

09

ÅRSRAPPORT/09

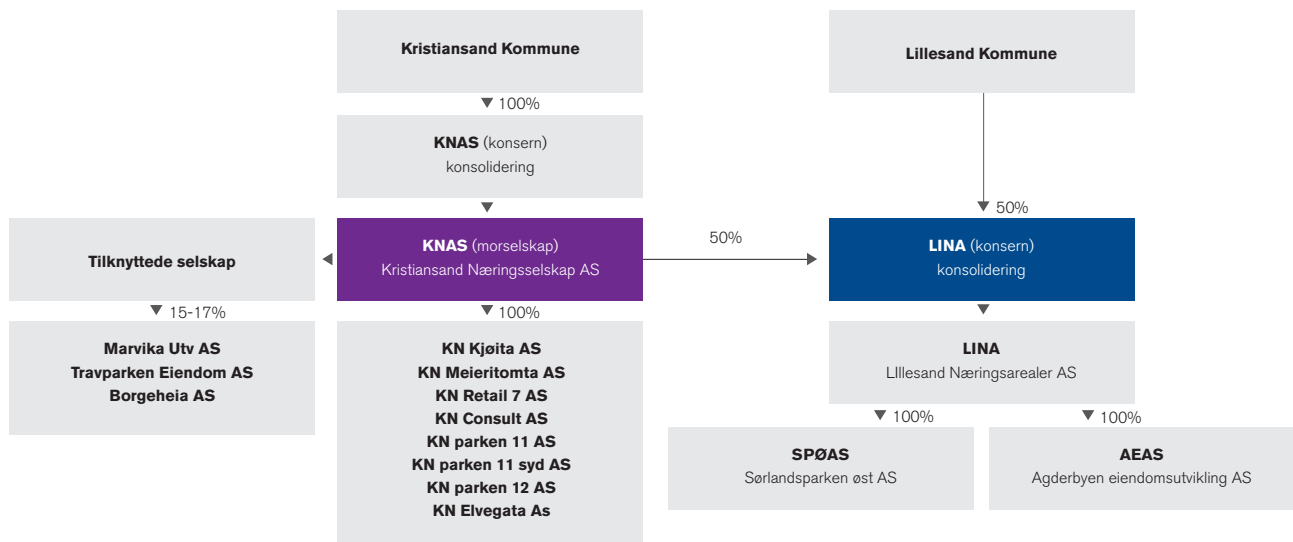
KRISTIANSAND
NÆRINGSSELSKAP AS

LILLESAND
NÆRINGSAREALER AS



Årsrapport 2009 04	Styre- sammensetninger 08	KNAS Styrets beretning 2009 10	KNAS Regnskap 2009 12	KNAS Noter til regnskapet 2009 16
KNAS Revisors beretning 2009 22	LINA Styrets beretning 2009 26	LINA Regnskap 2009 27	LINA Noter til regnskapet 2009 30	LINA Revisors beretning 2009 34





Organisering

Mens KNAS er 100% eid av Kristiansand kommune er LINA eid med 50% av KNAS og 50% direkte av Lillesand kommune. Dermed representerer både KNAS og LINA to små konsernstrukturer. Det finnes derfor konsoliderte regnskap for KNAS så vel som for LINA.

Denne årsrapporten er en samlerapport for hhv KNAS og LINA med underliggende selskap.

Grovt sett inneholder KNAS viktige byutviklingsområder på Lund og i Marvika (Orlogstasjonen) i tillegg til noen spredte tomter. Det tradisjonelt viktige tomteområdet for KNAS i Sørlandsparken er så godt som utsolgt. I tillegg inneholder KNAS de to store byggene for hhv Agder Energi og H&S/NAV (Gyldengården). I tillegg til tomteområdene på Lund og delvis et tomteområde ved Holskogen (Vågsbygd), ligger de strategiske eierposisjonene i egne selskaper som LINA og Borgeheia AS.

LINA består av tomteområder i Sørlandsparken øst AS (SPØAS) som er et område på ca 500 daa nord/øst for Travparken. En tomt er solgt til IKEA. IKEAs søsterselskap IKANO har opsjon på å kjøpe de øvrige handelstomtene i SPØAS. I tillegg ligger eierskapet til Agderbyen Eiendomsutvikling AS (AEAS) i LINA. Dette er et tomteområde på Kjerlingland på ca 1400 daa. Tomteområdet på Kjerlingland er ventet å bli et viktig tomteområde for fremtidige etableringer av lager- og logistikkvirksomheter i regionen.

Borgeheia AS er et selskap som sorterer direkte under KNAS. KNAS sitt eierskap i Borgeheia AS er bare 17%, men KNAS har opsjon på kjøp av 51% så snart et område på ca 2000 daa ved Kjevik er innarbeidet i en kommuneplan som et utbyggingsområde.

Marvika utvikling AS (MAS) er et selskap eid med 50% av KNAS (bortfester) og 50% av festerne på tomteområde S1 på Lund. Så snart området er regulert skal festerne ihht en egen avtale kjøpe ut tomtene fra KNAS.

Styring og strategi

Det er utarbeidet en felles forretningsplan for KNAS og LINA. Selskapene styres via et eget styre for KNAS og eget styre for LINA. Styrene i LINA har gjennomgående representasjon slik at styrene i SPØAS og AEAS er likt sammensatt som styret i LINA. De fleste styrene under KNAS er spesialstyrer eksempelvis for utbygging av Agder Energibygget og Gyldengården, og er sammensatt som "internstyrer". Styret i MAS er delt mellom representanter fra KNAS og festerne.

Nedenfor følger en oversikt over KNAS og LINA sine underselskap og deres styresammensetning. I tillegg til disse selskapene er det opprettet en rekke "single purpose" selskap. Styrerepresentasjonen her er enten lik styreleder i hhv KNAS eller LINA – avhengig av hvor selskapet sorterer, alternativt er styreleder lik daglig leder og en eller flere fra KNAS/LINA-administrasjonen som styremedlemmer. Reelle beslutninger i disse selskapene tas av overliggende selskapsstyre – typisk KNAS- eller LINA- styret, og implementeringen overlates til administrasjonen / selskapsstyret.

Om KNAS og LINA

KNAS og LINA sine målsettinger kan oppsummeres:

- Næringspolitisk: KNAS/LINA skal skape mulighet for vekst og verdiskaping gjennom en aktiv arealstrategi som innebærer å ta nye strategiske posisjoner enten alene eller i samarbeid/allianser med andre.
- Bedriftsøkonomisk: KNAS/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.

En statusoversikt

Etter at 2006, 2007 og deler av 2008 var preget av ukuelig optimisme i markedet for nyetableringer og næringsarealer – slo finanskrisen inn i 2008. Etter en betydelig bølgedal i siste halvår 2008 har markedet for nyetableringer og derfor også næringsseiendom smått begynt å ta seg opp. Selv snart 2 år etter finanskrisens innledning er imidlertid ikke optimismen på langt nær tilbake på nivåene fra 2007 – men det er likevel tegn til optimisme og KNAS/LINA merker en svakt økende etterspørsel etter sentralt beliggende næringsstomter.

Det er ventet at denne utviklingen vil fortsette med forsiktig tiltagende optimisme og ditto etterspørsel etter næringsstomter. Utviklingen vil bli være avhengig av den internasjonale utviklingen og særlig er utviklingen i enkelte EU-land bekymringsfull, noe som kan gi veksttakt en "knekk" i perioden fremover.

I utviklingen av Avenyen var KNAS særlig aktiv i perioden 2006 – 2009, både som utvikler av konsept og bransjemiks og også som utbygger av fellesanleggene. Avenyen er på veg til å sette seg som et senter for handel med volumvarer og butikker med store handelsarealer. Selv gjennom kriseåret 08/09 rapporterer de fleste virksomhetene å ha bra/tilfredsstillende omsetning. I tillegg til Avenyens om lag 64.000 kvm handelsareal utvider Olav Thon/Vital Sørlandssenteret fra dagens ca 40.000 kvm til 120.000 kvm handel.

I Sørlandsparken øst er IKEA under bygging. Tomten ble overlevert fra SPØAS til IKEA til avtalt tid. IKEA skal etter planen åpne nov/des 2010. Parallelt opparbeider Sørlandsparken øst AS infrastrukturen i området – herunder 4-felts vei inn til IKEA.

