

11

ÅRSRAPPORT/2011

KRISTIANSAND
NÆRINGSSELSKAP AS

LILLESAND
NÆRINGSAREALER AS





Kjerlingland

Årsrapport 2011

05

Selskapsoversikt

08KNAS
Styrets
beretning
2011**09**KNAS
Regnskap
2011**13**KNAS
Noter til
regnskapet
2011**17**KNAS
Revisors
beretning
2011**25**LINA
Styrets
beretning
2011**26**LINA
Regnskap
2011**27**LINA
Noter til
regnskapet
2011**30**LINA
Revisors
beretning
2011**36**



Årsrapporten er en samlerapport for hhv Kristiansand Næringssselskap AS (KNAS) og Lillesand Næringsarealer AS (LINA) med underliggende selskap. KNAS er 100% eid av Kristiansand kommune mens LINA er eid med 50% av hhv Kristiansand og Lillesand kommune.

Markedsutsikter

Uroen i verdensøkonomien fortsettes og setter sitt preg på investeringsviljen også på Sørlandet. I fjorårets årsrapport skrev vi: *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.* Fasiten for den globale veksten i 2011 ble 3,5 pst – ½ pst under anslaget. Den globale veksten lar mao vente på seg og finansmarkedene er noe mer optimistiske enn det er grunnlag for. Veksten på 3,5% gjennom året avtok imidlertid utover året – så veksttakten i det vi går inn i 2012 er lavere enn dette. Anslag for veksten for 2012 er helt nede på 1,3 pst for industrilandene, noe som er svært lavt. Anslaget for den globale veksten i gjennomsnitt er vel 3 pst. Konsekvensen av denne lave veksten betyr ledige ressurser, moderat prisvekst, og lave renter. Størst usikkerhet knytter seg til en mulig kollaps i Eurosonen. På den andre siden kan vi undervurdere investerings- og ansettelseslysten i bedrifter, som gjennom de siste årene har styrket sin finansielle stilling vesentlig, og som nå ønsker å ekspandere. I USA har konsolideringen etter finanskrisen kommet langt og her kan etterspørselen overraske positivt.

Etterspørselen etter næringseiendom og ønske om nye eiendomsinvesteringer lokalt i Kristiansandsregionen er fortsatt sterkt preget av tilbakeslaget. Det er fortsatt 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 utnyttet. 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 butikkkonsepter 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 næringstomter 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 næringstomter 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 regionene og deres tiltrekningskraft på nye etableringer. Avveiningen blir derfor å balansere hensynet til klimavennlig utvikling, sikre attraktive bymiljøer, sikre attraktive byggeklare næringstomter for nyetableringer innen alle sektorer samt å sikre et tilbud av boliger og boligtomter 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

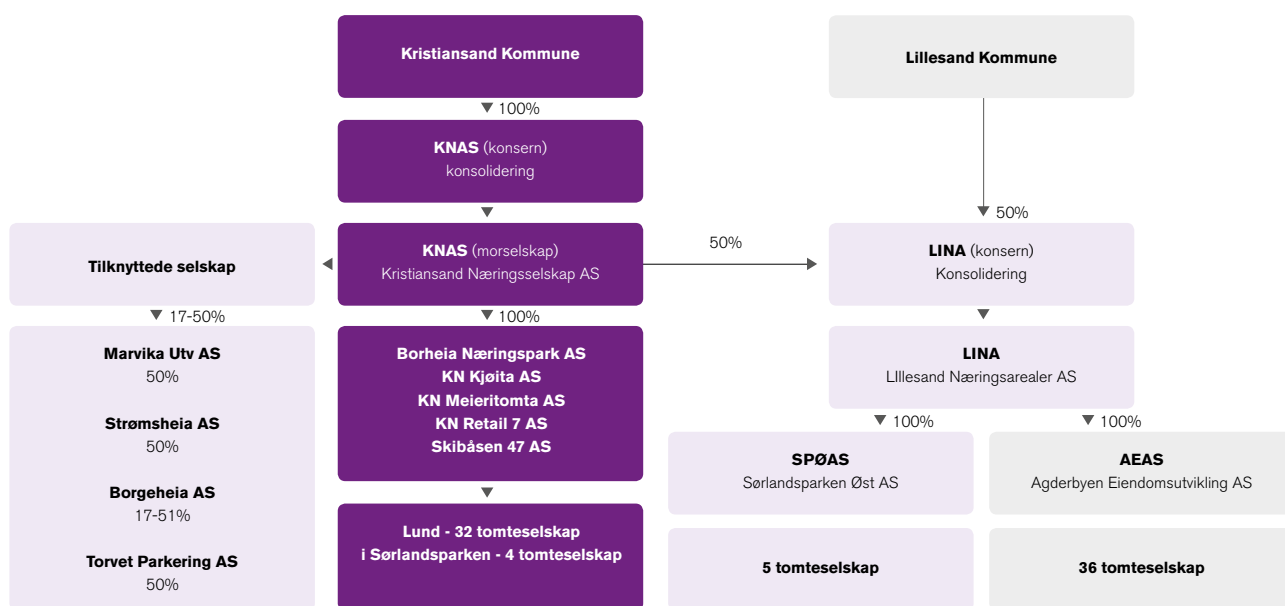
Organisering

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 innholder KNAS de to store kontorbyggene for hhv Agder Energi og H&S/NAV (Gyldengården).



Lillesand Næringsarealer (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 og en til IKANO - IKEAs søsterselskap. IKANO har opsjon på de øvrige handelstomtene til oktober 2012. Rammевilkårene som vedtas for disse tomteområdene er avgjørende for tomtenes omsetningshastighet og verdi. Fylkesmannens innsigelse til rammene for handelsvirksomhet i Aust-Agder ble oversendt miljøverndepartementet for avgjørelse der. I ettertid har departementet sendt dette tilbake til fylkeskommunen med en invitasjon til å gjøre et nytt vedtak mer i tråd med rikspolitiske bestemmelser.

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. Grunnarbeidene har så vidt påbegynt og ved årsskiftet ser vi en gryende økende interesse for tomtkjøp i området.

Marvika Utvikling AS (MAS) er et selskap eid med 50% av KNAS (borrfester) 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 utbyggingssområde.

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 lokaliseringalternativ for større kontoretableringer i årene som kommer. Steinmassene på Strømsheia kan også bli en viktig ressurs for etablering av ny havn i Vige.

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 Energibyget 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 utviklingstrinn 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. 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. Dette vil nok resultere i en overkapasitet for slike handelsarealer en periode fremover.

I Sørlandsparken øst er IKEA etablert. Tomten ble overlevert fra SPØAS til IKEA til avtalt tid. IKEA åpnet 21. oktober 2010. 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 utvikles i årene som kommer. Etter at innsigelsen fra fylkesmannen ble oversendt miljøverndepartementet har nå dept sendt saken tilbake til Aust-Agder fylkesting.

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. Området inneholder også en stor tomt egnet til et felles sykehus på Agder, et stort fengsel og/eller noen store felles offentlige administrasjoner.

Gjennom samarbeidet med 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.

Utsikter fremover

KNAS / LINA kontrollerer nå ca 4.800 daa sentralt lokalisert næringsarealer i Kristiansandsregionen spredt i mye av områdene rundt Kristiansand. Det er fortsatt en ubalanse mellom selskapets aktivitet øst- og vest for byen. Tyngdepunktet for selskapenes virksomhet er helt klart mot øst.

