



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 24 202 164, og konsernregnskap, som viser et overskudd på kr 17 538 103. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2012, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteplysninger.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapspraksis 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 regnskapspraksis 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 rettvisende 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 regnskapsprinsipene er hensiktsmessige og om regnskapsesimtene 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 rettvisende bilde av selskapet og konsernet Lillesand Næringsarealer AS' finansielle stilling per 31. desember 2012 og av deres resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapspraksis 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 ordenlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringspraksis i Norge.

PricewaterhouseCoopers AS

Kristiansand, 8. mai 2013
 Reidar Henriksen
 Statsautorisert revisor

	2012	2011	2012	2011
SØRLANDSPARKEN ØST AS (100 % eiet av Lillesand Næringsarealer AS)				
AGDERBYEN EIENDOMSUTVIKLING AS (50 % eiet av Lillesand Næringsarealer AS)				

RESULTATREGNSKAP	2012	2011	2012	2011
Driftsresultat	-601 700	59 075 380	9 492 534	-853 479
Finansposter	907 993	1 73 817	-2 921 787	4 516
Resultat før skatt	306 293	59 249 197	6 570 747	-848 963
Årsresultat	220 530	58 816 217	6 570 747	-848 963
Disponering	10 000 000	20 000 000		
Utbytte				
Avgitt konsernbidrag	5 248 583			
Overført til annen EK	9 779 470	33 567 654	6 570 747	-848 963
BALANSE				
Finansielle anleggsmidler	72 848 784	78 129 480	97 679 044	98 081 521
Omløpsmidler	46 489 196	80 134 402	21 210 918	1 973 792
Bankinnskudd	7 942 534	597 507	232 771	49 266
Sum Eiendeler	127 280 514	158 861 389	119 122 733	100 104 579
GJELD OG EK				
Aksjekapital	510 100	510 100	100 000	100 000
Overkursfond	54 284 710	54 284 710	3 810	3 810
Annen innskutt EK	34 454 886	34 454 886	1 658 840	1 658 840
Annen EK	16 779 216	26 558 686	5 721 784	-848 963
Sum Egenkapital	106 028 912	115 808 382	7 484 434	913 687
Langsiktig gjeld	11 109 334	223 271	107 858 488	97 712 886
Kortsiktig gjeld	10 142 268	42 829 736	3 779 812	1 478 006
Sum EK og Gjeld	127 280 514	158 861 389	119 122 734	100 104 579

NOTE 6 – SKATT

(1000 kr)	2012	2011	MORSELSKAP	2012	2011	KONSERN
-----------	------	------	------------	------	------	---------

Midlertidige forskjeller						
Pensjonsforpliktelse	-21	-21	-21	-21	-21	0
Gjavnst/tapskonto	0	0	0	0	0	0
Netto midlertidige forskjeller	-21	-21	-21	-21	-21	0
Underskudd til fremføring	-381	0	-874	-763	-763	0
Grunnlag for utsatt skatt (- skattefordele) i balansen	-402	-21	-895	22 616	22 616	0
28% utsatt skatt (- utsatt skattefordele)	-113	-6	-251	6 332	6 332	0
Herav ikke balansført utsatt skattefordele	113	6	251	0	0	0
Utsatt skatt (- utsatt skattefordele)	0	0	0	6 332	6 332	0

Grunnlag for betalbar skatt	23 776	23 490	22 858	55 900	55 900	
Resultat før skattekostnad						
Fermanente forskjeller	-22 404	-19 987	-21 562	-57 867	-57 867	
Grunnlag for årets skattekostnad	1 372	3 503	1 296	-1 967	-1 967	
Anvendelse av underskudd til fremføring	-1 372	0	-1 625	0	0	
Endring i midlertidige resultatforskjeller	0	-9	0	11 933	11 933	
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	0	3 495	-329	9 966	9 966	0
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	0	-1 974	0	0	0	0
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	0	1 521	-329	9 966	9 966	0

Fordeling av skattekostnaden						
Betalbar skatt (28 % av grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	0	979	0	2 668	2 668	
Til gode skatt av tilbakeført underskudd	0	0	0	0	0	
Sum betalbar skatt	0	979	0	2 668	2 668	
For mye, for lite avsatt i fjor	-426	0	-328	0	0	
Skattekostnad (28 % av grunnlag for årets skattekostnad)	-426	979	-258	-547	-547	0

Betalbar skatt i balansen						
Betalbar skatt (28 % av grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	0	979	-553	0	2 668	
Skatt av konsernbidrag	0	0	0	-2 242	-2 242	
Betalbar skatt i balansen	0	426	0	426	426	0

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

(1000 kr)	Daglig leder	MORSELSKAP	Daglig leder	Styret	KONSERN
-----------	--------------	------------	--------------	--------	---------

Ytelse til ledende personer					
Lønn / honorar adm.dir	0	0	0	0	0
Pensjon	0	0	0	0	0
Andre ytelser	0	0	0	0	320

(1000 kr)	2012	2011	MORSELSKAP	2012	2011	KONSERN
-----------	------	------	------------	------	------	---------

Lønnskostnad i regnskapet						
Lønn / honorar (2012 kun styrehonorar)	320	1 272	320	1 272	1 272	
Arbeidsgiveravgift	45	189	45	189	189	
Pensjonskostnad	0	49	0	49	49	
Annen personalkostnad	0	0	0	0	0	
Sum	365	1 510	365	1 510	1 510	0

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. Selskapet og konsernet hadde i 2011 en pensjonsordning som omfattet i alt 4 personer i selskapet og konsernet. I 2012 var det ingen ansatte i firmaet.