Parallelt med utbyggingen av IKEA har SPØAS gitt IKEAs søsterselskap IKANO muligheten til å utvikle nabotomtene til velfungerende handelskonsepter i nærheten av eget varehus innenfor de reguleringsbestemmelsene som etableres for området.



I løpet av det siste året har LINA tatt en viktig strategisk posisjon gjennom oppkjøpet av tomteområdet på Kjerlingland (Agderbyen eiendomsutvikling AS). Det antas at tomteområdet vil bli sentralt som et område for etablering av lager/logistikk i regionen i årene fremover. Posisjonen er tatt for å kunne tilby attraktive tomter sentralt i Agder og nær E18 med direkte adkomst fra den nye motorvegen.

Utsikter fremover

Det er fortsatt mulighet til å ta posisjoner på viktige tomteområder for fremtidig næringsutvikling. Som for 2009 vil også 2010 være et år der KNAS/LINA søker nye posisjoner, dog iblandet et behov for å realisere deler av de posisjoner som allerede er tatt for slik å styrke selskapenes finansielle stilling. Målet for disse salgene er uansett å styrke nyetableringer i området, og med den økte handelsetableringen i regionen og regionens omfattende satsing på fritid og turisme er det forutsatt et tiltakende behov for næringsstomter til lager/logistikk samt servering, veiservice og overnatting. KNAS/LINA har aktuelle tomter for dette både ved Travparken, ved IKEA og på Kjerlingland, så for aktuelle etablerere bør ikke tilgangen på relevante tomter være en knapphetsfaktor.

Regionalt samarbeid

Gjennom sine eierposisjoner i LINA er KNAS godt posisjonert på aksene mellom Lillesand og Kristiansand. Vest for Kristiansand er ikke KNAS tilsvarende posisjonert.

Det er et mål for selskapet å justere på denne "ubalansen" mellom øst- og vestsiden av Kr.sand. Selv om det er tilgjengelige næringsstomter på Mjåvann og Lohnelier er kraften i utviklingen her noe mindre enn på strekningen Sørlandsparken – Kjerlingland. For å bedre denne balansen er det et mål å utvikle samarbeid ala LINA også for tomteområder på vestsiden av byen. De siste årene har det vært dialog med hhv Søgne, Songdalen, Vennesla, Birkenes, og Grimstad med sikte på eventuelle samarbeid om aktuelle næringsstomter.

Knutepunkt

Gjennom selskapet Borgeheia AS har KNAS tatt en posisjon på et stort landområde nær Kjevik. Området diskuteres som utbyggingsområde i Regional- og kommuneplan.

I skrivende stund ser det ikke ut til at området inntas som utbyggingsområde i denne runden, men for KNAS er dette en langsiktig posisjon – særlig med tanke på å styrke Kjevik som kommunikasjonsknutepunkt. Utbyggingsområdet sees ofte i sammenheng med bro over Ålefjærfjorden og en såkalt Ålefjær-ring med veiforbindelse fra Føreid over Ålefjærfjorden til Kjevik og videre til E18/Sørlandsparken – det siste langs en av de to/tre trace'ene som diskuteres i regionplanen/kommuneplanen.



Styresammensetninger

KNAS

Org.nr	924 799 064
Daglig leder/adm.dir.	Jan Omli Larsen
Styreleder	Eric Edward Henriksen
Nestleder	Bjarne Ugland
Styremedlem	Inger Skeie Hansen, Stian Storbukås, Siss June Ågedal, Jørgen Kristiansen, Elisabeth B-E Grønningsæter
Signaturer	Styrets leder og et styremedlem i fellesskap
Prokura	Daglig leder alene
Varamedlem	Tore Austad, Jan Oddvar Skisland, Gro Hareide, Mette Gundersen, Nan Karina Udnæs
Møter i gen.forsamling	KK - kommunalutvalget

Marvika Utvikling AS

Org.nr	993 329 924
Daglig leder/adm.dir.	Jan Omli Larsen
Styreleder	Bjarne Ugland
Styremedlem	Inger Skeie Hansen, John Thunes, John Nordmo, Tore G. Drivenes, Jan Omli Larsen
Signaturer	Styret i fellesskap eller Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap
Prokura	Daglig leder alene
Møter i gen.forsamling	Aksjonærene
Eierandel	50%

KN Meieritomta AS

Org.nr	992 033 010
Daglig leder/adm.dir.	Jan Omli Larsen
Styreleder	Eric Edward Henriksen
Styremedlem	Jan Omli Larsen, Eva Marum
Signaturer	Styrets leder og et styremedlem i fellesskap
Prokura	Daglig leder alene
Møter i gen.forsamling	Styreleder KNAS
Eierandel	100%

KN Kjøita AS

Org.nr	991 014 489
Daglig leder/adm.dir.	Jan Omli Larsen
Styreleder	Eric Edward Henriksen
Styremedlem	Jan Omli Larsen, Eva Marum, Svein Kaldestad
Signaturer	Styrets leder og et styremedlem i fellesskap
Prokura	Daglig leder alene
Møter i gen.forsamling	Styreleder KNAS + Kruse
Eierandel	85%

Travparken Eiendom AS

Org.nr 992 939 478
Daglig leder/adm.dir. Frank Håland

Styreleder Frank Håland
Styremedlem Kristian Sundtoft, Elisabeth B-E Grønningsæter, Jim Ronny Andersen
Signaturer Styrets leder og et styremedlem i fellesskap
Prokura Daglig leder alene
Møter i gen.forsamling Aksjonærene
Eierandel 50%

Borgeheia AS

Org.nr 991 826 602
Daglig leder/adm.dir. Jan Omli Larsen

Styreleder Per Aslagsen
Styremedlem Bjarne Ugland, Eivind Buckner, Jan Omli Larsen
Signaturer Styrets leder og et styremedlem i fellesskap
Prokura Daglig leder alene
Møter i gen.forsamling Aksjonærene
Eierandel 17% - opsjon 51%

Lillesand Næringsarealer AS

Org.nr 989 842 285
Daglig leder/adm.dir. Jan Omli Larsen

Styreleder Arne Thomassen
Styremedlem Bjarne Ugland, Inger Skeie Hansen, Eric Edward Henriksen, Lene Holtskog, Jan Henning Windegaard
Signaturer To styremedlemmer i fellesskap eller styreleder og ett medlem
Prokura Daglig leder alene
Møter i gen.forsamling Styreleder KNAS + utpekt av LK
Eierandel 100% av LINA

Sørlandsparken Øst AS

Org.nr 994 090 631
Daglig leder/adm.dir. Jan Omli Larsen

Styreleder Arne Thomassen
Styremedlem Bjarne Ugland, Inger Skeie Hansen, Eric Edward Henriksen, Lene Holtskog, Jan Henning Windegaard
Signaturer To styremedlemmer i fellesskap eller styreleder og ett medlem
Prokura Daglig leder alene
Møter i gen.forsamling Styreleder LINA
Eierandel 50%

Agderbyen Eiendomsutvikling AS

Org.nr 880 601 482
Daglig leder/adm.dir. Jan Omli Larsen

Styreleder Arne Thomassen
Styremedlem Bjarne Ugland, Inger Skeie Hansen, Eric Edward Henriksen, Lene Holtskog, Jan Henning Windegaard
Signaturer To styremedlemmer i fellesskap eller styreleder og ett medlem
Prokura Daglig leder alene
Møter i gen.forsamling Styreleder LINA
Eierandel 100% av LINA

KNAS | Styrets beretning 2009

Historikk

Kristiansand Næringssselskap AS ble etablert i 2006. Det ble ved etableringen overført eiendommer for i alt 500 millioner fra Kristiansand kommune.

Målsettingen for selskapet er 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 tillitsverdige instrument for kommunens næringsutvikling. Selskapet skal bygge videre på bærekraftige løsninger samt ha en geografisk dimensjon som åpner for utvikling i hele regionen.

Selskapet legger til grunn at man skal ivareta både samfunnsøkonomiske hensyn og bedriftsøkonomiske krav i den daglige drift. Selskapet er lokalisert i Kristiansand.

