

10

ÅRSRAPPORT/2010

KRISTIANSAND
NÆRINGSSKAP AS

LILLESAND
NÆRINGSAREALER AS



Årsrapport 2010

05

Selskapsoversikt

09

KNAS
Styrets
beretning
2010

10

LINA
Styrets
beretning
2010

26

KNAS
Regnskap
2010

13

LINA
Regnskap
2010

27

KNAS
Noter til
regnskapet
2010

17

LINA
Noter til
regnskapet
2010

30

KNAS
Revisors
beretning
2010

23

LINA
Revisors
beretning
2010

34



Denne årsrapporten er en samlerapport for hhv Kristiansand Næringssselskap AS (KNAS) og Lillesand Næringsarealer AS (LINA) med underliggende selskap.

Markedsutsikter

Mens dette skrives er Finanskrisen og den store globale resesjonen kommet på behørig avstand. Mye tyder på at verdensøkonomien igjen er kommet opp i marsjant. Viktige nøkkeltall indikerer god vekst, med en global vekst i 2010 på 4,5 % og anslag for 2011 på 4,0 % er utsiktene gode. Veksten i industrilandene er derimot bare halvparten av dette. Ettvirkningene av finanskrisen er imidlertid fortsatt med oss. Ledigheten globalt er rekordhøy, privat sektor i mange land er tynget av gjeld, og flere land har store underskudd på statsfinansene. Den høye ledigheten holder inflasjonen og rentenivået nede. Mange land har behov for betydelige innstramminger i sine statsfinanser. Sammen vil dette holde rentenivået nede hele det neste året.

Det lave rentenivået er isolert sett et viktig stimuli for investeringer – så også investeringer i næringsseiendom. Det lave rentenivået signaliserer imidlertid også store utfordringer for den globale økonomien og usikkerheten oppleves som stor. Industrilandene har begrenset veksttakt med 2,7 % i 2010 og 2,0 % som forventning i 2011. Dette er lavt nå over to år etter tilbakeslaget. Industrilandene har nå 50 millioner arbeidsledige, og dette er 50 % høyere enn tiden før finanskrisen inntraff.

Eurosonen er inne i sin alvorligste krise siden etableringen for 12 år siden. Store underskudd på statsfinansene, høy arbeidsledighet og behov for «redningspakker» mellom EU-landene vil holde veksten nede de neste par årene og systemutfordringer i EU tilsier at EU vil ha store utfordringer i forhold til å holde veksttakten på høyde med de øvrige industrilandene i flere år fremover.

I USA har oppsvinget kommet og veksttakten ser ut til å være bra for USA sin del (antatt 3% i 2011). Høy ledighet vil bidra til å holde inflasjon og rentenivå lave.

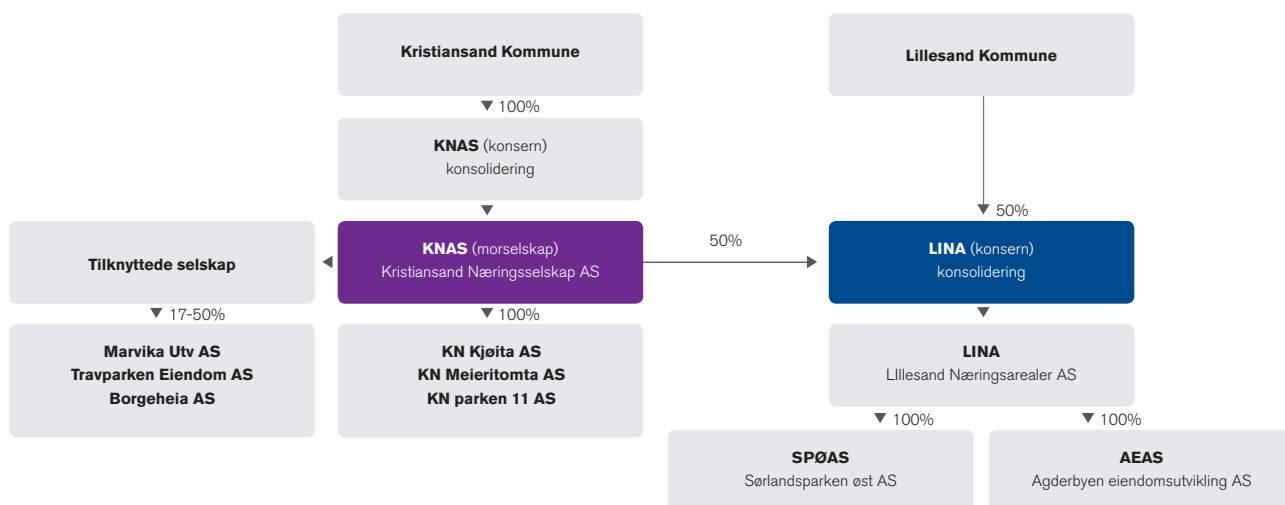
Vekstøkonomiene i Asia opplever sterk vekst. Kina har nå passert Japan som verdens nest største økonomi etter USA. India er fortsatt en relativt liten økonomi, men veksten er blant de høyeste i verden. Denne veksten vil fortsette og India vil etter hvert melde seg på som en økonomisk maktfaktor i fremtiden.

I Norge har en merket relativt lite til finanskrisen og ettvirkningen av denne. Etter at psykologien gjorde kjøpelysten svak under- og like etter finanskrisen, er kjøpelysten nå tilbake, godt hjulpen av en rekordlav rente. Sterk kronekurs gjør det utfordrende for eksportrelatert industri, og det er en fare at Norge blir enda mer oljeavhengig.

Utsiktene til at oljeprisene holder seg på et høyt nivå også fra dagens drøye 110 dollar fatet, er gode. Norges statsfinanser er mao sikret for noen år fremover, men utfordringen kan bli landets tiltakene oljeavhengighet.

Etterspørselen etter næringsseiendom og ønske om nye eiendomsinvesteringer lokalt i Kristiansandsregionen er derimot fortsatt preget av tilbakeslaget. Det er mye lokaler ledige både kontor, butikk og lagerlokaler. Det er derfor sunt at markedet for nybygg lar vente på seg til den ledige kapasiteten er disponert. Etterslepet av igangsatte prosjekter var stort gjennom hele finanskrisen slik at byggeaktiviteten i regionen var stor gjennom hele krisen. De delvis pågående store etableringene som nytt Sørlandssenter, Avenyen, IKEA, Sandens og Vågsbygd senter vil antagelig gi en overkapasitet på handelsarealer en periode. Nye butikkonsepter som ønsker å etablere seg i regionen bør likevel gis et tilbud. Vi ser at regionen er attraktiv for slike nye handelskonsepter og nedslagsfeltet for slike er typisk hele Agder med sine nær 300.000 innbyggere. At regionen oppfattes som interessant for eiendoms- og næringsetableringer også for investorer utenfor Agder er et positivt utviklingstrekk. Etterspørselen etter næringsstomter har imidlertid langt igjen til nivået fra 2006 og 2007. Selv om det er positivt for regionens næringsliv at investeringsnivåene er så høye som de var i toppårene 2006 og 2007, så var nok dette nivået godt over det som kan betegnes som et «bærekraftig» nivå sett over en lengre tidsperiode.

For KNAS/LINA blir det viktig å sikre at det hele tiden er ledige og byggeklare næringsstomter med de rette kvaliteten når virksomheter ønsker å etablere seg. Dette gjelder innenfor alle sektorer som industri, lager, logistikk, kontor og handel. Særlig for KNAS blir det viktig å kunne tilby utviklingsmuligheter av samme attraktivitet både øst- og vest for Kvadraturen. Det blir også viktig å befeste Kvadraturen med de sentrale nærområdene som regionens sentrale drivkraft. Utfordringene er store ift et offensivt næringsliv i Sørlandsparken og et næringsliv i sentrumsområdene, herunder Kvadraturen, som trenger drahjelp for å ta tilbake noe av sitt gamle hegemoni. Selv om det er utfordringer mellom de gamle sentrumsområdene og de nye mer perifere næringsområdene, er det minst like store utfordringer mellom ulike regionen og deres tiltrekningskraft på nye etableringer. Avveiningen blir derfor å balansere hensynet til klimavennlig utvikling, sikre attraktive bymiljøer, sikre attraktive byggeklare næringsstomter for nyetableringer innen alle sektorer, samt å sikre et tilbud av boliger og boligstomter som treffer boligpreferansene til befolkningen. Når det gjelder boligutfordringen er det mye attraktive og sentrumsnære boliger i Kristiansandsregionen på trappene, så utfordringen blir å balansere dette med rimeligere boliger typisk for nyetablerere og barnefamilier.



Organisering

Mens KNAS er 100% eid av Kristiansand kommune er LINA eid med 50% av KNAS og 50% av Lillesand kommune. Dermed representerer både KNAS og LINA to små konsernstrukturer. Det finnes derfor konsoliderte regnskap for KNAS så vel som for LINA. KNAS og LINA-administrasjonen er den samme med kontoradresse på Kjøita i Kristiansand.

Grovt sett består KNAS av viktige byutviklingsområder på Lund, Oddernes og i Marvika (Orlogstasjonen) i tillegg til noen spredte mindre tomter.