(1000 kr)	2012	2011	MORSELSKAP	2012	2011	KONSERN
-----------	------	------	------------	------	------	---------

Netto pensjonskostnad for morselskapet og konsernet						
Nåverdi av årets pensjonsoppføring	0	0	0	100	100	
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	0	0	0	5	5	
Avkastning på pensjonsmidler	0	0	0	-6	-6	
Administrasjonskostnader	0	0	0	17	17	
Resultatførte planavvik/estimatenendringer	0	0	0	0	0	
Resultatførte aktuarieit tap (gevinst)	0	0	0	1	1	
Netto pensjonskostnad inkl arbeidsgiveravgift	0	0	0	117	117	0

Beregnet brutto pensjonsforpliktelse 31.12.	0	0	175	175	175	0
Beregnet effekt av fremtidig lønnsregulering						
Oppførte pensjonsforpliktelse 31.12.	0	0	175	175	175	
Netto pensjonsforpliktelse i morselskapet og konsernet	0	0	175	175	175	0

Økonomiske forutsetninger						
Diskonteringsrente	0,00 %	0,00 %	3,80 %	3,80 %	3,80 %	
Forventet avkastning på pensjonsmidler	0,00 %	0,00 %	4,10 %	4,10 %	4,10 %	
Forventet lønnsregulering	0,00 %	0,00 %	3,50 %	3,50 %	3,50 %	
Forventet regulering av pensjoner under utbetaling	0,00 %	0,00 %	0,10 %	0,10 %	0,10 %	
Forventet G-regulering	0,00 %	0,00 %	3,25 %	3,25 %	3,25 %	
Netto pensjonskostnad inkl arbeidsgiveravgift	0	0	117	117	117	0

(1000 kr)	2012	2011	MORSELSKAP	2012	2011	KONSERN
-----------	------	------	------------	------	------	---------

Revisor (morselskap og konsern)						
Lovpålagt revisjon (inkl teknisk bistand med årsregnskapet)	130	89	130	197	197	
Bistand teknisk årsoppgjør og ligningspapirer	20	77	20	82	226	
Annen bistand (avgifts- og skattemessige forhold)	13	46	13	167	51	
Sum godtgjørelse til revisor (alle beløp ekskl mva)	163	212	163	449	475	0

NOTE 8 – SALGSINNTEKTER

Fordeling på virksomhetsområder og geografisk fordeling

Salgsinntekter i konsern består av omsetningsverdien av 50% av aksjeselskapet Agderbyen Eiendomsutvikling AS. Solgte aksjeselskap eier datterselskap som ligger i Lillesand kommune. I konsernet er denne transaksjonen nettoført med 14 354 som salgsinntekt.

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

(1000 kr)	2012	2011	MORSELSKAP	2012	2011	KONSERN
-----------	------	------	------------	------	------	---------

Nærstående parter						
Langsiktige lån til selskap i samme konsern	-	-	96 947	-	-	
Langsiktig lån til tilknyttet selskap	98 881	98 881	-	98 881	98 881	
Kortsiktige konsernforordninger (utbytte / konsernbidrag)	10 000	10 000	25 249	-	-	
Øvrig langsiktig gjeld til selskap i samme konsern	-73 068	-30 600	-30 600	-	-	
Annen kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	-22 000	-49 691	-49 691	-	-	
Sum	13 813	41 905	41 905	-	-	0

NOTE 3 – FORDRINGER OG GJELD

Langsiktede fordringer (1000 kr)

	2012	2011	MORSELSKAP	KONSERN
Lån til foretak i samme konsern	0	0	96 947	0
Lån til tilknyttet selskap	98 881	0	0	0
Sum	98 881	98 881	96 947	0

Langsiktig gjeld

	2012	2011	MORSELSKAP	KONSERN
Gjeld til kreditinstitusjoner	21 000	43 000	43 000	21 000
Gjeld til selskap i samme konsern	73 068	30 600	30 600	0
Sum	94 068	73 600	73 600	21 000
Langsiktig gjeld som forfaller senere enn 5 år	0	9 000	9 000	9 000

Vedr gjeld til kreditinstitusjoner:

Det er stilt sikkerhet i følgende eiendommer inad 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)

	2012	2011	MORSELSKAP	KONSERN
Agderbyen Eiendomsutvikling AS (konsernbidrag)	-	1 974	-	-
Kristiansand Næringselskap AS	-	7 081	-	7 081
Sørlandsparken Øst AS	-	47 717	195	15 072
Øvrig	36	36	22 000	32 637
Sum	22 036	56 967	15 072	39 718

Andre avsetninger i konsern 1 MNOK refererer seg til fremtidige forpliktelser vedr infrastruktur knyttet til solgte aksjeselskaper

og deres tomter.

