Schmidt
Nestleder

Bjørn Egeli
Styremedle

Jan Omli Larsen
Adm. Dir.

Jan Anker Hestås
Styremedlem

Pernille Kring Gulowsen
Styremedlem

Harald Furre
Styremedlem

Grete Kvelland Skaara
Styremedlem



Kristiansand Næringssselskap AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Tall er oppgitt i hele 1 000

	Note	Morselskap		Konsern	
		2023	2022	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter					
Resultat før skattekostnad		11 646	50 397	40 244	76 209
Tap/gevinst ved salg av aksjer i datterselskap	5	-21 542	-35 027	0	0
Tap/gevinst ved salg av eiendeler	2	0	0	-29 309	-46 899
Resultatandel aksjer i tilknyttet selskap fratrukket utdeling	5	0	0	1 401	744
Inntektsført konsernbidrag		-2 875	-42 557	0	-9 513
Ordinære av -og nedskrivninger	4	23	22	11 885	6 387
Nedskrivning finansielle anleggsmidler	5	21 803	28 802	0	0
Endring i pensjonsforpliktelse	3	1 691	1 593	1 691	1 593
Endring i varelager/ prosjekteiendommer	1	0	0	87 494	60 621
Endring i kundefordringer		-8 474	3 198	86 434	13 035
Endring i leverandørgjeld		-175	1 883	-486	-6 056
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-826	-616	-3 078	11 599
Poster klassifisert som investerings- eller finansieringsaktiviteter	9	-6 848	-6 767	-6 519	-6 767
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-5 577	928	189 756	100 952
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter					
Netto kontanteffekt ved salg av varige driftsmidler	4	0	0	17 909	29 823
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	4	-2	-93	-118 452	-169 360
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler	5	22 648	35 635	0	0
Utbetalinger ved investering i aksjer, andeler og obligasjoner	5	-119 569	-122 631	-12 577	0
Innbetalinger på andre lånefordringer		116 816	541	20 352	1 348
Utbetalinger på andre lånefordringer		-520	-37 339	-1 431	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		19 373	-123 886	-94 198	-138 189
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter					
Innbetalinger ved opptak av nye banklån	9	115 000	125 000	115 000	125 000
Innbetaling ved opptak ansvarlig lån		0	8 820	0	8 820
Innbetalinger ved opptak av annen langsiktig gjeld		0	0	0	20 000
Utbetaling kassekreditt	9	-28 555	6 592	-26 041	9 297
Utbetaling på banklån		-40 000	0	-137 899	-114 494
Utbetalinger ved nedbetaling av ansvarlig lån		-18 446	-21 610	-18 446	-21 610
Utbetalinger ved nedbetaling av annen langsiktig gjeld		-1 481	0	0	0
Utbetalinger av utbytte		-32 000	-18 000	-32 000	-18 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-5 482	100 802	-99 387	9 014
Netto endring i kontanter		8 314	-22 156	-3 828	-28 223
Kontantbeholdning 01.01		10 492	32 648	74 026	102 250
Kontantbeholdning 31.12		18 806	10 492	70 196	74 026
Spesifikasjon av kontantbeholdningen ved periodens slutt					
Bankinnskudd, kontanter og lignende		18 806	10 492	70 196	74 026
I tillegg har selskapet følgende trekkmuligheter					
Ubenyttet kassekreditt		45 000	16 445	45 000	16 445
Tilgjengelig likviditet		63 806	26 937	115 196	90 471



Kristiansand Næringssselskap AS

Noter til regnskapet for 2023

Regnskapsprinsipper

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

Bruk av estimater

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

Driftsinntekter og driftskostnader

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

Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

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

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

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

Konsolideringsprinsipper

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

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

I konsernet er andel av resultat og kapital i felleskontrollert virksomhet ført etter bruttoprinsippet. Metoden innebærer at andel av den felleskontrollert virksomhets resultat og balanse er reflektert i de enkelte linjer i resultatregnskapet og i balansen.

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

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

I konsernregnskapet erstattes posten aksjer i datterselskap med datterselskapets eiendeler og gjeld. Konsernregnskapet utarbeides som om konsernet var én økonomisk enhet. Transaksjoner, urealisert fortjeneste og mellomværende mellom selskapene i konsernet elimineres.