Det tradisjonelt viktige tomteområdet i Sørlandsparken er så godt som utsolgt, og selskapet må finne nye områder å utvikle næringsområder for fremtidig næringsutvikling. I tillegg til tomteområdene på Lund og delvis et tomteområde ved Holskogen (Vågsbygd), ligger de strategisk viktigste eierposisjonene i egne selskaper som Lillesand Næringsarealer AS (LINA), Borgeheia AS, Strømsheia AS og Borheia AS. Gjennom disse selskapene skal KNAS legge til rette for næringsetableringer i årene fremover hvor en på den ene siden utvikler byggeklare næringstomter med rett beliggenhet, og på den andre siden understøtter Kristiansandsregionens ønskede næringsutvikling.

I tillegg til de nevnte tomteområdene inneholder KNAS de to store kontorbyggene for hhv Agder Energi og H&S/NAV (Gyldengården).

Lillesand Næringsarealer 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. Opsjonen gjelder frem til reguleringsvedtak og dersom vedtaket trekker ut i tid, uansett ikke lengre enn ut 2011. Rammevilkårene som

vedtas for disse tomteområdene er avgjørende for tomtenes omsetningshastighet og verdi. I løpet av 2010 og 2011 er det arbeidet mye ift politiske prosesser for å få disse rammebetingelsen mest mulig tilpasset næringene samtidig som en ivaretar regionens nærings- og bystruktur.

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/ 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.

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.

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.

Gjennom *Borheia AS* har KNAS ervervet 100% eierskap i de områdene av Borheia vest for Rige som kan utnyttes til næringsarealer.

Gjennom *Strømsheia Næringsutvikling AS*, som er eid med 50% av KNAS og 50% av Scale AS, er det selskapets intensjon å utvikle om lag 100.000 kvm kontorlokaler med god beliggenhet ift sentrum, flyplass, bussmetro og europaveg. Vi tror Strømsheia kan bli et attraktivt lokaliseringsalternativ for større kontoretableringer i årene som kommer.

Styring og forretningsmodell

Det er utarbeidet en felles forretningsplan for KNAS og LINA. Selskapene styres vha 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 Energibyggget og Gyldengården, og er sammensatt som «internstyrer». Styret i MAS er delt mellom representanter fra KNAS og festerne.

Både KNAS og LINA har gjennomført en modell med «single purpose» selskap for alle de enkelttomter som skal utvikles. Dette er gjort for at selskapene skal være best mulig tilpasset de ulike utviklingsstrinn som besluttes gjennomført før den enkelte eiendom selges. For KNAS/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 på kjøpers hånd.

Selskapsmål for 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

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 vei 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 110.000 kvm handel.

I *Sørlandsparken øst* er IKEA etablert. Tomten ble overlevert fra SPØAS til IKEA til avtalt tid. IKEA åpnet 21. oktober 2010 – 2 måneder før planene. Parallelt har Sørlandsparken Øst AS opparbeidet infrastrukturen i området – herunder 4-felts vei inn til IKEA. I dette området er det om lag 200 daa

handelstomter og 180 daa KIL- tomter som kan selges i årene som kommer. Rammebetingelsene for dette området er i prosess, så ingen av disse tomtene er p.t. operative før det er fattet diverse politiske vedtak – herunder reguleringsvedtak.

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 2009 tok LINA 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.

Gjennom samarbeidet med Grunnsteinen AS (nå Scale AS) kontrollerer KNAS 50% av næringsstomtene på Strømsheia gjennom selskapet *Strømsheia Næringsutvikling AS*. Vi regner her med å kunne tilby om lag 100.000 kvm kontorlokaler sentralt plassert i forhold til øvrig infrastruktur.

Gjennom Selskapet *Borgeheia AS* kontrollerer KNAS 17% av et 2000 daa stort område på Borgeheia like vest for Kjevik Lufthavn. KNAS har opsjon på å øke sin innflytelse til 51% i dette selskapet. Posisjonen er langsiktig og kan bli viktig for å sikre Kjevik Lufthavn nærområder og infrastruktur som understøtter flyplassfunksjonen.

KNAS har ervervet utbyggingsområdene på *Borheia* like vest for Rige. Gjennom dette ervervet skal KNAS sikre attraktive næringsarealer i Kristiansand, men vest for Kvadraturen. Dette arealet kommer som et tillegg til næringsarealene som tilbys på Mjåvann.

Gjennom selskapet *Marvika Utvikling AS (MAS)* reguleres senterutviklingsområdet S1 på Lund. Ved vedtatt reguleringsplan kan festerne, som eier 50% av MAS, kjøpe ut tomtene på Lundsletta fra KNAS som er bortfester. Parallelt utarbeider Kristiansand kommune en områdeplan for hele Lund, og KNAS bidrar til å organisere en felles utbyggingsavtale og modell for gjennomføringen av denne store utbyggingen.

Selskapet KN Consult AS er avviklet. I selskapet Travparken Eiendom AS pågår en salgsprosess og KNAS er i ferd med å selge seg ut.

Utsikter fremover

I 2009 skrev KNAS i sin årsrapport: «*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.»

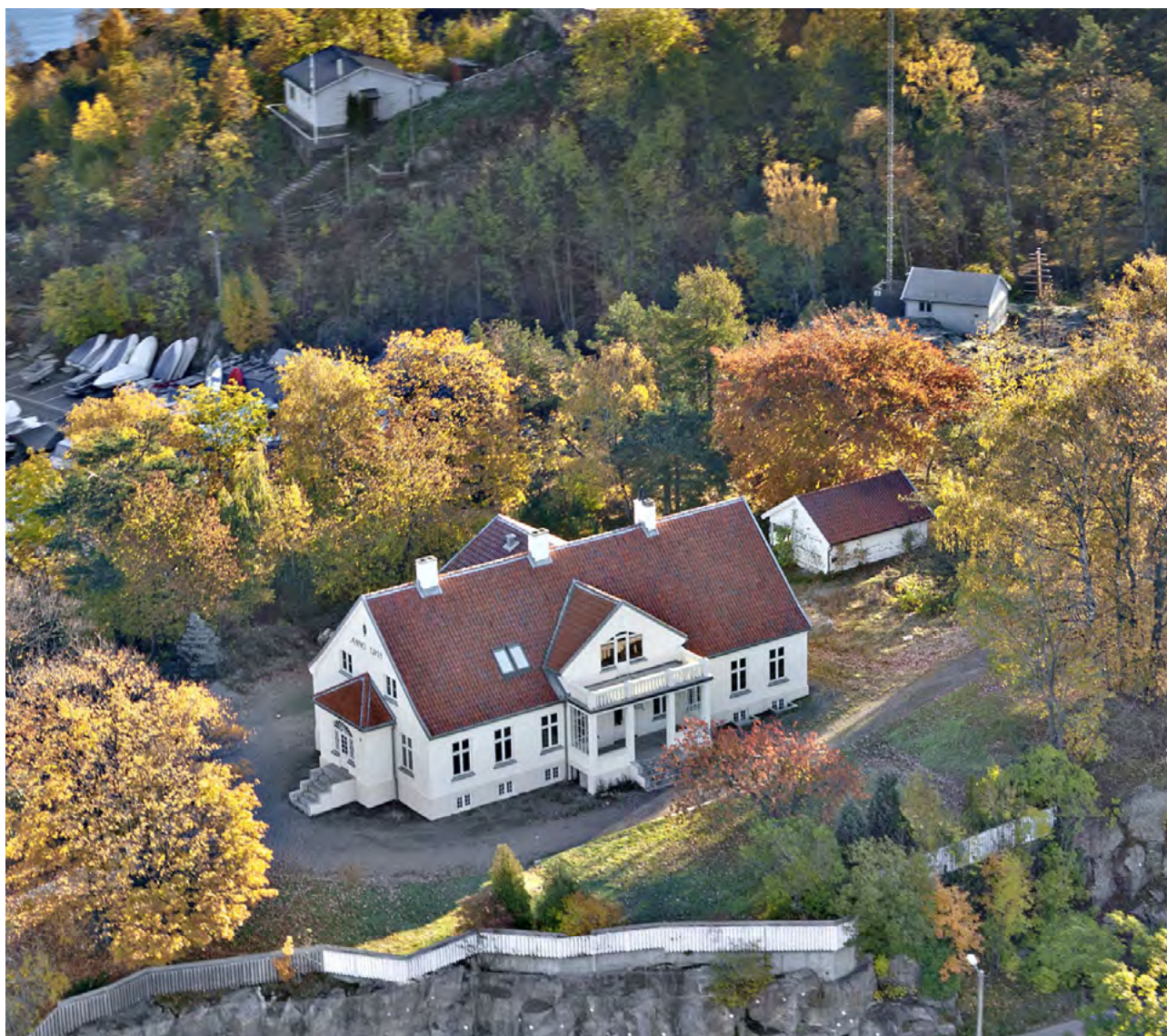
Siden dette ble skrevet er det ervervet 197 daa ved Sørlandsparken Øst, 540 daa på Borheia og ca 40 daa på Langåsen. Gjennom selskapet Strømsheia Næringsutvikling AS kontrolleres i tillegg 50 daa på Strømsheia til næringsutvikling. Tidligere er Agderbyen Eiendomsutvikling (Kjerlingland) og Holskogen ervervet. Gjennom selskapet Borgeheia AS kontrolleres ca 2000 daa på Borgeheia ved Kjevik.