Virksomheten i 2009 (1000 kr)

<i>Omsetning og resultat – Morselskap</i>	2009	2008
Inntekter	26 679	92 350
Driftsresultat	16 999	39 884
Resultat etter skatt	9 481	10 090
Selskapets totalkapital	924 300	738 378
Selskapets egenkapital	119 802	110 321
Egenkapitalandel	13 %	15 %

<i>Omsetning og resultat – Konsern</i>	2009	2008
Inntekter	26 478	94 068
Driftsresultat	15 569	38 779
Resultat etter skatt	85	35 767
Selskapets totalkapital	986 629	800 580
Selskapets egenkapital	133 631	133 590
Egenkapitalandel	14 %	17 %

Kortsiktig gjeld og fordring

Kortsiktig gjeld utgjorde pr 31.12.09 kr 116,7 MNOK, dette tilsvarer 14 % av samlet gjeld i selskapet. Til sammenligning utgjorde kortsiktig gjeld 30 % av total gjeld Pr 31.12.08. Denne reduksjonen skyldes en betydelig reduksjon av leverandørgjeld i forhold til 31/12-08 i tillegg til at det ikke er avsatt noe til utbytte til eier for regnskapsåret 2009. Forpliktelsene KNAS har til rekkefølgekrav solgte tomter er tilsvarende redusert fra 66 MNOK i 2008 til 31 MNOK i 2009 og forventes ytterligere redusert til om lag 10 MNOK ved utgangen av 2010.

Det står igjen kortsiktig gjeld til eier – Kristiansand kommune - med 15,5 MNOK. Dette er utbytte avsatt for regnskapsåret 2008, og som forventes oppgjort i løpet av første halvår 2010.

5 MNOK av andre fordringer gjelder utbytte fra Sørlandsparken Øst AS fra regnskapsåret 2008, avsatt etter ekstraordinær generalforsamling i Sørlandsparken Øst våren 2009. Beløpet skal imidlertid føres tilbake til selskapet ved kapitalinnkalling primo 2010.

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

Finansiell risiko

Markedsrisiko

Selskapet er eksponert for endringer i eiendomsverdier. Det har skjedd betydelige endringer i markedsforholdene for eiendom fra begynnelsen av 2008 til nå. Selskapet har vurdert verdiene som er aktivert i KNAS og kommet til at bokførte verdier i selskapet kan forsvares – også etter finanskrisen 2008 og 2009. Selskapets verdier er enten knyttet til svært attraktive eiendommer eksempelvis på Lund og i Marvika, eller eiendommer med tilhørende kontantstrøm som er sikret i lang tid fremover som eksempelvis de nye hovedkontorene for Agder Energi og NAV. I tillegg et det nettopp ervervet en del tomtearealer hvor kjøpspris nettopp er satt i dette urolige markedet, og følgelig representerer dette reell verdi i dagens marked.

Kreditrisiko

Styret vurderer risiko for tap på fordringer som meget lav. 20 MNOK av totalt 31 MNOK i kundefordringer og andre fordringer er sikret ved at de står på meglers konto i påvente av overskjøting tomter. Utestående fordringer var til sammenligning 107 MNOK ved pr 31/12-08.

Dette er en reduksjon på 76 MNOK fra 2008 – 2009. For øvrig solide kunder.

Det ble fra 2007 – 2009 inngått rentebindingsavtaler for i alt 720 MNOK for sikring av renter knyttet til byggelån – langsiktige lån knyttet til de to nye forretningsbyggene som Kristiansand Næringssselskap er byggherre for. I tillegg er 100 MNOK bundet i byggeperioden til disse to byggene.

Likviditetsrisiko

Selskapet har utestående 20 MNOK for salg tomter inkl renter som er sikret på meglers konto.

Det fokuseres mye på å få overskjøtet tomtene slik at likviditet kan realiseres.

Selskapet har for øvrig jevn inntektsstrøm ved utleie av eiendommer. Selskapet har derfor tilstrekkelig god likviditetsstrøm til å betjene forpliktelsene til kreditorer og låneinstitusjoner.

Kontantstrøm

Selskapet har pr 31.12.09 tilgjengelig 4,1 MNOK av en trekkrettighet på 45 MNOK. Dette anses som tilfredsstillende likviditet sett i forhold til løpende leieinntekter og andre forpliktelsene. Selskapet har ytterligere et kredittlån på 26 MNOK som ikke vil forfalle før tomter knyttet til dette spesielle lånet selges og gjøres opp.

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

Kontantstrømmen i selskapet preges i stor grad av låneopptak for kjøp av varige driftsmidler.

Dette gjelder to store byggelån med en totalramme på 730 MNOK. Byggelånene lånes videre til to av selskapets datterselskaper KN Meieritomta AS og KN Kjøita AS. Disse to selskapene bygger kontorbygg i kommunen; Kontorbygg til henholdsvis Kristiansand kommune, NAV og Helse og Sosial og Agder Energi AS.

Miljø

Kristiansand Næringssselskap AS er ansvarlig for omfattende utbyggingsprosjekter hvor det foretas til dels store inngrep i natur. Kristiansand Næringssselskap AS 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.

I den grad Kristiansand Næringssselskap AS har mulighet for påvirkning av estetisk utforming av bygg og anlegg forsøker vi å bidra til forbedret byggeskikk ved å stille krav til materialvalg og utforming.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Kristiansand Næringssselskap har avtale med Universitetet i Agder vedr. utvikling innenfor tekniske, økonomiske, juridiske og organisasjonsmessige områder. Avtalen er gjensidig.

Organisasjon, arbeidsmiljø og likestilling


Selskapet har ved årsskiftet 2009 fem fast ansatte, herav tre menn og to kvinner. En av disse var i svangerskapspermisjon og var erstattet av en vikar fra mars – desember 2009.

Arbeidsmiljøet i selskapet er godt. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2009. Selskapet hadde en ansatt i langtidssykemelding siste halvår 2009. Sykefraværet på de fire øvrige ansatte var dog ubetydelig.


Kristiansand, 9. mars 2010.


I styret for Kristiansand Næringssselskap AS

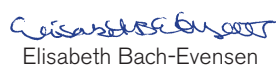

Eric Edward Henriksen
Styreleder



Bjarne Uglund
Nestleder



Inger Skeie Hansen
Styremedlem


Stian Storbukås
Styremedlem


Jørgen Kristiansen
Styremedlem


Elisabeth Bach-Evensen
Grønningsæter
Styremedlem


Siss June Ågedal
Styremedlem


Jan Omlie Larsen
Adm. dir

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

Fremtidsutsikter

Vi forventer lavere aktivitet også i 2010 i forhold til de 3 foregående år som følge av uroen i markedet og den globale økonomiske resesjonen. Det er fortsatt grunn til å tro at man vil oppleve større nøkternhet i eiendomsmarkedet i flere år framover, sett i forhold til gode år i 2005 – 2007.

Reserven av klargjorte tomter er oppbrukt slik at nye salg må basere seg på nyutviklede tomteområder.

Selskapet har, særlig gjennom selskapet Lillesand Næringsarealer AS (LINA), posisjonert seg med tanke på å kunne tilby markedet attraktive næringstomter i mange år framover, dette er tomter på Kjerlingland og i Sørlandsparken Øst. Kristiansand Næringssselskap eier 50 % av LINA.

Årsresultat og disponeringer

Styret foreslår følgende disponering av årsresultat i Kristiansand Næringssselskap AS:

<i>Disponeringer 2009</i> (1000 kr)	
Resultat etter skatt (overskudd)	9 481
Styrets forslag til utbytte	0
Styrking av egenkapitalen etter beslutning vedr utbyttet	9 481
Annen egenkapital var pr 31.12.08	36 827
Økning av egenkapital etter forslag fra styret	- 9 481
Annen egenkapital pr 31.12.09	46 308
Av dette er fri egenkapital pr 31.12.09	27 372

Fortsatt drift

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

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.



