

ÅRSRAPPORT 2021

LILLESAND
NÆRINGSAREALER AS



Årsrapport 2021

3

Selskapsversikt

5

LINA
Styrets
beretning
2021

6

LINA
Regnskap
2021

8

LINA
Noter til
regnskapet
2021

11

LINA
Revisors
beretning
2021

17



Lillesand Næringsarealer AS
Østre Strandgate 3
4610 Kristiansand
Telefon 90 22 55 00 www.krsn.no



2021

Årsrapport

Kilde SSB

Globalt

Invasjonen i Ukraina og de påfølgende sanksjonene rettet mot Russland og Hviterussland har dempet utsiktene til en sterk global økonomisk innhenting. Internasjonale prognoser har som følge av dette blitt revidert ned. Faren for at konflikten skal eskalere og utvikle seg til en mer omfattende krig i Europa er imidlertid til stede, spesielt ettersom mange NATO-land nå i økende grad ser ut til å bli involvert, både gjennom kraftfulle sanksjoner og ved å sende våpen og militært utstyr til Ukraina.

Krigen i Ukraina kommer i kjølvannet av en periode med kraftig innhenting av økonomiene til våre handelspartnere. Mens veksten i 4. kvartal i fjor tok seg kraftig opp i USA og fortsatte å holde seg godt oppe i både Storbritannia, Sverige og Danmark, falt den kraftig tilbake i euroområdet som helhet.

Med krig på eget kontinent, stigende råvarepriser og utsikter til nye problemer med leveringskjedene, er det nå fare for stagflasjon i euroområdet. Et sentralt spørsmål i forbindelse med muligheten for å temme dagens tilløp til finansielle ubalanser og inflasjonspress, er om sentralbankene vil være i stand til å stramme inn på pengepolitikken uten å sette den økonomiske oppgangen i fare. Inflasjonen er dessuten hovedsakelig drevet av flaskehalsen på tilbudssiden, og i mindre grad av høy etterspørsel. Som påpekt av ESB, vil pengepolitikk derfor være et lite egnet virkemiddel for å få bukt med inflasjonen.

Den største nedsiderisikoen er forbundet med faren for at den pågående krigen i Ukraina skal eskalere og utvikle seg til å bli en mer langvarig og alvorlig konflikt i Europa. I tillegg er det risiko for at det utvikles en ny variant av koronaviruset som er resistent mot den grunnleggende immuniteten som har blitt opparbeidet i etterkant av vaksinasjon og/eller smitte.

Norge

Gjennom 2021 ble nær hele nedgangen i den økonomiske aktiviteten under pandemien hentet inn. Aktiviteten i november i fjor var nær et trendnivå for økonomien. De aller fleste smitteverntiltakene ble lettet i slutten av januar, noe som isolert sett tilsier en videre markert oppgang i den økonomiske aktiviteten. Den russiske invasjonen i Ukraina 24. februar og de påfølgende kraftige sanksjonene fra vestlige land har imidlertid endret framtidsutsiktene både for internasjonal og norsk økonomi. Utfallet av krigen i Ukraina er usikkert og ønske om mindre handel med Russland videreføres på noe lenger sikt, også om krigshandlingene opphører.

Høye råvarepriser og avdempet vekst hos våre handelspartnere vil dermed prege utviklingen i norsk økonomi framover.

Gjennom pandemien har husholdningene vridd konsumet fra tjenester til varer. Selv om det innenlandske konsummønsteret i stor grad ble normalisert gjennom 2021, falt tjenestekonsumet i forbindelse med den siste nedstengingen. Våre anslag innebærer at husholdningene vil velge en mer normal sammensetning av vare- og tjenestekonsumet i løpet av 2022, og at utenlandskonsumet vil ta seg kraftig opp. Boligprisveksten ser ut til å bli lavere i årene framover. I 2021 økte boligprisene på årsbasis med hele 10,5 prosent, men veksten var avtakende gjennom året. Petroleumsinvesteringene har falt de to siste årene, i hovedsak som følge av lavere investeringer innen feltutbygging. Oljeselskapenes rapporterte planer indikerer lav investeringsaktivitet også i år. Næringsinvesteringene ser ut til å vokse markert i årene framover. Selskapene innen industrien melder om økte investeringer i år og spesielt innen data og elektrisk utstyrsindustri samt i metallindustri er det planlagt store investeringsprosjekter. Ifølge Norges Banks regionale nettverk er det også ventet økte investeringer innen tjenestenæringene.



