



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Egil August Bauer-Nilsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 10.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	8,9	9 662 000	17 910 000
Sum inntekter		9 662 000	17 910 000
Kostnader			
Lønnskostnad	8	6 205 000	5 938 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	9 000	9 000
Annen driftskostnad	8	4 249 000	6 120 000
Sum kostnader		10 463 000	12 067 000
Driftsresultat		-801 000	5 843 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		1 281 000	3 274 000
inntekt på investering i tilk. selskap	5	10 000 000	5 000 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		17 656 000	19 525 000
Annen renteinntekt		1 474 000	3 150 000
Annen finansinntekt	11	2 775 000	7 135 000
Sum finansinntekter		33 186 000	38 084 000
Annen rentekostnad	10	13 805 000	16 263 000
Annen finanskostnad	12	5 704 000	7 818 000
Sum finanskostnader		19 509 000	24 081 000
Netto finans		13 677 000	14 003 000
Ordinært resultat før skattekostnad		12 876 000	19 846 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		12 876 000	19 846 000
Årsresultat		12 876 000	19 846 000
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		12 000 000	5 000 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		876 000	14 845 000
Sum overføringer og disponeringer		12 876 000	19 845 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	33 000	42 000
Sum varige driftsmidler		33 000	42 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	138 867 000	139 338 000
Lån til foretak i samme konsern	10	489 790 000	449 849 000
Investeringer i tilknyttet selskap	5	23 071 000	23 071 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4,10	8 542 000	33 763 000
Andre fordringer	4	250 000	250 000
Sum finansielle anleggsmidler		660 520 000	646 271 000
Sum anleggsmidler		660 553 000	646 313 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	3	1 928 000	6 793 000
Andre fordringer	10	58 067 000	64 238 000
Sum fordringer		59 995 000	71 031 000
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter	11	28 358 000	27 825 000
Sum investeringer		28 358 000	27 825 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	10 964 000	46 600 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 964 000	46 600 000
Sum omløpsmidler		99 317 000	145 456 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
SUM EIENDELER		759 870 000	791 769 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		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		289 647 000	288 771 000
Sum opptjent egenkapital		289 647 000	288 771 000
Sum egenkapital	1	363 141 000	362 265 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	8	6 399 000	5 051 000
Sum avsetninger for forpliktelser		6 399 000	5 051 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4,6	25 118 000	33 327 000
Ansvarlig lånekapital	4,1	290 728 000	308 864 000
Øvrig langsiktig gjeld	4	45 935 000	45 900 000
Sum annen langsiktig gjeld		361 781 000	388 091 000
Sum langsiktig gjeld		368 180 000	393 142 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	0	12 906 000
Leverandørgjeld		8 196 000	9 060 000
Skyldige offentlige avgifter		1 282 000	852 000
Utbytte		12 000 000	5 000 000
Annen kortsiktig gjeld	3,2	7 071 000	8 545 000
Sum kortsiktig gjeld		28 549 000	36 363 000
Sum gjeld		396 729 000	429 505 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		759 870 000	791 770 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	3,9	181 532 000	97 816 000
Leieinntekt	9	20 050 000	23 325 000
Andre driftsinntekter	8,9	2 200 000	2 039 000
Sum inntekter		203 782 000	123 180 000
Kostnader			
Varekostnad	2,3,9	144 357 000	72 312 000
Lønnskostnad	8	6 359 000	6 084 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	3 252 000	3 147 000
Annen driftskostnad	8	11 615 000	14 795 000
Sum kostnader		165 583 000	96 338 000
Driftsresultat		38 199 000	26 842 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tikl. selskap	5	-6 000	-371 000
Annen renteinntekt		2 103 000	4 159 000
Annen finansinntekt	11	2 882 000	7 136 000
Sum finansinntekter		4 979 000	10 924 000
Annen rentekostnad	12	6 513 000	8 924 000
Rentekostnad ansvarlig lån	10	13 805 000	16 263 000
Sum finanskostnader		20 318 000	25 187 000
Netto finans		-15 339 000	-14 263 000
Ordinært resultat før skattekostnad		22 860 000	12 579 000
Skattekostnad på ordinært resultat	7	171 000	-7 170 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		22 689 000	19 749 000
Årsresultat		22 689 000	19 749 000
Minoritetsinteresser		-766 000	-1 162 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		23 455 000	20 911 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
---------------------	-------------	-------------	-------------



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,4	83 871 000	81 118 000
Maskiner og anlegg	2	10 000	33 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	618 000	671 000
Sum varige driftsmidler		84 499 000	81 822 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	38 234 000	38 234 000
Lån til foretak i samme konsern	10	8 717 000	8 245 000
Investeringer i tilknyttet selskap	5	11 216 000	11 415 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4,10	11 835 000	23 704 000
Andre fordringer	4	2 689 000	2 943 000
Sum finansielle anleggsmidler		72 691 000	84 541 000
Sum anleggsmidler		157 190 000	166 363 000
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjektbeholdning	2,3,4	565 312 000	548 360 000
Sum varer		565 312 000	548 360 000
Fordringer			
Kundefordringer	3	64 412 000	3 213 000
Andre fordringer	10	53 453 000	56 601 000
Sum fordringer		117 865 000	59 814 000
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter	11	28 358 000	27 825 000
Sum investeringer		28 358 000	27 825 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	78 430 000	104 671 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		78 430 000	104 671 000
Sum omløpsmidler		789 965 000	740 670 000
SUM EIENDELER		947 155 000	907 033 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital		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		240 400 000	228 945 000
Sum opptjent egenkapital		240 400 000	228 945 000

Minoritetsinteresser		-634 000	132 000
----------------------	--	----------	---------

Sum egenkapital		313 260 000	302 571 000
------------------------	--	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Pensjonsforpliktelser	8	6 399 000	5 051 000
Utsatt skatt	6	448 000	342 000
Andre avsetninger for forpliktelser	5	12 753 000	10 733 000
Sum avsetninger for forpliktelser		19 600 000	16 126 000

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	4,6	208 916 000	161 758 000
Ansvarlig lånekapital	4,1	290 728 000	308 864 000
Øvrig langsiktig gjeld	4	60 479 000	60 395 000
Sum annen langsiktig gjeld		560 123 000	531 017 000

Sum langsiktig gjeld		579 723 000	547 143 000
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

Kortsiktig gjeld



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	9 190 000	21 071 000
Leverandørgjeld		14 447 000	21 037 000
Betalbar skatt	7	0	11 000
Skyldige offentlige avgifter		1 259 000	1 262 000
Utbytte		12 000 000	5 000 000
Annen kortsiktig gjeld	3,2	17 275 000	8 937 000
Sum kortsiktig gjeld		54 171 000	57 318 000
Sum gjeld		633 894 000	604 461 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		947 154 000	907 032 000

KNAS | Styrets beretning 2020



Kristiansand Næringselskap AS (KNAS) ble etablert i 2006 for å utvikle fremtidsrettede og bærekraftige løsninger for lokal og regional virksomhet, herunder å eie og forvalte eiendomsmasse. Selskapet skal skape muligheter for vekst og verdiskapning og være et tillitsverdig instrument for kommunens næringsutvikling. Selskapet skal, i sin daglige drift, ivareta både samfunnsøkonomiske hensyn og bedriftsøkonomiske avkastningsmål. Selskapet skal bygge videre på bærekraftige løsninger samt ha en geografisk dimensjon som åpner for utvikling og samarbeid med nabokommunene. I eierskapsmelding 1, 2 og 3 er avkastningskrav og det kommersielle formålet med KNAS styrket og konkretisert. Selskapets forretningsadresse er Kristiansand.