Kristiansand Næringssselskap AS

Noter til regnskapet for 2023

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

Minoritetsinteresser

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

Anleggskontrakter

Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregnings-metode. 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 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Prosjekteiendommer

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

Fordringer

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

Datterselskap, tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet

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



Kristiansand Næringssselskap AS

Noter til regnskapet for 2023

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 realiserte 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 forsikringssselskap. 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.

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



Kristiansand Næringssekskap AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 1 Prosjektbeholdning

Konsernets bokførte prosjektbeholdning består av følgende poster:

Prosjekt under utførelse	Konsernet	
	2023	2022
Prosjekteiendommer og ikke igangsatte byggeprosjekter	376 360	417 719
Utført produksjon igangværende prosjekter	82 577	128 712
Avsetning tapskontrakt næringsseksjoner	0	0
Nettoverdi	458 938	546 432

Opptjent salg ikke overleverte leiligheter inkludert i kundefordringer: 0 91 189

Konsernet byggeprosjekt på Marvika Torv er ferdigstilt i 2023. Prosjektet har vært vurdert som et prosjekt i egenregi med løpende salg og uttak fra lager. Ikke solgte enheter per 2023 er vurdert som varelager.

Alle tre byggetrinnene er ferdigstilt og overlevert ved utgangen av 2023 og dermed innregnes ikke salg etter prinsippene for løpende avregning

Resultatposter konsern løpende avregning	2023	2022*
Vederlag overleverte enheter	0	0
Salgsinntekter periodisert	0	92 189
Varekostnader	0	75 573
Avsetning tapskontrakt næringsseksjoner	0	0
Netto resultatteffekt	0	16 616

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

Balansposter konsern		
Opptjent salg ikke overleverte leiligheter	0	91 189

Note 2 Salgsinntekter

Fordeling på virksomhetsområder og geografisk fordeling

Omsetning per virksomhetsområde:	Konsernet	
	2023	2022
Salg av tomter samt omsetningsverdien av eiendommer solgt via salg av datterselskap	119 542	118 867
Leieinntekter	33 577	21 402
Inntekt byggeprosjekter	76 266	247 561
Managementtjenester levert til selskap utenfor konsernet	2 512	2 049
Sum	231 897	389 878

Alle solgte eiendommer ligger i Kristiansand og Lillesand kommune.

I morselskapert består andre driftsinntekter av managementtjenester levert til selskap i konsernet på MNOK 8,2, samt gevinst ved salg av aksjer i datterselskap på MNOK 21,5.

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte, pensjoner, transaksjoner nærstående parter

Ytelse til ledende personer:	Morselskap		Konsernet	
	Daglig leder	Styret	Daglig leder	Styret
Lønn/ honorar administrerende direktør	2 184	649	2 184	773
Pensjon	1 569	0	1 569	0
Andre ytelser	11	35	11	35

Lønnskostnad i regnskapet	Morselskap		Konsernet	
	2023	2022	2023	2022
Lønn og honorar	6 127	5 641	6 251	5 757
Arbeidsgiveravgift	1 038	856	1 055	873
Pensjonskostnad	2 101	1 932	2 101	1 932
Annen personalkostnad	48	76	48	79
Sum	9 313	8 505	9 456	8 640



Kristiansand Næringselskap AS

Noter til regnskapet for 2023

Antall årsverk 4,0 4,0 4,0 4,0

Morselskapet har solgt administrative, regnskapsmessige og prosjekterrelaterte tjenester til andre selskaper i konsernet for kr 8 180 960 (2022: kr 7 317 069). Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelser til daglig leder, styreleder eller andre nærstående parter. Ingen av disse har avtale om bonus, overskuddsdeling eller opsjoner. Styreleder og et av styrets medlemmer har egne avtaler om timeleveranser. Det er ikke fakturert noe i 2023. Det er ingen enkelt lån/sikkerhetsstillelser som utgjør mer enn 5 % av selskapets egenkapital.

Selskapet og konsernet har innskuddsbasert pensjonsordning som omfatter i alt 4 ansatte i selskapet og konsernet. Pensjonsordningen 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 opptjener rettigheter til en pensjonskapital. Ordningen er basert på at administrerende direktør har mulighet til å fratru ved en alder av 62 år, med en tilsvarende mulighet for selskapet til å avslutte arbeidsforholdet.