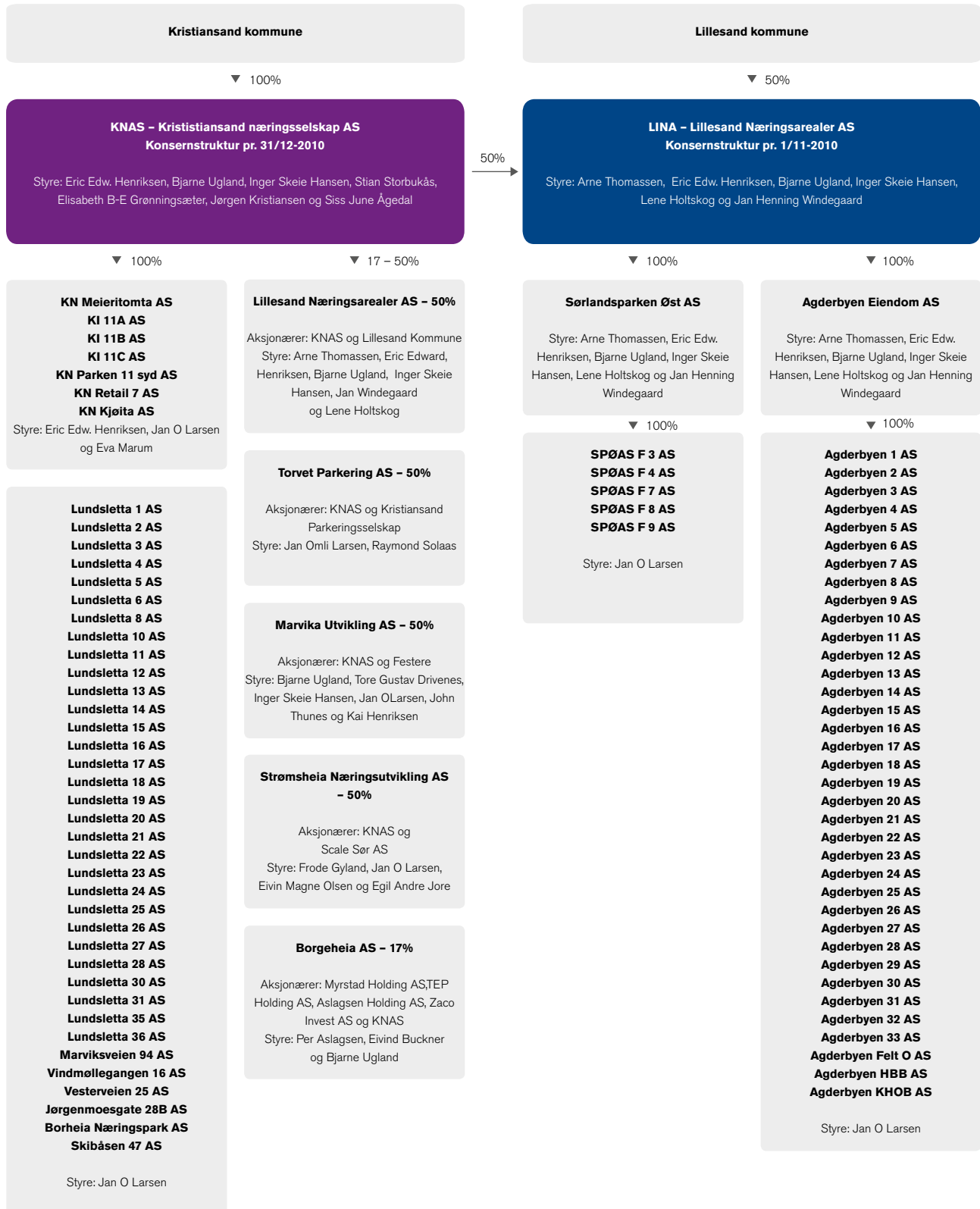
Et forsiktig estimat på KNAS sine eierposisjoner i disse tomteområdene er 380 MNOK solgt som råtomter. Solgt som næringsstomter representerer disse tomteområdene en bruttov verdi for KNAS i størrelsesorden 2,5 Mrd.

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 2010 ervervet KNAS ca 540 daa potensielt næringsareal på Borheia med dette som hovedbegrunnelse.

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

Selskapsoversikt



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 2011 (1000 kr)

Omsetning og resultat – Morselskap	2011	2010
Inntekter	78 224	70 898
Driftsresultat	14 150	47 060
Resultat etter skatt	15 102	32 204
Selskapets totalkapital	548 163	859 600
Selskapets egenkapital	147 108	142 006
Egenkapitalandel	27 %	17 %

Omsetning og resultat – Konsern	2011	2010
Inntekter	166 544	118 941
Driftsresultat	44 658	37 456
Resultat etter skatt	25 202	12 061
Selskapets totalkapital	1 257 076	1 299 875
Selskapets egenkapital	131 893	135 692
Egenkapitalandel	10 %	11 %

Kortsiktig gjeld og fordring

Kortsiktig gjeld (før avsetning til utbytte og konsernbidrag) var ved utgangen av 2011 kr 38,9 Mill, dette tilsvarer 9,7 % av samlet gjeld i selskapet. Til sammenligning var denne 9,2 % ved utgangen av 2010 og 14,5 % ved utgangen av 2009. 19 MNOK av kortsiktig gjeld gjelder utkjøp av 15 % aksjer i KN Kjøita AS, pr 31/12-11 var Kristiansand Næringssselskap AS 100 % eier av dette selskapet.

Rest kortsiktig gjeld vedrører rekkefølgekrav infrastruktur på solgte tomter. Fra 2010 er denne type kortsiktig gjeld redusert fra 22 MNOK 10,6 MNOK.

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

Kortsiktige fordringer (før avsetning til krav på utbytte) var ved utgangen av året 16 MNOK bestående av

- Fordring på oppgjør salg av tomter kr 13 MNOK
- Kundefordringer, forskudd kunder samt periodiseringer

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.

Kredittrisiko

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. Selskapet ble solgt i 2011. Kortsiktige fordringer pr 31/12-11 vurderes som lite risikofylte.

Utestående fordringer var 14,5 MNOK. Dette forventes innbetalt i 2012.

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 står som eier av gjennom sine to selskaper KN Meieritomta AS (Gyldengården – Kristiansand) samt KN Kjøita AS (nytt forretningsbygg til Agder Energi).

Likvidetsrisiko

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

Kontantstrøm

Selskapets likvidetsmessige utvikling:

Pr 2010 hadde selskapet bankinnskudd på 21,7 MNOK mens det pr utgangen av 2011 hadde 13,9 MNOK. Med løpende leieinntekt og innkreving av utestående gir dette en tilfredsstillende likviditet sett i forhold til andre forpliktelser. Det er inntektsført og bokført til gode 10 MNOK i utbytte fra det 50 % eide selskapet Lillesand Næringsarealer AS i tillegg til at det er satt av 10 MNOK i utbytte til Kristiansand kommune, dvs ingen likvidetsmessig effekt.

Utkjøp av 15 % aksjer i KN Kjøita AS likvidetsbelastes ikke Kristiansand Næringssselskap, datterselskapet skriver ned overkursfondet med tilsvarende (19 MNOK) som utbetales eier.

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.

Kristiansand Næringssselskap AS har ingen øvrig langsiktige gjeld til eksterne kredittinstitusjoner.

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 masse-balanse 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 løp ut juli 2011.

Det næringspolitiske oppdraget

Ved siden av å gi avkastning til eier skal Kristiansand Næringssselskap AS (KNAS) / Lillesand Næringsarealer AS (LINA) ved hjelp av arealutvikling bidra til å etablere næring, skape gode næringsområder og stimulere miljøriktige løsninger.

KNAS / LINA sitt kanskje viktigste grep har i et lengre perspektiv vært sikringen av fremtidige arealer til næringsutvikling. Selskapet kontrollerer nå om lag 5.000 daa mulig næringsarealer. Arealene i Sørlandsparken Øst, Kjerlingland, Borgeheia (Kjevik), Borheia (Rige) og Strømsheia er alle eksempler på dette.

Ved hjelp av våre posisjoner i Marvika, Vige og Strømsheia har KNAS engasjert seg i diskusjonen om hvordan fremtidig havn, og dermed også utviklingen av Kvadraturen, kan skje. Dette har blant annet resultert i en felles dialog mellom styrene i havna og KNAS om disse tingene. KNAS kan bli en mulig katalysator for realisering av en slik utvikling.

På et overordnet nivå har KNAS hatt en løpende dialog med knutepunkt kommunene for å utveksle erfaringer og se på muligheter for felles virksomhet. Foreløpig er det bare samarbeidet med Lillesand kommune gjennom selskapet LINA som er realisert. Under LINA ligger selskapene Sørlandsparken øst AS og Agderbyen eiendomsutvikling AS. Samarbeidet mellom Kristiansand og Lillesand kommune gjennom LINA fungerer meget bra, og gir i tillegg til stor kraft i utviklingsarbeidet også god økonomisk avkastning for eierne. Det er et mål å opprettholde dialogen med de øvrige knutepunkt kommunene med sikte på, dersom muligheten oppstår, et tilsvarende samarbeid.

Det siste året har KNAS / LINA engasjert seg sterkt i rammebetingelsene som knytter seg til bruk av arealer til

næringsformål. Tydeligst ble dette i Regionalplanen (ATP-plan) hvor KNAS var en tydelig pådriver i å få justert planen slik at denne til slutt ble vesentlig mer "fremoverlent" og mindre begrensende. Ved neste rullering er det vårt syn at planen kan bli vesentlig mer strategisk og vekstorientert.

Som en forlengelse av Regionalplanen har LINA engasjert seg i kjøpesenterplanen for Aust- Agder. I skrivende stund er denne saken fortsatt i prosess og ligger til avklaring i departementet. Vi bidro til å sikre et flertall i fylkestinget, men fylkesmannen reiste innsigelse og saken ligger nå i miljøverndepartementet.

Kristiansand kommune har også vedtatt en ny kommuneplan. KNAS har hatt vesentlige innspill i forhold til det som knytter seg til arealdelen av planen. Etter vårt syn er planen fortsatt unødig restriktiv og detaljert på viktige områder som berører næringsutviklingen.