I regnskapet for 2011 var disse klassifisert som kortsiktig gjeld. (Konsern 2011)

NOTE 4 – AKSJER I ANDRE SELSKAP

Morselskapet

Investeringene i datterselskap og tilknyttet selskap regnskapsføres etter kostmetoden.

Datterselskap (1000 kr)

	Forretningskontor	Eierandel/ stemmeandel	Egenkap siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balansført verdi
Sørlandsparken Øst AS (SPØST)	Kristiansand	100 %	107 052	-2 257	89 266
Balansført verdi 31.12.			107 052	-2 257	89 266

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

Tilknyttet selskap (1000 kr)

	Forretningskontor	Eierandel/ stemmeandel	Egenkap siste år (50 %)	Resultat siste år (50 %)	Balansført verdi
Agderbyen Eiendomsutvikling AS (AEAS)	Kristiansand	50 %	2 182	2 669	766
Balansført verdi 31.12.					766

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

Datterselskap **Eies av:**

Agderbyen 1 AS - Selskapet ble solgt i 2012	AEAS	Agderbyen 15 AS	AEAS
Agderbyen 2 AS	AEAS	Agderbyen 16 AS	AEAS
Agderbyen 3 AS	AEAS	Agderbyen 17 AS	AEAS
Agderbyen 4 AS	AEAS	Agderbyen 18 AS	AEAS
Agderbyen 5 AS	AEAS	Agderbyen 19 AS	AEAS
Agderbyen 6 AS	AEAS	Agderbyen 20 AS	AEAS
Agderbyen 7 AS	AEAS	Agderbyen 21 AS	AEAS
Agderbyen 8 AS	AEAS	Agderbyen 22 AS	AEAS
Agderbyen 9 AS	AEAS	Agderbyen 23 AS	AEAS
Agderbyen 10 AS	AEAS	Agderbyen 24 AS	AEAS
Agderbyen 11 AS	AEAS	Agderbyen 25 AS	AEAS
Agderbyen 12 AS	AEAS	Agderbyen 26 AS	AEAS
Agderbyen 13 AS	AEAS	Agderbyen 27 AS	AEAS
Agderbyen 14 AS	AEAS	Agderbyen 28 AS	AEAS
Agderbyen 1 AS - Selskapet ble solgt i 2012	AEAS	Agderbyen 29 AS	AEAS
Agderbyen 2 AS	AEAS	Agderbyen 30 AS	AEAS
Agderbyen 3 AS	AEAS	Agderbyen 31 AS	AEAS
Agderbyen 4 AS	AEAS	Agderbyen 32 AS	AEAS
Agderbyen 5 AS	AEAS	Agderbyen 33 AS	AEAS
Agderbyen 6 AS	AEAS	Agderbyen KHOB AS	AEAS
Agderbyen 7 AS	AEAS	Agderbyen KHOB 1 AS	AEAS
Agderbyen 8 AS	AEAS	Agderbyen KHOB 2 AS	AEAS
Agderbyen 9 AS	AEAS	Agderbyen KHOB 3 AS	AEAS
Agderbyen 10 AS	AEAS	Agderbyen KHOB 4 AS	AEAS
Agderbyen 11 AS	AEAS	Agderbyen HBB AS - Selskapet ble solgt i 2012	AEAS
Agderbyen 12 AS	AEAS	Agderbyen FELT O AS	AEASS

Konsernet

Investeringene i datterselskap regnskapsføres etter egenkapitalmetoden.

Investeringer i aksjer i datterselskap er eliminert i konsernet.

Konsernregnskapet kan fåes på morselskapets forretningsadresse: Kjøtta 17, 4630 Kristiansand

Investeringene i tilknyttet selskap regnskapsføres etter egenkapitalmetoden.

Merverdianalyse (1000 kr)

	2012	2011
Balansført egenkapital på kjøpstidspunktet	-789	0
Henførbart merverdi	0	0
Goodwill	0	0
Anskaffelseskost	-789	0
Beregning av årets resultatandel	2 971	0
Andel årets resultat	0	0
Avskrivning henførbart merverdi	0	0
Avskrivning goodwill	0	0
Årets resultatandel	2 971	0
Beregning av balansført verdi 31.12.	2 182	0

Balansført verdi 01.01.

Tilgang/avgang i perioden

Årets resultatandel

Egenkapitaljustering direkte mot egenkapitalen

Overføringer til/fra selskapet (utbytte, konsernbidrag)

Innbetal/tilbakebetalt egenkapital i perioden

Balansført verdi 31.12.

NOTE 5 – BUNDE MIDLER, PANTSTILLELSE, GARANTIER OG RENTEBINDINGSAVTALER

Det er ingen bundne bankmidler.

Bankgjelden er sikret i aksjer i Agderbyen Eiendomsutvikling AS samt eiendomene i Sørlandsparken Øst selskapene.

Se note 3

(1000 kr)

Bokført verdi aksjer Agderbyen Eiendomsutvikling	766	1 531
Bokført verdi eiendommer i Sørlandsparken Øst selskapene	38 895	39 861
Sum	39 661	41 392

LINA | Noter til regnskapet

Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter og driftskostnader

Salgsinntekter består av omsetningsverdien av næringsseieendommer.