Revisor (morselskap og konsern)	Morselskap		Konsernet	
	2023	2022	2023	2022
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskapet)	428	198	812	619
Andre attestasjonsoppdrag	51	0	51	0
Annen bistand (mva, kapitalforhøyelse og fisjon)	0	34	20	45
Sum godtgjørelse til revisor (alle beløp ekskl. mva)	479	231	883	664

Note 4 Varige driftsmidler

Morselskap

Varige driftsmidler (utenom eiendom)	maskiner	Kunst	innredning,	midler
Anskaffelseskost pr 01.01	21	24	1 168	1 213
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	1	1
Avgang solgte driftsmidler	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	21	24	1 169	1 214
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-10	0	-1 111	-1 121
Bokført verdi pr. 31.12	11	24	58	95

Årets avskrivninger	4	0	18	23
Konsernet benytter lineære avskrivninger	3 år	Ingen avskrivning	5 år	

Konsern

Varige driftsmidler (utenom eiendom)	Maskiner og anlegg	Kunst	Inventar, innredning, biler	Sum driftsmidler
Anskaffelseskost pr 01.01	246	24	2 709	2 979
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	74	74
Avgang solgte driftsmidler	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	246	24	2 783	3 053
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-235	0	-1 411	-1 646
Bokført verdi pr. 31.12	11	24	1 372	1 407

Årets avskrivninger	4	0	123	127
Konsernet benytter lineære avskrivninger	10 år	Ingen avskrivning	5 år-15 år	



Kristiansand Næringselskap AS

Noter til regnskapet for 2023

Konsern	Bygninger, tomter og anlegg u/ utførelse*		Sum driftsmidler
Varige driftsmidler (eiendom)	Anlegg		
Anskaffelseskost pr 01.01	1 596	325 333	326 930
Opprinnelig anskaffelseskost kjøpte eiendeler	0	0	0
Reklassifisert anskaffelseskost fra prosjekteiendom	0	0	0
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	118 378	118 378
Avgang solgte driftsmidler	0	-17 513	-17 513
Anskaffelseskost 31.12	1 596	426 198	427 795
Akkumulert nedskrivning 01.01.	0	-22 322	-22 322
Akkumulerte avskrivninger 01.01.	0	-27 629	-27 629
Opprinnelig akk. avskrivninger kjøpte driftsmidler	0	0	0
Avgang akk. avskrivninger solgte driftsmidler	0	5 914	5 914
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12	-830	-44 038	-44 868
Bokført verdi pr. 31.12	766	382 161	382 927
Årets av- og nedskrivninger	64	11 693	11 757
Konsernet 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 annen kortsiktig gjeld med MNOK 5.

		Morselskap	Konsern
Av varige driftsmidler og eiendom er klassifisert:	Driftsmidler	95	384 334
	Prosjekteiendommer	0	458 938

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 Marvika Torv og kjøp av Setesdalsveien 17 AS

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



Kristiansand Næringselskap AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 5 Aksjer i andre selskap

Morselskapet

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

Datterselskap	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemme- andel	Egenkapital		Balanseført verdi
			Resultat siste år (100 %)	siste år (100 %)	
KNAS Eiendom AS	Kristiansand	100 %	8 959	52 689	60 197
Marvika Orlogstasjon AS	Kristiansand	100 %	-268	10 030	10 030
Oddermestun AS	Kristiansand	100 %	465	10 012	5 030
Støleheia Sør AS (Bruliheia AS ifjor)	Kristiansand	100 %	539	2 004	55
Borheia Næringspark AS	Kristiansand	100 %	-821	9 287	12 233
Lundsletta 27 AS	Kristiansand	100 %	73	188	110
Lundsletta 35 AS	Kristiansand	100 %	194	138	110
Lundsletta 36 AS	Kristiansand	100 %	59	111	110
Jørgenmoes gate 2B AS	Kristiansand	100 %	172	247	110
Vesterveien 25 AS	Kristiansand	100 %	1 063	605	112
Meglerløkalet AS	Kristiansand	100 %	-30	918	1 204
BOP4 AS	Kristiansand	100 %	-2 763	1 783	30
BOP5 AS	Kristiansand	100 %	-396	2 447	3 030
Strømsheia Næringsutvikling AS	Kristiansand	100 %	529	11 168	6 991
Strømsheia Bolig AS	Kristiansand	100 %	-658	1 796	29 277
Strømsheia Holding AS	Kristiansand	100 %	-2 396	6 468	
Kongensgate 2 Kristiansand AS	Kristiansand	66 %	-2 306	-8 355	0
Marvika Utvikling Holding AS - konsern	Kristiansand	100 %	3 032	46 619	41 340
Søgne Industriselskap AS	Kristiansand	100 %	759	5 195	8 820
Birkedalsveien 100 AS	Kristiansand	100 %	5 388	4 095	113 733
Setesdalsveien 17 AS	Kristiansand	100 %	-365	5 743	116 455
Balanseført verdi 31.12.					408 975

Det er foretatt en nedskrivning av verdien på aksjer i datterselskap med MNOK 21,8 i 2023.