Når vi skal beskrive 2020 kommer vi ikke unna å peke på Covid19 som har satt sitt preg på året og ser samtidig ut til å prege også store deler av 2021. Norge ble stengt ned 12. mars 2020 og i etterkant av dette har samfunnet vært preget av nedstengninger og moderate oppmykninger langt inn i 2021. Nå, i det vi møter april 2021, ser det ut til at Norge og resten av verden får fart på vaksineringsen slik at håpet om å komme ut av pandemien i 2021 er reell. Parallelt har finansmarkedene først krasjet etter fall på ca 40%, men tok seg bemerkelsesverdig raskt inn igjen og ved årsskiftet 2020/21 var verdens finansmarkeder tilbake på «all time high». Likevel er det en stor bekymring at Norge har mistet ca 60.000 fulltidssjobber. I verden er tilsvarende tall over 255 millioner fulltidssjobber. Bransjer som vare- og detaljhandel, produksjon, reiseliv, servering og kultur er sterkt påvirket av pandemien.

Mange av de som mister jobbene er unge arbeidstakere og hele 4 av 10 unge arbeidstakere i verden har jobb i bransjer som er sterkt berørt av pandemien og hele 1 av 6 unge i verden har mistet jobben. Unge under utdanning må gjennomføre studiet som selvstudium, med de konsekvenser dette får for frafall og psykisk følelse av utenforskap. Mye kan tyde på at tap av ungdom godt integrert i arbeidslivet er en av de største negative effektene av pandemien. Dette kan få betydning for etableringer og dermed også for KNAS i årene fremover. Utleievirksomheten til KNAS har vært lite påvirket av pandemien.

I denne situasjonen har KNAS i første rekke konsolidert sin virksomhet knyttet til bygging av Marvika torv, fortsatt sørget for eierkonsentrasjon på resten av Marviksletta, regulering av Kvartal 49 og Oddernes tun, og startet første byggetrinn i helsebydelen på Eg. Videre er det god utvikling av næring i Sørlandsparken Øst og Agder Næringspark. De siste tomtene i gamle Sørlandsparken ble solgt, og heretter er det andrehåndsmarkedet som gjelder. Etableringer av batterifabrikker har fått stor oppmerksomhet, med den konsekvens at KNAS tok en stor eiendomsposisjon på Støleheia sør. For første gang på flere ti-år har etterspørselen etter tomter for mer tradisjonell industri igjen kommet på dagsorden. Om dette er en varig endring gjenstår å se.

VIRKSOMHETEN I 2020 OG 2019

(i hele 1000 i tabellen)

OMSETNING OG RESULTAT	Konsern 2020	Konsern 2019	Mor-selskapet 2020	Mor-selskapet 2019
INNTEKTER	203 782	123 179	9 662	17 910
DRIFTSRESULTAT	38 199	26 842	-801	5 843
RESULTAT FØR SKATT	22 860	12 578	12 876	19 845
SELSKAPETS TOTALKAPITAL	947 155	907 033	759 871	791 770
SELSKAPETS EGENKAPITAL	313 260	302 571	364 141	362 265
EGENKAPITAL ANDEL	33 %	33 %	48 %	46 %

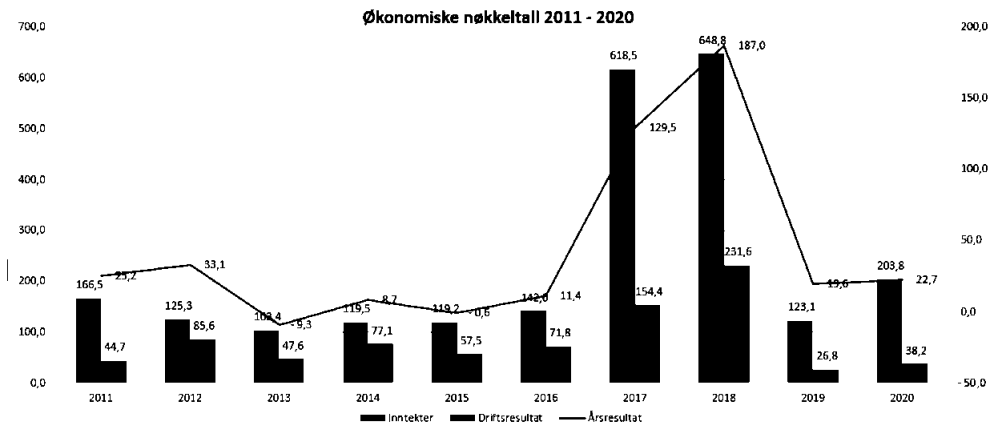


Årets konsernresultat for KNAS (konsern) er 22,6 MNOK. Tilsvarende for 2019 er 19,7 MNOK.

Konsernet har realisert eiendommer gjennom salg av single purpose selskaper, eller direkte salg av eiendommer for 119,2 MNOK kroner i 2020, med en tilhørende bokført verdi på 90,4 MNOK, dvs. en regnskapsmessig gevinst på 28,7 MNOK. KNAS konsernet har et resultatmål relatert på 6,0 pst (total kapitalrentabilitet). Med total kapital for konsernet på 947,2 MNOK er målsettingen et driftsresultat på 56,8 MNOK. Med et driftsresultat på 38,2 MNOK gir dette realisert avkastning dette året isolert med 4 pst.

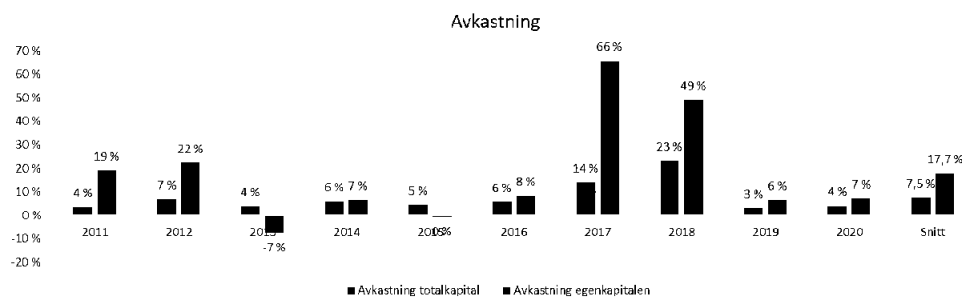
RESULTATHISTORIKK

I perioden 2011 til og med 2020 er det omsatt for 2.370 MNOK i KNAS hvorav 1.701 MNOK er salgsinntekter og 596 MNOK er leieinntekter. Tilsvarende er akkumulert driftsresultat i perioden 835 MNOK med akkumulert årsresultat på 428 MNOK. Fra og med 2019 er andel omsetning og driftsresultat for Lillesand Næringsarealer medtatt. Akkumulert utbytte for årene 2011 – 2020 er 236 MNOK og utgjør 55% av samlet årsresultatet i samme perioden. Samlet er utbytte og renter på ansvarlig lån i perioden 395 MNOK. Resultatene svinger betydelig fra år til år.