Med dette kontrollerer KNAS/LINA ca 4.800 daa sentralt lokalisert næringsarealer i Kristiansandsregionen. Et forsiktig estimat på KNAS sine eierposisjoner i disse tomteområdene er 380 MNOK. Solgt som næringstomter representerer disse tomteområdene en bruttoverdi for KNAS i området 2,5 Mrd.

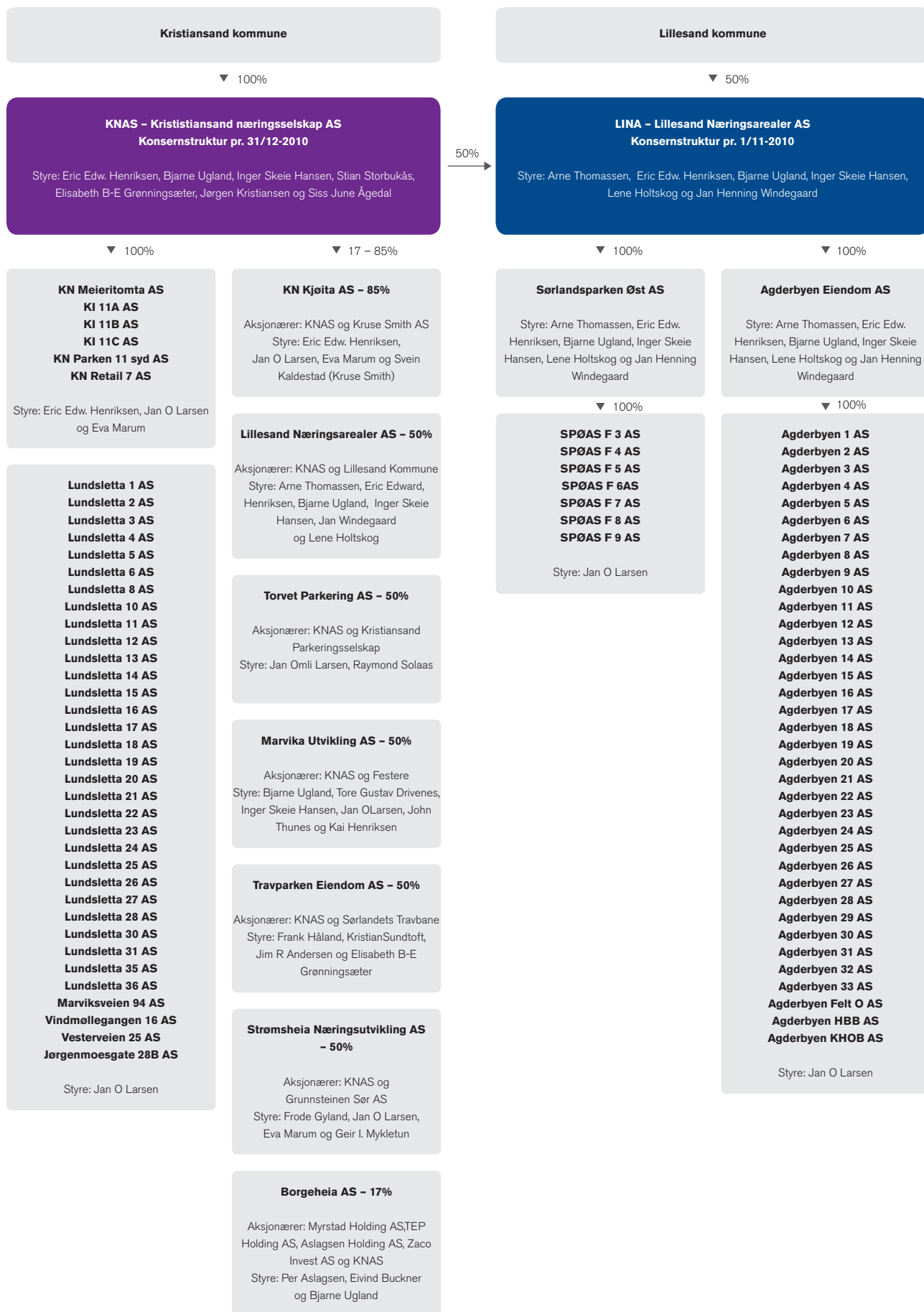
Regionalt samarbeid

I 2009 skrev KNAS: «Gjennom sine eierposisjoner i LINA er KNAS godt posisjonert på akse 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.» I løpet av 2010 ervervet KNAS ca 540 daa potensielt næringsareal på Borheia.

De siste årene har det vært dialog med hhv Søgne, Songdalen, Vennesla, Birkenes, og Grimstad med sikte på eventuelle samarbeid om aktuelle næringstomter. Med unntak av det nære samarbeidet med Lillesand har ikke disse initiativene materialisert seg til konkrete forpliktende samarbeid.



Selskapsoversikt



KNAS | Styrets beretning 2010

Kristiansand Næringssselskap AS ble etablert i 2006 for å utvikle fremtidsrettede og bærekraftige løsninger for lokal og regional virksomhet, herunder å eie og forvalte eiendomsmasse. Selskapet skal skape muligheter for vekst og verdiskapning og være et tillitsverdig instrument for kommunens næringsutvikling. Selskapet skal bygge videre på bærekraftige løsninger samt ha en geografisk dimensjon som åpner for utvikling i hele regionen.

Selskapets forretningsadresse er i Kristiansand.

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

Konsernet gjennomførte en restrukturering i 2010 hvor 36 tomter ble utfisjonert i egne selskaper.

Virksomheten i 2010 (1000 kr)

<i>Omsetning og resultat – Morselskap</i>	2010	2009
Inntekter	70 898	26 679
Driftsresultat	47 060	16 999
Resultat etter skatt	32 204	9 481
Selskapets total kapital	859 600	924 300
Selskapets egen kapital	142 006	119 802
Egen kapitalandel	17 %	13 %

<i>Omsetning og resultat – Konsern</i>	2010	2009
Inntekter	118 941	26 478
Driftsresultat	37 456	15 569
Resultat etter skatt	12 160	85
Selskapets total kapital	1 299 875	986 629
Selskapets egen kapital	135 692	133 631
Egen kapitalandel	11 %	14 %

Kortsiktig gjeld og fordring

Kortsiktig gjeld (før avsetning til utbytte) var ved utgangen av 2010 65,5 Mill, dette tilsvarer 9,2 % av samlet gjeld i selskapet. Til sammenligning var denne 14,5 % ved utgangen av 2009 og 30 % ved utgangen av 2008. Reduksjonen skyldes en betydelig reduksjon av gjeld til selskapets bank, kortsiktig gjeld til selskapets eier og rekkefølgekrav knyttet til solgte tomter.

Selskapets kortsiktige gjeld vedrørende rekkefølgekrav solgte tomter er redusert fra 30 til 22 MNOK. Resten av den kortsiktige gjelden består av ervervet, men ikke oppgjort tomt. Konsernets finansielle stilling er god og kan betjene den kortsiktige gjelden med jevn inntektsflyt og oppgjør for tidligere solgte tomter.

Kortsiktige fordringer var ved utgangen av året 12,4 MNOK, betydelig redusert fra året før da utestående fordringer var 29,2 MNOK.

Finansiell risiko

Markedsrisiko

Et selskap som Kristiansand Næringssselskap AS er eksponert for endringer i eiendomsverdier og etterspørsel basert på utvikling i makroøkonomien. Behovet for nye eiendomsinvesteringer lokalt i Kristiansands-regionen er fortsatt preget av finanskrisen. Det er mye lokaler ledige både når det gjelder kontor, butikk og lagerlokaler. Oppdaterte takster viser allikevel at virkelig verdi av eiendomsmassen er større enn de bokførte verdier.

Kreditrisiko

Styret vurderer risiko for tap på fordringer som meget lav. Det ble regnskapsåret 2009 tatt høyde for et tap knyttet til selskapet Travparken Eiendom AS. Dette selskapet forventes solgt i 2011. Kortsiktige fordringer pr 31.12.10 vurderes som lite risikofylte.

Utestående fordringer var pr 31.12.10 12,4 MNOK. Dette er en reduksjon på 16,8 MNOK fra året før. Kristiansand Næringssselskap AS har solid kundemasse.

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.

Likviditetsrisiko

Selskapet har kortsiktige fordringer på 12,4 MNOK, derav 3,4 MNOK for salg tomter som er sikret på meglers konto. Selskapet har i tillegg jevn inntektsstrøm ved utleie av eiendom for å sikre forsvarlig drift samt betjene forpliktelser til kreditorer og låneinstitusjoner.

Kontantstrøm

Selskapet har hatt en positiv likviditetsmessig utvikling i 2010, og hadde pr 31.12.10 bankinnskudd på 21,7 MNOK mot 0,2 MNOK i 2009. Dette i tillegg til løpende leieinntekt gir tilfredsstillende likviditet sett i forhold til andre forpliktelser. Kortsiktig gjeld er på 65,5 MNOK (før utbytte). Kortsiktige fordringer er på 12,4 MNOK.

Kristiansand Næringssselskap AS har et ansvarlig lån til Kristiansand kommune pålydende 340 MNOK. Lånet er avdragsfritt i 5 år fra 2009, men rentebelastes som tidligere år. Det foreligger skriftlig avtale med eier om at det ansvarlige lånet står tilbake for all annen gjeld.