Tilknyttet selskap	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemme- andel	Egenkap. siste		Balanseført verdi
			år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	
Lillesand Næringsarealer AS - konsern	Kristiansand	50 %	65 241	3 165	8 105
Borgeheia AS *	Kristiansand	27 %	-96	-10	3 253
Kvartal 49 Holding AS - konsern	Kristiansand	50 %	11 897	-1 828	10 706
Vrånes Eiendom AS**	Kristiansand	33 %			2 490
Balanseført verdi 31.12. i selskapsregnskapet					24 554

* 2022-tall

** Første driftsår, ikke mottatt tall for 2023.



Kristiansand Næringselskap AS

Noter til regnskapet for 2023

Konsernet

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

Selskap	Anskaff. tidspunkt	Forretnings-kontor	Eierandel	Stemme- andel
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 %
Vrånes Eiendom AS	2023	Kristiansand	33 %	33 %
Lundsletta Utvikling AS	2023	Kristiansand	20 %	20 %

I 2023 er det gjennomført en fusjon mellom datterselskapene KNAS Eiendom AS, Vesterveien 15 AS og Marvika Utvikling AS. Fusjonen er skattefri og er gjennomført med skattemessig kontinuitet både på selskapsnivå og aksjonærnivå.

Tilknyttede selskaper

Merverdianalyse	Vrånes Eiendom AS	Lundsletta Utvikling AS	Kvartal 49 Holding AS	Teateret AS	Marvika Utvikling AS	Borgeheia AS	Sum
Balanseført EK på kjøpstidspkt.	2 490	10 000	8 271	102	1 007	-8	19 372
Tilgang	0	0	0	102	0	0	102
Henførbart merverdi	0	87	2 434	0	0	3 262	5 783
Goodwill	0	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost	2 490	10 087	10 705	204	1 007	3 253	25 257

Beregning av årets resultatandel

Gevinst ved avgang	0	0	0	0	0	0	0
Andel årets resultat	0	-616	-914	131	0	-3	-1 401
Avskrivning henførbart merverdi	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivning goodwill	0	0	0	0	0	0	0
Årets resultatandel	0	-616	-914	131	0	-3	-1 401

Beregning av balanseført verdi 31.12.

Balanseført verdi 01.01.	0	0	6 862	267	-423	3 247	9 953
Tilgang/avgang i perioden	2 490	10 087	0	0	0	0	12 577
Årets resultatandel	0	-616	-914	131	0	-3	-1 401
Egenkapitaljustering direkte mot EK	0	0	0	0	423	0	423
Balanseført verdi 31.12.	2 490	9 471	5 949	398	0	3 244	21 552
Ført som avsetning for forpliktelser							0
Balanseført verdi investering i tilknyttet selskap							21 552



Kristiansand Næringselskap AS

Noter til regnskapet for 2023

Felleskontrollert virksomhet

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

	Konsern	
	2023	2022
Effekt av bruttometoden for investeringen i LINA på hovedlinjer i resultatregnskapet		
Salgsinntekter	6 738	15 000
Annen driftsinntekt	25	44
Kostnader solgte tomter	5 308	6 481
Lønnskostnad	142	132
Driftskostnader	952	1 248
Driftsresultat	361	7 183
Netto finans	1 221	506
Ordinært resultat før skattekostnad	1 583	7 689
Skattekostnad på ordinært resultat	0	0
Årsresultat	1 583	7 689

Effekt av bruttometoden på hovedlinjer i balansen

Lån til tilknyttet selskap og FKV	3 268	3 098
Prosjekteiendommer	56 181	49 998
Fordringer	709	21
Bankinnskudd, kontanter o.l.	29 929	28 597
Sum eiendeler	90 087	81 714
Egenkapital	65 241	63 658
Utsatt skatt	0	0
Avsetning for forpliktelse	3 798	3 522
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 875	11 152
Annen langsiktig gjeld	3 268	3 098
Gjeld til kredittinstitusjoner kort	4 682	0
Leverandørgjeld	3 500	178
Annen kortsiktig gjeld	723	106
Sum egenkapital og gjeld	90 087	81 714