Inntektene regnskapsføres ved risikooverdragelse til kjøper.

Tilhørende tomtekostnader samt andel av infrastrukturkostnader

regnskapsføres som kostnader solgte tomter under driftskostnader

resultatregnskapet. Tjenester inntekstføres i takt med utførelsen.

Gjavnst ved salg av dattersekskaper regnskapsføres som annen

driftsinntekt i selskapsregnskapet. Tap ved salg av dattersekskaper

regnskapsføres som annen driftskostnad.

I konsernregnskapet presenteres salg av dattersekskaper

etter de samme prinsippene som salg av næringsseieendommer. Omsetningsverdien på solgte eiendommer i dattersekskapene

presenteres som salgsinntekt og tilhørende investeringskostnader

presenteres som kostnader solgte tomter.

Konsolideringsprinsipper

Næringsarealer AS og dattersekskapene Sørandsparken

Øst AS, og datterdattersekskapene som fremgår av note 4 til

regnskapet. Konsernregnskapet utarbeides som om konsernet

var en økonomisk enhet. Interne transaksjoner, fordringer

og gjeld elimineres. Dattersekskapene følger de samme

periodiseringsprinsipper som morselskapet I 2012 er 50 %

solgt Fra 2012 behandles denne investeringen som

felleskontrollert virksomhet, og er ikke konsolidert inn i Lillesand

Næringsarealer AS sitt konsernregnskap.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omlopsmidler 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.

Omlopsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og

virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på

etablerings tidspunktet

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige driftsmidler

som forringes i verdi avskrives linneært over forventet levetid.

Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall i den grad

regnskapsreglene krever det. Langsiktig gjeld balanseføres til

nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Investering i andre selskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre

selskaper i selskapsregnskapet. Investeringen vurderes til

anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært

skatt, føres som økt kostpris for aksjene. Utbytte/ konsernbidrag

for nødvendig. Konsernbidrag til dattersekskap, med tradrag for

inntekstføres samme år som det er avsatt i dattersekskapet/

tilknyttet selskap. Når utbytte/ konsernbidrag som vesentlig

overskytende dels om tilbakebetaling av investert kapital, og

fratrekkes investerings 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 tradrag 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

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	Overkurs-.	Annen	(1000 kr)
Aksjekapital	fond	egenkapital	Sum

Egenkapital pr 1.1.

Årets resultat

Utbytte

Egenkapital pr 31.12.

7 354	9 650	60 650	77 654
--------------	--------------	---------------	---------------

KONSERN	Overkurs-.	Annen oppf.	egenkapital	Sum
Aksjekapital	fond	egenkapital	Sum	

Egenkapital pr 1.1

Nedsalg Agderbyen Eiendomsutvikling AS

Årets resultat

Utbytte

Egenkapital pr 31.12.

7 354	9 650	79 852	96 856
--------------	--------------	---------------	---------------

Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Eierandel	Antall aksjer	(1000 kr)
Aksjeraksje (palydende 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

Tilgang kjøpte driftsmidler

Avgang solgte driftsmidler

Bokført verdi pr. 31.12	38 895	38 895
--------------------------------	---------------	---------------

Anskaffelseskost 31.12

38 895

Tomter, bygninger og annen fast eiendom

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

Negativt beløp på tilgang i 2012 gjelder mottatte kredittnotaer og anlegggsbidrag som reduserer kostpris på tomtene.

EIENDELER	Note	2012	2011	MORSELSKAP	2012	2011	KONSERN	2012	2011
Anleggsmidler									
Varige driftsmidler									
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2,5	0	0	38 895 349	38 895 349	135 665 141			
Sum varige driftsmidler		0	0	38 895 349	38 895 349	135 665 141			
Finansielle anleggsmidler									
Investeringer i datterselskap	4	89 265 886	90 797 016	0	0	0			
Lån til foretak i samme konsern	3,9	0	96 947 153	0	0	0			
Investeringer i tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	4,5	765 565	0	0	0	2 181 519			
Lån til tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	3,9	98 880 902	98 880 902	0	0	98 880 902			
kontrollert virksomhet									
Sum finansielle anleggsmidler		188 912 353	187 744 169	187 744 169	188 912 353	135 665 141			
Sum anleggsmidler		188 912 353	187 744 169	139 957 770	135 665 141	0			
Omløpsmidler									
Fordringer									
Kundefordringer		3 233 830	553 590	3 233 830	0	0			
Andre fordringer	9	10 000 000	25 290 334	1 143 469	78 930 147	0			
Sum fordringer		13 233 830	25 843 924	4 377 299	78 930 147	0			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	2 120 324	1 333 368	10 399 005	2 779 899	81 710 046			
Sum omløpsmidler		15 354 154	27 177 292	14 776 304	81 710 046	81 710 046			
SUM EIENDELER		204 266 507	214 921 461	154 734 073	217 375 187	217 375 187			