Kontantstrømmen i selskapet preges av låneoptak for kjøp av varige driftsmidler. Kristiansand Næringssselskap AS har et byggelån med en totalramme på 340 MNOK. Dette byggelånet lånes videre til selskapets datterselskap KN Meieritomta AS for bygging av nytt kontorbygg for Kristiansand kommune: Helse og Sosial og NAV. For 2009 hadde Kristiansand Næringssselskap AS også byggelån til

KN Kjøita AS, men dette er nå gjort opp og KN Kjøita AS har nå en selvstendig langsiktig finansiering. Selskapet har fortsatt et kredittlån på 26 MNOK som ikke vil forfalle før tomter knyttet til dette spesielle lånet selges og gjøres opp.

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 og løper ut juli 2011.

Organisasjon, arbeidsmiljø og likestilling

Selskapet har ved årsskiftet 2010 fem fast ansatte, herav tre menn og to kvinner. I tillegg var det leid inn et årsverk fra oktober 2010.

Arbeidsmiljøet i selskapet er godt. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2010. Sykefraværet i selskapet var på totalt 38 dager, noe som utgjorde 2,9 % av total arbeidstid.

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

Fremtidsutsikter

Selv om finanskrisen i Norge er kommet litt på avstand, forventer vi at det vil ta noe tid før etterspørselen etter nye næringsstomter tar seg opp. Dette kan ha mange ulike

årsaker, men uroen i eurolandene vil nok legge en demper på bedriftenes investeringslyst en periode fremover. Lokalt har finanskrisen etterlatt seg mye ledige lokaler som igjen har presset leieprisene nedover. I enkelte tilfeller er leieprisene for lave til å forsvare investert kapital, noe som gjør investeringer i nybygg mindre lukrativt.

Gjennom våre posisjoner på Kjerlingland, Sørlandsparken Øst, Strømsheia, Borheia og i Holskogen, er KNAS/LINA godt posisjonert mot en ny oppgang i etterspørselen etter byggeklare næringsstomter. I tillegg har selskapet sentrale eiendommer i Sørlandsparken, i Vige, på Lund, i Marvika og på Oddemarka, som blir viktige for byutviklingen i Kristiansand. Posisjonen på Borgeheia ved Kjevik er langsiktig.

Selskapet sitter dermed på realaktiva som gir selskapet et godt grunnlag for å fylle rollen som tilrettelegger av nye attraktive næringsarealer i årene som kommer.

Årsresultat og disponeringer

Styret foreslår følgende disponering av årsresultat i Kristiansand Næringssselskap AS:

<i>Disponeringer 2010</i> (1000 kr)	
Resultat etter skatt (overskudd)	32 204
Styrets forslag til utbytte	10 000
Styrking av egenkapitalen etter beslutning vedr utbyttet	22 204
Annenn egenkapital var pr 31.12.09	46 309
Økning av egenkapital etter forslag fra styret	22 204
Annenn egenkapital pr 31.12.10	68 512
Av dette er fri egenkapital pr 31.12.10	56 047

Fortsatt drift


Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter et rettviseende bilde for virksomhetens resultat for 2010 og økonomiske stilling ved årsskiftet.

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


Kristiansand, 24. mars 2011.

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 Omli Larsen
Adm. dir



Utsmykning i Agder Energi-bygget

Tall er oppgitt i hele 1000	Note	MORSELSKAP		KONSERN	
		2010	2009	2010	2009
Driftsinntekter og driftskostnader					
Salgsinntekter	8	25 444	10 928	90 465	10 727
Leieinntekter		14 883	14 714	27 258	14 714
Andre driftsinntekter	8	30 571	1 037	1 217	1 037
Sum driftsinntekter		70 898	26 679	118 941	26 478
Driftskostnader					
Varekostnader/ kostnader solgte tomter	8	13 747	379	49 681	811
Kostnader utleide eiendommer		71	999	71	999
Lønnskostnader	7	3 784	4 087	3 784	4 087
Avskrivning på driftsmidler	2	214	327	6 744	327
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle driftsmidler	2	0	0	12 906	0
Annen driftskostnad	7	6 022	3 889	8 299	4 686
Sum driftskostnader		23 838	9 680	81 485	10 909
Driftsresultat		47 060	16 999	37 456	15 569
Finansinntekter og finanskostnader					
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	0	5 000	-3 730	-3 122
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		5 168	2 315	4 242	2 194
Annen renteinntekt		3 518	181	3 676	281
Annen finansinntekt		0	0	0	0
Rentekostnad Kristiansand Kommune	9	19 982	10 974	19 982	10 978
Annen rentekostnad		2 049	2 235	12 767	2 239
Annen finanskostnad		0	0	0	0
Resultat av finanskostnader		-13 346	-5 713	-28 561	-13 864
Resultat før skattekostnad		33 713	11 286	8 895	1 706
Skattekostnad på ordinært resultat	6	1 510	1 805	-3 166	1 620
Årsoverskudd (Årsunderskudd)		32 204	9 481	12 061	85
Overføringer					
Minoritetens andel		0	0	-355	-6
Majoritetens andel		32 204	9 481	12 416	91
Overføringer					
Avsatt til utbytte		10 000	0		
Avsatt til annen egenkapital		22 204	9 481		

KNAS | Balanse pr 31.12


Tall er oppgitt i hele 1000	Note	MORSELSKAP		KONSERN	
		2010	2009	2010	2009
EIENDELER					
Anleggsmidler					
Immaterielle eiendeler					
Utsatt skattefordel	6	429	411	5 026	532
Sum immaterielle eiendeler		429	411	5 026	532
Varige driftsmidler					
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	12 090	12 080	736 599	505 504
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	242	622	242	622
Sum varige driftsmidler		12 332	12 703	736 841	506 126
Finansielle anleggsmidler					
Investeringer i datterselskap	4	84 142	86 120	0	0
Lån til fortak i samme konsern	9	422 324	404 530	236	0
Investeringer i tilknyttet selskap	4	9 737	4 617	25 923	24 801
Lån til tilkn. selskap og fellesk. virksomhet	9	7 631	0	7 631	0
Investeringer i aksjer og andeler		3 203	3 203	3 203	3 203
Andre langsiktige fordringer	3	1 759	750	1 759	750
Sum finansielle anleggsmidler		528 796	499 221	38 752	28 755
Sum anleggsmidler		541 558	512 335	780 619	535 413
Omløpsmidler					
Prosjekteiendommer	2	283 838	382 240	422 848	382 240
Fordringer					
Kundefordringer		11 879	22 618	11 796	21 948
Andre fordringer	9	553	6 923	19 175	22 542
Sum fordringer		12 432	29 541	30 971	44 490
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	21 772	185	65 438	24 487
Sum omløpsmidler		318 042	411 965	519 257	451 216
SUM EIENDELER		859 600	924 300	1 299 875	986 629

Tall er oppgitt i hele 1000	Note	MORSELSKAP		KONSERN	
		2010	2009	2010	2009
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	68 513	46 309	57 951	55 535
Minoritetsinteresser	1	0	0	4 247	4 602
Sum annen egenkapital		68 513	46 309	62 198	60 137
Sum egenkapital		142 006	119 802	135 692	133 631
Gjeld					
Pensjonsforpliktelser	7	49	67	49	67
Sum avsetning for forpliktelser		49	67	49	67
Annen langsiktig gjeld					
Gjeld til kredittinstitusjoner	3,5	301 623	347 642	728 623	370 689
Ansvarlig lån Kristiansand kommune	3,9	340 000	340 000	340 000	340 000
Øvrig langsiktig gjeld		0	0	236	3 469
Sum annen langsiktig gjeld		641 623	687 642	1 068 859	714 158
Kortsiktig gjeld					
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	23 922	64 116	23 922	64 116
Leverandørgjeld		1 419	3 240	8 161	28 688
Betalbar skatt	6	1 371	2 222	1 371	2 222
Skyldige offentlige avgifter		411	707	411	707
Utbytte		10 000	0	10 000	0
Kortsiktig gjeld Kristiansand Kommune		0	15 500	0	15 500
Annen kortsiktig gjeld	2,9	38 798	31 005	51 410	27 539
Sum kortsiktig gjeld		75 921	116 789	95 275	138 773
Sum gjeld		717 594	804 498	1 164 184	852 998
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		859 600	924 300	1 299 875	986 629

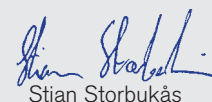
Kristiansand, 24. mars 2011.