Kristiansand Næringselskap AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Morselskap		Konsernet	
	2023	2022	2023	2022
Lån til foretak i samme konsern *)	485 576	575 165	0	9 530
Lån til tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	11 497	10 997	15 505	14 210
Utbytte fra tilknyttet selskap - inngår i andre kortsiktige fordringer	0	0	0	0
Kortsiktige fordringer	2 875	42 557	0	0
Langsiktig lån Kristiansand kommune	-241 349	-259 795	-241 349	-259 795
Langsiktig gjeld til selskap i samme konsern	0	-56 466	0	-56 466
Gjeld tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	0	0	0	0
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	0	-388	0	0
Sum	258 598	312 070	-225 844	-292 521
Kostnadsførte renter på lån Kristiansand kommune	19 662	14 663	19 662	14 663

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

Note 7 Annen rentekostnad

	Morselskap		Konsernet	
	2023	2022	2023	2022
Betaling rentebytteavtaler	2 181	7 509	2 181	7 509
Amortisering av rentebytteavtaler	-6 848	-6 767	-6 848	-6 767
Konserninterne renter	62	0	0	0
Annen rentekostnad	10 324	2 959	12 739	5 845
Annen rentekostnad	5 718	3 700	8 071	6 587



Kristiansand Næringselskap AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 8 Skatt

	Morselskap		Konsernet	
	2023	2022	2023	2022 etter fusjon*)
Midlertidige forskjeller				
Driftsmidler	102	106	-14 480	-15 321
Rentebytteavtaler	-4 842	-11 691	-4 842	-11 691
Varebeholdning	0	0	68 344	99 244
Gevinst - og tapskonto	-1 239	-1 548	35 224	44 029
Finansielle instrumenter	0	0	0	0
Pensjonsforpliktelse	-11 147	-9 457	-11 147	-9 457
Netto midlertidige forskjeller	-17 126	-22 589	73 098	106 805
Underskudd til fremføring	-49 252	-56 208	-69 583	-107 336
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 FKV	0	0	0	0
Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel i balansen	-85 516	-97 936	-16 286	-20 330
22% utsatt skatt/utsatt skattefordel	-18 814	-21 546	-14 623	-15 894
Utsatt skatt beregnet til nåverdi	0	0	4 833	5 000
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	18 814	21 546	14 623	15 894
Utsatt skatt/utsatt skattefordel	0	0	4 833	5 000
Grunnlag for betalbar skatt	2023	2022	2023	2022 etter fusjon*)
Resultat før skattekostnad	11 646	50 397	40 244	76 209
Permanente forskjeller	-2 101	-46 991	-37 645	-18 161
Grunnlag for årets skattekostnad	9 545	3 406	2 599	58 048
Endring i forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt / skattefordel	-5 463	-5 583	33 708	-31 249
Endringer som følge av midlertidige forskjeller 01.01. tilført ved fusjon	0	0	0	0
Anvendelse av underskudd til fremføring	-6 956	-40 380	-36 307	-36 313
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	-2 875	-42 557	0	-9 513
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	2 875	42 557	0	9 513*
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	0	0	0	0
Fordeling av skattekostnaden	2023	2022	2023	2022 etter fusjon*)
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	-23	836
Endring utsatt skatt som følge av fusjon	0	0	-10 027	0
Skattekostnad	0	0	-10 050	836
Betalbar skatt i balansen	2023	2022	2023	2022 etter fusjon*)
Betalbar skatt (22 % av grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	0	0	0	0
For lite avsatt betalbar skatt tidligere	0	0	0	0
Betalbar skatt i balansen	0	0	0	0

*) 2022 kolonnen er omarbeidet da det i 2023 har vært gjennomført en fusjon mellom KNAS Eiendom AS som overtakende selskap og Vesterveien 15 AS og Marvika Utvikling AS som overdragende selskap. Overtatte skatteposisjoner tilhørende de overdragende selskapene er medtatt i 2022 kolonnen er dermed omarbeidet.