Parallelt med planarbeidet har det pågått et arbeid for utvikling av regionens infrastruktur. Det har vært gjennomført konseptvalgutredninger (KVVU'er) som har resultert i en konkret anbefaling. I alle disse sakene har KNAS / LINA arbeidet tett sammen med NHO og næringsforeningene i regionen. KNAS deltar nå som styremedlem i NHO's Samferdselsløft, styret i Sørlandsparken næringsforening og ressursgruppe for infrastruktur og byutvikling i regi av Kristiansand næringsforening. KNAS deltok både direkte og indirekte gjennom gårdeierforeningen i Kristiansand i prosjektet Julebyen som ble en betydelig suksess.

KNAS / LINA har bidratt til å fremme miljøriktige løsninger både ved å stimulere biobrenseløsninger i Avenyen og til IKEA. Det etableres nå et Miljøhus i Kommandantboligen – et prosjekt som KNAS står i spissen for. Gjennom bygging av flere kilometer sykkelstier øst for byen har KNAS også bidratt til sikkerhet og fremkommelighet for myke trafikanter. KNAS har også bygget landsdelens mest profilerte miljøhus – Agder Energibygget (Kraftsenteret) som nærmer seg passivhus på miljøsidene.

Gjennom arbeidet med Gyldengården og reguleringsarbeidet på Lund har KNAS forsøkt å bidra til god byutvikling og spennende arkitektoniske løsninger. Parallelt har også KNAS tatt en koordinerende rolle i arbeidet med områdeplanen på Lund. KNAS har også sagt seg villig, på rimelige vilkår, å ta rollen som utbygger av infrastrukturen på Lund i forbindelse med den store utbyggingen som skal forgå der de neste 30 – 50 årene.

Organisasjon, arbeidsmiljø og likestilling

Selskapet har ved årsskiftet 2011 fire fast ansatte, herav to menn og to kvinner. I tillegg hadde selskapet en ansatt som sluttet april 2011.

Arbidsmiljøet i selskapet er godt. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2011. Sykefraværet i selskapet var på totalt 20 dager, noe som utgjorde 2,0 % 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

Med finanskrisen på god avstand tok markedet seg merkbart opp frem mot sommeren 2011. Utover sommeren og høsten ble det imidlertid tydeligere og tydeligere at europeisk økonomi er i en dyp realøkonomisk krise. Tydeligst ble dette i Hellas, men også de øvrige middelhavslandene opplever store underskudd i statsfinansene, lav vekst og høy tiltagende arbeidsledighet. Parallelt med dette ser vi en utflating av veksten i større deler av Asia. Lyspunktet er på mange måter en tiltagende vekst i USA, men denne veksten kommer fra et lavt nivå og veksten i økonomien og arbeidsmarkedet virker skjør.

Norge er annerledeslandet hvor alt, på grunn av oljeøkonomien, går "så det griner". For å holde på konkurransekraften til eksporterende industri holdes rentene kunstig lave også i Norge. Dette kan resultere i overoppheting av innenlands økonomi. Fordi det er et så stort sprik mellom hva som skjer ellers i Europa og i Norge, er imidlertid profesjonelle investorer svært avventende ift nye store investeringer i næringseiendom på fastlandet i Norge. Unntaket også her er offshore industrien som opplever stor vekst. Mange fremholder økonomien i Norge som todelt med oljerelatert virksomhet med stor vekst og fastlandsøkonomien i betydelig stagnasjon.

For næringseiendom og viljen til nyinvesteringer slår denne usikkerheten ut i avventende aktører også lokalt. I Norge generelt og i Kristiansand spesielt ble kapasiteten i kontor og varehandelen bygget opp i gullårene 2005 – 2008. Dette har resultert i en overkapasitet som det vil ta noen år å fylle opp. Resultatet av dette er utleieprisene på kontor og forretningseiendommer som i stor grad ligger vesentlig under selvkost. Det er mao mange utbyggere som "blør" enten fordi de ikke får leid ut eller fordi husleiene er lave. I denne situasjonen blir mange utbyggere reddet av det lave rentenivået. Ønsket og viljen til å gå inn på nye prosjekter er naturligvis begrenset. Som tomteutvikler for næringseiendommer vil KNAS merke dette de kommende årene. Unntaket fra denne beskrivelsen

er det norske boligmarkedet – særlig i Oslo og Stavanger. Den lave renten gjør husholdningene i stand til å betale mye for sine boliger. Dette har ført til et press i denne delen av eiendomsmarkedet.

Gjennom KNAS/LINA sine posisjoner på Kjerlingland, Sørlandsparken Øst, Strømsheia, Borheia og i Holskogen, er selskapene godt posisjonert mot en ny oppgang i etterspørselen etter byggeklare næringstomter. Det antas at det vil ta noen år før denne etterspørselen tiltar vesentlig.

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.

Gjennom våre posisjoner på i Vige, Marvika, Torsvika, og Strømsheia vil KNAS forsøke å bidra til en god byutvikling i samarbeid med Kristiansand havn og Kristiansand kommune.

Årsresultat og disponeringer

Styret foreslår følgende disponering av årsresultat i Kristiansand Næringselskap AS:

<i>Disponeringer 2011</i> (1000 kr)	
Resultat etter skatt (overskudd)	15 102
Styrets forslag til utbytte	10 000
Styrking av egenkapitalen etter beslutning vedr utbyttet	5 102
Annen egenkapital var pr 31.12.10	68 512
Økning av egenkapital etter forslag fra styret	5 102
Annen egenkapital pr 31.12.11	73 614
Sum egenkapital pr 31.12.11	147 108
Av dette er fri egenkapital pr 31.12.11	73 614


Fortsatt drift


Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter et rettviseende bilde for virksomhetens resultat for 2011 og økonomiske stilling ved årsskiftet.

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

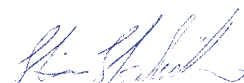
Kristiansand, 29.03.2012.

I styret for Kristiansand Næringselskap AS



Eric Edward Henriksen
Styreleder



Bjarne Ugland
Nestleder


Inger Skeie Hansen
Styremedlem


Stian Storbukås
Styremedlem


Jørgen Kristiansen
Styremedlem


Siss June Ågedal
Styremedlem


Elisabeth B-E Grønningstær
Styremedlem


Jan Omli Larsen
Administrerende direktør



Tall er oppgitt i hele 1000	Note	MORSELSKAP		KONSERN	
		2011	2010	2011	2010
Driftsinntekter og driftskostnader					
Salgsinntekter	8	67 385	25 444	96 441	90 465
Leieinntekter		10 499	14 883	69 763	27 258
Andre driftsinntekter	8	339	30 571	339	1 217
Sum driftsinntekter		78 224	70 898	166 544	118 941
Driftskostnader					
Varekostnader/ kostnader solgte tomter	8	54 764	13 747	85 990	49 681
Kostnader utleide eiendommer		-	71	-	71
Lønnskostnader	7	3 237	3 784	3 237	3 784
Avskrivning på driftsmidler	2	201	214	26 601	6 744
Nedskrivning av driftsmidler	2	0	0	0	12 906
Annen driftskostnad	7,8	5 871	6 022	6 057	8 299
Sum driftskostnader		64 074	23 838	121 886	81 485
Driftsresultat		14 150	47 060	44 658	37 456
Finansinntekter og finanskostnader					
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern		113	0	0	0
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	10 000	0	31 316	(3 730)
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		6 699	5 168	0	4 242
Annen renteinntekt		7 007	3 518	7 629	3 676
Annen finansinntekt		0	0	0	0
Rentekostnad Kristiansand Kommune	9	19 652	19 982	18 611	19 982
Annen rentekostnad		561	2 049	42 805	12 767
Annen finanskostnad		0	0	0	0
Resultat av finanskostnader		3 606	(13 346)	(22 471)	(28 561)
Resultat før skattekostnad		17 756	33 713	22 187	8 895
Skattekostnad på ordinært resultat	6	2 654	1 510	(3 015)	(3 166)
Årsoverskudd (Årsunderskudd)		15 102	32 204	25 202	12 061
Minoritetens andel		0	0	(1 274)	(355)
Majoritetens andel		15 102	32 204	26 475	12 416
Overføringer					
Avsatt til utbytte		10 000	10 000		
Avsatt til annen egenkapital		5 102	22 204		


KNAS | Balanse pr 31.12


Tall er oppgitt i hele 1000	Note	MORSELSKAP		KONSERN	
		2011	2010	2011	2010
EIENDELER					
Anleggsmidler					
Immaterielle eiendeler					
Utsatt skattefordel	6	0	429	8 327	5 026
Sum immaterielle eiendeler		0	429	8 327	5 026
Varige driftsmidler					
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	11 187	12 090	739 803	736 599
Maskiner og anlegg	2	1 745	0	1 745	0
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	160	242	160	242
Sum varige driftsmidler		13 092	12 332	741 708	736 841
Finansielle anleggsmidler					
Investeringer i datterselskap	4	110 931	84 142	0	0
Lån til fortak i samme konsern	9	132 488	422 324	0	236
Investeringer i tilknyttet selskap	4	9 233	9 737	46 735	25 923
Lån til tilkn. selskap og fellesk. virksomhet	3,9	9 134	7 631	9 134	7 631
Investeringer i aksjer og andeler		3 203	3 203	3 203	3 203
Andre langsiktige fordringer	3	2 418	1 759	2 418	1 759
Sum finansielle anleggsmidler		267 408	528 796	61 490	38 752
Sum anleggsmidler		280 500	541 558	811 525	780 619
Omløpsmidler					
Prosjekteiendommer	2	227 298	283 838	350 495	422 848
Fordringer					
Kundefordringer		14 514	11 879	31 368	11 796
Andre fordringer	9	11 881	553	30 716	19 175
Sum fordringer		26 395	12 432	62 084	30 971
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	13 971	21 772	32 973	65 438
Sum omløpsmidler		267 664	318 042	445 552	519 257
SUM EIENDELER		548 163	859 600	1 257 076	1 299 875