Figuren viser driftsresultat og omsetning de siste 10 årene.

Konsernets avkastningsmål er 6,0% avkastning på total kapitalen. Figuren under oppsummerer avkastningen disse 10 årene til 7,5% som avkastning på total kapitalen som er 1,5% over eiers målsetting. Tilsvarende er avkastning på bokført egenkapital 17,8%.



Figuren viser avkastning av total kapitalen og egenkapitalavkastningen siste 10 år.



Selv om selskapet i snitt har levert over målet alle disse årene må imidlertid avkastningen sees sammen med generelt rente og avkastningsnivå i samfunnet. Dette nivået er nå vesentlig redusert. Dette betyr at det er forventninger om lave renter og lav avkastning i mange år fremover. I en slik situasjon må det påregnes at også KNAS sin avkastning vil synke.

HOVEDAKTIVITETER I 2020

Det har lenge vært et mål at KNAS skal balansere egen innsats mot øst, vest og nord samt å øke innsatsen for vitalisering og vekst i Kvadraturen og bydelssentra i Kristiansand.

En har opprettholdt aktiviteten i- og rundt Sørlandsparken, Sørlandsparken Øst og Agder Næringspark for tradisjonelle næringer. Agder Næringspark i Lillesand, som sorterer under LINA, er omtalt som ett av vinnerområdene av nye næringsområder. Selv om det er bra fart i nyetableringene i dette næringsområdet er det knyttet utfordringer til forurensing som følge av steinkvaliteten i Aust-Agder.

Det har vært konkrete forhandlinger om kjøp av næringsområder vest for Kvadraturen uten at disse områdene foreløpig er ervervet. Derimot er det ervervet et stort fremtidig næringsområde nord for Kvadraturen på Støleheia. Dette området har vært aktuelt for etablering av batterifabrikk blant annet fordi området kan tilby gode strøm/effektreserver som er viktig for denne industrien. I 2020 har det vært dialog med Morrow, Equinor/Hydro/Panasonic, Freyr og Beyonder for etablering av batterifabrikk. Parallelt pågår reguleringsarbeidet. I løpet av 2020 og inn i 2021 har KNAS også engasjert en ekstra ressurs for å promotere Støleheia til etableringer av energiforedlende virksomheter herunder batterifabrikk.

Utbyggingen av Marvika Torv er videreført. Dette vil være et hovedprosjekt for KNAS de neste årene. Ny COOP Extra ble åpnet i januar 2020 samtidig som bygging av 67 leiligheter ble videreført. De første leilighetene vil være innflyttingsklare høsten 2021. Marvika Torv er første byggetrinn på Marviksletta, og det er vektlagt høy kvalitet i arbeidene slik at dette på en god måte setter standarden for videre utvikling av dette området på Lund.

Parallelt har KNAS arbeidet videre med eierkonsentrasjon på øvrige tomter på Marviksletta slik at Marvika Torv, Marvikahjørnet og de to nordlige kvartalene på sletta nå er eid av profesjonelle eiendomsutviklere. Dette er beste garanti for at utviklingen av Marviksletta får så god gjennomføring som mulig.

Strømsheia vil også bli forsøkt igangsatt i løpet av 2021/22.

DET NÆRINGSPOLITISKE OPPDRAGET

Ved siden av å gi avkastning til eier er KNAS og LINA sitt viktigste bidrag i et lengre perspektiv, sikringen av fremtidige arealer til næringsutvikling. Siste område som er sikret er om lag 1500 daa på Støleheia som planlegges brukt til energiforedlende virksomheter. KNAS kontrollerer nå om lag 6.500 daa til fremtidige næring, noe regulert men også noe uregulert. Arealene i Sørlandsparken Øst, Kjerlingland (Agder Næringspark), Støleheia, Borgeheia (Kjevik), Borheia (Rige), Strømsheia og Holskogen er alle eksempler på dette. Gjennom KNAS/LINA sine posisjoner i Agder Næringspark, Sørlandsparken Øst, Støleheia, Strømsheia, Borheia og i Holskogen, er selskapene godt posisjonert mot en ny oppgang i etterspørselen etter byggeklare næringstomter. I tillegg har selskapet sentrale eiendommer på Vige, på Lund, og på Oddemarka, som blir viktige for byutviklingen i Kristiansand. Posisjonene på Borheia (Rige), Borgeheia (Kjevik) og Holskogen er langsiktige. Det er ønskelig med noe mer areal vest for Kvadraturen, inn mot Søgne og Songdalen.

SAMFUNNSANSVAR (ESG)

KNAS sin virksomhet skal i alle ledd ivareta hensynet til miljø, hensynet til sosiale rettigheter og hensynet til samfunnsansvar (ESG).

Selskapets drift skal være basert på etiske forretningsprinsipper, og være i samsvar med FNs mål for et bærekraftig næringsliv (UN Global Compact).

I den grad KNAS gjør finansielle investeringer, skal disse følge de etiske retningslinjene som til enhver tid er gjeldende for Statens pensjonsfond utland og følge FNs prinsipper for ansvarlige investeringer (UN PRI).

Konkret ivaretar KNAS sitt samfunnsansvar ved at det stilles krav til samarbeidspartnere som sikrer ivaretagelse av hensynet til helse, miljø, sikkerhet og likeverd i utviklingsprosjekter. Dette gjøres både i kontraktsforhandlinger, ved løpende dialog med samarbeidspartnere og avtaleparter, samt ved valg av konkrete bygningsmessige produkter og løsninger.

For å sikre ivaretagelse av ESG, er KNAS avhengig av informasjon fra samarbeidspartnere og avtaleparter. KNAS har ikke ressurser til selv å gjennomføre alle analyser og alle undersøkelser. Selskapet hensyntar sitt behov for åpen, korrekt og transparent informasjon, ved vurderinger av om hvorvidt det skal inngås avtaler om salg, samarbeid og/eller utvikling.

KNAS ønsker som en sentral utviklingsaktør i Kristiansandsregionen, å være ledende hva gjelder ivaretagelse av ESG.



KORTSIKTIG GJELD OG FORDRING I KONSERNREGNSKAPET

Ved utgangen av 2020 var samlet kortsiktig gjeld (før avsetning til utbytte) 42 MNOK fordelt slik:

- Leverandørgjeld: 14,4 MNOK
- Øvrige tidsavgrensningsposter og offentlige avgifter: 27,7 MNOK

Konsernets finansielle stilling er god og kan betjene den kortsiktige gjelden med jevn inntektsflyt og oppgjør for tidligere solgte tomter.

Kortsiktige fordringer var ved utgangen av året 118 MNOK bestående av

- Fordring på oppgjør salg av tomter er 52 MNOK
- Ordinære kundefordringer 3 MNOK
- Periodiserte prosjektinntekter 62 MNOK
- Forskudd kunder og andre tidsavgrensningsposter 1 MNOK

FINANSIELL RISIKO

Markedsrisiko

KNAS er, som andre eiendomsselskap, eksponert for endringer i eiendomsverdier og etterspørsel basert på utvikling i makroøkonomien. Lokalt er det mye næringslokaler ledige, dette gjelder kontor, butikk og lagerlokaler. KNAS mener å observere en tiltakende vilje til nyetableringer. Oppdaterte takster viser også at den virkelige verdien av selskapets eiendomsmasse er større enn selskapets bokførte verdier.