Økte energipriser bidro i fjor til at inflasjonen ble hele 3,5 prosent. Ytterligere økninger av energipriser som følge av krigen i Ukraina gir kraftige inflasjonsimpulser også i inneværende år. Flaskehalsene i produksjonen av varer og tjenester som preger internasjonal økonomi trekker i samme retning. Veksten i prisindeksen (KPI) anslås i år til 3,3 prosent i 2022.

Etter godt over ett år med rekordlav styringsrente på 0 prosent satte Norges Bank opp renta med 0,25 prosentpoeng både i september og desember, slik at styringsrenta nå er 0,5 prosent. Renteøkningene i siste halvdel av 2021 er sannsynligvis de første av en rekke renteøkninger som vil komme de nærmeste årene.

Arbeidsledigheten målt ved Arbeidskraftundersøkelsen (AKU) er nå lavere enn gjennomsnittet for tiårsperioden 2010–2019. Den gjennomsnittlige arbeidsledigheten i tremånedersperioden fra november 2021 til januar 2022 var 3,3 prosent.

Samlet sett ser det ut til at oppgangen og en videre normalisering av norsk økonomi kan fortsette, men dette forutsetter at koronaviruset fortsatt holdes under kontroll og at vaksinene har en god effekt på eventuelle nye virusmutasjoner. Usikkerheten om den økonomiske utviklingen i Norge er imidlertid ekstraordinær og knytter seg først og fremst til pandemien, krigen i Ukraina, sanksjonene mot Russland og effektene dette har på energipriser og flaskehals i produksjonen av varer og tjenester som nå preger internasjonal økonomi.

ORGANISERING

Mens **KNAS** er 100% eid av Kristiansand kommune, er **LINA** eid med 50% av **KNAS** og 50% av Lillesand kommune. , som dermed representerer to mindre konsernstrukturer.

Lillesand Næringsarealer AS (LINA) består av tomteområder i **Sørlandsparken Øst AS (SPØAS)** som er et tomteområde på ca 800 dekar nord/øst for Travparken. Regulert areal er nå så godt som solgt ut av Sørlandsparken Øst AS. Første salg av tomten til IKEA fulgt av en tomt til IKANO (senere IKEA). I 2019 besluttet styret i Sørlandsparken Øst AS å selge tomtene bak Travparken til Sørlandsparken Holding AS som er en samling av lokale investorer. I tillegg til kjøpesummen forpliktet kjøper av tomtene seg til å ferdigstille veien fra Sørlandshallen til veisystemet i Sørlandsparken øst. I pandemiårene 2020 og 2021 solgte Sørlandsparken Øst AS tomter til Avfall Sør og Posten Bring. Parallelt ble arbeidet med å slutføre infrastrukturen i området igangsatt og ferdigstilles i disse dager. I 2022 er det startet forhandlinger om salg av siste tomten(e). Dette betyr at det kun er igjen et regulert område nord for regulert. areal og innenfor Posten Bring.

Arealet vil bli forsøkt regulert til næring så snart Lillesand kommune har vedtatt sin arealplan

I tillegg ligger eierskapet til **Agderbyen Eiendomsutvikling AS (AEAS)** i **LINA**. Dette er et tomteområde på Kjerlingland på ca 1400 dekar. 50% av aksjene i Agderbyen Eiendomsutvikling AS ble i 2012 solgt til J.B.Ugland Eiendom AS slik at **LINA** nå eier 50% av disse aksjene. Det er partenes intensjon å være langsiktige utviklere av det store tomteområdet midt i Agder. Dette tomteområdet forventes å bli et viktig tomteområde for fremtidige etableringer av lager/logistikk virksomheter i regionen. Dette området har potensial til å bli det Sørlandsparken har vært for regionens industri, lager og logistikkutvikling de siste ti-årene. I 2021 ble det inngått en salgavtale med Grandal Tomteutvikling AS om salg av en uregulert tomt på 174 daa (Brønningsmyr 1 AS) nord for nye E18.

STYRING OG FORRETNINGSMODELL

Det er utarbeidet en felles forretningsplan for **KNAS** og **LINA**. Selskapene styres vha et eget styre for **KNAS** og et eget styre for **LINA**. De fleste styrene under **KNAS** er spesialstyrer eksempelvis for utbygging og forvaltning av bygg, og er sammensatt som «internstyrer». Styret i Agderbyen Eiendomsutvikling AS og Borgeheia AS reflekterer eierskapet og aksjebeholdning.