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2012	2011	MORSELSKAP	2012	2011	KONSERN	2012	2011
Innskutt egenkapital									
Aksjekapital	1	7 353 780	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	9 649 820			
Annen innskutt egenkapital		0	0	0	0	0			
Sum innskutt egenkapital		17 003 600	17 003 600	17 003 600	17 003 600	17 003 600			
Oppjent egenkapital									
Annen egenkapital	1	60 649 904	46 447 740	60 649 904	46 447 740	74 819 896			
Sum oppjent egenkapital		60 649 904	46 447 740	60 649 904	46 447 740	74 819 896			
SUM EGENKAPITAL		77 653 504	63 451 340	77 653 504	63 451 340	91 823 496			
Gjeld									
Pensjonsforpliktelse	7	20 819	20 819	20 819	20 819	20 819			
Utsatt skatt	6	0	0	0	0	6 332 563			
Andre avsetninger for forpliktelse	3	0	0	0	0	14 688 163			
Sum avsetninger for forpliktelse		20 819	20 819	20 819	20 819	21 041 545			
Annen langsiktig gjeld									
Gjeld til kredittinstitusjoner	3,5	21 000 000	43 000 000	21 000 000	43 223 272	43 223 272			
Gjeld til foretak i samme konsern		73 067 901	0	0	0	0			
Øvrig langsiktig gjeld	3	0	30 599 955	0	0	0			
Sum annen langsiktig gjeld		94 067 901	73 599 955	94 067 901	43 223 272	43 223 272			
Kortsiktig gjeld									
Leverandørgjeld		488 233	328 633	488 233	676 247	1 015 181			
Betalbar skatt	6	0	425 950	0	0	425 950			
Skyldige offentlige avgifter		0	127 583	0	0	127 583			
Utbytte		10 000 000	20 000 000	10 000 000	10 000 000	20 000 000			
Annen kortsiktig gjeld	3,9	22 036 050	56 967 181	22 036 050	15 071 677	39 718 162			
Sum kortsiktig gjeld		32 524 283	77 849 347	32 524 283	25 747 924	61 286 875			
SUM GJELD		126 613 003	151 470 121	126 613 003	57 878 077	125 551 692			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		204 266 507	214 921 461	204 266 507	154 734 073	217 375 187			