Kreditrisiko

Utestående kundefordringer var 65,7 MNOK i konsernet ved årsskiftet. Av dette beløpet er 62,4 MNOK opptjent, ikke fakturerte prosjektinntekter knyttet til Marvika Torv. Dette prosjektet ferdigstilles i 2021 og fordringene forventes innbetalt i 2021. KNAS har solid kundemasse.

Etter krav fra bankene ble det fra 2007 – 2009 inngått rentebindingsavtaler for i alt 720 MNOK. Dette gjaldt sikring av renter knyttet til langsiktige lån til de to nye forretningsbyggene som KNAS stod som eier av ved inngangen til 2017. Selskapet KN Kjøita AS ble solgt i 2017 og Gyldengården i 2018. I utgangspunktet skulle renteavtalene da innfris, men styret besluttet å beholde rentebytteavtaler knyttet til KN Kjøita AS som et rimelig lån og knyttet disse til ansvarlig lån fra Kristiansand kommune. Rentebytteavtalene tilknyttet Gyldengården ble innfridd i 2019.

Likviditetsrisiko

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

Kontantstrøm

Konsernet har tilfredsstillende likviditet og har ved utgangen av 2020 78 MNOK i tilgjengelige bankinnskudd i tillegg til 45 MNOK ubenyttede kassekreditter. Imidlertid vil pågående byggeprosjekter og arealkjøp for fremtidig næring i stor grad disponere disse likviditetsreservene.

KNAS har to ansvarlig lån til Kristiansand kommune pålydende hhv 200 MNOK og 90 MNOK. Det største lånet er avdragsfritt. Det minste lånet var avdragsfritt fem til 2018 og skal deretter avdras over 7 år med 18 MNOK pr år.

Det foreligger skriftlig avtale med eier om at det ansvarlige lånet står tilbake for all annen gjeld.

MILJØ

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

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

FORSKNINGS- OG UTVIKLINGSAKTIVITETER

KNAS har ingen aktive avtaler vedrørende forskning og utvikling.

ORGANISASJON, ARBEIDSMILJØ OG LIKESTILLING

Selskapet hadde gjennom hele 2020 tre fast ansatte. Dette er fordelt mellom en mann og to kvinner. Arbeidsmiljøet i selskapet er godt. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2020. Sykefraværet i selskapet var ubetydelig.

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



ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

Figuren under illustrerer akkumulert årsresultat og akkumulert utbytteandel for 10-årsperioden på 55% av årsresultatet.

Styret foreslår følgende disponering av morselskapets årsresultat for 2020:

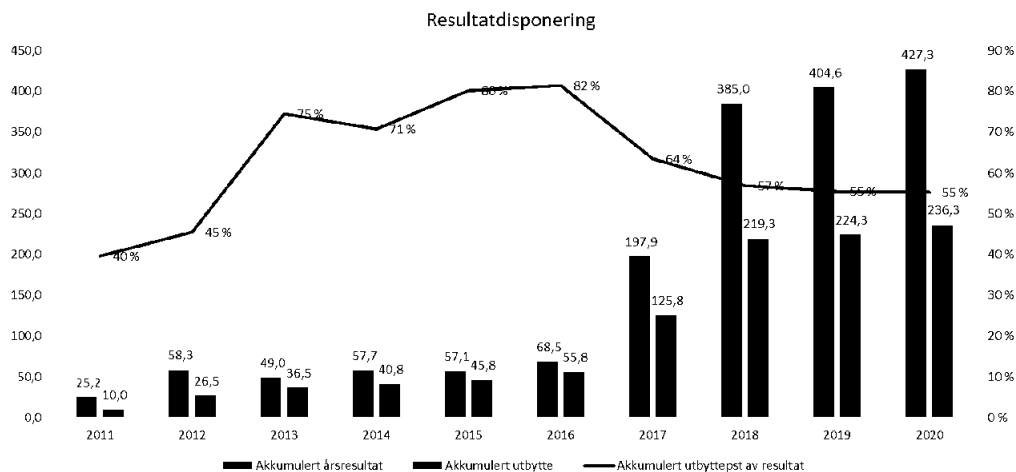
Disponeringer 2020 (i hele 1000)

Resultat etter skatt (overskudd)	12 876
Styrets forslag til utbytte	12 000
Avsatt til annen egenkapital	876

FORTSATT DRIFT

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter et rettviseende bilde for virksomhetens resultat for 2020 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, 15.04.2021

Egil August Bauer-Nilsen
Styreleder

Åshild Schmidt
Nestleder

Pernille K. Gulowsen
Styremedlem

Trond H. Blattmann
Styremedlem

Anne Wenche Emblem
Styremedlem

Odd Nordmo
Styremedlem

Jan Anker Hestås
Styremedlem

Jan Ormli Larsen
Daglig leder



KNAS | Resultatregnskap 2020



Tall oppgitt i hele 1000	Note	MORSELSKAP		KONSERN	
		2020	2019	2020	2019
Salgsinntekt	3,9	0	0	181 532	97 816
Leieinntekt	9	0	0	20 050	23 325
Andre driftsinntekter	8,9	9 662	17 910	2 200	2 039
Sum driftsinntekt		9 662	17 910	203 782	123 179
Varekostnad/kostnader solgte eiendommer	2,3,9	0	0	144 357	72 312
Lønnskostnad	8	6 205	5 938	6 359	6 084
Avskrivning på driftsmidler	2	9	9	3 252	3 147
Annen driftskostnad	8	4 249	6 120	11 615	14 795
Sum driftskostnad		10 463	12 067	165 583	96 338
Driftsresultat		-801	5 843	38 199	26 842
Inntekt fra investering i datterselskap		1 281	3 274	0	0
Inntekt fra investering i tilknyttet selskap	5	10 000	5 000	-6	-371
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		17 656	19 525	0	0
Annen renteinntekt		1 474	3 150	2 103	4 159
Annen finansinntekt	11	2 775	7 135	2 882	7 136
Rentekostnad ansvarlig lån	10	-13 805	-16 263	-13 805	-16 263
Annen rentekostnad	12	-5 704	-7 818	-6 513	-8 924
Netto finansposter		13 667	14 002	-15 339	-14 263
Ordinært resultat før skattekostnad		12 876	19 845	22 860	12 578
Skattekostnad på ordinært resultat	7	0	0	171	-7 170
Ordinært resultat		12 876	19 845	22 689	19 748
Årsresultat		12 876	19 845	22 689	19 748
Herav Majoritetens resultatandel		0	0	23 455	20 911
Herav minoritetens resultatandel		0	0	-766	-1 162
Sum årsresultat		0	0	22 689	19 478
Overføringer					
Avsatt til utbytte		12 000	5 000		
Avsatt til/(overført fra) annen egenkapital		876	14 845		