Tall er oppgitt i hele 1000	Note	MORSELSKAP		KONSERN	
		2011	2010	2011	2010
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	73 614	68 513	58 400	57 951
Minoritetsinteresser	1	0	0	0	4 247
Sum annen egenkapital		73 614	68 513	58 400	62 198
Sum egenkapital		147 108	142 006	131 893	135 692
Gjeld					
Pensjonsforpliktelser	7	106	49	106	49
Sum avsetning for forpliktelser		106	49	106	49
Annen langsiktig gjeld					
Gjeld til kredittinstitusjoner	3,5	0	301 623	701 000	728 623
Ansvarlig lån Kristiansand kommune	3,9	340 000	340 000	340 000	340 000
Øvrig langsiktig gjeld		0	0	0	236
Sum annen langsiktig gjeld		340 000	641 623	1 041 000	1 068 859
Kortsiktig gjeld					
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	0	23 922	0	23 922
Leverandørgjeld		7 840	1 419	8 152	8 161
Betalbar skatt	6	7	1 371	332	1 371
Skyldige offentlige avgifter		301	411	2 072	411
Utbytte		10 000	10 000	10 000	10 000
Annen kortsiktig gjeld	2,9	42 801	38 798	63 520	51 410
Sum kortsiktig gjeld		60 949	75 921	84 077	95 275
Sum gjeld		401 055	717 594	1 125 183	1 164 184
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		548 163	859 600	1 257 076	1 299 875

Kristiansand, 29. mars 2012.

I styret for Kristiansand Næringsselskap AS



Eric Edward Henriksen
Styreleder



Bjarne Ugland
Nestleder



Inger Skeie Hansen
Styremedlem


Stian Storbukås
Styremedlem


Jørgen Kristiansen
Styremedlem


Elisabeth B-E Grønningstær
Styremedlem


Siss Juke Ågedal
Styremedlem


Jan Omli Larsen
Daglig leder

KNAS | Kontantstrømanalyse

Tall er oppgitt i hele 1000	Note	MORSELSKAP		KONSERN	
		2011	2010	2011	2010
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter					
Resultat før skattekostnad		17 756	33 713	22 187	8 895
Periodens betalte skatt	6	-1 371	-2 222	-1 371	-2 222
Tap ved salg av aksjer i datterselskap		1 084	0	0	0
Resultatandel aksjer i tilknyttet selskap	4	0	0	-31 316	3 730
Inntektsført utbytte fra tilknyttet selskap		-10 000	0	0	0
Ordinære avskrivninger	2	201	214	26 601	6 744
Nedskrivning anleggsmidler	2	0	0	0	12 906
Endring i pensjonsforpliktelse	7	57	-18	57	-18
Endring i varelager/ prosjekteiendommer	2	56 540	62 468	37 874	39 384
Endring i kundefordringer		-2 635	10 739	-19 572	10 152
Endring i leverandørgjeld		6 422	-1 821	-9	-20 527
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-28 009	8 863	-6 727	20 328
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		40 046	111 936	27 725	79 372
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter					
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	2	0	191	0	0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	2	-961	-22	-1 821	-22
Netto investering i fast eiendom	2	0	0	4 832	-330 335
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler	4	1 112	65 147	506	0
Utbetalinger ved investering i aksjer og andeler	4	-240	-27 518	0	-5 000
Utbetalinger på lånefordring konsern	9	-17 737	-17 794	0	0
Innbetalinger på lånefordringer i konsern		307 686	0	0	0
Innbetalinger på andre lånefordringer		0	0	0	6 805
Utbetalinger på andre lånefordringer		-2 162	-8 640	-1 926	-8 876
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		287 699	11 364	1 592	-337 428
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter					
Lån fra Kristiansand Kommune		0	0	0	0
Innbetalinger ved opptak av nye banklån	5	0	0	273 764	354 701
Innbetaling kassekreditt		-23 922	0	-23 922	0
Utbetaling på banklån	5	0	0	-301 623	-40 194
Utbetalinger ved nedbetaling av annen gjeld		-301 623	-101 713	0	-15 500
Utbetalinger av utbytte		-10 000	0	-10 000	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-335 545	-101 713	-61 781	299 007
Netto endring i kontanter		-7 800	21 587	-32 465	40 951
Kontantbeholdning 01.01		21 772	185	65 438	24 487
Kontantbeholdning 31.12		13 971	21 772	32 973	65 438
Spesifikasjon av kontantbeholdningen ved periodens slutt					
Bankinnskudd, kontanter og lignende		13 971	21 772	32 973	65 438

Regnskapsprinsipper

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

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

Driftsinntekter og driftskostnader

Salgsinntekter består av omsetningsverdien av næringseiendommer. Inntektene regnskapsføres ved risikooverdragelse til kjøper. Tilhørende tomtekostnader samt andel av infrastrukturkostnader regnskapsføres som kostnader solgte tomter under 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 Nærings-selskap 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 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 investeringsens verdi i balansen.

Pensjoner

Selskapet har ytelsesbasert pensjonsordning som er finansiert gjennom innbetalinger til forsikrings-selskap.

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 forsikrings-selskap), 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 opptjenings-tid. Det samme gjelder estimatavvik som skyldes ny informasjon eller endringer i de aktuariemessige 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).

Kontantstrømoppstillingen

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

Tallene 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	60 000	13 494	0	68 513	142 006
Årets resultat	0	0	0	15 102	15 102
Utbytte	0	0	0	-10 000	-10 000
Egenkapital pr 31.12	60 000	13 494	0	73 614	147 108

KONSERN (1000 kr)	Aksjekapital	Overkurs- fond	Annen innsk. egenkapital	Annen opptj. egenkapital	Minoritet	Sum
Egenkapital pr 01.01	60 000	13 494	0	57 951	4 247	135 692
Årets resultat	0	0	0	26 475	-1 274	25 202
Utbytte	0	0	0	-10 000	0	-10 000
Utkjøp av minoritet	0	0	0	-16 027	-2 973	-19 000
Egenkapital pr 31.12	60 000	13 494	0	58 400	0	131 893

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 Varige driftsmidler (utenom eiendom) (1000 kr)	Kunst	Inventar, inn- redning, biler	Data og software	Sum driftsmidler
Anskaffelseskost pr 01.01	38	609	538	1 185
Tidligere oppskrivninger	-	-	-	-
Tilgang kjøpte driftsmidler	-	43	-	43
Avgang solgte driftsmidler	-	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12	38	652	538	1 228
Akk. avskrivninger 31.12	-	-552	-516	-1 068
Bokført verdi pr. 31.12	38	100	22	160
Årets avskrivninger	0	92	33	125
Konsernet benytter lineære avskrivninger.		5 år	3 år	

Leieavtale for kontorlokar ble fornyet fra og med 01.07.2011. Kostnaden for 2010 var på 377' mens kostnaden for 2011 ble 254', Årsaken er noe lavere leie samt fordeling leie med Lillesand Næringsarealer AS
Leasingkostnader firmabil kr 40' for 2011 (6' er fordelt til Lillesand Næringsarealer)

Varige driftsmidler (eiendom)	Anlegg	Bygg	Sum driftsmidler
Anskaffelseskost pr 01.01	-	12 090	12 090
Tidligere oppskrivninger	-	-	-
Tilgang kjøpte driftsmidler	1 822	-	1 822
Avgang solgte driftsmidler/tilskudd	-	-903	-903
Anskaffelseskost 31.12	1 822	11 187	13 009
Akk. avskrivninger 31.12	-76	-	-76
Bokført verdi pr. 31.12	1 746	11 187	12 933
Årets avskrivninger	76	0	76
Selskapet benytter lineære avskrivninger.	10 - 25 år	-	

Konsern		Fast	Sum
Varige driftsmidler (eiendom)	Anlegg	eiendom	driftsmidler
Anskaffelseskost pr 01.01	-	777 209	777 209
Tidligere oppskrivninger	-	-	-
Tilgang kjøpte driftsmidler	1 822	54 624	56 445
Avgang solgte driftsmidler/tilskudd	-	-59 457	-59 457
Anskaffelseskost 31.12	1 822	772 376	774 197
Akk. avskrivninger 31.12	-76	-32 572	-32 648
Bokført verdi pr. 31.12	1 746	739 803	741 549
Årets avskrivninger	76	26 400	26 476
Selskapet benytter lineære avskrivninger.	10 - 25 år	25 år	

Påløpte infrastrukturkostnader knyttet til solgte eiendommer inngår i annen kortsiktig gjeld med kr 10 594!