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

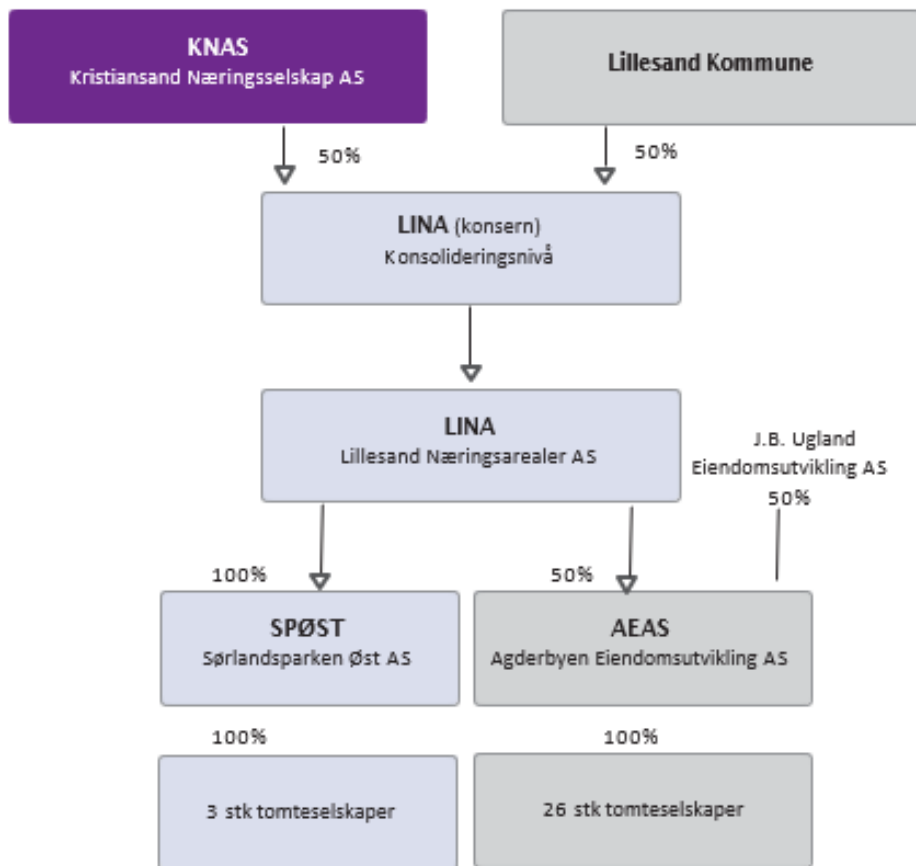
SELKAPSMÅL FOR LINA

LINA sine målsettinger kan oppsummeres slik:

- **Næringspolitisk:** **LINA** skal skape mulighet for vekst og verdiskapning gjennom en aktiv arealstrategi som innebærer å ta nye strategiske posisjoner enten alene eller i samarbeid/allianser med andre.
- **Bedriftsøkonomisk:** **LINA** skal gi eierne rimelig avkastning på investert (sysselsatt) kapital.

Selskapene skal kjennetegnes ved:

- **Tillit** skapes gjennom ærlighet, åpenhet og integritet overfor markedet, eiere, ansatt og samfunnet generelt.
- **Innovasjon** sikres ved kontinuerlig å tilføre virksomheten nye forretningsmuligheter og engasjementer som er til det beste for samfunnet og selskapet selv.
- **Kompetanse** sikres ved å delta i markedene, bygge nettverk, samt å søke samarbeid og allianser.





Selskapet ble etablert i 2009 og har som formål å utvikle og selge næringsstomter enten som tomtosalg eller som salg av aksjer i «single purpose» tomteselskaper. Selskapet legger til grunn at man skal ivareta både samfunnsøkonomiske hensyn og bedriftsøkonomiske krav i den daglige drift.

Selskapet har 100 % eierandel i selskapene Sørlandsparken Øst AS (SPØAS) og eiendommen Vestregate 10 i Lillesand sentrum. 50 % eierandel i Agderbyen Eiendomsutvikling AS (AEAS) hvor J.B. Ugland Eiendomsutvikling AS er den andre eieren. I det vesentlige foregår aktiviteten i konsernets døtre og tilknyttede selskaper. Andelen i Haugevikkilen Hytteområde AS er solgt i løpet av 2021.

Selskapets forretningskontor er i Kristiansand.

I 2021 er hovedaktivitetene knyttet til salget av aksjene i Haugevikkilen hytteområde, salg av to ferdigstilte hytter og andel av resultatet i Agderbyen Eiendomsutvikling AS.

Videre er infrastrukturen til Avfall Sør ferdigstilt hvor 17,9 MNOK ble budsjettet og investeringsregnskapet vi ligge innfor dette når slutfaktura ankommer. Infrastruktur til posten/Bring ble budsjettet med 11 MNOK. Arbeidet er i sluttfasen, men foreløpig ikke slutført.