KNAS | Resultatregnskap

Tall er oppgitt i hele 1000	Note	MORSELSKAP		KONSERN	
		2009	2008	2009	2008
Driftsinntekter og driftskostnader					
Salgsinntekter	8	10 928	76 920	10 727	78 637
Leieinntekter		14 714	14 319	14 714	14 319
Andre driftsinntekter		1 037	1 112	1 037	1 112
Sum driftsinntekter		26 679	92 350	26 478	94 068
Varekostnader/ kostnader solgte tomter					
Kostnader utleide eiendommer		999	1 557	999	1 557
Lønnskostnader	7	4 087	4 040	4 087	4 040
Avskrivning på driftsmidler	2	327	198	327	198
Annen driftskostnad	7	3 889	3 460	4 686	3 607
Sum driftskostnader		9 680	52 467	10 909	55 289
Driftsresultat		16 999	39 884	15 569	38 779
Finansinntekter og finanskostnader					
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	5 000	0	-3 122	28 423
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 315	1 948	2 194	22
Annen renteinntekt		181	2 094	281	2 472
Annen finansinntekt		0	1	0	0
Rentekostnad Kristiansand Kommune	9	10 974	24 789	10 978	24 789
Annen rentekostnad		2 235	5 122	2 239	5 122
Annen finanskostnad		0	1	0	1
Resultat av finanskostnader		-5 713	-25 869	-13 864	1 005
Resultat før skattekostnad		11 286	14 015	1 706	39 784
Skattekostnad på ordinært resultat	6	1 805	3 925	1 620	4 017
Årsoverskudd (Årsunderskudd)		9 481	10 090	85	35 767
Minoritetens andel		0	0	-6	15
Majoritetens andel		9 481	10 090	91	35 752
Overføringer					
Avsatt til utbytte		0	24 500	0	24 500
Avsatt til annen egenkapital		9 481	-14 410	91	11 252

KNAS | Balanse pr 31.12

Tall er oppgitt i hele 1000	Note	MORSELSKAP		KONSERN	
		2009	2008	2009	2008
EIENDELER					
Anleggsmidler					
Immaterielle eiendeler					
Utsatt skattefordel	6	411	0	532	69
Sum immaterielle eiendeler		411	0	532	69
Varige driftsmidler					
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	12 080	11 180	505 504	242 023
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	622	593	622	593
Sum varige driftsmidler		12 703	11 773	506 126	242 616
Finansielle driftsmidler					
Investeringer i datterselskap	4	86 120	86 120	0	0
Lån til fortak i samme konsern	9	404 530	141 207	0	0
Investeringer i tilknyttet selskap	4	4 617	4 517	24 801	32 857
Investeringer i aksjer og andeler		3 203	0	3 203	0
Andre langsiktige fordringer	3	750	5 547	750	5 547
Sum finansielle anleggsmidler		499 221	237 390	28 755	38 404
Sum anleggsmidler		512 335	249 163	535 413	281 090
Omløpsmidler					
Prosjekteiendommer	2	382 240	381 355	382 240	381 355
Fordringer					
Kundefordringer		22 618	97 778	21 948	99 642
Andre fordringer	4,9	6 923	9 877	22 542	18 606
Sum fordringer		29 541	107 655	44 490	118 248
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	185	205	24 487	19 887
Sum omløpsmidler		411 965	489 215	451 216	519 490
SUM EIENDELER		924 300	738 378	986 629	800 580

Tall er oppgitt i hele 1000	Note	MORSELSKAP		KONSERN	
		2009	2008	2009	2008
EGENKAPITAL OG GJELD					
Innskutt egenkapital					
Aksjekapital	1	60 000	60 000	60 000	60 000
Overkursfond	1	13 494	13 494	13 494	13 494
Sum innskutt egenkapital		73 494	73 494	73 494	73 494
Opptjent egenkapital					
Annen egenkapital	1	46 309	36 828	55 535	55 489
Minoritetsinteresser	1	0	0	4 602	4 608
Sum annen egenkapital		46 309	36 828	60 137	60 097
Sum egenkapital		119 802	110 321	133 631	133 590
Gjeld					
Pensjonsforpliktelser	7	67	0	67	0
Utsatt skatt	6	0	6	0	0
Sum avsetning for forpliktelser		67	6	67	0
Annen langsiktig gjeld					
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	347 642	94 578	370 689	94 578
Ansvarlig lån Kristiansand kommune	3,9	340 000	340 000	340 000	340 000
Øvrig langsiktig gjeld		0	0	3 469	0
Sum annen langsiktig gjeld		687 642	434 578	714 158	434 578
Kortsiktig gjeld					
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	64 116	81 248	64 116	81 248
Leverandørgjeld		3 240	17 220	28 688	57 068
Betalbar skatt	6	2 222	3 919	2 222	4 077
Skyldige offentlige avgifter		707	602	707	624
Utbytte		0	24 500	0	24 500
Kortsiktig gjeld Kristiansand Kommune		15 500	0	15 500	0
Annen kortsiktig gjeld	9	31 005	65 984	27 539	64 894
Sum kortsiktig gjeld		116 789	193 474	138 773	232 411
Sum gjeld		804 498	628 057	852 998	666 989
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		924 300	738 378	986 629	800 580


Kristiansand, 9. mars 2010.


I styret for Kristiansand Næringssekskap AS

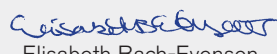

Eric Edward Henriksen
Styreleder

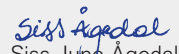

Bjarne Uglund
Nestleder

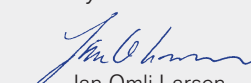

Inger Skeie Hansen
Styremedlem


Stian Storbukås
Styremedlem


Jørgen Kristiansen
Styremedlem


Elisabeth Bach-Evensen
Grønningsæter
Styremedlem


Siss June Ågedal
Styremedlem


Jan Omli Larsen
Adm. dir

KNAS | Kontantstrømanalyse

Tall er oppgitt i hele 1000	MORSELSKAP		KONSERN	
	2009	2008	2009	2008
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter				
Resultat før skattekostnad	11 286	14 015	1 706	39 784
Periodens betalte skatt	-3 919	-21 816	-3 938	-21 855
Resultatandel aksjer i tilknyttet selskap	0	0	8 122	-28 423
Ordinære avskrivninger	327	198	327	198
Endring i pensjonsforpliktelse	67	0	67	0
Endring i varelager/prosjekteiendommer	-884	23 079	-885	23 079
Endring i kundefordringer	75 160	141 468	77 694	139 707
Endring i leverandørgjeld	-13 980	-36 940	-28 380	-5 115
Endring i andre tidsavgrensningsposter	-31 922	10 429	-37 599	976
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	36 135	130 433	17 114	148 325
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter				
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-356	-301	-263 837	-301
Netto investering i fast eiendom	-901	-3 637	-	-147 278
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler	-3 303	-21 512	-3 303	-1 500
Utbetalinger på lånefordring konsern	-263 324	-119 989	-	0
Innbetalinger på andre lånefordringer	4 797	0	4 797	0
Utbetalinger på andre lånefordringer	0	-7 202	-150	-7 202
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	- 263 087	-152 641	-262 493	-156 281
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter				
Lån fra Kristiansand kommune	0	-20 000	0	-20 000
Innbetalinger ved opptak av nye banklån	253 064	0	276 111	84 764
Utbetaling på banklån	-17 132	84 764	-17 132	0
Utbetalinger av utbytte	-9 000	-42 500	-9 000	-42 500
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	226 932	22 264	249 979	22 264
Netto endring i kontanter	-20	56	4 600	14 308
Kontantbeholdning 01.01	205	149	19 887	5 579
Kontantbeholdning 31.12	185	205	24 487	19 887
Spesifikasjon av kontantbeholdningen ved periodens slutt				
Bankinnskudd, kontanter og lignende	185	205	24 487	19 887

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Konsernet ble etablert i 2006.

Driftsinntekter og driftskostnader

Salgsinntekter består av omsetningsverdien av næringseiendommer. Inntektene bokføres på dato for inngåelse av salgskontrakt. Tilhørende tomtekostnader samt andel av infrastrukturkostnader, er presentert som kostnader solgte tomter under driftskostnader i resultatregnskapet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Kristiansand Næringsselskap AS og datterselskapene KN Kjøita AS, KN Retail 7 AS, KN Parken 11 AS, KN Parken 11 Syd AS, KN Parken 12 AS, KN Meieritomta AS, KN Consult AS og KN Elvegata AS. Konsernregnskapet utarbeides som om konsernet var en økonomisk enhet. Interne transaksjoner, fordringer og gjeld elimineres. Datterselskapene følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

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

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 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 som vesentlig overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, anses den overskytende del om tilbakebetaling av investert kapital, og fratrekkes investeringens verdi i balansen.