I styret for Kristiansand Næringssselskap AS

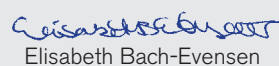

Eric Edward Henriksen
Styreleder



Bjarne Ugland
Nestleder

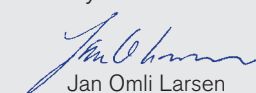

Inger Skeie Hansen
Styremedlem


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	Note	MORSELSKAP		KONSERN	
		2010	2009	2010	2009
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter					
Resultat før skattekostnad		33 713	11 286	8 895	1 706
Periodens betalte skatt	6	-2 222	-3 919	-2 222	-3 938
Resultatandel aksjer i tilknyttet selskap	4	0	0	3 730	8 122
Ordinære avskrivninger	2	214	327	6 744	327
Nedskrivning anleggsmidler	2	0	0	12 906	0
Endring i pensjonsforpliktelse	7	-18	67	-18	67
Endring i varelager/ prosjekteiendommer	2	62 468	-884	39 384	-885
Endring i kundefordringer		10 739	75 160	10 152	77 694
Endring i leverandørgjeld		-1 821	-13 980	-20 527	-28 380
Endring i andre tidsavgrensingsposter		8 863	-31 922	20 328	-37 599
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		111 936	36 135	79 372	17 114
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter					
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	2	191	0	0	0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	2	-22	-356	-22	-1 257
Netto investering i fast eiendom	2	0	-901	-330 335	-262 580
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler	4	65 147	0	0	0
Utbetalinger ved investering i aksjer og andeler	4	-27 518	-3 303	-5 000	-3 303
Utbetalinger på lånefordring konsern	9	-17 794	-263 324	0	0
Innbetalinger på andre lånefordringer		0	4 797	6 805	4 797
Utbetalinger på andre lånefordringer		-8 640	0	-8 876	-150
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		11 364	-263 087	-337 428	-262 493
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter					
Lån fra Kristiansand Kommune		0	0	0	0
Innbetalinger ved opptak av nye banklån	5	0	253 064	354 701	276 111
Utbetaling på banklån	5	0	-17 132	-40 194	-17 132
Utbetalinger ved nedbetaling av annen gjeld		-101 713	0	-15 500	0
Utbetalinger av utbytte		0	-9 000	0	-9 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-101 713	226 932	299 007	249 979
Netto endring i kontanter		21 587	-20	40 951	4 600
Kontantbeholdning 01.01		185	205	24 487	19 887
Kontantbeholdning 31.12		21 772	185	65 438	24 487
Spesifikasjon av kontantbeholdningen ved periodens slutt					
Bankinnskudd, kontanter og lignende		21 772	185	65 438	24 487

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

Driftsinntekter og driftskostnader

Salgsinntekter består av omsetningsverdien av næringseiendommer. Inntektene regnskapsføres på dato for inngåelse av salgskontrakt. Tilhørende tomtekostnader samt andel av infrastrukturkostnader regnskapsføres som kostnader solgte tomter under driftskostnader 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 næringseiendommer. Omsetningsverdien på solgte eiendommer i datterselskapene presenteres som salgsinntekt og tilhørende investeringskostnader presenteres som kostnader solgte tomter.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Kristiansand Næringssselskap AS og datterselskapene som fremgår av note 4. Konsernregnskapet utarbeides som om konsernet var en økonomisk enhet. Interne transaksjoner, fordringer og gjeld elimineres. Datterselskapene følger de samme periodiseringsprinsipper som morselskapet. Tilknyttede selskap, med eierandel fra 20 % til 50 %, innarbeides etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet. Andel av 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 som omløpsmidler med kostpris tillagt påkostninger som er påløpt på balansedagen. Alle kostnader som er direkte henførbare til prosjektene, er aktivert.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en spesifisert 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 dels om tilbakebetaling av investert kapital, og fratrekkes investeringsens 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 estimatavik 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 estimatavik 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

Årets skattekostnad i selskapsregnskapet 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).

Kontantstrømpoppstillingen

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

Prinsippendring

I konsernregnskapet presenteres gevinst ved salg av aksjer i datterselskap brutto ved at eiendommens omsetningsverdi inntektsføres som salgsinntekt og tomtekostnader kostnadsføres som varekost solgte tomter. Sammenligningstall for 2009 er ikke omarbeidet.

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 01.01.10	60 000	13 494	0	46 308	119 802
Årets resultat	0	0	0	32 204	32 204
Utbytte	0	0	0	-10 000	-10 000
Egenkapital pr 31.12.10	60 000	13 494	0	68 512	142 006

KONSERN (1000 kr)	Aksjekapital	Overkurs- fond	Annen innsk. egenkapital	Annen opptj. egenkapital	Minoritet	Sum
Egenkapital pr 01.01.10	60 000	13 494	0	55 535	4 602	133 631
Årets resultat	0	0	0	12 416	-355	12 061
Utbytte	0	0	0	-10 000	0	-10 000
Andre endringer	0	0	0	0	0	0
Egenkapital pr 31.12.10	60 000	13 494	0	57 951	4 247	135 692

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, inn- redning, biler	Data og software	Sum driftsmidler
Anskaffelseskost pr 01.01	38	787	526	1 351
Tidligere oppskrivninger	-	-	-	-
Tilgang kjøpte driftsmidler	-	-	12	12
Avgang solgte driftsmidler	-	-178	-	-178
Anskaffelseskost 31.12	38	609	538	1 185
Akk. avskrivninger 31.12	-	-460	-483	-943
Bokført verdi pr. 31.12	38	149	55	242
Årets avskrivninger	0	116	98	214
Konsernet benytter lineære avskrivninger.		5 år	3 år	

Leieavtale for kontorlokaler løper til 30.6.2011. Avtalen blir fornyet med 5 år. Årlig leiekostnad utgjør kr 377.

Det er i 2010 inngått ny leasingavtale på firmabil. Leasingkostnader fra 1.8 - 31.12 er på totalt 21 inkl. årsavgift og etableringsgebyr.

Det er betalt forskudd kr 50. Bilkostnader fra jan - jun 2010: Leie av daglig leders privatbil for 17.

Tomter, bygninger og annen fast eiendom

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

Påløpne infrastrukturkostnader knyttet til solgte eiendommer inngår i annen kortsiktig gjeld med kr 22 499.

I konsernet er en eiendom nedskrevet med kr 12 906 som følge av innhentet takst fra eiendomsmegler.

Av tomter og eiendom er klassifisert:

(1000 kr)	MORSELSKAP	KONSERN
Driftsmidler	12 090	736 599
Prosjekteiendommer	283 838	422 848

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. 31.12.2010 – m ²
Geiderøya - Flekkerøy	7 000
Holskogen og Bråvann	53 800
Tomt Fidjane	2 000
Marvika Orlogstadsjon	312 400
Hånes felt E3	24 000
Kommandantboligen	3 700
Gimlemoen v/kunnskapsparken	8 600
Kongsgård alle 64	3 726
Hotel - tomt ved Quality - Sørlandsparken	10 000
Akvarietomta - Sørlandsparken	18 000
Vige - B3 og Vige kai	11 732
Vige - B5 Bensinstasjonstomt	6 200
Vige - Ringknoten I og II	117 146
Oddemarka (Steinerskolen)	13 288
Raen - tomt v/IKEA	24 581
Langåsen - tomt v/IKEA	37 500
Parkeringsareal ved Sørlandets Travpark	28 000
Borgeheia (KNAS' eierandel 17 %) - Aksjeeie	2 000 000
Festetomter - Lund	16 500
Festetomter - Sentrum /Dalane	34 000

Eiendommer i datterselskaper og tilknyttede selskaper: Se note 4

NOTE 3 – FORDRINGER OG GJELD**Langsiktig fordring**

Lån er gitt med til sammen kr 1 759 til selskap som Kristiansand Næringssselskap AS har eierinteresse i. Det er sikkerhetsstillelse for kr 634 og ingen sikkerhetsstillelse for resterende kr 1 125.

Langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner gjelder byggelån til KN Meieritomta AS som bygger nytt forretningsbygg til Kristiansand kommune, og som skal leies ut til Helse- og Sosial samt NAV. Lånet skal refinansieres ved ferdigstillelse.

Ansvarlig 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 1 års SWAP rente + 3 %. Lånet er avdragsfritt i 5 år fra 01.01.2009.

Rentevilkår forhandles årlig gjennom perioden 2009 - 2013. 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)	Eierandel/ stemmeandel	Egenkap siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balanse- ført verdi
Datterselskap				
KN Kjøita AS	85%	24 066	-2 012	26 000
KN Retail 7 AS	100%	11 646	-11 345	23 000
KN Parken 11 Syd AS	100%	1 022	-21	1 031
KN Meieritomta AS	100%	25 000	-251	25 381
KI 11 A AS	100%	1 775	-8	1 835
KI 11 B AS	100%	1 699	-8	1 707
KI 11 C AS	100%	1 440	-8	1 448
Lundsletta 1 AS	100%	100	-4	110
Lundsletta 2 AS	100%	100	-4	110
Lundsletta 3 AS	100%	100	-4	110
Lundsletta 4 AS	100%	100	-4	110
Lundsletta 5 AS	100%	100	-4	110
Lundsletta 6 AS	100%	100	-4	110
Lundsletta 8 AS	100%	100	-4	110
Lundsletta 10 AS	100%	100	-4	110
Lundsletta 11 AS	100%	100	-4	110
Lundssletta 12 AS	100%	100	-4	110
Lundssletta 13 AS	100%	100	-4	110
Lundssletta 14 AS	100%	100	-4	110
Lundssletta 15 AS	100%	100	-4	110
Lundssletta 16 AS	100%	100	-4	110
Lundssletta 17 AS	100%	100	-4	110
Lundssletta 18 AS	100%	100	-4	110
Lundssletta 19 AS	100%	100	-4	110
Lundsletta 20 AS	100%	100	-4	110
Lundsletta 21 AS	100%	99	-5	110
Lundsletta 22 AS	100%	100	-4	110
Lundsletta 23 AS	100%	100	-4	110
Lundsletta 24 AS	100%	100	-4	110
Lundsletta 25 AS	100%	100	-4	110
Lundsletta 26 AS	100%	100	-4	110
Lundsletta 27 AS	100%	100	-4	110
Lundsletta 28 AS	100%	100	-4	110
Lundsletta 30 AS	100%	100	-4	110
Lundsletta 31 AS	100%	100	-4	110
Lundsletta 36 AS	100%	100	-4	110
Lundsletta 35 AS	100%	100	-4	110
Marviksveien 94 AS	100%	100	-4	110
Vindmøllegangen 16 AS	100%	100	-4	110
Jørgenmoesgate 2B AS	100%	100	-4	110
Vesterveien 25 AS	100%	100	-4	110

Balanseført verdi 31.12.