Av tomter og eiendom er klassifisert:

(1000 kr)	MORSELSKAP	KONSERN
Driftsmidler	13 092	741 708
Prosjekteiendommer	227 298	350 495

Kristiansand Næringselskap AS overtok i 2006 næringsseiendommer fra Kristiansand kommune.

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

Prosjekteiendommer:

	Areal pr. 31.12.2011 - m²		Areal pr. 31.12.2011 - m²
Geiderøya - Flekkerøy	7 000	Hotel - tomt ved Quality - Sørlandsparken	10 000
Holskogen og Bråvann	53 800	Akvarietomta - Sørlandsparken	18 000
Tomt Fidjane	40 000	Vige - B5 Bensinstasjonstomt	2 200
Marvika Orlogstadsjon	312 400	Oddemarka (Steinerskolen)	13 288
Hånes felt E3	24 000	Langåsen - tomt v/IKEA	37 500
Kommandantboligen	3 700	Parkeringsareal ved Sørlandets Travpark	28 000
Korsvik forsyningskai		Borgeheia (KNAS' eierandel 17 %) - Aksjeeie	2 000 000
Gimlemoen v/kunnskapsparken	8 600	Festetomter - Lund	16 500
Kongsgård alle 64	3 726	Festetomter - Sentrum /Dalane	34 000

NOTE 3 - FORDRINGER OG GJELD

Morselskap og konsern

Langsiktig fordring

Lån er gitt med til sammen kr 2 418 til selskap som Kristiansand Næringselskap AS har eierinteresse i. Det er sikkerhetsstillelse for kr 1 293 og ingen sikkerhetsstillelse for resterende kr 1 125. Disse forfaller senere enn 1 år.

Når det gjelder Tilknyttede selskap (TS) så er lån gitt med til sammen 9 134. Disse forfaller senere enn 1 år.

Morselskap

Langsiktig gjeld

Ansvarlig gjeld til Kristiansand Kommune ble etablert i forbindelse med overføring av næringsseiendommer.

Lånet stort kr 340 000 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 300 000 (2010: kr 320.000).

Konsern

Andel av lån med forfall senere enn 5 år er kr 972.000. (2010: 320 000)

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

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

Selskapet KN Retail 7 AS utfisjonerte 2. etasje i sitt bygg mai 2011. Utfisjonert selskap var Avenyen 7 AS. Selskapet ble solgt 2011.

(1000 kr)	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmeandel	Egenkap siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
Datterselskap					
KN Kjøita AS	Kristiansand	100 %	11 573	-9 704	54 746
KI 11 A AS	Kristiansand	100 %	1 757	-10	1 835
KI 11 B AS	Kristiansand	100 %	1 680	-10	1 707
KI 11 C AS	Kristiansand	100 %	1 421	-10	1 448
KN Retail 7 AS	Kristiansand	100 %	9 584	-951	20 804
KN Parken 11 Syd AS	Kristiansand	100 %	1 001	-21	1 031
KN Meieritomta AS	Kristiansand	100 %	20 345	-4 655	25 381
Lundsletta 1 AS	Kristiansand	100 %	-505	-605	110
Lundsletta 2 AS	Kristiansand	100 %	190	90	110
Lundsletta 3 AS	Kristiansand	100 %	18	-82	110
Lundsletta 4 AS	Kristiansand	100 %	1	-99	110
Lundsletta 5 AS	Kristiansand	100 %	97	-3	110
Lundsletta 6 AS	Kristiansand	100 %	76	-24	110
Lundsletta 8 AS	Kristiansand	100 %	86	-14	110
Lundsletta 10 AS	Kristiansand	100 %	4	-96	110
Lundsletta 11 AS	Kristiansand	100 %	30	-70	110
Lundssletta 12 AS	Kristiansand	100 %	-22	-122	110
Lundssletta 13 AS	Kristiansand	100 %	-8	-108	110
Lundssletta 14 AS	Kristiansand	100 %	-22	-122	110
Lundssletta 15 AS	Kristiansand	100 %	49	-51	110
Lundssletta 16 AS	Kristiansand	100 %	80	-20	110
Lundssletta 17 AS	Kristiansand	100 %	86	-14	110
Lundssletta 18 AS	Kristiansand	100 %	86	-14	110
Lundssletta 19 AS	Kristiansand	100 %	65	-35	110
Lundsletta 20 AS	Kristiansand	100 %	68	-32	110
Lundsletta 21 AS	Kristiansand	100 %	54	-45	110
Lundsletta 22 AS	Kristiansand	100 %	45	-55	110
Lundsletta 23 AS	Kristiansand	100 %	209	109	110
Lundsletta 24 AS	Kristiansand	100 %	77	-23	110
Lundsletta 25 AS	Kristiansand	100 %	192	92	110
Lundsletta 26 AS	Kristiansand	100 %	74	-26	110
Lundsletta 27 AS	Kristiansand	100 %	188	88	110
Lundsletta 28 AS	Kristiansand	100 %	194	100	110
Lundsletta 30 AS	Kristiansand	100 %	79	-21	110
Lundsletta 31 AS	Kristiansand	100 %	79	-21	110
Lundsletta 36 AS	Kristiansand	100 %	138	38	110
Lundsletta 35 AS	Kristiansand	100 %	103	3	110
Marviksveien 94 AS	Kristiansand	100 %	98	-1	110
Vindmøllegangen 16 AS	Kristiansand	100 %	123	23	110
Jørgenmoesgate 2B AS	Kristiansand	100 %	247	223	110
Vesterveien 25 AS	Kristiansand	100 %	345	245	110
Borheia Næringspark AS	Kristiansand	100 %	100	0	120
Skibåsen 47 AS	Kristiansand	100 %	100	0	120
Balanseført verdi 31.12.				-16 053	110 931

Alle datterselskap har forretningskontor i Kristiansand.

(1000 kr)	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmeandel	Egenkap siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
Tilknyttet selskap:					
Lillesand Næringsarealer AS	Kristiansand	50%	45 912	56 447	8 105
Travparken Eiendom AS	Kristiansand	0%			0
Strømsheia Næringsutvikling AS	Kristiansand	50%	60	-37	60
Torvet Parkering AS	Kristiansand	50%	97	-3	61
Marvika Utvikling AS	Kristiansand	50%	1 488	-233	1 007
Balanseført verdi 31.12. i selskapsregnskapet					9 233

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%		
Strømsheia Næringsutvikling AS (SN)	2010	Kristiansand	50%	50%		
Torvet Parkering AS (TP)	2010	Kristiansand	50%	50%		
Marvika Utvikling AS (MAS)	2008	Kristiansand	50%	50%		
Travparken Eiendom (TPE) - selskapet er solgt	2008	Kristiansand	0%	0%		
Merverdianalyse						
	LINA	SN	TP	MAS	Sum	
Balanseført egenkapital på kjøpstidspunktet	3 105	60	61	1 007	4 233	
Tilgang	5 000	0	0	0	5 000	
Henførbart merverdi	0	0	0	0	0	
Goodwill	0	0	0	0	0	
Anskaffelseskost	8 105	60	61	1 007	9 233	
Beregning av årets resultatandel						
	LINA	SN	TP	MAS	TPE	Sum
Gevinst ved avgang					1 339	1 339
Andel årets resultat	30 131	-30	-13	-112	0	29 977
Årets resultatandel	30 131	-30	-13	-112	1 339	31 316
Beregning av balanseført verdi 31.12.						
Balanseført verdi 01.01.	25 781	60	60	856	-834	25 923
Tilgang/avgang i perioden	-	-	-	-	834	834
Årets resultatandel	30 131	-30	-13	-112	-	29 977
Overføringer (utbytte, konsernbidrag)	-10 000	-	-	-	-	-10 000
Balanseført verdi 31.12.	45 912	30	47	744	0	46 735

NOTE 5 - BUNDNE MIDLER, PANTSTILLELSER, GARANTIER OG RENTEBINDINGSAVtaler

I posten bankinnskudd og kontanter inngår bundne bankinnskudd (skattetrekkkonto) med kr 115 for morselskapet og kr 115 for konsernet. Tilsvarende beløp for 2010 var kr 148 for mor og kr 148 for konsern.

Selskapet har løpende kreditt som er sikret med pant i eiendommen gnr 152 bnr 955 og 957. Denne eiendommen har en bokført verdi på 99 MNOK. Det er ingen aktive garantier.

For to av datterselskapene KN Kjøita AS og KN Meieritomta AS er det inngått rentebindingssavtaler 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.

Byggene har en samlet bokført verdi på 723 732.