Pensjoner

Selskapet har ytelsesbasert pensjonsordning som er finansiert gjennom innbetalinger til forsikringsselskap. En ytelsesplan er en pensjonsordning som definerer en pensjonsutbetaling som en ansatt vil motta ved pensjonering. Pensjonsutbetalingen er normalt avhengig av flere faktorer, som alder, antall år i selskapet og lønn. Den balanseførte forpliktelsen knyttet til ytelsesplaner er nåverdien av de definerte ytelsene på balansedagen minus virkelig verdi av pensjonsmidlene (innbetalte beløp til forsikringsselskap), justert for ikke resultatførte estimatavvik og ikke resultatførte kostnader knyttet til tidligere perioders pensjonsopptjening. Pensjonsforpliktelsen beregnes årlig av en uavhengig aktuar ved bruk av en lineær opptjeningsmetode. Planendringer amortiseres over forventet gjenværende opptjeningstid. Det samme gjelder estimatavvik som skyldes ny informasjon eller endringer i de aktuarmessige forutsetningene, i den grad de overstiger 10% av den største av pensjonsforpliktelsene og pensjonsmidlene (korridor).

Skatt

Kristiansand Næringsselskap AS ble skattepliktig i forbindelse med en vedtektsendring i januar 2006. Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 28% 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 kontant-ekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med forfallsdato kortere enn tre måneder fra anskaffelsesdato.

Tallene i regnskapet er oppgitt i hele kr 1.000.

NOTE 1 – EGENKAPITAL

MORSELSKAP (1000 kr)	Aksjekapital	Overkurs- fond	Annen innsk. egenkapital	Annen opptj. egenkapital	Sum
Egenkapital pr 01.01.09	60 000	13 494		36 827	110 321
Årets resultat	0	0		9 481	9 481
Egenkapital pr 31.12.09	60 000	13 494	0	46 308	119 802

KONSERN (1000 kr)	Aksjekapital	Overkurs- fond	Annen innsk. egenkapital	Annen opptj. egenkapital	Minoritet	Sum
Egenkapital pr 01.01.09	60 000	13 494	0	55 489	4 608	133 591
Emisjonskostnader	0	0	0	-45	0	-45
Årets resultat	0	0	0	91	-6	85
Andre endringer	0	0	0	0	0	0
Egenkapital pr 31.12.09	60 000	13 494	0	55 535	4 602	133 631

Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av 60 000 aksjer à kr 1 000. Alle aksjer har like rettigheter. Kristiansand kommune eier alle aksjene i selskapet

NOTE 2 – VARIGE DRIFTSMIDLER

MORSELSKAP OG KONSERN (1000 kr)	Kunst	Inventar og innredning	Data og software	Sum driftsmidler
Anskaffelseskost pr 01.01	38	543	414	995
Tidligere oppskrivninger	-	-	-	-
Tilgang kjøpte driftsmidler	-	244	112	356
Avgang solgte driftsmidler	-	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12	38	787	526	1 351
Akk. avskrivninger 31.12	-	-344	-385	-729
Bokført verdi pr. 31.12	38	443	141	622
Årets avskrivninger	0	161	166	327
Konsernet benytter lineære avskrivninger.		5 år	3 år	

Leieavtale for kontorlokaler løper til 2011. Årlig leiekostnad utgjør kr 353.000,-.

I løpet av året er leasingavtalen sagt opp. Firmabil / varebil ble kjøpt.

Tomter, bygninger og annen fast eiendom

Næringseiendommer er oppført i balansen til kostpris med tillegg av opparbeidelseskostnader. Påløpte infrastrukturkostnader knyttet til solgte eiendommer inngår i annen kortsiktig gjeld med kr 25 189.

Av tomter og eiendom er klassifisert:

(1000 kr)	MORSELSKAP	KONSERN
Driftsmidler	12 080	505 504
Prosjekteiendommer	382 240	382 240

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

Prosjekteiendommer:

	Areal pr. 31.12.2009
Geiderøya - Flekkerøy	7 000
Holskogen og Bråvann	53 800
Marvika Orlogstasjon	312 400
Hånes felt E3 - utvidelse	24 000
Gimlemoen v/kunnskapsparken	8 600
Kommandantboligen	3 700
Festetomter - Næringslette	36 000
Festetomter - Lundssletta	38 000
Festetomter - Lund øvrig	16 500
Festetomter - Sentrum /Dalane	34 000
Kongsgård alle 64	3 726
HOTELL - tomta ved Quality - Sørlandsparken	10 000
Akvarietomta - Sørlandsparken	18 000
VIGE - B3 og Vige Kai	11 732
VIGE - B5 Bensinstasjonstomt	6 200
VIGE - Ringknuten I og II	117 146
Oddemarka (Steinerskolen)	13 288
Raen - tomt i Sørlandsparken Øst	24 581
Parkeringsareal ved Sørlandets Travpark	28 000
Borgeheia (KNAS' eierandel 17 %)	2 000 000
Tomt på Kjerlingland *)	120 000

Areal pr. 31.12.2009**Eiendommer i datterselskaper:**

KN Parken 11 AS	
Nabotomt til Avenyen i Sørlandsparken	33 400
KN Parken 12 AS	
Nabotomt til Avenyen i Sørlandsparken	10 492
KN Kjøita AS	
Nytt bygg til Agder Energi – angitt i BTA	24 000
KN Meieritomta AS	
Nytt bygg til Kr.sand NAV/HS – angitt i BTA	23 000
KN Retail 7 AS	
Forretningsbygg i Avenyen – angitt i BTA	4 900
KN Elvegata AS	
Del av kv 42, Elvegata	2 062

*) Tomten på Kjerlingland blir i 2010 overført til Agderbyen Eiendomsutvikling AS.

NOTE 3 – FORDRINGER OG GJELD**Langsiktige fordringer**

Lån er gitt med kr 750 000 til selskap som Kristiansand Næringselskap AS har eierinteresse i. Det er ingen sikkerhetsstillelse for beløpet.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld til Kristiansand kommune ble etablert i forbindelse med overføring av næringsseiendommer. Lånet er et ansvarlig lån og står tilbake for all annen gjeld. Lånet forrentes med en årlig rente tilsvarende 3 mnd NIBOR + 0,5%. Lånet er avdragsfritt i 5 år fra 01.01.2009. Andel av lånet med forfall senere enn 5 år er kr 340 000.

NOTE 4 – AKSJER I ANDRE SELSKAP**Morselskapet**

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

(1000 kr)	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmeandel	Egenkap siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
Datterselskap:					
KN Kjøita AS	Kristiansand	85%	26 078	-34	26 000
KN Retail 7 AS	Kristiansand	100%	4 991	-303	5 000
KN Parken 11 AS	Kristiansand	100%	4 956	-22	5 000
KN Parken 11 Syd AS	Kristiansand	100%	1 022	-6	1 010
KN Parken 12 AS	Kristiansand	100%	3 881	-12	4 000
KN Meieritomta AS	Kristiansand	100%	24 870	-73	25 000
KN Consult AS	Kristiansand	100%	201	-13	110
KN Elvegata AS	Kristiansand	100%	19 983	-10	20 000
Balanseført verdi 31.12.					86 120
Tilknyttet selskap:					
Lillesand Næringsarealer AS	Kristiansand	50%	49 302	-3 902	3 105
Travparken Eiendom AS	Kristiansand	50%	-1 600	-2 236	505
Marvika Utvikling AS	Kristiansand	50%	1 900	-106	1 007
Balanseført verdi 31.12.					4 617

Konsernet

Investeringene i tilknyttet selskap regnskapsføres etter egenkapitalmetoden. Investeringene i datterselskap er eliminert i konsernet.

(1000 kr)	Anskaff. tidspunkt	Forretnings- kontor	Eierandel	Stemme- andel
Selskap:				
Lillesand Næringsarealer AS (LINA)	2009	Kristiansand	50%	50%
Travparken Eiendom AS (TE)	2008	Kristiansand	50%	50%
Marvika Utvikling AS (MAS)	2008	Kristiansand	50%	50%
Merverdianalyse				
	MAS	TE	LINA	Sum
Balanseført egenkapital på kjøpstidspunktet	1007	505	3 105	4 617
Henførbart merverdi	0	0	0	0
Goodwill	0	0	0	0
Anskaffelseskost	1 007	505	3 105	4 617
Beregning av årets resultatandel				
	MAS	TE	LINA	Sum
Andel årets resultat	-53	-1 118	-1 951	-3 122
Årets resultatandel	-53	-1 118	-1 951	-3 122
Beregning av balanseført verdi 31.12.				
	MAS	TE	LINA	Sum
Balanseført verdi 01.01.	1 001	318	31 538	32 857
Tilgang/avgang i perioden	0	0	100	100
Årets resultatandel	-53	-1 118	-1 951	-3 122
Overføringer (utbytte, konsernbidrag)	0	0	-5 000	-5 000
Egenkapitaljustering direkte mot egenkapitalen	2	0	-36	-34
Innbetalt/tilbakebetalt egenkapital i perioden	0	0	0	0
Balanseført verdi 31.12.	950	-800	24 651	24 801

LINA ble stiftet i 2009 i forbindelse med en trekantfusjon hvor tidligere tilknyttet selskap Sørlandsparken Øst AS ble fusjonert inn i nytt datterselskap Sørlandsparken Øst AS under LINA. Balanseført verdi 01.01 er for Sørlandsparken Øst AS.