84 142

Alle datterselskap har forretningskontor i Kristiansand.

Avgang datterselskap:

KN Consult AS (Avviklet), KN Elvegata AS (Solgt), KN Parken 12 AS (Solgt), Lundsletta 29 AS (Solgt)

(1000 kr)	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmeandel	Egenkap siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
Tilknyttet selskap:					
Lillesand Næringsarealer AS	Kristiansand	50%	51 561	-7 207	8 105
Travparken Eiendom AS	Kristiansand	50%	-1 668	-68	505
Strømsheia Næringsutvikling AS	Kristiansand	50%	100	-5	60
Torvet Parkering AS	Kristiansand	50%	100	0	60
Marvika Utvikling AS	Kristiansand	50%	1 712	-188	1 007

Balanseført verdi 31.12. i selskapsregnskapet**9 737****Konsernet**

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

(1000 kr)	Anskaff. tidspunkt	Forretnings- kontor	Stemme- Eierandel	andel
Selskap:				
Lillesand Næringsarealer AS (LINA)	2009	Kristiansand	50%	50%
Travparken Eiendom AS (TE)	2008	Kristiansand	50%	50%
Strømsheia Næringsutvikling AS (SN)	2010	Kristiansand	50%	50%
Torvet Parkering AS (TP)	2010	Kristiansand	50%	50%
Marvika Utvikling AS (MAS)	2008	Kristiansand	50%	50%

Merverdianalyse	LINA	TE	SN	TP	MAS	Sum
Balanseført egenkapital på kjøpstidspunktet	3 105	505	60	60	1 007	4 737
Tilgang	5 000	0	0	0	0	5 000
Henførbart merverdi	0	0	0	0	0	0
Goodwill	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost	8 105	505	60	60	1 007	9 737

Beregning av årets resultatandel

Andel årets resultat	-3 604	-32	0	0	-94	-3 730
Årets resultatandel	0	0	0	0	-94	-3 730

Beregning av balanseført verdi 31.12.

Balanseført verdi 01.01.	24 651	-800	0	0	950	24 801
Tilgang/avgang i perioden	0	0	60	60	0	120
Årets resultatandel	-3 604	-32	0	0	-94	-3 730
Overføringer (utbytte, konsernbidrag)	0	0	0	0	0	0
Egenkapitaljustering direkte mot egenkapitalen	-266	-2	0	0	0	-268
Innbetalt/tilbakebetalt egenkapital i perioden	5 000	0	0	0	0	5 000
Balanseført verdi 31.12.	25 781	-834	60	60	856	25 923

NOTE 5 - BUNDNE MIDLER OG FORPLIKTELSER

I posten bankinnskudd og kontanter inngår bundne bankinnskudd (skattetrekkkonto) med kr 148 for morselskapet og kr 148 for konsernet. Tilsvarende beløp for 2009 var kr 181 for mor og kr 181 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 3 100 pr 31.12.10.

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

NOTE 6 – SKATT

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel og endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel

(1000 kr)	MORSELSKAP		KONSERN	
	2010	2009	2010	2009
Midlertidige forskjeller				
Driftsmidler	-151	-70	-975	-70
Fordringer	-1 333	-1 333	-1 333	-1 333
Pensjonsforpliktelse	-49	-66	-49	-66
Netto midlertidige forskjeller	-1 533	-1 469	-2 357	-1 469
Underskudd til fremføring	0	0	-15 593	-430
Korreksjonsinntekt	0	0	0	0
Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel i balansen	-1 533	-1 469	-17 950	-1 899
28% utsatt skatt/utsatt skattefordel	-429	-411	-5 026	-532
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0	0	0
Utsatt skatt/utsatt skattefordel	-429	-411	-5 026	-532
Grunnlag for betalbar skatt				
Resultat før skattekostnad	33 713	11 286	8 895	1 706
Permanente forskjeller	-28 322	-4 839	-28 320	-4 839
Grunnlag for årets skattekostnad	5 391	6 447	-19 425	-3 133
Endring i forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt / skattefordel	64	1 490	24 322	11 068
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	5 455	7 937	4 897	7 935
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-558	0	0	0
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	4 897	7 937	4 897	7 935
Fordeling av skattekostnaden				
Betalbar skatt (28 % av grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	1 527	2 222	1 371	2 222
Til gode skatt av tilbakeført underskudd	0	0	0	-185
Sum betalbar skatt	1 527	2 222	1 371	2 037
Endring i utsatt skatt/skattefordel	-17	-417	-4 494	-417
Skattekostnad (28 % av grunnlag for årets skattekostnad)	1 510	1 805	-3 123	1 620
Betalbar skatt i balansen				
Betalbar skatt (28 % av grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	1 527	2 222	1 371	2 222
Skattevirkning av konsernbidrag, stiftelses-/emisjonskostnader	-156	0	0	0
Betalbar skatt i balansen	1 371	2 222	1 371	2 222

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 administrerende dir (ansatt 70 % fra 1.4.2010)	807	-	807	-
Pensjon 70 %	67	-	67	-
Andre ytelser	11	435	11	435

Lønnskostnad i regnskapet:

(1000 kr)	MORSELSKAP		KONSERN	
	Daglig leder	Styret	Daglig leder	Styret
Lønn og honorar	3 241	3 144	3 241	3 144
Arbeidsgiveravgift	485	561	485	561
Pensjonskostnad	111	302	111	302
Annen personalkostnad	74	80	74	80
Sum	3 911	4 087	3 911	4 087

Morselskapet og konsernet har i 2010 hatt 5 ansatte, hvorav en i 100 % stilling, en i 80 % stilling, en i 70 % stilling og to i 60 % stilling. De 4 i deltidsstilling har også ansettelse i Lillesand Næringsareal AS som er eiet 50 % av Kristiansand Næringssselskap AS. 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 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)	2010	2009
Netto pensjonskostnad for morselskapet og konsernet		
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	291	231
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	33	16
Avkastning på pensjonsmidler	-33	-22
Administrasjonskostnader	25	21
Resultatførte planavvik/estimatendringer	0	21
Arbeidsgiveravgift	25	35
Netto pensjonskostnad	341	302
Netto pensjonsforpliktelse i morselskapet og konsernet		
Opptjente pensjonsforpliktelser 31.12.	751	567
Beregnet effekt av fremtidig lønnsregulering	0	0
Beregnet brutto pensjonsforpliktelse 31.12.	751	567

(1000 kr)	2010	2009
Pensjonsmidler (til markedsverdi) 31.12.	643	505
Ikke resultatført aktuarielt tap (gevinst)	-59	0
Planendring	0	5
Arbeidsgiveravgift	0	0
Netto pensjonsforpliktelse	49	67
Økonomiske forutsetninger		
Diskonteringsrente	4,10%	5,40%
Forventet avkastning på pensjonsmidler	4,60%	5,70%
Forventet lønnsregulering	4,00%	4,50%
Forventet regulering av pensjoner under utbetaling	0,50%	1,40%
Forventet G-regulering	3,75%	4,25%

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	
	2010	2009	2010	2009
Lovpålagt revisjon (inkl teknisk bistand med årsregnskapet)	132	115	182	177
Andre attestasjonskostnader	-	-	-	-
Skatterådgivning (inkl teknisk bistand med ligningspapirer)	71	58	108	116
Annen bistand	640	25	640	25
Bistand ført direkte mot egenkapital	-	-	-	-
Sum godtgjørelse til revisor (alle beløp ekskl mva)	843	198	930	318

NOTE 8 – SALGSINNTEKTER

Fordeling på virksomhetsområder og geografisk fordeling

Salgsinntekter består av salg av tomter direkte eid av morselskapet samt omsetningsverdien av eiendommer solgt via salg av datterselskap. Alle solgte eiendommer ligger i Kristiansand kommune.

Gevinst ved salg av datterselskaper på kr 29 213 er i morselskapet inntektsført som annen driftsinntekt, og i konsernet bruttoført med kr 65 147 som salgsinntekt og kr 35 934 som kostnad solgte tomter.

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

(1000 kr)	MORSELSKAP		KONSERN	
	2010	2009	2010	2009
Lån til foretak i samme konsern	422 324	404 530	236	0
Lån til tilknyttet selskap	7 631	-	7 631	-
Kortsiktige fordringer	0	6 676	0	0
Langsiktig lån Kristiansand Kommune	-340 000	-340 000	-340 000	-340 000
Kortsiktig gjeld	0	-1 093	0	0
	89 955	71 206	-332 133	-340 000
Kostnadsførte renter på lån Kristiansand Kommune	19 982	10 974	19 982	10 974

Til generalforsamlingen i Kristiansand Næringssselskap AS

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Kristiansand Næringssselskap AS som består av selskapsregnskap, som viser et overskudd på kr 32 204 000, og konsernregnskap, som viser et overskudd på kr 12 061 000. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2010, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og daglig leder finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for selskapets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er

hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapet og konsernet Kristiansand Næringssselskap AS' finansielle stilling per 31. desember 2010 og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Kristiansand, 24. mars 2011

PricewaterhouseCoopers AS



Reidar Henriksen

Statsautorisert revisor





Selskapet ble etablert i 2009 og har som formål å utvikle næringsarealer ved aksjeeie. Selskapet legger til grunn at man skal ivareta både samfunnsøkonomiske hensyn og bedriftsøkonomiske krav i den daglige drift.