Kristiansand, 08.05.2013
I styret for Lillesand Næringsarealer AS

Arne Thomassen
Styrets leder

Eric Edward Henriksen
Styremedlem

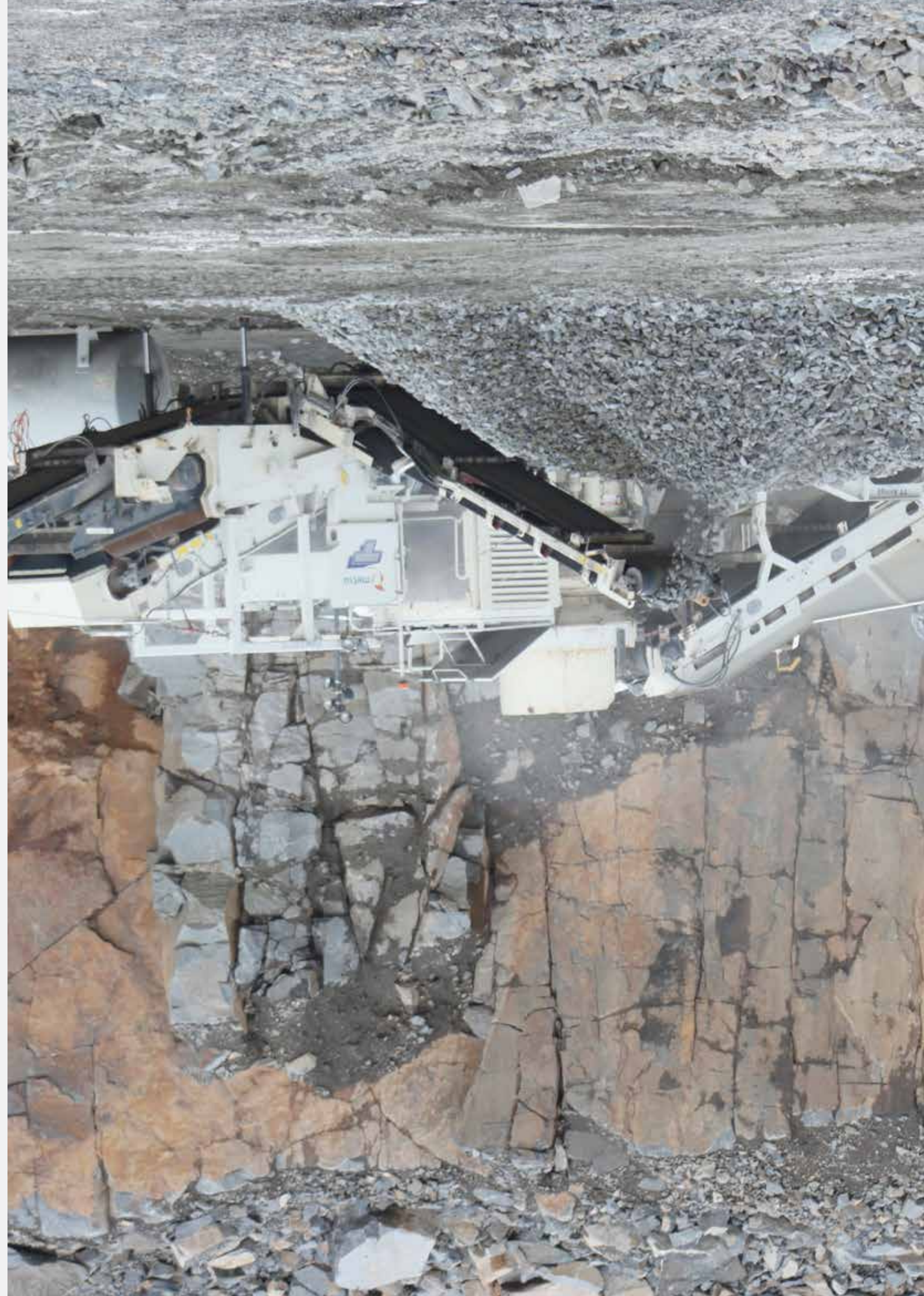
Jan Omli Larsen
Daglig leder

Arne Ugland
Styremedlem

Beathe Nytrøen
Styremedlem

Jan H Windegård
Styremedlem

Inger Skeie Hansen
Styremedlem



	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Driftsinntekter og driftskostnader						
Salgsinntekter	13 564 918	0	13 564 918	0	81 060 500	0
Andre driftsinntekter	0	334 225	0	334 225	0	0
Sum driftsinntekter	13 564 918	334 225	13 564 918	334 225	81 060 500	81 060 500
Varekostnad/kostander solgte tomter	1 160 799	0	1 160 799	0	21 225 539	21 225 539
Lønnskostnad	365 120	1 442 868	365 120	1 442 868	1 369 837	1 369 837
Avskrivninger	0	0	0	0	0	0
Nedskrivninger	0	0	0	0	0	0
Andre driftskostnader	894 231	665 491	894 231	665 491	2 782 604	2 782 604
Sum driftskostnad	2 420 150	2 108 359	2 420 150	2 108 359	2 780 840	2 5 377 980
Driftsresultat	11 144 768	-1 774 134	11 144 768	-1 774 134	55 682 520	55 682 520
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	10 000 000	25 248 563	10 000 000	25 248 563	2 970 714	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3 219 319	0	3 219 319	0	3 219 319	0
(Andre) renteinntekter	97 672	31 736	97 672	31 736	1 045 212	238 111
Rentekostnad til foretak i samme konsern	0	2 244	0	2 244	0	0
(Andre) rentekostnader	685 544	13 783	685 544	13 783	1 527 927	20 780
Annens finanskostnad	0	0	0	0	260	260
Ordinært resultat før skattekostnad	23 776 214	23 490 137	23 776 214	23 490 137	55 899 592	55 899 592
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-425 950	6	-425 950	-547 277	-547 277
Arvesultat	24 202 164	22 511 525	24 202 164	22 511 525	56 446 869	56 446 869
Overføringer						
Avsatt til utbytte	10 000 000	20 000 000	10 000 000	20 000 000	10 000 000	20 000 000
Avsatt til annen egenkapital	14 202 164	2 511 525	14 202 164	2 511 525	0	0
Sum diponert	24 202 164	22 511 525	24 202 164	22 511 525		

Note

MORSELSKAP

KONSERN

OM VIRKSOMHETEN 2012

LINA er i prinsippet et holdingselskap hvor aktivitetene ivaretas av Sørlandsparken Øst AS (SPØST) og Agderbyen Eiendomsutvikling AS (AEAS).

SPØST utvikler og ivaretar næringsarealene i Lillesand kommune i Sørlandsparken øst. IKA- tomten ble regulert i forbindelse med IKA etableringen, mens det for de øvrige arealene ikke har vært noen gyldig reguleringsplan. I 2011 kjøpte IKANO, IKAAS søsterorganisasjon, en stor handelsomt nær ved IKA- varehuset. Tomten ble kjøpt som erverv av 100% av aksjene i selskapene SPØAS 5 AS og SPØAS 6 AS.

I 2012 har det vært stor fokus på å få etablert en endelig reguleringsplan for hele området. Dette arbeidet har vært hindret av manglende avklaringer i forhold til hva som skal tillates av handel på området. Fylkesmannen i Aust- Agder har ikke akseptert reguleringsvedtak for Sørlandsparken Øst for rammebetingelsene for senterstruktur og handel for Aust- Agder var etablert. Denne saken som gjelder senterstruktur og handel ble etter omfattende behandling i fylkesutvalg og fylkesting, fra fylkesmannens side, anket til miljøverndepartementet for avgjørelse der. Samlet har dette resultert i flere års forsinkelser for alt som har med utvikling av Sørlandsparken øst å gjøre.

Resultatet av dette er at reguleringsplanen som i prinsippet etter flere års arbeid, var klar for behandling i 2008 først kan besluttes i 2013. Disse prosessene har med andre ord utsatt utviklingen av området med 4 – 5 år. Dette har også resultert i at det ikke ble satt fart i utviklingen av området mens det enda var stor etterspørsmål etter slike tomter. Selskapet hadde dialog med flere aktuelle etablerer utenom IKA. Med Bauhaus var vi kommet så nær at det bare var signering av kontrakt som gjenstod. Når vi nå formodentlig får et reguleringsvedtak i mai 2013 er markedet for denne typen handelsstomer langt svakere enn det var i perioden 2006 – 2008. Thon bygger sitt gigantvarehus i Sørlandsentret parallelt med etableringen av Avenyen. Dette har resultert i en overkapasitet for slike handelsarealer for en periode. Hjemmelen til å bygge handel i Sørlandsparken øst er 30.000 kvm i tillegg til IKA. Av disse er 15.000 kvm fordelt til IKANO og 15.000 er værende hos SPØST. Det er i første rekke denne utbyggingshjemmelen som gir disse arealene verdi og ikke størrelsen på tomtene.