NOTE 5 - BUNDNE MIDLER OG FORPLIKTELSER

I posten bankinnskudd og kontanter inngår bundne bankinnskudd (skattetrekkskonto) med kr 181 for morselskapet og kr 181 for konsernet. Tilsvarende beløp for 2008 var kr 201 for mor og kr 201 for konsern. Bankgjeld er sikret med pant i fast eiendom samt i fordringer. Det er gitt garanti i forbindelse med utbyggingsprosjekt i datterselskap KN Kjøita AS. Garantien er overfor Kruse Smith Entreprenører AS med beløp til sammen kr 61 950. Det er gitt garanti overfor Skanska Norge AS med kr 25 500. Det er gitt garanti overfor Kristiansand kommune med totalt garantiansvar på kr 3 400 pr 31.12.09.

For to av datterselskapene KN Kjøita AS og KN Meieritomta AS er det inngått rentebindingsavtaler på samlet kr 720 000 i 2008 for sikring av renter knyttet til låneopptak. Beløpet er fordelt med kr 340 000 for KN Meieritomta AS og kr 380 000 for KN Kjøita AS. I tillegg er kr 100 000 bundet i 1 år i byggeperioden.

Kr 530 000 er bundet i 14 år. kr 190 000 er bundet i 9 år. Avtalene er knyttet opp mot låneopptak for nybyggene til det nye forretningsbygget til Agder Energi AS på Kjøita og Kristiansand Helse og Sosial/ NAV på Meieritomta.

NOTE 6 – SKATT

(1000 kr)	MORSELSKAP		KONSERN	
	2009	2008	2009	2008
Midlertidige forskjeller				
Driftsmidler	-70	20	-70	20
Fordringer	-1 333	0	-1 333	0
Pensjonsforpliktelse	-66	0	-66	0
Netto midlertidige forskjeller	-1 469	20	-1 469	20
Underskudd til fremføring	0	0	-430	-247
Korreksjonsinntekt	0	0	0	0
Grunnlag for utsatt skatt/skattefordel i balansen	-1 469	20	-1 899	-227
28% utsatt skatt/utsatt skattefordel	-411	6	-532	-69
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0	0	0
Utsatt skatt/utsatt skattefordel	-411	6	-532	-69
Grunnlag for betalbar skatt				
Resultat før skattekostnad	11 286	14 014	1 706	39 784
Permanente forskjeller	-4 839	3	-4 839	3
Grunnlag for årets skattekostnad	6 447	14 017	-3 133	39 787
Endring i midlertidige resultatforskjeller	1 490	-20	1 490	-20
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	7 937	13 997	-1 643	39 767
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	0	0	0	0
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	7 937	13 997	-1 643	39 767
Fordeling av skattekostnaden				
Betalbar skatt (28 % av grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	2 222	3 919	2 222	4 077
Til gode skatt av tilbakeført underskudd	0	0	-185	0
Sum betalbar skatt	2 222	3 919	2 037	4 077
Endring i utsatt skatt	-417	6	-417	-61
Skattekostnad (28 % av grunnlag for årets skattekostnad)	1 805	3 925	1 620	4 016
Betalbar skatt i balansen				
Betalbar skatt (28 % av grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	2 222	3 919	2 222	4 077
Skatt av korreksjonsinntekt	0	0	0	0
Betalbar skatt i balansen	2 222	3 919	2 222	4 077

NOTE 7 – LØNSKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSER, LÅN TIL ANSATTE, PENSJONER

Ytelse til ledende personer:

(1000 kr)	MORSELSKAP		KONSERN	
	Daglig leder	Styret	Daglig leder	Styret
Lønn/ honorar	1 090	-	1090	
Pensjon	94		94	
Andre ytelser	11	272	11	272

Lønnskostnad i regnskapet:

(1000 kr)	MORSELSKAP		KONSERN	
	Daglig leder	Styret	Daglig leder	Styret
Lønn og honorar	3 144	3 233	3 144	3 233
Arbeidsgiveravgift	561	522	561	522
Pensjonskostnad	302	208	302	208
Annen personalkostnad	80	76	80	76
Sum	4 087	4 039	4 087	4 039

Morselskapet og konsernet har i 2009 hatt 5 ansatte årsverk. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse 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.

Samtlige ansatte inngår i ytelsesbasert pensjonsordning. Selskapet og konsernet har pensjonsordninger som omfatter i alt 5 personer i selskapet og i konsernet. Ordningene gir rett til definerte fremtidige ytelser, som i hovedsak bestemmes av antall opptjeningsår, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen på ytelsene fra folketrygden. Forpliktelsene er dekket gjennom et forsikringsselskap. Selskapets og konsernets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

(1000 kr)	2009	(1000 kr)	2009
Netto pensjonskostnad for morselskapet og konsernet		Pensjonsmidler (til markedsverdi) 31.12.	505
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	231	Ikke resultatført virkning av estimatavvik/planendringer	5
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	16	Arbeidsgiveravgift	0
Avkastning på pensjonsmidler	-22	Netto pensjonsforpliktelse	67
Administrasjonskostnader	21		
Resultatførte planavvik/estimatendringer	21	Økonomiske forutsetninger	
Arbeidsgiveravgift	35	Diskonteringsrente	5,40%
Netto pensjonskostnad	302	Forventet avkastning på pensjonsmidler	5,70%
		Forventet lønnsregulering	4,50%
Netto pensjonsforpliktelse i morselskapet og konsernet		Forventet regulering av pensjoner under utbetaling	1,40%
Opptjente pensjonsforpliktelser 31.12.	567	Forventet G-regulering	4,25%
Beregnet effekt av fremtidig lønnsregulering	0		
Beregnet brutto pensjonsforpliktelse 31.12.	567		

De aktuarmessige forutsetningene er basert på vanlige benyttede forutsetninger innen forsikring (tabell K 2005) når det gjelder demografiske faktorer.

Revisor (morselskap og konsern)

(1000 kr)	MORSELSKAP		KONSERN	
	2009	2008	2009	2008
Lovpålagt revisjon (inkl teknisk bistand med årsregnskapet)	115	130	177	189
Andre attestasjonskostnader	-	3	-	-
Skatterådgivning (inkl teknisk bistand med ligningspapirer)	58	7	116	22
Annen bistand	25	18	25	19
Bistand ført direkte mot egenkapital	-	-	-	-
Sum godtgjørelse til revisor (alle beløp ekskl mva)	198	158	318	230

NOTE 8 – SALGSINNTEKTER

Fordeling på virksomhetsområder og geografisk fordeling

Salgsinntekter består av salg av tomter i Kristiansand kommune.

NOTE 9 – MELLOMVÆRENDE MED SELSKAP I SAMME KONSERN M.V.

(1000 kr)	MORSELSKAP		KONSERN	
	2009	2008	2009	2008
Lån til foretak i samme konsern	235 932	141 207	258 979	0
Kortsiktige fordringer	6 676	0	0	0
Langsiktig lån Kristiansand Kommune	-340 000	-340 000	-340 000	-340 000
Kortsiktig gjeld	0	-1 093	0	0
	-97 392	-199 886	-81 021	-340 000
Kostnadsførte renter på lån Kristiansand Kommune	10 974	24 789	10 978	24 789

PricewaterhouseCoopers AS
Postboks 447
NO-4664 Kristiansand
Telefon 02316
Telefaks 23 16 10 00

Til generalforsamlingen i Kristiansand Næringssselskap AS

Revisjonsberetning for 2009

Vi har revidert årsregnskapet for Kristiansand Næringssselskap AS for regnskapsåret 2009, som viser et overskudd på kr 9 481 038 for morselskapet og et overskudd på kr 85 375 for konsernet. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet. Årsregnskapet består av selskapsregnskap og konsernregnskap. Selskapsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling og noteopplysninger. Konsernregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling og noteopplysninger. Regnskapslovens regler og norsk god regnskapsskikk er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av selskapets styre og daglig leder. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

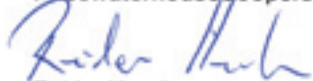
Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimater, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av selskapets formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontroll-systemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets økonomiske stilling 31. desember 2009 og av resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret i overensstemmelse med norsk god regnskapsskikk
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med norsk lov og god bokføringskikk
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Kristiansand, 09. mars 2010

PricewaterhouseCoopers AS



Reidar Henriksen

Statsautorisert revisor





LINA | Styrets beretning 2009

Selskapet ble etablert i 2009 og har som formål å utvikle næringsarealer ved aksjeeie.