Balanse pr 31.12

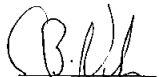


		MORSELSKAP		KONSERN	
Tall oppgitt i hele 1000	Note	2020	2019	2020	2019
EIENDELER					
Anleggsmidler					
Varige driftsmidler					
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,4	0	0	83 871	81 118
Maskiner og anlegg	2	0	0	10	33
Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner o.l.	2	33	42	618	671
Sum varige driftsmidler		33	42	84 499	81 821
Finansielle anleggsmidler					
Investeringer i datterselskap	5	138 867	139 338	38 234	38 234
Lån til foretak i samme konsern	10	489 790	449 849	8 717	8 245
Investeringer i tilknyttet selskap og FKV	5	23 071	23 071	11 216	11 415
Lån til tilknyttet selskap og FKV	4,10	8 542	33 763	11 835	23 704
Obligasjoner og andre fordringer	4	250	250	2 689	2 943
Sum finansielle anleggsmidler		660 521	646 272	72 692	84 542
Sum anleggsmidler		660 554	646 313	157 190	166 363
Omløpsmidler					
Prosjektbeholdning	2,3,4	0	0	565 312	548 360
Fordringer					
Kundefordringer		1 928	6 793	64 412	3 213
Andre fordringer	3,10	58 067	64 238	53 453	56 601
Sum fordringer		59 995	71 031	117 864	59 813
Investeringer					
Andre markedsbaserte fin. instrumenter	11	28 358	27 825	28 358	27 825
Sum investeringer		28 358	27 825		
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	10 964	46 600	28 358	27 825
Sum omløpsmidler		99 317	145 456	78 430	104 671
Sum eiendeler		759 871	791 770	947 155	907 033

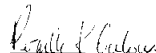


Tall oppgitt i hele 1000	Note	MORSELSKAP		KONSERN	
		2020	2019	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD					
EGENKAPITAL					
Innskutt egenkapital					
Aksjekapital		60 000	60 000	60 000	60 000
Overkurs		13 494	13 494	13 494	13 494
Sum innskutt egenkapital		73 494	73 494	73 494	73 494
Opptjent egenkapital					
Annen egenkapital		289 647	288 771	240 400	228 945
Sum opptjent egenkapital		289 647	288 771	240 400	228 945
Sum egenkapital henført til morselskapets eiere		0	0	313 260	302 439
Minoritetsinteresser		0	0	-634	132
Sum egenkapital	1	363 141	362 265	313 260	302 571
GJELD					
Avsetninger for forpliktelser					
Pensjonsforpliktelser	8	6 399	5 051	6 399	5 051
Utsatt skatt	7	0	0	448	342
Andre avsetninger for forpliktelser	4	0	0	12 753	10 733
Sum avsetninger for forpliktelser		6 399	5 051	19 600	16 126
Annen langsiktig gjeld					
Gjeld til Kristiansand kommune	4,1	290 728	308 864	290 728	308 864
Annen langsiktig gjeld	4	45 935	45 900	60 479	60 395
Gjeld til kredittinstitusjoner	4,6	25 118	33 327	208 916	161 758
Sum annen langsiktig gjeld		361 782	388 091	560 123	531 018
Kortsiktig gjeld					
Gjeld til kredittinstitusjoner kort	4	0	12 906	9 190	21 071
Leverandørgjeld		8 196	9 060	14 447	21 037
Betalbar skatt	7	0	0	0	11
Skyldig offentlige avgifter		1 282	852	1 259	1 262
Utbytte		12 000	5 000	12 000	5 000
Annen kortsiktig gjeld	3,2	7 071	8 545	17 275	8 937
Sum kortsiktig gjeld		28 549	36 363	54 172	57 318
Sum gjeld		396 730	429 505	633 894	604 462
Sum egenkapital og gjeld		759 871	791 770	947 155	907 033

Kristiansand, 15.04.2021

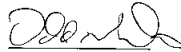

Egil August Bauer-Nilsen
Styreleder


Åshild Schmidt
Nestleder


Pernille K. Gulowsen
Styremedlem


Trond H. Blattmann
Styremedlem


Anne Wenche Emblem
Styremedlem


Odd Nordmo
Styremedlem


Jan Anker Hestås
Styremedlem


Jan Omli Larsen
Daglig leder

17



Kontantstrømanalyse



Tall oppgitt i hele 1000	Note	MORSELSKAP		KONSERN	
		2020	2019	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter					
Resultat før skattekostnad		12 876	19 845	22 860	12 578
Periodens betalte skatt	7	0	0	-11	0
Tap/gevinst ved salg av aksjer i datterselskap	5	-4 134	-12 265	0	0
Tap/gevinst ved salg av eiendeler	2	0	0	0	-6 496
Resultatandel aksjer i tilknyttet selskap fratrukket utdeling	5	-5 000	-5 000	-6	372
Inntektsført konsernbidrag		-1 281	-3 274	0	0
Ordinære avskrivninger	2	9	9	3 252	3 147
Endring i pensjonsforpliktelse	8	1 349	1 257	1 349	1 257
Endring i varelager/ prosjekteiendommer	3	0	0	-16 952	-87 052
Endring i kundefordringer		4 866	-1 352	-61 199	2 330
Endring i leverandørgjeld		-864	3 848	-6 590	12 407
Endring i andre tidsavgrensingsposter		11 412	9 904	12 159	15 683
Poster klassifisert som investerings- eller finansieringsaktiviteter	6	-10 984	-17 751	-10 984	-17 751
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		8 248	-4 778	-56 122	-63 524
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter					
Netto kontanteffekt ved salg av varige driftsmidler	2	0	0	0	43 566
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	2	0	0	-5 797	-8 524
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler	5	4 707	22 751	0	0
Utbetalinger ved investering i aksjer, andeler og obligasjoner	5	-55	0	0	0
Innbetalinger på andre lånefordringer		0	8 385	11 652	15 127
Utbetalinger på andre lånefordringer		-14 735	-61 556	0	-8 245
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-10 083	-30 419	5 855	41 924
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter					
Innbetalinger ved opptak av nye banklån		0	0	57 450	77 595
Innbetalinger ved opptak av annen langsiktig gjeld		0	0	83	-2 046
Utbetaling kassekreditt		-10 664	-22 123	-9 639	0
Utbetaling på banklån		0	-49 355	-733	-120 339
Utbetalinger ved nedbetaling av ansvarlig lån		-18 136	-18 136	-18 136	-18 136
Utbetalinger av utbytte		5 000	-93 500	-5 000	-93 500
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-33 800	-183 114	24 025	-156 425
Netto endring i kontanter		-35 635	-218 312	-26 241	-178 026
Kontantbeholdning 01.01		46 600	197 311	104 671	282 697
Bankbeholdning tilført ved fusjon		0	67 600		
Kontantbeholdning 31.12		10 964	46 600	78 430	104 670
Spesifikasjon av kontantbeholdningen ved periodens slutt					
Bankinnskudd, kontanter og lignende		10 964	46 600	78 430	104 671
I tillegg har selskapet følgende trekkmuligheter					
Ubenyttet kassekreditt		45 000	34 336	45 000	34 336
Tilgjengelig likviditet		55 964	80 935	123 430	139 007



Noter til regnskapet for 2020



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 skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Driftsinntekter og driftskostnader

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

Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

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

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

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

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Kristiansand Næringselskap 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 Næringselskap AS elimineres forholdsmessig etter mellomværende mellom selskapene i konsernet elimineres.