Det er stilt sikkerhet for disse lån i gnr 150 og bnr 372 i Kristiansand kommune samt gnr 152 bnr 2095 i Kristiansand kommune

NOTE 6 – SKATT

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

(1000 kr)	MORSELSKAP		KONSERN	
	2011	2010	2011	2010
Midlertidige forskjeller				
Driftsmidler	-169	-151	2 706	-975
Fordringer	0	-1 333	0	-1 333
Inntektføst utbytte TS	300	0	300	
Gevinst & tapskonto	0	0	-4 164	
Pensjonsforpliktelse	-106	-49	-106	-49
Netto midlertidige forskjeller	25	-1 533	-1 264	-2 357
Underskudd til fremføring	0	0	-28 451	-15 593
Korreksjonsinntekt	-25	0	-25	0
Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel i balansen	0	-1 533	-29 740	-17 950
28% utsatt skatt/utsatt skattefordel	-0	-429	-8 327	-5 026
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0	0	0
Utsatt skatt/utsatt skattefordel	0	-429	-8 327	-5 026
Grunnlag for betalbar skatt				
Resultat før skattekostnad	17 756	33 713	22 187	8 895
Permanente forskjeller	-8 277	-28 322	-32 953	-28 320
Grunnlag for årets skattekostnad	9 479	5 391	-10 766	-19 425
Endring i forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt / skattefordel	-1 533	64	11 952	24 322
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	7 945	5 455	1 186	4 897
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-7 921	-558	0	0
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	25	4 897	1 186	4 897
Fordeling av skattekostnaden				
Betalbar skatt (28 % av grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	2 225	1 527	332	1 371
Til gode skatt av tilbakeført underskudd	0	0	0	0
Sum betalbar skatt	2 225	1 527	332	1 371
Endring i utsatt skatt/skattefordel	429	-17	-3 347	-4 494
Skattekostnad (28 % av grunnlag for årets skattekostnad)	2 654	1 510	-3 015	-3 123
Betalbar skatt i balansen				
Betalbar skatt (28 % av grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	2 225	1 527	332	1 371
Skattevirkning av konsernbidrag, stiftelses-/emisjonskostnader	-2 218	-156	0	0
Betalbar skatt i balansen	7	1 371	332	1 371

NOTE 7 – LØNSKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSER, LÅN TIL ANSATTE, PENSJONER, TRANSAKSJONER NÆRSTÅENDE PARTER**Ytelse til ledende personer:**

(1000 kr)	MORSELSKAP		KONSERN	
	Daglig leder	Styret	Daglig leder	Styret
Lønn/honorar administrerende dir (ansatt 70 % i KNAS og 30% i LINA)	869	-	869	-
Pensjon 70 %	75	-	75	-
Andre ytelser	7	435	7	435

Lønnskostnad i regnskapet:

(1000 kr)	MORSELSKAP		KONSERN	
	Daglig leder	Styret	Daglig leder	Styret
Lønn og honorar	2 687	3 241	2 687	3 241
Arbeidsgiveravgift	409	485	409	485
Pensjonskostnad	258	111	258	111
Annen personalkostnad	83	74	83	74
Sum	3 437	3 911	3 437	3 911

Morselskapet og konsernet har i 2011 hatt 5 ansatte fra januar til april og 4 ansatte fra mai til desember. 4 i deltidsstilling har også ansettelse i Lillesand Næringsarealer AS som er eiet 50 % av Kristiansand Næringssekskap AS.

Morselskapet har solgt administrative, regnskapsmessige og prosjektrelaterte tjenester til konsern stor kr 1 905.

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 (4) ansatte 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)	2011	2010
Netto pensjonskostnad for morselskapet og konsernet		
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	265	291
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	33	33
Avkastning på pensjonsmidler	-33	-33
Administrasjonskostnader	28	25
Resultatførte planavvik/estimatendringer	0	0
Arbeidsgiveravgift	28	25
Netto pensjonskostnad	321	341
Netto pensjonsforpliktelse i morselskapet og konsernet		
Opptjente pensjonsforpliktelser 31.12.	798	751
Beregnet effekt av fremtidig lønnsregulering	0	0
Beregnet brutto pensjonsforpliktelse 31.12.	798	751
Pensjonsmidler (til markedsverdi) 31.12.	725	643
Ikke resultatført actuarielt tap (gevinst)	34	-59
Planarbeid		0
Arbeidsgiveravgift	0	0
Netto pensjonsforpliktelse	106	49
Økonomiske forutsetninger		
Diskonteringsrente	3,80 %	4,10%
Forventet avkastning på pensjonsmidler	4,10 %	4,60%
Forventet lønnsregulering	3,50 %	4,00%
Forventet regulering av pensjoner under utbetaling	0,10 %	0,50%
Forventet G-regulering	3,25 %	3,75%

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	
	2011	2010	2011	2010
Lovpålagt revisjon (inkl teknisk bistand med årsregnskapet)	190	132	400	182
Andre attestasjonskostnader	-	-	-	-
Skatterådgivning (inkl teknisk bistand med ligningspapirer)	126	71	227	108
Annen bistand (mva, kapitalforhøyelse og fisjon)	-	640	135	640
Bistand ført direkte mot egenkapital	-	-	-	-
Sum godtgjørelse til revisor (alle beløp ekskl mva)	316	843	762	930

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.

Tap ved salg av datterselskap kr 1.452 er i morselskapet kostnadsført i konsernet i posten annen driftskostnad. I konsernet er denne transaksjon bruttoført med kr 30.834 som salgsinntekt og kr 31.226 som kostnad solgte tomter.

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

(1000 kr)	MORSELSKAP		KONSERN	
	2011	2010	2011	2010
Lån til foretak i samme konsern	132 488	422 324		236
Lån til tilknyttet selskap	9 134	7 631	9 134	7 631
Utbytte fra tilknyttet selskap - inngår i andre korts.fordringer	10 000		10 000	
Kortsiktige fordringer		0		0
Langsiktig lån Kristiansand Kommune	-340 000	-340 000	-340 000	-340 000
Kortsiktig gjeld (konsernbidrag)	-11 964	0		0
	-200 342	89 955	-320 866	-332 133
Kostnadsførte renter på lån Kristiansand Kommune	19 652	19 982	18 611	19 982

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 15 101 827, og konsernregnskap, som viser et overskudd på kr 25 201 548. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2011, 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 regnskapsestimaterne 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 2011 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 forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon" mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Kristiansand, 29. mars 2012

PricewaterhouseCoopers AS



Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor

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

Selskapet har 100 % eierandel i selskapene Sørlandsparken Øst AS (SPØST) og Agderbyen Eiendomsutvikling AS (AEAS). Selskapet gjennomførte en restrukturering i 2010 hvor 43 selskaper ble utfisjonert fra SPØST og AEAS i egne selskaper.

Selskapets forretningskontor er i Kristiansand.

Årsregnskap konsern 2011

Morselskap	2011	2010
Inntekter	334 225	368 200
Driftsresultat	-1 774 134	- 1 631 736
Resultat før skatt	23 490 137	- 2 521 387
Selskapets egenkapital	63 451 340	60 939 815
Selskapets total kapital	214 921 461	189 734 389

Konsern	2011	2010
Inntekter	81 060 500	368 200
Driftsresultat	55 682 520	- 4 020 289
Resultat før skatt	55 899 592	- 5 056 942
Selskapets egenkapital	91 823 496	55 376 698
Selskapets total kapital	217 375 188	152 780 353

I Resultat før skatt i mor inngår av utbytte og konsernbidrag fra Sørlandsparken Øst AS.

I Resultat før skatt i konsern inngår salg av to aksjeselskaper i Sørlandsparken Øst AS.

De finansielle anleggsmidlene består i å eie aksjer i datterselskapene Agderbyen Eiendomsutvikling AS og Sørlandsparken Øst AS. Sum anleggsmidler er 187 744 169

i morselskapet, fordelt på investeringer i datterselskap kr 90,7 MNOK og kr 97 MNOK i lån til foretak i samme konsern.

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

Den totale verdien av tomter i datterdatterselskaper er i konsernet bokført til 135,6 MNOK.

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 i 2011. Det er ubetydelig fravær (ca 2 %) og arbeidsmiljøet er godt.

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

Selskapet driver ikke forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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 regnskapsåret og stillingen ved årsskiftet.