Lillesand Næringsarealer AS eies 50 % hver av Kristiansand Næringssselskap AS og Lillesand Kommune.

Selskapet er et konsern med 8 datter- og datterdatterselskaper. Selskapet kjøpte opp Agderbyen Eiendomsutvikling AS i regnskapsåret, tidligere eiet av O.T. Tønnevold i Grimstad.

Selskapet er lokalisert i Kristiansand.

Årsregnskap konsern 2009

	Morselskap 2009	Konsern 2009
Inntekter		306 771
Driftsresultat	-598 048	-6 333 745
Resultat etter skatt	-639 282	-3 901 957
Selskapets total kapital	132 999 813	155 953 324
Selskapets egenkapital	53 033 084	49 302 018

De finansielle anleggsmidlene består i aksjeeie i Agderbyen Eiendomsutvikling AS og Sørlandsparken Øst AS.

Andre fordringer består av fusjonsfordring fra Sørlandsparken Øst AS på 68,9 MNOK (trekantfusjon ble gjennomført i 2009) samt fordring fra Agderbyen Eiendomsutvikling for tomter ervervet i 2009 – 30,4 MNOK.

Annen kortsiktig gjeld i selskapsregnskapet består i hovedsak av gjeld til Sørlandsparken Øst AS, denne er i konsernregnskapet eliminert mot fordring i samme selskap.

Underskuddet i konsernet består i hovedsak av merkostnad for tomtesalg til IKEA i 2008 (solgt fra datterselskapet Sørlandsparken Øst AS)

Ytre miljø

Lillesand Næringsarealer AS samt døtre vil bli ansvarlig for omfattende utbyggingsprosjekter hvor det foretas til dels store inngrep i natur. Selskapet er seg bevisst de miljømessige utfordringer og forpliktelser og man søker å minimere belastningen for nærmiljøet.

Organisasjon, arbeidsmiljø og likestilling

Selskapet har ingen ansatte og har i regnskapsåret 2009 leid inn administrative og økonomiske tjenester fra Kristiansand Næringssselskap AS.

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

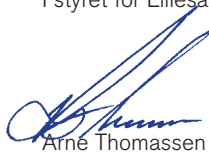
Fortsatt drift

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


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

Kristiansand, 25. Mars 2010

I styret for Lillesand Næringsarealer AS



Arne Thomassen
Styreleder



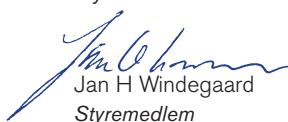
Bjarne Uglænd
Styremedlem



Irger Skeie Hansen
Styremedlem



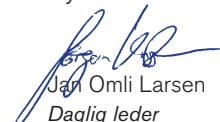
Lene Holtskog
Styremedlem



Jan H Windegaard
Styremedlem



Eric Edward Henriksen
Styremedlem



Jan Omli Larsen
Daglig leder

LINA | Resultatregnskap

26
27

	Note	MORSELSKAP		KONSERN	
		2009	2008	2009	2008
Driftsinntekter og driftskostnader					
Salgsinntekter		0	–	306 771	–
Sum driftsinntekter		0	–	306 771	–
Varekostnader		0	–	5 312 944	–
Lønnskostnader		0	–	91 280	–
Annen driftskostnad	7	598 048	–	1 236 293	–
Sum driftskostnader		598 048	–	6 640 517	–
Driftsresultat		-598 048	–	-6 333 745	–
Finansinntekter og finanskostnader					
Annen renteinntekt		872	–	1 214 383	–
Rentekostnad til foretak i samme konsern		213 554	–	0	–
Annen rentekostnad		77 161	–	260 308	–
Resultat av finanskostnader		-289 843	–	954 075	–
Resultat før skattekostnad		-887 891	–	-5 379 671	–
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-248 609	–	-1 477 714	–
Ordinært resultat		-639 282	–	-3 901 957	–
Årsoverskudd (Årsunderskudd)		-639 282	–	-3 901 957	–
Overføringer					
Avsatt til annen egenkapital		0	–	-3 893 264	–
Overført fra annen egenkapital		639 282	–	8 693	–
Sum disponert		-639 282	–	-3 901 957	–

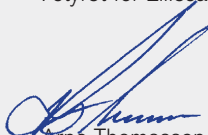
LINA | Balanse pr 31.12

	Note	MORSELSKAP		KONSERN	
		2009	2008	2009	2008
EIENDELER					
Anleggsmidler					
Varige driftsmidler					
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	0	–	109 987 097	–
Sum varige driftsmidler		0	–	109 987 097	–
Finansielle driftsmidler					
Investeringer i datterselskap	4	33 204 345	–	0	–
Sum finansielle anleggsmidler		33 204 345	–	0	–
Sum anleggsmidler		33 204 345	–	109 987 097	–
Omløpsmidler					
Fordringer					
Kundefordringer		0	–	88 263	–
Andre fordringer	9	99 384 844	–	9 242 579	–
Sum fordringer		99 384 844	–	9 330 842	–
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	410 624	–	36 635 386	–
Sum omløpsmidler		99 795 468	–	45 966 228	–
SUM EIENDELER		132 999 813	–	155 953 324	–

	Note	MORSELSKAP		KONSERN	
		2009	2008	2009	2008
EGENKAPITAL OG GJELD					
Innskutt egenkapital					
Aksjekapital	1	7 003 600	–	7 003 600	–
Sum innskutt egenkapital		7 003 600	–	7 003 600	–
Opptjent egenkapital					
Annen egenkapital	1	46 029 484	–	42 298 418	–
Sum opptjent egenkapital		46 029 484	–	42 298 418	–
Sum egenkapital		53 033 084	–	49 302 018	–
Gjeld					
Avsetning for forpliktelser					
Utsatt skatt	6	15 213 477	–	11 950 918	–
Sum avsetning for forpliktelser		15 213 477	–	11 950 918	–
Annen langsiktig gjeld					
Gjeld til kredittinstitusjoner	3, 5	43 000 000	–	43 000 000	–
Øvrig langsiktig gjeld	3	0	–	13 922 430	–
Sum annen langsiktig gjeld		43 000 000	–	56 922 430	–
Kortsiktig gjeld					
Leverandørgjeld		425 398	–	1 399 037	–
Betalbar skatt	6	0	–	1 883 493	–
Annen kortsiktig gjeld	9	21 327 854	–	34 495 428	–
Sum kortsiktig gjeld		21 753 252	–	37 777 958	–
Sum gjeld		79 966 729	–	106 651 306	–
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		132 999 813	–	155 953 324	–


Kristiansand, 25. Mars 2010


I styret for Lillesand Næringsarealer AS


Arne Thomassen
Styreleder



Bjarne Uglænd
Styremedlem


Irger Skeie Hansen
Styremedlem


Lene Holtskog
Styremedlem


Jan H Windegaard
Styremedlem


Eric Edward Henriksen
Styremedlem


Jan Omli Larsen
Daglig leder

LINA | Noter til regnskapet

 (Alle tall i noteopplysningene er oppgitt i hele 1000 kr)

NOTE 1 – EGENKAPITAL

MORSELSKAP (1000 kr)	Aksjekapital	Overkurs- fond	Annen innsk. egenkapital	Annen opptj. egenkapital	Sum
Åpningsbalanse	7 004	0		46 669	53 673
Årets resultat	0	0		-639	-639
Egenkapital pr 31.12.09	7 004	0	0	46 030	53 034

KONSERN (1000 kr)	Aksjekapital	Overkurs- fond	Annen innsk. egenkapital	Annen opptj. egenkapital	Sum
Egenkapital pr 01.01.09	7 004	0	0	46 200	53 204
Emisjonskostnader	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	0	-3 902	-3 902
Andre endringer	0	0	0	0	0
Egenkapital pr 31.12.09	7 004	0	0	42 298	49 302

Aksjekapital og aksjonærinformasjon

	Antall aksjer	Eierandel
Kristiansand Næringssselskap AS	175 090	50%
Lillesand Kommune	175 090	50%
Sum	350 180	100%

NOTE 2 – VARIGE DRIFTSMIDLER

(1000 kr)	Eiendommer	Sum
-----------	------------	-----

Varige driftsmidler morselskap

Morselskapet eier pr. 31.12 ikke varige driftsmidler.