Kristiansand Næringselskap AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 9 Fordringer og gjeld

Morselskap og konsern

Langsiktig fordring

Det er ytt lån til tilknyttede selskaper (TS) med til sammen MNOK 15,5 (2022: 14,2). Disse og posten Obligasjoner og andre fordringer på MNOK 34,3 (2022:11,2) forfaller senere enn 1 år.

Langsiktig gjeld

Ansvarlig gjeld til Kristiansand kommune ble etablert i forbindelse med overføring av næringsseidommer.

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. 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 lån med forfall senere enn 5 år er MNOK 223 (2022: 217,9). I løpet av 2024 må 261 MNOK av selskapets gjeld til kredittinstitusjoner fornyes og er klassifisert som kortsiktig gjeld per 31.12.2023. Tidligere har dette vært håndterbart og konsernet søker å ha nok likviditet til å møte sine forpliktelser i god tid før store forfall.

	Morselskap		Konsernet	
	2023	2022	2023	2022
Gjeld sikret ved pant	241 600	195 155	274 957	321 730

	Morselskap		Konsernet	
	2023	2022	2023	2022
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler				
Varige driftsmidler og prosjektbeholdning	300 320	361 875	364 068	547 836
Fordringer	0	114	0	114
Sum	300 320	361 989	364 068	547 950

Av bokført langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner på MNOK 33,5 er MNOK 4,8 knyttet til rentebytteavtalene.

Note 10 Bundne midler, pantstillelser, garantier og rentebindingsavtaler

I posten bankinnskudd og kontanter inngår bundne bankinnskudd (skattetrekkskonto) med kr. 889 976 for morselskapet og konsernet.

Inngåtte rentebindingsavtaler på samlet MNOK 330 ble etter salg av KN Kjøita AS overtatt av KNAS og henført som sikringsinstrument for lånet fra Kristiansand kommune. Ved etablering av sikring holdes verdiendring på renteavtalene utenfor regnskapet til de skal betales. Markedsverdien ved overtakelse var MNOK 74 og amortiseres over avtaleperiode. Gjenstående amortisering av rentebytteavtalene er per 31.12.2023 MNOK 4,8

Note 11 Egenkapital

Morselskap	Aksje	Overkurs	Annen	Sum
	kapital		egenkapital	
Egenkapital pr 01.01.	60 000	13 494	357 299	430 792
Årets resultat	0	0	11 646	11 646
Utbytte	0	0	-38 000	-38 000
Egenkapital pr 31.12.	60 000	13 494	330 946	404 438

Konsern	Aksje	Overkurs	Annen	Minoritets-	Sum
	kapital		egenkapital	interesse	
Egenkapital pr 01.01	60 000	13 494	331 228	-2 299	402 423
Årets resultat	0	0	51 180	-886	50 294
Utbytte	0	0	-38 000	0	-38 000
Avgang minoritet	0	0	0	344	344
Andre endringer	0	0	125	0	125
Egenkapital pr 31.12.	60 000	13 494	344 533	-2 841	415 186

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.



Konsernregnskap 2023 KNAS

Signers:

Name	Method	Date
Skaara, Grete Kvelland	BANKID	2024-05-07 20:37
Egeli, Bjørn	BANKID	2024-05-07 11:49
Schmidt, Åshild	BANKID	2024-05-08 08:14
Larsen, Jan Omli	BANKID	2024-05-07 12:48
Furre, Harald	BANKID	2024-05-10 14:39
Hestås, Jan Anker	BANKID	2024-05-08 10:33
Bauer-Nilsen, Egil August	BANKID	2024-05-13 08:10
Gulowsen, Pernille Kring	BANKID	2024-05-16 11:11

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



KPMG AS
Quadrum – Vestre Standgate 67
N-4812 Kristiansand

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

Til generalforsamlingen i Kristiansand Næringssselskap AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kristiansand Næringssselskap AS, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 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 2023 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 uavhengighetsstandarder) 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.

Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautorisererte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bøde	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Penneo document key: 6E4CP-JK8GW-ESOH-D8433-NUJ2D0-0047F



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 regnskapsestimaterne 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, 16. mai 2024

KPMG AS

Øystein M. Ore
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 6E4CP-JK8GW-ESOHID-DB433-NUJ2D0-00A7F



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ore, Øystein Mikal

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1054110

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-05-16 11:16:50 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 6E4OP-JK8GW-ESCHD-DB433-NUZD0-00A7F

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>