Konsernet gjennomførte en restrukturering i 2010 hvor 43 selskaper ble utfisjonert i egne selskaper.

Selskapets forretningskontor er i Kristiansand.

Årsregnskap konsern 2010

Morselskap	2010	2009
Inntekter	368 200	0
Driftsresultat	- 1 631 736	- 598 048
Resultat før skatt	- 2 521 387	- 887 891
Selskapets egenkapital	60 939 815	53 033 084
Selskapets total kapital	189 734 389	132 999 813

Konsern	2010	2009
Inntekter	368 200	306 771
Driftsresultat	- 4 020 289	- 6 333 745
Resultat før skatt	- 5 056 942	- 5 379 671
Selskapets egenkapital	51 709 425	49 302 018
Selskapets total kapital	152 780 353	155 953 324

De finansielle anleggsmidlene består i å eie aksjer i datterselskapene Agderbyen Eiendomsutvikling AS og Sørlandsparken Øst AS. Sum anleggsmidler er 185 502 932 i morselskapet, fordelt på investeringer i datterselskap kr 89 375 886 og kr 96 127 046 i lån til foretak i samme konsern.

Eiendommene i konsernet er balanseført som tomter i datterdatterselskapene til selskapet.

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. Selskapet forurenser ikke det ytre miljø.

Organisasjon, arbeidsmiljø og likestilling

Selskapet har 4 deltidsansatte med til sammen 1,7 årsverk fra og med 1. April 2011. Sykefraværet er ubetydelig og arbeidsmiljøet er godt.

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

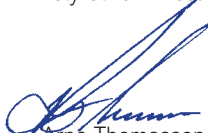
Fortsatt drift

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

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

Kristiansand, 31. mars 2011


I styret for Lillesand Næringsarealer AS


Arne Thomassen
Styreleder



Bjarne Uglund
Styremedlem


Irger Skeie Hansen
Styremedlem


Lene Holtskog
Styremedlem


Jan H Windegaard
Styremedlem


Eric Edward Henriksen
Styremedlem


Jan Omli Larsen
Daglig leder

	Note	MORSELSKAP		KONSERN	
		2010	2009	2010	2009
Driftsinntekter og driftskostnader					
Salgsinntekter		0	0	0	306 771
Andre driftsinntekter		368 200	0	368 200	0
Sum driftsinntekter		368 200	0	368 200	306 771
Driftskostnader					
Varekostnader		0	0	0	5 312 944
Lønnskostnader		1 183 190	0	1 183 190	91 280
Annen driftskostnad	7	816 746	598 048	3 205 299	1 236 293
Sum driftskostnader		1 999 936	598 048	4 388 489	6 640 517
Driftsresultat		-1 631 736	-598 048	-4 020 289	-6 333 745
Finansinntekter og finanskostnader					
Annen renteinntekt		83 397	872	397 421	1 214 383
Rentekostnad fra foretak i samme konsern		0	213 554		0
Annen rentekostnad		-	77 161	461 026	260 308
Annen finanskostnad		973 049	-	973 049	-
Resultat av finanskostnader		-889 652	-289 843	-1 036 653	954 075
Resultat før skattekostnad		-2 521 387	-887 891	-5 056 942	-5 379 671
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-428 118	-248 609	2 535 651	-1 477 714
Ordinært resultat		-2 093 269	-639 282	-7 592 593	-3 901 957
Årsoverskudd (Årsunderskudd)		-2 093 269	-639 282	-7 592 593	-3 901 957
Overføringer					
Avsatt til annen egenkapital		0	0		
Overført til udekket tap		0	0		
Overført fra annen egenkapital		2 093 269	639 282		
Sum disponert		-2 093 269	-639 282		

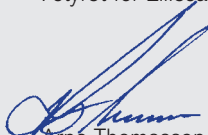
LINA | Balanse pr 31.12

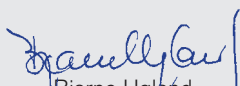
	Note	MORSELSKAP		KONSERN	
		2010	2009	2010	2009
EIENDELER					
Anleggsmidler					
Varige driftsmidler					
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2,5	0	0	136 166 285	109 987 097
Sum varige driftsmidler		0	0	136 166 285	109 987 097
Finansielle driftsmidler					
Investeringer i datterselskap	4,5	89 375 886	33 204 345	0	0
Lån til fortak i samme konsern	3,9	96 127 046	0	0	0
Andre fordringer		0	0	358 646	0
Sum finansielle anleggsmidler		185 502 932	33 204 345	358 646	0
Sum anleggsmidler		185 502 932	33 204 345	136 524 931	109 987 097
Omløpsmidler					
Fordringer					
Kundefordringer		591 040	0	0	88 263
Andre fordringer	9	0	99 384 844	11 000 000	9 242 579
Sum fordringer		591 040	99 384 844	11 000 000	9 330 842
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	3 640 417	410 624	5 255 422	36 635 386
Sum omløpsmidler		4 231 457	99 795 468	16 255 422	45 966 228
SUM EIENDELER		189 734 389	132 999 813	152 780 353	155 953 325

	Note	MORSELSKAP		KONSERN	
		2010	2009	2010	2009
EGENKAPITAL OG GJELD					
Innskutt egenkapital					
Aksjekapital	1	7 353 780	7 003 600	7 353 780	7 003 600
Overkursfond		9 649 820	0	9 649 820	0
Sum innskutt egenkapital		17 003 600	7 003 600	17 003 600	7 003 600
Opptjent egenkapital					
Annen egenkapital	1	43 936 215	46 029 484	34 705 825	42 298 418
Sum opptjent egenkapital		43 936 215	46 029 484	34 705 825	42 298 418
Sum egenkapital		60 939 815	53 033 084	51 709 425	49 302 018
Gjeld					
Avsetning for forpliktelser					
Pensjonsforpliktelser	7	29 347	0	29 347	0
Utsatt skatt	6	0	15 213 477	13 215 176	11 950 918
Sum avsetning for forpliktelser		29 347	15 213 477	13 244 523	11 950 918
Annen langsiktig gjeld					
Gjeld til kredittinstitusjoner	3,5	43 000 000	43 000 000	43 000 000	43 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	3	29 097 711	0	14 285 802	13 922 430
Sum annen langsiktig gjeld		72 097 711	43 000 000	57 285 802	56 922 430
Kortsiktig gjeld					
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	0	116 342	0
Leverandørgjeld		207 377	425 398	365 631	1 399 037
Betalbar skatt	6	1 424 736	0	1 424 736	1 883 493
Skyldige offentlige avgifter		87 708	0	87 708	0
Annen kortsiktig gjeld	9	54 947 695	21 327 854	28 546 186	34 495 428
Sum kortsiktig gjeld		56 667 516	21 753 253	30 540 603	37 777 959
Sum gjeld		128 794 574	79 966 729	101 070 928	106 651 307
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		189 734 389	132 999 813	152 780 353	155 953 325

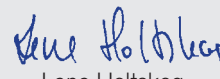
Kristiansand, 31. mars 2011


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

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

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Lillesand Næringsarealer AS; datterselskapene Sørlandsparken Øst AS og Agderbyen Eiendomsutvikling 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.

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.

Datterselskap

Datterselskap vurderes 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 dels om tilbakebetaling av investert kapital, og fratrekkes investeringens verdi i balansen.

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.

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 28% 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.

NOTE 1 – EGENKAPITAL

MORSELSKAP (1000 kr)	Aksjekapital	Overkurs- fond	Annen innsk. egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 1.1	7 004	0	0	46 029	53 033
Kapitalforhøyelse	350	9 650	0	0	10 000
Årets resultat	0	0	0	-2 093	-2 093
Egenkapital pr 31.12	7 354	9 650	0	43 936	60 940

KONSERN (1000 kr)	Aksjekapital	Overkurs- fond	Annen innsk. egenkapital	Annen optj. egenkapital	Sum
Egenkapital pr 1.1	7 004	0	0	42 298	49 302
Kapitalforhøyelse	350	9 650	0	0	10 000
Årets resultat	0	0	0	-7 593	-7 593
Egenkapital pr 31.12	7 354	9 650	0	34 705	51 709

Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

Alle aksjer har like rettigheter.

NOTE 2 – VARIGE DRIFTSMIDLER

(1000 kr)	Eiendommer	Sum
Morselskapet eier pr. 31.12 ikke varige driftsmidler.		
Konsern		
Anskaffelseskost pr 01.01	109 987	109 987
Tilgang kjøpte driftsmidler	26 179	26 179
Avgang solgte driftsmidler	-	-
Anskaffelseskost 31.12	136 166	136 166
Akk. avskrivninger 31.12	-	-
Bokført verdi pr. 31.12	136 166	136 166
Årets avskrivninger	0	0

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

Det er ingen fordringer med forfall senere enn ett år.