Konsernet har bokført eiendeler med 160 MNOK hvorav 99,6 MNOK er bokført som anleggsmidler. Konsernets driftsresultatet er 9,3 MNOK som gir en totalrentabilitet dette året på 5 pst.

Morselskapets finansielle anleggsmidler består i å eie aksjer i Agderbyen Eiendomsutvikling AS og Sørlandsparken Øst AS.

Sum anleggsmidler i morselskapet MNOK 117 er fordelt på investering i datterselskap med MNOK 89,3, MNOK 15,8 investert i felleskontrollert virksomhet og MNOK 12 i langsiktige fordringer.

Ytre miljø

Lillesand Næringsarealer AS samt døtre er ansvarlig for omfattende utbyggingsprosjekter hvor det foretas til dels store inngrep i naturen. Selskapet er seg bevisst de miljømessige utfordringer og forpliktelser og man søker å minimere belastningen på nærmiljøet. Selskapet forurenser ikke det ytre miljø.

Markedsrisiko og fremtidsutsikter

Lillesand Næringsarealer AS er, som andre eiendomsselskap, eksponert for endringer i eiendomsverdier og etterspørsel basert på utvikling i makroøkonomien. Lokalt er det mye næringslokaler ledige og dette gjelder kontor, butikk og lagerlokaler. Oppdaterte takster viser likevel at den virkelige verdien av eiendommene er større enn bokførte verdier.

Covid-19 pandemien

Året 2021 har fremdeles vært preget av COVID-19. I forhold til LINA sine aktiviteter har COVID-19 hatt lite å si for virksomheten dette året.

Kredittrisiko

Utestående fordringer var MNOK 13,4 i morselskapet ved årsskiftet, dette er kun konserninterne fordringer.

Likvidetsrisiko

Konsernets bankbeholdning på MNOK 63,5 er solid per 31.12.2021. Det forventes inntekter ved salg av tomter i fremtiden.

Organisasjon, arbeidsmiljø og likestilling

Selskapet har ingen ansatte.

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

Selskapet driver ikke forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Det er tegnet ansvarsforsikring for styrets medlemmer og daglig leder. Forsikringen dekker sikredes ansvar for formuestap for krav fremsatt mot sikrede i forsikringsperioden som følge av en ansvarsbetingende handling eller unnlattelse hos sikrede i egenskap av daglig leder, styremedlem, medlem av ledelsen eller tilsvarende styreorgan i konsernet. Forsikringen dekker også rimelige forsvarsomkostninger.

Fortsatt drift

Det er lagt til grunn fortsatt drift i årsregnskapet, og styret bekrefter at forutsetningene for fortsatt drift er til stede.

Styret er av den oppfatning at regnskapet gir et rettviseende bilde av resultatet i regnskapsåret og stillingen ved årsskiftet.



ÅRSREGNSKAP KONSERN 2021 (I hele 1000)

	MOR 2021	KONSERN 2021	MOR 2020	KONSERN 2020
Inntekter	4 483	50 337	91	78 228
Driftsresultat	-1 225	9 281	-548	39 894
Resultat før skatt	1 749	9 731	19 626	40 037
Årsresultat	1 749	10 177	19 626	39 827
Selskapets egenkapital	69 183	111 939	77 434	111 761
Selskapets total kapital	142 331	171 299	160 340	206 496
Egenkapitalandel	49%	65%	48%	54%