Kristiansand, 19. april 2012


I styret for Lillesand Næringsarealer AS



Arne Thomassen
Styreleder



Bjarne Ugland
Styremedlem


Inger Skeie Hansen
Styremedlem


Lene Holtskog
Styremedlem


Jan H Windegaard
Styremedlem


Eric Edward Henriksen
Styremedlem


Jan Omli Larsen
Daglig leder

	Note	MORSELSKAP		KONSERN	
		2011	2010	2011	2010
Driftsinntekter og driftskostnader					
Salgsinntekter		0	0	81 060 500	0
Andre driftsinntekter		334 225	368 200	0	368 200
Sum driftsinntekter		334 225	368 200	81 060 500	368 200
Driftskostnader					
Varekostnader/kostnad solgte tomter		0	0	21 225 539	0
Lønnskostnader		1 442 868	1 183 190	1 369 837	1 183 190
Annen driftskostnad	7	665 491	816 746	2 782 604	3 205 299
Sum driftskostnader		2 108 359	1 999 936	25 377 980	4 388 489
Driftsresultat		(1 774 134)	(1 631 736)	55 682 520	(4 020 289)
Finansinntekter og finanskostnader					
Inntekt på investering i datterselskap		25 248 563	0	0	0
Annen renteinntekt		31 736	83 397	238 111	397 421
Rentekostnad fra foretak i samme konsern		2 244	0	0	0
Annen rentekostnad		13 783	0	20 780	461 026
Annen finanskostnad		-	973 049	260	973 049
Resultat av finanskostnader		25 264 271	(889 652)	217 072	(1 036 653)
Resultat før skattekostnad		23 490 137	(2 521 387)	55 899 592	(5 056 942)
Skattekostnad på ordinært resultat	6	978 612	(428 118)	(547 277)	(1 125 303)
Ordinært resultat		22 511 525	(2 093 269)	56 446 869	(3 931 639)
Årsoverskudd (Årsunderskudd)		22 511 525	(2 093 269)	56 446 869	(3 931 639)
Overføringer					
Avsatt til utbytte		20 000 000	0	20 000 000	0
Avsatt til annen egenkapital		2 511 525	0		
Overført til udekket tap		0	0		
Overført fra annen egenkapital		0	2 093 269		
Sum disponert		22 511 525	(2 093 269)		

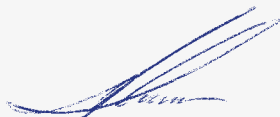
LINA | Balanse pr 31.12

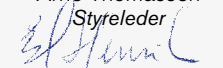
	Note	MORSELSKAP		KONSERN	
		2011	2010	2011	2010
EIENDELER					
Anleggsmidler					
Varige driftsmidler					
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2,5	0	0	135 665 141	136 166 285
Sum varige driftsmidler		0	0	135 665 141	136 166 285
Finansielle anleggsmidler					
Investeringer i datterselskap	4,5	90 797 016	89 375 886	0	0
Lån til fortak i samme konsern	3,9	96 947 153	96 127 046	0	0
Andre fordringer	9	0	0	0	358 646
Sum finansielle anleggsmidler		187 744 169	185 502 932	0	358 646
Sum anleggsmidler		187 744 169	185 502 932	135 665 141	136 524 931
Omløpsmidler					
Fordringer					
Kundefordringer		553 590	591 040	0	0
Andre fordringer	9	25 290 334	0	78 930 147	11 000 000
Sum fordringer		25 843 924	591 040	78 930 147	11 000 000
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	1 333 368	3 640 417	2 779 899	5 255 422
Sum omløpsmidler		27 177 292	4 231 457	81 710 046	16 255 422
SUM EIENDELER		214 921 461	189 734 389	217 375 187	152 780 353


	Note	MORSELSKAP		KONSERN	
		2011	2010	2011	2010
EGENKAPITAL OG GJELD					
Innskutt egenkapital					
Aksjekapital	1	7 353 780	7 353 780	7 353 780	7 353 780
Overkursfond	1	9 649 820	9 649 820	9 649 820	9 649 820
Sum innskutt egenkapital		17 003 600	17 003 600	17 003 600	17 003 600
Opptjent egenkapital					
Annen egenkapital	1	46 447 740	43 936 215	74 819 896	38 373 098
Sum opptjent egenkapital		46 447 740	43 936 215	74 819 896	38 373 098
Sum egenkapital		63 451 340	60 939 815	91 823 496	55 376 698
Gjeld					
Avsetning for forpliktelser					
Pensjonsforpliktelser	7	20 819	29 347	20 819	29 347
Utsatt skatt	6	0	0	6 332 563	9 547 903
Andre avsetninger og forpliktelser		0	0	14 688 163	0
Sum avsetning for forpliktelser		20 819	29 347	21 041 545	9 577 250
Annen langsiktig gjeld					
Gjeld til kredittinstitusjoner	3,5	43 000 000	43 000 000	43 223 272	43 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	3	30 599 955	29 097 711	0	14 285 802
Sum annen langsiktig gjeld		73 599 955	72 097 711	43 223 272	57 285 802
Kortsiktig gjeld					
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	0	0	116 342
Leverandørgjeld		328 633	207 377	1 015 181	365 631
Betalbar skatt	6	425 950	1 424 736	425 950	1 424 736
Skyldige offentlige avgifter		127 583	87 708	127 582	87 708
Utbytte		20 000 000	-	20 000 000	-
Annen kortsiktig gjeld	3,9	56 967 181	54 947 695	39 718 162	28 546 186
Sum kortsiktig gjeld		77 849 347	56 667 516	61 286 875	30 540 603
Sum gjeld		151 470 121	128 794 574	125 551 692	97 403 655
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		214 921 461	189 734 389	217 375 187	152 780 353

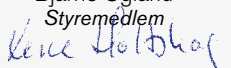
Kristiansand, 19. april 2012

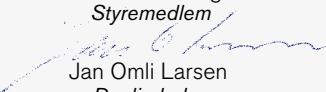
I styret for Lillesand Næringsarealer AS



Arne Thomassen
Styreleder

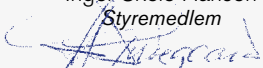

Eric Edward Henriksen
Styremedlem


Bjarne Ugland
Styremedlem


Lene Holtskog
Styremedlem


Jan Omli Larsen
Daglig leder


Inger Skeie Hansen
Styremedlem


Jan Henning Windegaard
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Salgsinntekter består av omsetningsverdien av næringseiendommer. Inntektene regnskapsføres ved risikooverdragelse til kjøper. Tilhørende tomtekostnader samt andel av infrastrukturkostnader regnskapsføres som kostnader solgte tomter under driftskostnader i resultatregnskaper.

Tjenester inntektsføres etterhvert som de utføres.

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.

Feil i tidligere års regnskap

Dette er korrigeret mot egenkapital og sammenligningstall er endret, se note 2 og 6.

NOTE 1 – EGENKAPITAL

MORSELSKAP (1000 kr)	Aksjekapital	Overkurs- fond	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 1.1	7 354	9 650	43 936	60 940
Årets resultat	0	0	22 512	22 512
Utbytte	0	0	-20 000	-20 000
Egenkapital pr 31.12	7 354	9 650	46 448	63 451

KONSERN (1000 kr)	Aksjekapital	Overkurs- fond	Annen opptj. egenkapital	Sum
Egenkapital pr 31.12	7 354	9 650	34 706	51 709
Korrigerings av feil i skattekostnad 2010 (se note 6)			3 667	3 667
Egenkapital pr 1.1.	7 354	9 650	38 373	55 377
Årets resultat	0	0	56 447	56 447
Utbytte	0	0	-20 000	-20 000
Egenkapital pr 31.12	7 354	9 650	74 820	91 823

Aksjekapital og aksjonærinformasjon

	Antall aksjer	Eierandel
Kristiansand Næringssselskap AS	175 090	50%
Lillesand Kommune	175 090	50%
Sum aksjer (pålydende kr 21,- pr aksje)	350 180	100%

Alle aksjer har like rettigheter.

NOTE 2 – VARIGE DRIFTSMIDLER

(1000 kr)	Tomter	Sum
Varige driftsmidler morselskap		
Morselskapet eier pr. 31.12 ikke varige driftsmidler.		
Varige driftsmidler konsern		
Anskaffelseskost pr 01.01	136 166	136 166
Tilgang kjøpte driftsmidler	20 412	20 412
Avgang solgte driftsmidler	-20 913	-20 913
Anskaffelseskost 31.12	135 665	135 665
Bokført verdi pr. 31.12	135 665	135 665

Anleggsmidler er tomt med aktiverte utviklingskostnader. Disse avskrives ikke.