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

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

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

Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi ut over hva

som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld, balanseføres som goodwill. Goodwill behandles som en residual og balanseføres med den andelen som er observert i oppkjøpstransaksjonen. Merverdier i konsernregnskapet avskrives over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid.

Minoritetsinteresser

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

Anleggskontrakter

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

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

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

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



Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige driftsmidler som forringes i verdi avskrives lineært over forventet levetid. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall i den grad regnskapsreglene krever det. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Driftsmidler

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

Prosjekteiendommer

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

Fordringer

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

Datterselskap og tilknyttede selskap

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

Markedsbaserte finansielle instrumenter

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

Rentesikring

Sikring av flytende rentebetalinger på lån ved bruk av rentebytteavtaler regnskapsføres som kontantstrømsikring når dokumentasjonskravene for dette er oppfylt. Rentederivatene som benyttes er mot banker med høy kredittkvalitet, og har betingelser i det flytende benet som er identiske med betingelsene i lånene som sikres. Markedsverdiendringer på rentebytteavtalene holdes utenfor regnskapet når rentebytteavtalene regnskapsføres som sikringsinstrumenter.

Ved kontrakter som ikke kvalifiserer som sikring, f.eks. på grunn av manglende dekning i underliggende objekt, regnskapsføres verdiendringen som annen finansinntekt-/kostnad løpende.

Pensjoner

Selskapet og konsernet har en innskuddsbasert pensjonsordning.

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

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

Skatt

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

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

Kontantstrømoppstillingen

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

Prinsippendring

I 2020 har selskapet endret sitt prinsipp for bokføring av investeringen i felleskontrollert virksomhet i konsernet fra egenkapitalmetoden til bruttometoden. Begrunnelsen for endring i prinsipp er at bruttometoden gir leserne av regnskapet økt informasjonsverdi. Vi har omarbeidet sammenligningstallene.

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

20



NOTE 1 – EGENKAPITAL

MORSELSKAP (1000 kr)	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 01.01.	60 000	13 494	288 771	362 265
Årets resultat	0	0	12 876	12 876
Utbytte	0	0	-12 000	-12 000
Egenkapital pr 31.12.	60 000	13 494	289 647	363 141

KONSERN (1000 kr)	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Minoritets- interesse	Sum
Egenkapital pr 01.01.	60 000	13 494	228 945	132	302 571
Årets resultat	0	0	23 455	-766	22 689
Utbytte	0	0	-12 000	0	-12 000
Egenkapital pr 31.12.	60 000	13 494	240 400	-634	313 260

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.

NOTE 2 – VARIGE DRIFTSMIDLER

MORSELSKAP

Varige driftsmidler (utenom eiendom)

	Kunst	Inventar, Innredning, biler	Sum drifts- midler
Anskaffelseskost pr 01.01	24	1 076	1 100
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	0
Avgang solgte driftsmidler	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	24	1 076	1 100
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	-1 067	-1 067
Bokført verdi pr. 31.12	24	8	33
Årets avskrivninger	0	9	9
Konsernet benytter lineære avskrivninger.	Ingen avskrivning	5 år	



KONSERN

Varige driftsmidler (utenom eiendom)

	Maskiner og anlegg	Kunst	Inventar, Innredning, biler	Sum driftsmidler
Anskaffelseskost pr 01.01	225	24	1 751	2 000
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	0	0
Avgang solgte driftsmidler	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	225	24	1 751	2 000
Akkumulert avskrivninger 31.12	-215	0	-1 159	-1 374
Bokført verdi pr. 31.12	10	24	593	628
Årets avskrivninger	23	0	54	76
Konsernet benytter lineære avskrivninger.	10 år	Ingen avskrivning	5 år-15 år	

KONSERN

Varige driftsmidler (eiendom)

	Anlegg	Bygninger, tomter og anlegg u/utførelse*	Sum driftsmidler
Anskaffelseskost pr 01.01	1 596	103 777	105 373
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	5 797	5 797
Avgang solgte driftsmidler	0	-6 000	-6 000
Anskaffelseskost 31.12	1 596	103 574	105 170
Akkumulert avskrivninger 01.12	-446	-23 549	-23 996
Opprinnelig akk. Avskrivninger kjøpte driftsmidler	0	0	0
Avgang solgte driftsmidler	0	6 000	6 000
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-638	-20 661	-21 299
Bokført verdi pr. 31.12	958	82 913	83 871
Årets avskrivninger	64	3 111	3 175
Selskapet benytter lineære avskrivninger.	10 - 25 år	25 - 50 år	

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

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

Av varige driftsmidler og eiendom er klassifisert:

	Morselskap	Konsern
Driftsmidler	33	84 499
Prosjekteiendommer	0	565 312

Eiendommer anskaffet med formål videreutvikling og salg er klassifisert som prosjekteiendommer i konsernet. Årets endring i bokført verdi av prosjekteiendommer består i hovedsak av utviklingskostnader på prosjektet Marvika Torv, kjøp av Brulieha AS, samt salg av eiendommer ved Sørlandsparken og Kjerlingland i Lillesand.

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



NOTE 3 – PROSJEKTBEHOLDNING

Konsernets bokførte prosjektbeholdning består av følgende poster:

Prosjekt under utførelse	2020	2019
Prosjekteiendommer og ikke igangsatte byggeprosjekter	371 132	352 392
Utført produksjon igangværende prosjekter	248 021	195 968
Påløpte kostnader igangværende prosjekter	-53 841	0
Nettoverdi	565 312	548 360
Vurdert til gode inkludert i kundefordringer	62 354	0

Konsernet har et pågående byggeprosjekt der man bygger leiligheter for salg. Prosjektet er vurdert som et prosjekt i egenregi med løpende salg og uttak fra lager. Prosjektet har samlet en beregnet salgsgrad på 52,25% ved utløpet av 2020. Ikke solgte enheter per 2020 er vurdert til kost.

De solgte enhetene i byggeprosjektet har en beregnet fullføringsgrad på 37,6% per 31.12.20 og det er på konsernivå periodisert en salgsinntekt og en varekostnad etter prinsippene for løpende avregning.

NOTE 4 – FORDRINGER OG GJELD

Morselskap og konsern

Langsiktig fordring

Det er ytt lån til tilknyttede selskaper (TS) med til sammen MNOK 11,8 (2019: 23,7). Disse og posten andre langsiktige fordringer på MNOK 2,7 (2019: 2,9) forfaller senere enn 1år.

Langsiktig gjeld

Ansvarlig gjeld til Kristiansand Kommune ble etablert i forbindelse med overføring av næringseiendommer. Lånet stort MNOK 290,7 er et ansvarlig lån og står tilbake for all annen gjeld. Lånet forrentes med en årlig rente tilsvarende 3 mnd nibor+4% på MNOK 200 og nibor +3% på MNOK 90,7.

Andel av lånet med forfall senere enn 5 år er MNOK 173,4 (2019:198,18).

	MORSELSKAP		KONSERN	
	2020	2019	2020	2019
Gjeld sikret ved pant	0	10 664	192 989	147 260
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler				
Varige driftsmidler og prosjektbeholdning	0	80 000	323 011	348 908
Fordringer	0	6 793	0	6 793
Sum	0	86 793	323 011	355 701

Av bokført langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner på MNOK 209,9 er MNOK 25,9 knyttet til rentebytteavtalene.