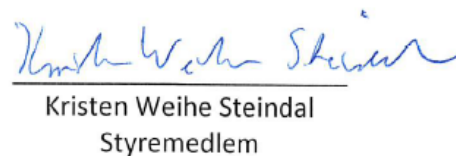
Kristiansand, 17.02.2022



Gunnar Kulia
Styreleder



Tone Thorvaldsen Vareberg
Styremedlem



Kristen Weihe Steindal
Styremedlem



Odd Nordmo
Styremedlem



Anne Wenche Emblem
Styremedlem



Jan Omli Larsen
Styremedlem/Daglig leder



	Note	MORSELSKAP		KONSERN	
		2021	2020	2021	2020
Salgsinntekter	8	4 390 935	0	50 244 932	78 136 083
Leieinntekter	8	92 135	91 476	92 135	91 476
Sum driftsinntekter		4 483 070	91 476	50 337 067	78 227 559
Varekostnader/kostnader solgte tomter		4 544 020	0	38 349 743	35 695 763
Lønnskostnad	7	239 610	239 610	239 610	239 610
Andre driftskostnader	7	924 179	400 290	2 466 410	2 397 783
Sum driftskostnad		5 707 809	639 900	41 055 763	38 333 157
Driftsresultat		-1 224 739	-548 424	9 281 304	39 894 403
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	4	3 690 918	20 846 132	0	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	87 380	0	0
Andre renteinntekter		209 964	213 662	450 657	307 601
Rentekostnad til foretak i samme konsern		926 801	808 286	0	0
Andre rentekostnader		259	163 981	478	164 867
Ordinært resultat før skattekostnad		1 749 083	19 626 484	9 731 483	40 037 137
Skattekostnad på ordinært resultat	6	0	0	-445 870	210 497
Arsresultat		1 749 083	19 626 484	10 177 354	39 826 639
Overføringer					
Avsatt til utbytte		10 000 000	20 000 000		
Avsatt til/fra annen egenkapital		-8 250 917	-373 516		
Sum disponert		1 749 083	19 626 484		

Balanse pr 31.12



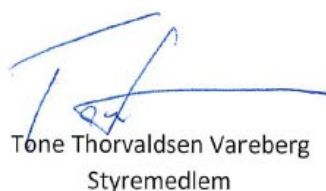
EIENDELER	Note	MORSELSKAP		KONSERN	
		2021	2020	2021	2020
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	0	0	93 591 140	93 050 807
Sum varige driftsmidler		0	0	93 591 140	93 050 807
Investeringer i datterselskap	4	89 342 810	97 259 400	0	0
Investeringer i felleskontrollert virksomhet	4	15 765 565	15 765 565	0	0
Lån til foretak i samme konsern	3	0	1 436 889	0	0
Lån til tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	3	11 982 984	11 806 820	5 991 492	5 903 410
Sum finansielle anleggsmidler		117 091 359	126 268 675	5 991 492	5 903 410
SUM ANLEGGSMIDLER		117 091 359	126 268 675	99 582 632	98 954 217
Prosjekteiendommer	9	5 413 550	9 803 550	5 413 550	32 071 605
Kundefordringer		0	20 757	0	20 757
Andre fordringer		0	0	2 803 238	2 711 951
Andre fordringer på selskap i samme konsern	3	1 423 558	20 846 132	0	0
Sum fordringer		1 423 558	20 866 889	2 803 238	2 732 708
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	18 402 937	3 420 549	63 500 072	72 737 745
SUM OMLØPSMIDLER		25 240 075	34 090 988	71 716 859	107 542 058
SUM EIENDELER		142 331 434	160 359 663	171 299 492	206 496 275



EGENKAPITAL OG GJELD	Note	MORSELSKAP		KONSERN	
		2021	2020	2021	2020
Aksjekapital	1	7 353 780	7 353 780	7 353 780	7 353 780
Overkurs	1	9 649 820	9 649 820	9 649 820	9 649 820
Sum innskutt egenkapital		17 003 600	17 003 600	17 003 600	17 003 600
Annen egenkapital	1	52 179 791	60 430 708	94 935 002	94 757 651
Sum opptjent egenkapital		52 179 971	60 430 708	94 935 002	94 757 651
SUM EGENKAPITAL		69 183 391	77 434 308	111 938 602	111 761 251
Utsatt skatt	6	0	0	0	895 292
Andre avsetninger for forpliktelser	3	0	0	19 884 910	24 438 812
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0	19 884 910	25 334 104
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	0	0	22 400 000	23 150 000
Øvrig langsiktig gjeld	3	0	0	5 991 492	5 903 410
Gjeld til foretak i samme konsern	3	63 147 931	62 901 690	0	0
Sum annen langsiktig gjeld		63 147 931	62 901 690	28 391 492	29 053 410
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	0	0	0	18 380 904
Leverandørgjeld		112	796	406 966	1 270 072
Utbytte		10 000 000	20 000 000	10 000 000	20 000 000
Annen kortsiktig gjeld	3	0	22 869	677 523	696 534
Sum kortsiktig gjeld		10 000 112	20 023 665	11 084 488	40 347 510
SUM GJELD		73 148 043	82 925 355	59 360 890	94 735 024
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		142 331 434	160 359 633	171 299 492	206 496 275

Lillesand, 17.02.2022


Gunnar Kulia
Styrets leder


Tone Thorvaldsen Vareberg
Styremedlem


Kristen Weihe Steindal
Styremedlem


Odd Nordmo
Styremedlem


Anne Wenche Emblem
Styremedlem


Jan Omli Larsen
Styremedlem/daglig leder



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Konsernet ble etablert i 2009.