Langsiktig gjeld (1000 kr)	MORSELSKAP		KONSERN	
	2010	2009	2010	2009
Gjeld til kredittinstitusjoner	43 000	43 000	43 000	43 000
Øvrig langsiktig gjeld	29 098	0	14 286	13 922
Sum	72 098	43 000	57 286	56 922

Av langsiktig gjeld forfaller følgende senere enn 5 år 9 000

NOTE 4 – AKSJER I ANDRE SELSKAP

Morselskapets investeringene i datterselskap regnskapsføres etter kostmetoden.

Datterselskap (1000 kr)	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmeandel	Egenkap siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balansført verdi
Sørlandsparken Øst AS (SPØST)	Kristiansand	100%	81 256	-3 732	89 266
Agderbyen Eiendomsutvikling AS (AEAS)	Kristiansand	100%	-1 110	-1 214	110
Balansført verdi 31.12					89 376

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

Datterdatterselskap:	Eies av:	Datterdatterselskap:	Eies av:	Datterdatterselskap:	Eies av:
Agderbyen 1 AS	AEAS	Agderbyen 16 AS	AEAS	Agderbyen 31 AS	AEAS
Agderbyen 2 AS	AEAS	Agderbyen 17 AS	AEAS	Agderbyen 32 AS	AEAS
Agderbyen 3 AS	AEAS	Agderbyen 18 AS	AEAS	Agderbyen 33 AS	AEAS
Agderbyen 4 AS	AEAS	Agderbyen 19 AS	AEAS	Agderbyen KHOB AS	AEAS
Agderbyen 5 AS	AEAS	Agderbyen 20 AS	AEAS	Agderbyen HBB AS	AEAS
Agderbyen 6 AS	AEAS	Agderbyen 21 AS	AEAS	Agderbyen FELT O AS	AEAS
Agderbyen 7 AS	AEAS	Agderbyen 22 AS	AEAS		
Agderbyen 8 AS	AEAS	Agderbyen 23 AS	AEAS	Spøas F3 AS	SPØST
Agderbyen 9 AS	AEAS	Agderbyen 24 AS	AEAS	Spøas F4 AS	SPØST
Agderbyen 10 AS	AEAS	Agderbyen 25 AS	AEAS	Spøas F5 AS	SPØST
Agderbyen 11 AS	AEAS	Agderbyen 26 AS	AEAS	Spøas F6 AS	SPØST
Agderbyen 12 AS	AEAS	Agderbyen 27 AS	AEAS	Spøas F7 AS	SPØST
Agderbyen 13 AS	AEAS	Agderbyen 28 AS	AEAS	Spøas F8 AS	SPØST
Agderbyen 14 AS	AEAS	Agderbyen 29 AS	AEAS	Spøas F9 AS	SPØST
Agderbyen 15 AS	AEAS	Agderbyen 30 AS	AEAS		

Konsernet

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

NOTE 5 – BUNDNE MIDLER, PANTSTILLELSER, GARANTIER OG RENTEBINDINGSAVtaler

I posten bankinnskudd og kontanter inngår bundne bankinnskudd med kr 38 for morselskapet og kr 38 for konsernet. Bankgjelden er sikret i aksjer i Agderbyen Eiendomsutvikling AS samt eiendommene i Sørlandsparken Øst selskapene.

(1000 kr)	2010	2009
Bokført verdi aksjer Agderbyen Eiendomsutvikling	110	33 094
Bokført verdi eiendommer i Sørlandsparken Øst selskapene	43 007	46 560
Sum	43 117	79 654

NOTE 6 – SKATT

(1000 kr)	MORSELSKAP		KONSERN	
	2010	2009	2010	2009
Midlertidige forskjeller				
Driftsmidler	0	0	0	0
Fordringer	0	55 222	0	55 222
Pensjonsforpliktelse	-29	0	-29	0
MF på trekantgjeld	0	0	11 855	-55 222
Gevinst/tapskonto	0	0	35 342	44 177
Netto midlertidige forskjeller	-29	55 222	47 168	44 177
Underskudd til fremføring	0	-888	-1 221	-1 496
Korreksjonsinntekt	0	0	0	0
Grunnlag for utsatt skatt (- skattefordel) i balansen	-29	54 334	45 947	42 681
28% utsatt skatt (- utsatt skattefordel)	-8	15 213	12 865	11 951
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	8	0	350	0
Utsatt skatt (- utsatt skattefordel)	0	15 213	13 215	11 951
Grunnlag for betalbar skatt				
Resultat før skattekostnad	-2 521	-888	-5 057	-5 380
Permanente forskjeller	963	0	1 038	102
Grunnlag for årets skattekostnad	-1 558	-888	-4 019	-5 278
Anvendelse av underskudd til fremføring	-888	0	-56 920	0
Endring i midlertidige resultatforskjeller	55 251	0	55 251	11 044
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	52 805	-888	-5 688	5 766
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-47 717	0	0	0
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	5 088	-888	-5 688	5 766
Fordeling av skattekostnaden				
Betalbar skatt (28 % av grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	14 785	0	-1 593	1 883
Kostnadsført tidligere balanseført utsatt skattefordel	0	0	2 865	0
Endring i utsatt skatt	-15 213	-249	1 264	-3 361
Skattekostnad (28 % av grunnlag for årets skattekostnad)	-428	-249	2 536	-1 478
Betalbar skatt i balansen				
Betalbar skatt (28 % av grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	14 785	0	1 425	1 883
Skatt av konsernbidrag	-13 360	0	0	0
Betalbar skatt i balansen	1 425	0	1 425	1 883

NOTE 7 – LØNNKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSE, LÅN TIL ANSATTE, PENSJONER**Ytelse til ledende personer:**

(1000 kr)	MORSELSKAP		KONSERN	
	Daglig leder	Styret	Daglig leder	Styret
Lønn/honorar adm.dir (ansatt 30 % fra 1.4.10)	237	0	237	0
Pensjon (30 %)	18	0	18	0
Andre ytelser	0	320	0	320

Lønnskostnad i regnskapet:

(1000 kr)	MORSELSKAP		KONSERN	
	2010	2009	2010	2009
Lønn og honorar	996	0	996	0
Arbeidsgiveravgift	158	0	158	0
Pensjonskostnad	29	0	29	0
Annen personalkostnad	0	0	0	0
Sum	1 183	0	1 183	0

Morselskapet og konsernet har i 2010 hatt 4 ansatte, hvorav en i 20 % stilling, en i 30 % stilling og to i 40 % stilling. De 4 i deltidsstilling har også ansettelse i Kristiansand Næringssselskap som er 50 % eier av Lillesand Næringssselskap AS. 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 4 personer i selskapet og 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 forsikringselskap. Selskapets og konsernets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

(1000 kr)	2010	2009
Netto pensjonskostnad for morselskapet og konsernet		
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	99	0
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	2	0
Avkastning på pensjonsmidler	-3	0
Administrasjonskostnader	16	0
Resultatførte planavvik/estimatendringer	0	0
Arbeidsgiveravgift	18	0
Netto pensjonskostnad	132	0
Netto pensjonsforpliktelse i morselskapet og konsernet		
Opptjente pensjonsforpliktelser 31.12	84	0
Beregnet effekt av fremtidig lønnsregulering	0	0
Beregnet brutto pensjonsforpliktelse 31.12	84	0

(1000 kr)	2010	2009
Pensjonsmidler (til markedsverdi) 31.12	93	0
Ikke resultatført aktuarielt tap (gevinst)	-20	0
Planendringer	0	0
Arbeidsgiveravgift	0	0
Netto pensjonsforpliktelse	-29	0
Økonomiske forutsetninger		
Diskonteringsrente	4,10%	
Forventet avkastning på pensjonsmidler	4,60%	
Forventet lønnsregulering	4,00%	
Forventet regulering av pensjoner under utbet.	0,50%	
Forventet G-regulering	3,75%	

De aktuariemessige 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	
	2010	2009	2010	2009
Lovpålagt revisjon (inkl teknisk bistand med årsregnskapet)	63	0	100	24
Andre attestasjonsoppdrag	0	0	0	1
Skatterådgivning (inkl teknisk bistand med ligningspapirer)	9	0	19	3
Annen bistand	30	0	427	4
Bistand ført direkte mot egenkapital	0	0	0	0
Sum godtgjørelse til revisor (alle beløp ekskl mva)	102	0	546	32

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

(1000 kr)	MORSELSKAP		KONSERN	
	2010	2009	2010	2009
Langsiktige lån til selskap i samme konsern	96 127	0	0	0
Kortsiktige konsernfordringer	0	18 476	0	0
Fusjonsfordring Sørlandsparken Øst AS	0	69 384	0	0
Øvrig langsiktig gjeld til selskap i samme konsern	-29 098	0	0	0
Annen kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	-47 717	0	0	0
Sum	19 312	87 860	0	0

Til generalforsamlingen i Lillesand Næringsarealer AS

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Lillesand Næringsarealer AS som består av selskapsregnskap, som viser et underskudd på kr 2 093 269, og konsernregnskap, som viser et underskudd på kr 7 592 593. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2010, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og daglig leder finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for selskapets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er

hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapet og konsernet Lillesand Næringsarealer AS' finansielle stilling per 31. desember 2010 og av deres resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Kristiansand, 31. mars 2011

PricewaterhouseCoopers AS



Reidar Henriksen

Statsautorisert revisor



Kristiansand Næringssselskap 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