NOTE 5 – AKSJER I ANDRE SELSKAP

Morselskapet

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

(1000 kr)	Forretnings- Kontor	Eierandel/ stemmeandel	Resultat siste år (100 %)	Egenkap. siste år (100 %)	Balanseført verdi
Datterselskap					
KNAS Eiendom AS	Kristiansand	100 %	934	77	680
Marvika Orlogstasjon AS	Kristiansand	100 %	119	-89	30
Oddernestun AS	Kristiansand	100 %	-127	-2 233	30
Brulihøia AS	Kristiansand	100 %	-333	-303	55
Vesterveien 15 AS	Kristiansand	100 %	-126	1 861	38 234
Stemmane 1308 AS	Kristiansand	100 %	-31	853	505
Borheia Næringspark AS	Kristiansand	100 %	-626	-1 765	2 233
Langåsen 2 AS	Kristiansand	100 %	-224	-1 390	52
Lundsletta 6 AS	Kristiansand	80 %	-37	-8	88
Lundsletta 8 AS	Kristiansand	80 %	-31	-29	88
Lundsletta 15 AS	Kristiansand	80 %	-72	-359	88
Lundsletta 19 AS	Kristiansand	80 %	-59	-261	88
Lundsletta 21 AS	Kristiansand	100 %	-1 564	-4 158	110
Lundsletta 24 AS	Kristiansand	100 %	234	110	110
Lundsletta 26 AS	Kristiansand	100 %	27	110	110
Lundsletta 27 AS	Kristiansand	100 %	82	188	110
Lundsletta 28 AS	Kristiansand	100 %	26	194	110
Lundsletta 30 AS	Kristiansand	100 %	-197	-1 015	475
Lundsletta 35 AS	Kristiansand	100 %	155	138	110
Lundsletta 36 AS	Kristiansand	100 %	61	111	110
Jørgenmoesgate 2B AS	Kristiansand	100 %	222	247	110
Vesterveien 25 AS	Kristiansand	100 %	942	605	112
Meglerlokalet AS	Kristiansand	100 %	1	934	1 204
BOP 4 AS	Kristiansand	100 %	-468	-505	30
BOP 5 AS	Kristiansand	100 %	-367	-398	30
Østre Strandgate 11 AS	Kristiansand	100 %	-119	-140	30
Strømsheia Næringsutvikling AS	Kristiansand	100 %	-88	-2 687	1 990
Kongensgate 2 Kristiansand AS	Kristiansand	66 %	-2 136	-1 477	4 431
Marvika Utvikling Holding AS - konsern	Kristiansand	100 %	-3 228	69 393	87 514
Balanseført verdi 31.12.					138 867

	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmeandel	Egenkap siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
Tilknyttet selskap:					
Lillesand Næringsareal AS - konsern	Kristiansand	50 %	111 761	39 827	8 105
Marvika Utvikling AS	Kristiansand	100 %	-584	-13	1 007
Borgeheia AS	Kristiansand	27 %	-74	-14	3 253
Kvartal 49 Holding AS - konsern	Kristiansand	50 %	15 885	186	10 706
Balanseført verdi 31.12. i selskapsregnskapet					23 071



Konsernet

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

	Anskaff. tidspunkt	Forretnings- kontor	Eierandel	Stemme- andel
Selskap:				
Lillesand Næringsarealer AS (LINA)	2009	Kristiansand	50 %	50 %
Marvika Utvikling AS (MAS)	2008	Kristiansand	100 %	100 %
Borgeheia AS	2013	Kristiansand	27 %	27 %
Kvartal 49 Holding AS	2018	Kristiansand	50 %	50 %
Teateret AS	2018	Kristiansand	34 %	34 %
Marvikahjørnet AS	2020	Kristiansand	43 %	43 %

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

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

Tilknyttede selskap

Merverdianalyse	MARVIKA- HJØRNET AS	KVARTAL 49 HOLDING AS	TEATERET	MAS	BH	Sum
Balanseført egenkapital på kjøpstidspunktet	15	8 271	102	1 007	-8	9 387
Tilgang	8	0	102	0	0	110
Henførbart merverdi	0	0	0	0	3 262	3 262
Goodwill	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost	24	8 271	204	1 007	3 253	12 759

Beregning av årets resultatandel

Gevinst ved avgang	0	0	0	0	0	0
Andel årets resultat	0	-139	226	-10	-7	70
Avskrivning henførbart merverdi	0	0	0	0	0	0
Avskrivning goodwill	0	0	0	0	0	0
Årets resultatandel	0	-139	226	-10	-7	70

Beregning av balanseført verdi 31.12.

Balanseført verdi 01.01.	0	8 082	-440	-412	3 257	10 487
Tilgang/avgang i perioden	24	0	0	0	0	24
Årets resultatandel	0	-139	226	-10	-7	70
Overføringer (utbytte, konsernbidrag)	0	0	0	0	0	0
Egenkapitaljustering direkte mot egenkapitalen	0	0	102	0	0	102
Innbetalt/tilbakebetalt egenkapital i perioden	0	0	0	0	0	0
Balanseført verdi 31.12.	24	7 943	-112	-412	3 250	10 683
Ført som avsetning for forpliktelser						-533
Balanseført verdi investering i tilknyttet selskap						11 216



Felleskontrollert virksomhet

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

Effekt av bruttometoden for investeringen i LINA på hovedlinjer i resultatregnskapet

	KONSERN	
	2020	2019
Salgsinntekter	39 068	22 314
Annen driftsinntekt	46	41
Kostnader solgte tomter	17 848	9 960
Lønnskostnad	120	113
Driftskostnad	1 199	1 642
Driftsresultat	19 947	10 640
Netto finans	71	54
Ordinært resultat før skattekostnad	20 019	10 694
Skattekostnad på ordinært resultat	105	-890
Årsresultat	19 913	11 585

Effekt av bruttometoden på hovedlinjer i balansen

Lån til tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	2 952	-2 214
Prosjekteiendommer	62 561	73 983
Fordringer	-8 634	-4 776
Bankinnskudd, kontanter o.l.	36 369	14 112
Sum eiendeler	93 248	81 105
Egenkapital	55 881	45 967
Utsatt skatt	448	342
Avsetning for forpliktelser	12 219	9 882
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 575	12 925
Annen langsiktig gjeld	2 952	2 912
Gjeld til kredittinstitusjoner kort	9 190	8 165
Leverandørgjeld	635	248
Annen kortsiktig gjeld	348	664
Sum egenkapital og gjeld	93 248	81 105

NOTE 6 BUNDNE MIDLER, PANTSTILLELSER, GARANTIER OG RENTE BINDINGS AVTALER

I posten bankinnskudd og kontanter inngår bundne bankinnskudd (skattetrekkkonto) med kr 794 523 for morselskapet og kr 896 736 for konsernet.

Inngåtte rentebindingsavtaler på samlet MNOK 330 ble etter salget av KN Kjøita AS overtatt av KNAS og henført som sikringsinstrument for lånet fra Kristiansand Kommune. Ved etablering av sikring holdes verdiendring på renteavtalene utenfor regnskapet til de skal betales. Markedverdien ved overtakelse var MNOK 74 og amortiseres over avtaleperiode. Gjenstående amortisering av rentebytteavtalene er per 31.12.2019 MNOK -25,1.