Driftsinntekter og driftskostnader

Salgsinntekter består av omsetningsverdien av nærings eiendommer, hytter og hyttetomter. Inntektene regnskapsføres ved risikooverdragelse til kjøper. Tilhørende tomtekostnader samt andel av infrastrukturkostnader regnskapsføres som kostnader solgte tomter under varekostnad i resultatregnskapet.

Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

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 etter de samme prinsippene som salg av nærings eiendommer. Omsetningsverdien på solgte eiendommer i datterselskapene presenteres som salgsinntekt og tilhørende investeringskostnader presenteres som kostnader solgte tomter.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Lillesand Næringsarealer AS og datterselskapet Sørlandsparken Øst AS, og datterdatterselskapene som fremgår av note 4 til regnskapet. Konsernregnskapet utarbeides som om konsernet var en økonomisk enhet. Interne transaksjoner, fordringer og gjeld elimineres. Datterselskapene følger de samme periodiseringsprinsipper som morselskapet. I 2012 er 50 % av aksjene i underkonsernet Agderbyen Eiendomsutvikling AS solgt. Denne investeringen behandles som felleskontrollert virksomhet, og er konsolidert etter bruttometoden i Lillesand Næringsarealer AS sitt konsernregnskap.

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.

Investering i andre selskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre selskaper i selskapsregnskapet. Investeringen vurderes til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning er 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 som vesentlig overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, anses den overskytende dels om tilbakebetaling av investert kapital, og fratrekkes investeringens verdi i balansen.

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 Lillesand Næringsarealer AS elimineres.

Driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger NOK 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for 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.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.

Tallpresentasjon i noter

Alle tall er i NOK 1 000 dersom ikke annet fremgår.



NOTE 1 EGENKAPITAL

MORSELSKAP	Aksjekapital	Overkurs	Annen Egenkapital	Sum
Egenkapital pr 1.1.	7 354	9 650	60 431	77 434
Årets resultat	0	0	1 749	1 749
Utbytte	0	0	-10 000	-10 000
Egenkapital pr 31.12	7 354	9 650	52 180	69 183

KONSERN	Aksjekapital	Overkurs	Annen Egenkapital	Sum
Egenkapital pr 01.01.	7 354	9 650	94 758	111 761
Årets resultat	0	0	10 177	10 177
Utbytte	0	0	-10 000	-10 000
Egenkapital pr 31.12	7 354	9 650	94 935	111 939

Aksjekapital og aksjonærinformasjon	Antall aksjer	Eierandel
Kristiansand Næringsselskap AS	175 090	50 %
Lillesand Kommune	175 090	50 %
Sum aksjer (pålydende NOK 21,- pr. aksje)	350 180	100 %

Alle aksjer har like rettigheter.

NOTE 2 VARIGE DRIFTSMIDLER

MORSELSKAPET

Morselskapet eier pr. 31.12 ikke varige driftsmidler.

KONSERN	Tomter	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	93 051	93 051
Tilgang kjøpte driftsmidler	10 831	10 831
Avgang solgte driftsmidler	-10 290	-10 290
Anskaffelseskost 31.12	93 591	93 591
Bokført verdi pr. 31.12	93 591	93 591

Anleggsmidler er tomt med aktiverte utviklingskostnader. Disse avskrives ikke.

Tomter, bygninger og annen fast eiendom

Næringsseiendommer er oppført i balansen til kostpris med tillegg av opparbeidelseskostnader.



NOTE 3 FORDRINGER OG GJELD

	Morselskap		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Langsiktige fordringer				
Lån til foretak i samme konsern	0	1 437	0	0
Lån til felleskontrollert virksomhet	11 983	11 807	5 991	5 903
Sum	11 983	13 244	5 991	5 903
Kortsiktige fordringer				
Lån til foretak i samme konsern	424	20 846	0	0
Fordring på utbytte felleskontrollert virksomhet	1000	0	0	0
Sum	1 424	20 846	0	0
Langsiktige gjeld				
Øvrig langsiktig gjeld	0	0	5 991	17 701
Gjeld til selskap i samme konsern	63 148	62 902	0	0
Sum	63 148	62 902	5 991	17 701
Langsiktig gjeld som forfaller senere enn 5 år	0	0	0	0

Andre avsetninger i konsern 19,8 MNOK refererer seg til fremtidige forpliktelser vedr infrastruktur knyttet til solgte aksjeselskaper og deres tomter.

NOTE 4 AKSJER I ANDRE SELSKAP

MORSELSKAPET

Investeringene i datterselskap og felleskontrollert virksomhet regnskapsføres etter kostmetoden.