Områdene bak Travparken skal benyttes til kontor, lager og industri. Også for disse virksomhetsområdene er konkurranse situasjonen langt sterkere nå enn i årene før finanskrisen. Selv om Sørlandsparken for alle praktiske formål nå er utsolgt, er det sterk konkurranse for denne typen næringsstomer fra Mjøva, Lauvåsen og Kjerlingland. I Sørlandsparken øst er det om lag 180 dekar denne type formål.

I 2012 ble det solgt 2 tomter i Agder Næringspark som nå er det offisielle navnet på næringsområdet på Kjerlingland. Ytterligere 1 tomt ble solgt i begynnelsen av 2013. Dette er bensinstasjonsstomer samt en tomt på om lag 10 dekar nærmeest krysset på området KIL 5. Med disse salgene følger også forpliktelsler til å fremføre infrastruktur og gang- og sykkelsti gjennom området. I løpet av 2012 har det derfor vært nødvendig å etablere utbyggingssavtaler og annet rammeverk samt tilatelse for å gå i gang med infrastrukturarbeidene samt klarjølringen av tomtene.

Når en ser bort fra utsettelsene i forbindelse med reguleringsarbeidene i SPØST, utsettelse som ikke kan tilskrives Lillesand kommune, er samarbeidet med Lillesand kommune svært bra.

FINANSIELL RISIKO

Markedsrisiko

Lillesand Næringsarealer AS er, som andre eiendomselskap, eksponert for endringer i eiendomsverdier og etterspørsel basert på utvikling i makroøkonomien. Behovet for nye eiendomsinvesteringer lokalt i Agder er fortsatt preget av finanskrisen og uroen i Europa.

Lokalt er det er nye forretningslokaler ledige, dette gjelder kontor, butikk og lagerlokaler.

Oppdaterte takster viser allikevel at virkelig verdi av eiendomsmassen er større enn de bokførte verdier.

Kredit- og likviditetsrisiko

Selskapet hadde finansiert sitt kjøp av aksjene i Agderbyen Eiendomsutvikling AS med lån hos DnB på kr 21.000.000,-. I forbindelse med JB Ugland sin inntreden i selskapet vil Agderbyen Eiendomsutvikling AS selv finansiere sin egen virksomhet. Selskapet vil bli tilført egenkapital og oppta lån slik at gjelden til Lillesand Næringselskap AS kan gjøres opp.

Ved oppgjør fra Agderbyen Eiendomsutvikling AS kan Lillesand Næringsarealer AS innfri sitt mellomværende til DnB og Sørlandparken Øst.

DET NÆRINGSPOLITISKE OPPDRAGET

Gjennom de to selskapene Sørlandsparken Øst AS og Agderbyen eiendomsutvikling AS har selskapet sikret næringsarealer mellom Lillesand og Kristiansand.

I Sørlandsparken Øst AS er det sikret arealer for handelsetableringer samt arealer for kontor, industri og lagervirksomheter. I 2012 og delvis inn i 2013 har arbeidet med senterstruktur og handel i Aust- Agder pågått slik at Lillesand kommune kan behandle endelig reguleringsplan for Sørlandsparken Øst like over påske 2013.

Yre miljø

Lillesand Næringsarealer AS samt døtre vil bli ansvarlig for omfattende utbyggingprosjekter 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.

Lokalt er det er nye forretningslokaler ledige, dette gjelder kontor, butikk og lagerlokaler.

Oppdaterte takster viser allikevel at virkelig verdi av eiendomsmassen er større enn de bokførte verdier.

Kredit- og likviditetsrisiko

Selskapet hadde finansiert sitt kjøp av aksjene i Agderbyen Eiendomsutvikling AS med lån hos DnB på kr 21.000.000,-. I forbindelse med JB Ugland sin inntreden i selskapet vil Agderbyen Eiendomsutvikling AS selv finansiere sin egen virksomhet. Selskapet vil bli tilført egenkapital og oppta lån slik at gjelden til Lillesand Næringselskap AS kan gjøres opp.

Ved oppgjør fra Agderbyen Eiendomsutvikling AS kan Lillesand Næringsarealer AS innfri sitt mellomværende til DnB og Sørlandparken Øst.

Organisasjon, arbeidsmiljø og likestilling

Det er ingen ansatte i selskapet.

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 rettvissende bilde av resultatet i regnskapsåret og stillingen ved årsskiftet.

Sørlandsparken Øst AS er det sikret arealer for handelsetableringer samt arealer for kontor, industri og lagervirksomheter. I 2012 og delvis inn i 2013 har arbeidet med senterstruktur og handel i Aust- Agder pågått slik at Lillesand kommune kan behandle endelig reguleringsplan for Sørlandsparken Øst like over påske 2013.