NOTE 7 SKATT

	MORSELSKAP		KONSERN	
	2020	2019	2020	2019
Midlertidige forskjeller				
Driftsmidler	81	81	-5 590	-5 384
Rentebytteavtaler	-25 118	-35 569	-25 118	-35 569
Varebeholdning	0	0	50 882	40 526
Gevinst - og tapskonto	-2 419	-3 024	-807	-709
Finansielle instrumenter	4 347	3 814	4 347	3 814
Pensjonsforpliktelse	-6 399	-5 051	-6 399	-5 051
Netto midlertidige forskjeller	-29 508	-39 749	-17 315	-2 372
Underskudd til fremføring	-116 050	-104 938	-163 990	-144 100
Avskåret rentefradrag til fremføring	-19 138	-19 138	-19 138	-19 138
3% tilbakeføring på utbytte	300	150	300	150
Netto grunnlag utsatt skatt/skattefordel i balansen fra felleskontrollert virksomhet	0	0	-2 035	-1 557
Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel i balansen	-164 395	-163 675	-167 548	-167 016
22% utsatt skatt/utsatt skattefordel	-36 167	-36 009	-36 861	-36 744
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	36 167	36 009	36 413	36 401
Utsatt skatt/utsatt skattefordel	0	0	-448	-342
Grunnlag for betalbar skatt				
Resultat før skattekostnad	12 876	19 845	22 765	13 469
Permanente forskjeller	-14 921	-19 844	-23 050	-30 278
Grunnlag for årets skattekostnad	-2 045	0	-285	-16 809
Endring i forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt / skattefordel	-10 242	-7 280	-19 687	-54 743
Endringer som følge av midlertidige forskjeller 01.01. tilført ved fusjon	0	-57 091	0	0
Anvendelse av underskudd til fremføring	0	0	-2 593	-737
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	-12 287	-64 371	-22 565	-72 288
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	1 175	3 274	0	0
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	-11 112	-61 097	-22 565	-72 288
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	66	-6 280
Skattekostnad fra FKV	0	0	105	-890
Skattekostnad	0	0	171	-7 170
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	11
Betalbar skatt i balansen	0	0	0	11



NOTE 8 LØNSKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSE, LÅNTILANSATTE, PENSJONER, TRANSAKSJONER NÆRSTÅENDE PARTER

	MORSELSKAP		KONSERN	
	Daglig leder	Styret	Daglig leder	Styret
Ytelse til ledende personer				
Lønn/ honorar administrerende direktør	1 800	555	1 800	690
Pensjon	1 255	0	1 255	0
Andre ytelser	10	0	10	0

(1000 kr)	MORSELSKAP		KONSERN	
	2020	2019	2020	2019
Lønnskostnad i regnskapet				
Lønn og honorar	3 941	3 860	4 076	3 989
Arbeidsgiveravgift	559	574	578	592
Pensjonskostnad	1 670	1 443	1 670	1 443
Annen personalkostnad	35	60	35	60
Sum	6 205	5 938	6 359	6 084

Antall årsverk	3	3	3	3
----------------	---	---	---	---

Morselskapet har solgt administrative, regnskapsmessige og prosjektrelaterte tjenester til andre selskaper i konsernet for kr 5 641 725 (2019: Kr 5 443 095). 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 pensjonsordning som omfatter i alt 3 ansatte i selskapet og konsernet. Pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenstepensjon.

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 pensjonskapital. Ordningen er basert på at administrerende direktør har mulighet til å fratre ved en alder av 62 år, med en tilsvarende mulighet for selskapet til å avslutte arbeidsforholdet.

Revisor (morselskap og konsern)	MORSELSKAP		KONSERN	
	2020	2019	2020	2019
Lovpålagt revisjon (inkl teknisk bistand med årsregnskapet)	166	156	491	429
Andre attestasjonsoppdrag	49	48	176	58
Skatterådgivning (inkl teknisk bistand med ligningspapirer)	0	0	0	2
Annen bistand (mva, kapitalforhøyelse og fisjon)	46	91	50	91
Sum godtgjørelse til revisor (alle beløp ekskl mva)	262	295	717	578

NOTE 9 SALGSINNTEKTER

Fordeling på virksomhetsområder og geografisk fordeling

Omsetning per virksomhetsområde:	KONSERNET	
	2020	2019
Salg av tomter samt omsetningsverdien av eiendommer solgt via salg av datterselskap	119 178	97 816
Leieinntekter	20 050	23 325
Inntekt byggeprosjekter	62 354	0
Managementtjenester levert til selskap utenfor konsernet	2 200	2 039
Sum	203 782	123 179

Alle solgte eiendommer ligger i Kristiansand og Lillesand kommune.

I morselskapet består salgsinntektene av managementtjenester levert til selskap i konsernet.



NOTE 10 MELLOMVÆRENDE MED SELSKAP I SAMME KONSERN M.V.

(1000 kr)	MORSELSKAP		KONSERN	
	2020	2019	2020	2019
Lån til foretak i samme konsern *)	489 790	449 849	8 717	8 245
Lån til tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	8 542	33 763	11 835	23 704
Utbytte fra tilknyttet selskap - inngår i andre kortsiktige fordringer	10 000	5 000	0	0
Kortsiktige fordringer	1 175	3 274	0	0
Langsiktig lån Kristiansand kommune	-290 728	-308 864	-290 728	-308 864
Langsiktig til selskap i samme konsern	0	0	0	0
Gjeld tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	0	0	0	-4 998
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	0	-760	0	0
Sum	218 779	182 262	-270 176	-281 913
Kostnadsførte renter på lån Kristiansand kommune	13 805	16 263	13 805	16 263

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

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

NOTE 11 ANDRE MARKEDSBASERTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Morselskapet og konsern	Anskaff. Kost	Periodens verdiendring	Balanseført verdi
Obligasjonsfond	24 011	533	28 358

NOTE 12 ANNEN RENTEKOSTNAD

	MORSELSKAP		KONSERN	
	2020	2019	2020	2019
Betaling rentebytteavtaler	13 496	17 986	13 496	17 986
Amortisering av rentebytteavtaler	-8 209	-10 608	-8 209	-10 608
Annen rentekostnad	417	440	1 226	1 545
Sum	5 704	7 818	6 513	8 924



KPMG AS
Markensgate 30
4611 Kristiansand

Telephone +47 45 40 40 63
Fax +47 38 05 86 89
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Kristiansand Næringssselskap AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Kristiansand Næringssselskap AS' årsregnskap som viser et overskudd i selskapsregnskapet på kr 12 876 000 og et overskudd i konsernregnskapet på kr 22 689 000. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, 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 2020, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Kristiansand Næringssselskap AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Kristiansand Næringssselskap AS per 31. desember 2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Ålesund	Finnshøg	Molde	Strømme
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandnessjøen	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Lynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund



Revisors beretning - 2020
Kristiansand Næringssselskap AS

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

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

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

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen.



Revisors beretning - 2020
Kristiansand Næringselskap AS

Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene på en måte som gir et rettviseende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om det konsoliderte regnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi alene er ansvarlige for vår revisjonskonklusjon.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til resultatdisponering er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Kristiansand, 27. april 2021
KPMG AS

Nils Eivind Hølst
Statsautorisert revisor