Varige driftsmidler konsern

Anskaffelseskost pr 01.01		-
Tilført ved fusjon	41 387	41 387
Tilgang kjøpte driftsmidler	84 414	84 414
Avgang solgte driftsmidler	-15 814	-15 814
Anskaffelseskost 31.12	109 987	109 987
Akk. avskrivninger 31.12		
Bokført verdi pr. 31.12	109 987	109 987

Årets avskrivninger	0	0
Anleggsmidler er tomt med aktiverte kostnader, avskrives ikke	0	

Tomter, bygninger og annen fast eiendom

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

NOTE 3 – FORDRINGER OG GJELD

Langsiktig gjeld (1000 kr)

Obligasjonslån	43 000
Øvrig Langsiktig gjeld	13 922
Sum	56 922

NOTE 4 – AKSJER I ANDRE SELSKAP**Morselskapet**

Investeringene i datterselskap regnskapsføres etter kostmetoden.

(1000 kr)	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmeandel	Egenkap siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
Datterselskap:					
Sørlandsparken Øst AS	Kristiansand	100%	-3 578	-3 270	110
Agderbyen Eiendomsutvikling AS	Kristiansand	100%	335	9	33 094
Balanseført verdi 31.12.					33 204
Datterdatterselskap:					
Spøas F3 AS	Kristiansand	100%	1 492,8	2,8	1 500
Spøas F4 AS	Kristiansand	100%	1 492,8	2,8	1 500
Spøas F5 AS	Kristiansand	100%	1 492,8	2,8	1 500
Spøas F6 AS	Kristiansand	100%	1 992,8	2,8	2 000
Spøas F7 AS	Kristiansand	100%	992,8	2,8	1 000
Spøas F8 AS	Kristiansand	100%	1 492,8	2,8	1 500
					9 000

Disse selskapene eies av Sørlandsparken Øst AS

Konsernet

Investeringene i datterselskap og datterdatterselskap regnskapsføres etter egenkapitalmetoden. Konsernregnskapet kan fåes på morselskapets forretningsadresse: Kjøita 17, 4630 Kristiansand

(1000 kr)	Anskaff. tidspunkt	Forretnings- kontor	Eierandel	Stemme- andel
Datterselskap:				
Sørlandsparken Øst AS	2009	Kristiansand	100%	100%
Agderbyen eiendomsutvikling AS	2009	Kristiansand	100%	100%
Datterdatterselskap:				
Spøas F3 AS	2009	Kristiansand	100%	100%
Spøas F4 AS	2009	Kristiansand	100%	100%
Spøas F5 AS	2009	Kristiansand	100%	100%
Spøas F5 AS	2009	Kristiansand	100%	100%
Spøas F6 AS	2009	Kristiansand	100%	100%
Spøas F7 AS	2009	Kristiansand	100%	100%
Spøas F8 AS	2009	Kristiansand	100%	100%

NOTE 5 – BUNDNE MIDLER, PANTSTILLELSER, GARANTIER OG RENTEBINDINGSAVTALE

I posten bankinnskudd og kontanter inngår bundne bankinnskudd med kr 0 for morselskapet og kr 1 765 for konsernet. Bankgjelden er sikret i aksjer i Agderbyen Eiendomsutvikling AS samt eindommene i SPØAS selskapene.

(1000 kr)	2009
Bokført verdi aksjer Agderbyen Eiendomsutvikling	33 094
Bokført verdi i SPØAS F3-F8 selskapene	9 000
Sum	42 094

NOTE 6 – SKATT

(1000 kr)	MORSELSKAP		KONSERN	
	2009	2008	2009	2008
Midlertidige forskjeller				
Driftsmidler	0	–	0	–
Fordringer	55 222	–	55 222	–
Gevinst/tapskonto	0	–	-11 044	–
Netto midlertidige forskjeller	55 222	–	44 178	–
Underskudd til fremføring	-888	–	-1 496	–
Korreksjonsinntekt	0	–	0	–
Grunnlag for utsatt skatt (- skattefordel) i balansen	54 334	–	42 682	–
28% utsatt skatt (- utsatt skattefordel)	15 213	–	11 951	–
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	0	–	0	–
Utsatt skatt (- utsatt skattefordel)	15 213	–	11 951	–
Grunnlag for betalbar skatt				
Resultat før skattekostnad	-888	–	-5 380	–
Permanente forskjeller	0	–	102	–
Grunnlag for årets skattekostnad	-888	–	-5 278	–
Endring i midlertidige resultatforskjeller	0	–	11 044	–
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	-888	–	5 766	–
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	0	–	0	–
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	-888	–	5 766	–
Fordeling av skattekostnaden				
Betalbar skatt (28 % av grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	0	–	1 883	–
Til gode skatt av tilbakeført underskudd	0	–	0	–
Sum betalbar skatt	0	–	1 883	–
Endring i utsatt skatt	-249	–	-3 361	–
Skattekostnad (28 % av grunnlag for årets skattekostnad)	-249	–	-1 478	–
Betalbar skatt i balansen				
Betalbar skatt (28 % av grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	0	–	1 883	–
Skatt av korreksjonsinntekt	0	–	0	–
Betalbar skatt i balansen	0	–	1 883	–

NOTE 7 – LØNNKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSE, LÅN TIL ANSATTE, PENSJONER

Det er ikke gitt noen godtgjørelse til daglig leder, styreformann eller andre nærstående parter.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetstillelse til daglig leder, styreformann eller andre nærstående parter.

Det er ingen enkelt lån/sikkerhetstillelse som utgjør mer enn 5% av selskapets egenkapital.

Revisor (morselskap og konsern)

(1000 kr)	MORSELSKAP		KONSERN	
	2009	2008	2009	2008
Lovpålagt revisjon (inkl teknisk bistand med årsregnskapet)	–	–	25	–
Andre attestasjonskostnader	–	–	1	–
Skatterådgivning (inkl teknisk bistand med ligningspapirer)	–	–	3	–
Annen bistand	–	–	4	–
Bistand ført direkte mot egenkapital	–	–	–	–
Sum godtgjørelse til revisor (alle beløp ekskl mva)	–	–	32	–

NOTE 9 – MELLOMVÆRENDE MED SELSKAP I SAMME KONSERN M.V.

(1000 kr)	MORSELSKAP		KONSERN	
	2009	2008	2009	2008
Kortsiktige fordringer	18 476	–	0	–
Fusjonsfordring Sørladsparken Øst AS	69 384	–	0	–
Sum	87 860	–	0	–



PricewaterhouseCoopers AS
Postboks 447
NO-4664 Kristiansand
Telefon 02316
Telefaks 23 16 10 00

Til generalforsamlingen i Lillesand Næringsarealer AS

Revisjonsberetning for 2009

Vi har revidert årsregnskapet for Lillesand Næringsarealer AS for regnskapsåret 2009, som viser et underskudd på kr 639 282 for morselskapet og et underskudd på kr 3 901 957 for konsernet. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av underskuddet. Årsregnskapet består av selskapsregnskap og konsernregnskap. Selskapsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger. Konsernregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger. Regnskapslovens regler og norsk god regnskapsskikk er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av selskapets styre og daglig leder. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimater, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av selskapets formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontroll-systemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets økonomiske stilling 31. desember 2009 og av resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret i overensstemmelse med norsk god regnskapsskikk
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med norsk lov og god bokføringsskikk
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av underskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Kristiansand, 25. mars 2010

PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen

Statsautorisert revisor





Kristiansand Næringssekskap AS

Kjøita 17
4630 Kristiansand
Telefon 90 22 55 00
www.krsn.no



Lillesand Næringsarealer AS

Kjøita 17
4630 Kristiansand
Telefon 90 22 55 00
www.krsn.no