Datterselskap	Forretningskontor	Eierandel/ stemmeandel	Egenkap siste år (100%)	Resultat siste år (100%)	Balanseført verdi
Sørlandsparken Øst AS (SPØST)	Kristiansand	100%	100 069	416	89 343
Balanseført verdi 31.12					89 343

Datterselskapet Haugevikkilen Hytteområde AS ble solgt i 2021, regnskapsmessig gevinst utgjør kr. 2 267 330. Resten av inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap utgjør resultatført konsernbidrag for datterselskap på kr. 423 588 og inntektsført utbytte fra Agderbyen Eiendomsutvikling AS på kr. 1 000 000.

Egenkapital siste år og resultat siste år er tall for underkonsernet SPØST, hvor følgende datterselskap er inkludert:

Datterdatterselskap	Eies av
Spøas F7 AS	SPØST
Spøas F8 AS	SPØST
Spøas F9 AS	SPØST

Felleskontrollert virksomhet	Forretningskontor	Eierandel/stemmeandel	Egenkap siste år (100%)	Resultat siste år (100%)	Balanseført verdi
Agderbyen Eiendomsutvikling AS (AEAS)	Kristiansand	50%	76 643	17 260	15 766
Balanseført verdi 31.12.					15 766



Egenkapital siste år og resultat siste år er tall for underkonsernet, hvor følgende datterselskap er inkludert:

Datterselskap eid av tilknyttet selskap

Eies av

Agderbyen 6 AS	AEAS	Agderbyen 22A AS	AEAS	Agderbyen 31 AS	AEAS
Agderbyen 7 AS	AEAS	Agderbyen 23 AS	AEAS	Agderbyen 32 AS	AEAS
Agderbyen 8 AS	AEAS	Agderbyen 24 AS	AEAS	Agderbyen 33 AS	AEAS
Agderbyen 9 AS	AEAS	Agderbyen 25 AS	AEAS	Agderbyen KHOB 1 AS	AEAS
Agderbyen 10 AS	AEAS	Agderbyen 26 AS	AEAS	Agderbyen KHOB 2 AS	AEAS
Agderbyen 11 AS	AEAS	Agderbyen 27 AS	AEAS	Agderbyen KHOB 3 AS	AEAS
Agderbyen 12 AS	AEAS	Agderbyen 28 AS	AEAS	Agderbyen KHOB 4 AS	AEAS
Agderbyen 13 AS	AEAS	Agderbyen 29 AS	AEAS	Agderbyen Felt O AS	AEAS
Agderbyen 14 AS	AEAS	Agderbyen 30 AS	AEAS		

KONSERNET

Investeringer i aksjer i datterselskap er eliminert i konsernet.

Konsernregnskapet kan fåes på morselskapets forretningsadresse: Østre Strandgate 3, 4610 Kristiansand.

Investeringene i felleskontrollert virksomhet regnskapsføres etter bruttometoden.

Effekt av bruttometoden på hovedlinjer i resultatregnskapet, sammenlignet med bruk av egenkapitalmetoden.

Konsernet

	2021	2020
Driftsinntekter	20 695 200	4 537 050
Kostnader solgte tomter	11 221 060	2 782 554
Driftskostnader	959 605	910 873
Driftsresultat	8 514 534	843 623
Netto finans	27 409	-63 380
Ordinært resultat før skattekostnad	8 541 943	780 243
Skattekostnad på ordinært resultat	0	0
Årsresultat	8 541 943	780 243

Effekt av bruttometoden på hovedlinjer i balansen

Anleggsmidler	22 770 586	35 719 166
Fordringer	1 501 686	2 390 394
Bankinnskudd, kontanter, o.l	7 866 284	1 034 459
Omløpsmidler	9 367 970	3 424 853
Sum eiendeler	32 138 555	39 144 018
Egenkapital	526 404	438 322
Avsetning for forpliktelse	-3 262 875	-3 544 350
Sum annen langsiktig gjeld	-28 391 492	-34 832 814
Sum kortsiktig gjeld	-1 010 592	-1 205 176
Sum gjeld	-32 138 555	-39 144 018