Tomter, bygninger og annen fast eiendom

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

NOTE 3 – FORDRINGER OG GJELD

Langsiktige fordringer (1000 kr)	MORSELSKAP		KONSERN	
	2011	2010	2011	2010
Lån til foretak i samme konsern	96 947	96 127	0	0
Sum	96 947	96 127	0	0
Langsiktig gjeld				
Gjeld til kredittinstitusjoner	43 000	43 000	43 223	43 000
Langsiktig gjeld	30 600	29 098	0	14 286
Sum	73 600	72 098	43 223	57 286

Langsiktig gjeld som forfaller senere enn 5 år

Det er stilt sikkerhet i følgende eiendommer innad i konsernet: Gnr 63 bnr 12, Gnr 63 bnr 13, Gnr 63 bnr 39 Gnr 63 bnr 40 samt Gnr 63 bnr 40 + pant i 100 % av aksjene i Agderbyen Eiendomsutvikling AS. Se note 5

Kortsiktig gjeld (1000 kr)	MORSELSKAP		KONSERN	
	2011	2010	2011	2010
Agderbyen Eiendomsutvikling AS (konsernbidrag)	1 974	-	0	0
Kristiansand Næringssekskap AS	7 081	6 855	7 081	7 213
Sørlandsparken Øst AS	47 717	47 717	0	0
Øvrig	195	376	32 637	21 333
Sum	56 967	54 948	39 718	28 546

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%	119 609	62 133	89 266
Agderbyen Eiendomsutvikling AS (AEAS)	Kristiansand	100%	-974	-1 523	1 531
Balansført verdi 31.12					90 797

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

Datterdatterselskap:	Eies av:	Datterdatterselskap:	Eies av:
Agderbyen 1 AS	AEAS	Agderbyen 24 AS	AEAS
Agderbyen 2 AS	AEAS	Agderbyen 25 AS	AEAS
Agderbyen 3 AS	AEAS	Agderbyen 26 AS	AEAS
Agderbyen 4 AS	AEAS	Agderbyen 27 AS	AEAS
Agderbyen 5 AS	AEAS	Agderbyen 28 AS	AEAS
Agderbyen 6 AS	AEAS	Agderbyen 29 AS	AEAS
Agderbyen 7 AS	AEAS	Agderbyen 30 AS	AEAS
Agderbyen 8 AS	AEAS	Agderbyen 31 AS	AEAS
Agderbyen 9 AS	AEAS	Agderbyen 32 AS	AEAS
Agderbyen 10 AS	AEAS	Agderbyen 33 AS	AEAS
Agderbyen 11 AS	AEAS	Agderbyen KHOB AS	AEAS
Agderbyen 12 AS	AEAS	Agderbyen HBB AS	AEAS
Agderbyen 13 AS	AEAS	Agderbyen FELT O AS	AEAS
Agderbyen 14 AS	AEAS		
Agderbyen 15 AS	AEAS	Datterselskap:	Eies av:
Agderbyen 16 AS	AEAS	Spøas F3 AS	SPØST
Agderbyen 17 AS	AEAS	Spøas F4 AS	SPØST
Agderbyen 18 AS	AEAS	Spøas F5 AS	Solgt des. 2011
Agderbyen 19 AS	AEAS	Spøas F6 AS	Solgt des. 2011
Agderbyen 20 AS	AEAS	Spøas F7 AS	SPØST
Agderbyen 21 AS	AEAS	Spøas F8 AS	SPØST
Agderbyen 22 AS	AEAS	Spøas F9 AS	SPØST
Agderbyen 23 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 RENTEBINDINGSAVTALE

I posten bankinnskudd og kontanter inngår bundne bankinnskudd med kr 46 for morselskapet og kr 46 for konsernet.
Bankgjelden er sikret i aksjer i Agderbyen Eiendomsutvikling AS samt eiendommene i Sørlandsparken Øst selskapene.

(1000 kr)	2011	2010
Bokført verdi aksjer Agderbyen Eiendomsutvikling	1 531	110
Bokført verdi eiendommer i Sørlandsparken Øst selskapene	39 861	43 007
Sum	41 392	43 117

NOTE 6 – SKATT

(1000 kr)	MORSELSKAP		KONSERN	
	2011	2010	2011	2010
Midlertidige forskjeller				
Pensjonsforpliktelse	-21	-29	-21	-29
Gevinst/tapskonto	0	0	23 400	35 342
Netto midlertidige forskjeller	-21	-29	23 379	35 313
Underskudd til fremføring	0	0	-763	-1 213
Grunnlag for utsatt skatt (- skattefordel) i balansen	-21	-29	22 616	34 100
28% utsatt skatt (- utsatt skattefordel)	-6	-8	6 332	9 548
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	6	8	0	0
Utsatt skatt (- utsatt skattefordel)	0	0	6 332	9 548
Bokført utsatt skatt 31.12.10 konsern				13 215
Feil korrigert mot IB (se også note 1)				3 667
Grunnlag for betalbar skatt				
Resultat før skattekostnad	23 490	-2 521	55 900	-5 057
Permanente forskjeller	-19 987	963	-57 867	1 038
Grunnlag for årets skattekostnad	3 503	-1 558	-1 967	-4 019
Anvendelse av underskudd til fremføring	0	-888	0	-56 920
Endring i midlertidige resultatforskjeller	-9	55 251	11 933	66 027
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	3 495	52 805	9 966	5 088
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-1 974	-47 717	0	0
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	1 521	5 088	9 966	5 088
Fordeling av skattekostnaden				
Betalbar skatt (28 % av grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	979	14 785	2 668	1 425
Endring i utsatt skatt	0	-15 213	-3 215	-2 550
Skattekostnad (28 % av grunnlag for årets skattekostnad)	979	-428	-547	-1 125
Bokført utsatt skatt 31.12.10 konsern				2 542
Feil korrigert mot IB (se også note 1)				3 667
Betalbar skatt i balansen				
Betalbar skatt (28 % av grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	979	14 785	2 668	1 425
Skatt av konsernbidrag	-553	-13 360	-2 242	0
Betalbar skatt i balansen	426	1 425	426	1 425

NOTE 7 – LØNNSKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSER, LÅN TIL ANSATTE, PENSJONER**Ytelse til ledende personer:**

(1000 kr)	MORSELSKAP		KONSERN	
	Daglig leder	Styret	Daglig leder	Styret
Lønn/honorar adm.dir (ansatt 30 %)	364	0	237	0
Pensjon (30 %)	31	0	18	0
Andre ytelser	0	320	0	320

Lønnskostnad i regnskapet:

(1000 kr)	MORSELSKAP		KONSERN	
	2011	2010	2011	2010
Lønn og honorar	1272	996	1272	996
Arbeidsgiveravgift	189	158	189	158
Pensjonskostnad	49	154	49	154
Sum	1 510	1 308	1 510	1 308

Morselskapet og konsernet har i 2011 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.

De deltidsansatte i selskapet vil fra 01.01.12 bli ansatt 100 % i Kristiansand Næringssselskap AS.

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.

Netto pensjonskostnad for morselskapet og konsernet

(1000 kr)	2011	2010
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	100	102
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	5	9
Avkastning på pensjonsmidler	-6	-8
Administrasjonskostnader	17	17
Resultatførte planavvik/estimatendringer	0	0
Resultatførte aktuært tap (gevinst)	1	1
Netto pensjonskostnad inkl arbeidsgiveravgift	117	121

Netto pensjonsforpliktelse i morselskapet og konsernet

Opptjente pensjonsforpliktelser 31.12.	175	84
Beregnet effekt av fremtidig lønnsregulering		0
Beregnet brutto pensjonsforpliktelse 31.12.	175	84
Pensjonsmidler (til markedsverdi) 31.12.	160	93
Ikke resultatført aktuært tap (gevinst)	-36	-20
Planendringer	0	0
Arbeidsgiveravgift	0	0
Netto pensjonsforpliktelse inkl AGA pr 31.12	-21	-29

Økonomiske forutsetninger

Diskonteringsrente	3,80 %	4,10 %
Forventet avkastning på pensjonsmidler	4,10 %	4,60 %
Forventet lønnsregulering	3,50 %	4,00 %
Forventet regulering av pensjoner under utbetaling	0,10 %	0,50 %
Forventet G-regulering	3,25 %	3,75 %

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	
	2011	2010	2011	2010
Lovpålagt revisjon (inkl teknisk bistand med årsregnskapet)	89	63	197	100
Bistand teknisk årsoppgjør og ligningspapirer	77	9	226	19
Annen bistand (avgifts- og skattemessige forhold)	46	30	51	427
Bistand ført direkte mot egenkapital		0		0
Sum godtgjørelse til revisor (alle beløp ekskl mva)	212	102	475	546

NOTE 8 – SALGSINTEKTER

Fordeling på virksomhetsområder og geografisk fordeling.

Salgsinntekter i konsern består av omsetningsverdien av 2 aksjeselskap direkte eid av datterselskapet Sørlandsparken Øst AS.

Solgte aksjeselskap ligger i Lillesand kommune (nabotomter til IKEA).

I konsernet er denne transaksjonen bruttoført med kr 81 060 som salgsinntekt og kr 21 226 som varekostnad.

NOTE 9 – MELLOMVÆRENDE MED SELSKAP I SAMME KONSERN OG NÆRSTÅENDE PARTER

(1000 kr)	MORSELSKAP	
	2011	2010
Langsiktige lån til selskap i samme konsern	96 947	96 127
Kortsiktige konsernfordringer (utbytte / konsernbidrag)	25 249	-
Øvrig langsiktig gjeld til selskap i samme konsern	-30 600	-29 098
Annen kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	-49 691	-47 717
Sum	41 905	19 312

Nærstående parter (1000 kr)	MORSELSKAP		KONSERN	
	2011	2010	2011	2010
Gjeld til Kristiansand Næringsselskap AS	7 081	6 855	7 081	7 213

Til generalforsamlingen i Lillesand Næringsarealer AS

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Lillesand Næringsarealer AS som består av selskapsregnskap, som viser et overskudd på kr 22 511 525, og konsernregnskap, som viser et overskudd på kr 56 446 869. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2011, 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 2011 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 forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon" mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Kristiansand, 19. april 2012

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