NOTE 5 BUNDNE MIDLER, PANTSTILLELSER, GARANTIER OG RENTEBINDINGSAVTALER

Bundne bankmidler utgjør NOK 150 425 per 31.12.2021



NOTE 6 SKATT

	Morselskap		Konsernet	
	2021	2020	2021	2020
Midlertidige forskjeller				
Driftsmidler	0	0	232	232
Gevinst og tapskonto	0	0	0	0
Varebeholdning	0	0	0	8 847
Netto midlertidige forskjeller	0	0	232	9 080
3% skattepliktig utbytte	30	0		
Underskudd til fremføring	-2 152	-782	-6 388	-5 010
Grunnlag for utsatt skatt (-skattefordel) i balansen	-2 122	-782	-6 125	4 070
22% utsatt skatt (- utsatt skattefordel)	-467	-172	-1 348	895
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	467	172	1 348	0
Utsatt skatt (-utsatt skattefordel)	0	0	0	895
Grunnlag for betalbar skatt				
Resultat før skattekostnad	1 749	9 626	9 732	40 040
Permanente forskjeller	-3 543	-20 846	-11 109	-38 703
Grunnlag for årets skattekostnad	-1 794	-1 220	-1 377	1 337
Anvendelse av underskudd til fremføring	0	0	0	-1 818
Endring i midlertidige resultatforskjeller	0	0	0	-319
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	-1 794	-1 220	-1 377	-800
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	424	846	0	0
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	-1 370	-374	-1 377	-800
Fordeling av skattekostnad				
Betalbar skatt (22 % av grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	0	0	0	0
Skatteeffekt av konsernbidrag	0	0	0	0
Sum betalbar skatt	0	0	0	0
Endringer midlertidige forskjeller ved salg av datterselskap	0	0	449	
Endring i utsatt skatt/skattefordel	0	0	-895	210
Skattekostnad (22% av grunnlag for årets skattekostnad)	0	0	-446	210
Betalbar skatt i balansen				
Betalbar skatt (22 % av grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	0	0	0	0
Skatt av konsernbidrag	0	0	0	0
Betalbar skatt i balansen	0	0	0	0



NOTE 7 LØNNSKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSE, LÅN TIL ANSATTE, PENSJONER

	Morselskap		Konsernet	
	Daglig leder	Styret	Daglig leder	Styret
Ytelse til ledende personer				
Lønn / honorar adm.dir.*	0	210	0	210
Pensjon	0	0	0	0
Andre ytelser	0	0	0	0
	Morselskap		Konsernet	
	2021	2020	2021	2020
Lønnskostnad i regnskapet				
Lønn/honorar	210	210	210	210
Arbeidsgiveravgift	30	30	30	30
Pensjonskostnad	0	0	0	0
Annen personalkostnad	0	0	0	0
Sum	240	240	240	240

*Daglig ledelse er fakturerte tjenester fra Kristiansand Næringselskap AS

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreleder eller andre nærstående parter.

Det er ingen ansatte i firmaet, og har således ikke plikt til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

	Morselskap		Konsernet	
	2021	2020	2021	2020
Revisor (morselskap og konsern)				
Lovpålagt revisjon	53	62	85	126
Bilstand teknisk årsoppgjør og ligningspapir	0	0	0	0
Annen bistand (avgifts- og skattemessige forhold)	0	0	25	10
Sum godtgjørelse til revisor (alle beløp inkl. mva)	53	62	110	126

NOTE 8 SALGSINTEKTER

Fordeling på virksomhetsområder og geografisk fordeling

Konsernet hadde NOK 92 135 i leieinntekt i 2021. Salgsinntekter på NOK 50 244 932 er omsetningsverdi solgte tomter hytter i Haugevikkilen og på Kjerlingland.

NOTE 9 PROSJEKTEIENDOMMER

Morselskapets og konsernets beholdning av prosjekteiendommer består av utviklingstomt i Lillesand sentrum.

NOTE 10 PANTSTILLELSER OG GARANTIER

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	Morselskap		Konsernet	
	2021	2020	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner – kort	0	0	0	18 381
Gjeld til kredittinstitusjoner – lang	0	0	22 400	23 150
Øvrig langsiktig gjeld	0	0	0	0
Sum	0	0	22 400	41 531

Det langsiktige lånet har frem til 16.07.2021 blitt nedbetalt med 50% av nettoproveny ved salg av aksjer i datterselskaper i Agderbyen. Fra og med samme tidspunkt er denne satsen endret til 25%.

Balansført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	Morselskap		Konsernet	
	2021	2020	2021	2020
Prosjekteiendom	0	0	0	20 113
Tomter	0	0	67 083	72 314
Sum	0	0	67 083	92 427

Til generalforsamlingen i Lillesand Næringsarealer AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Lillesand Næringsarealer AS' årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap 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 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 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 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

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

Offices in:

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Ållå	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

Kristiansand, 15. mars 2022

KPMG



Nils Eivind Holst
Statsautorisert revisor