I Agderbyen Eiendomsutvikling AS (Agder Næringspark) har LINA sikret arealer for næringsetableringer, lokalisert midt i Agder og tett på E18, for de neste tiårene. For å styrke gjennomføringskraften og det operative salget har LINA inviteret JB Ugland som strategisk partner i denne utviklingen.

Det er ingen ansatte i selskapet.

Kredit- og likviditetsrisiko

Selskapet hadde finansiert sitt kjøp av aksjene i Agderbyen Eiendomsutvikling AS med lån hos DnB på kr 21.000.000,-. I forbindelse med JB Ugland sin inntreden i selskapet vil Agderbyen Eiendomsutvikling AS selv finansiere sin egen virksomhet. Selskapet vil bli tilført egenkapital og oppta lån slik at gjelden til Lillesand Næringselskap AS kan gjøres opp.

Ved oppgjør fra Agderbyen Eiendomsutvikling AS kan Lillesand Næringsarealer AS innfri sitt mellomværende til DnB og Sørlandparken Øst.

Arne Thomassen
Styreleder

Beathe Nytrøen
Styremedlem

Ehc Edward Henriksen
Styremedlem

Jan H Windegaard
Styremedlem

Jan Omli Larsen
Daglig leder

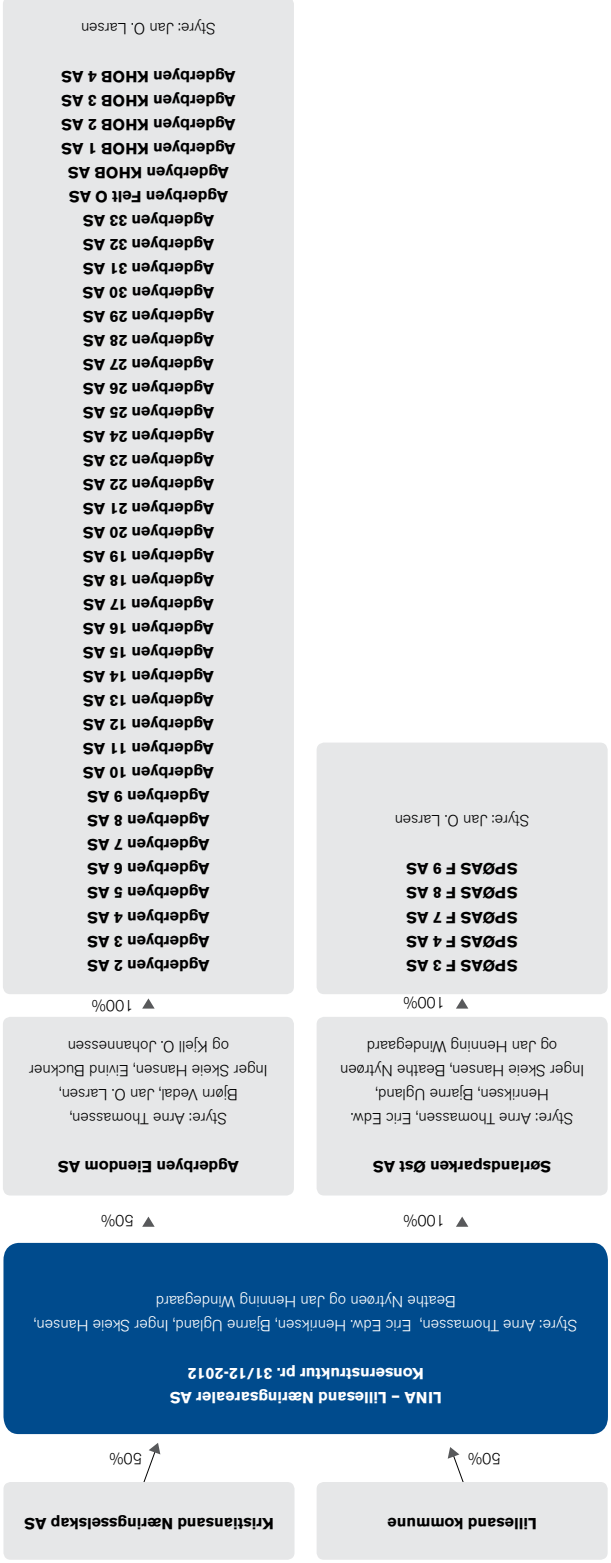
Arne Ugland
Styremedlem

Inger Skeie Hansen
Styremedlem

Beate Nytrøen
Styremedlem

Jan H Windegaard
Styremedlem

Jan Omli Larsen
Daglig leder



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 50% eierandel i Agderbyen Eiendomsutvikling AS (AEAS). Inntil mai 2012 eide LINA 100% av aksjene i AEAS og i mai 2012 ble 50% av disse aksjene solgt til J.B. Ugliand Eiendomsutvikling AS.

I konsernets tall under inngår Sørlandsparken Øst AS m/5

underliggende selskaper:

Selskapets forretningskontor er i Kristiansand.

ÅRSREGNSKAP KONSERN (1000 kr)

<i>Omsetning og resultat – Morsekskap</i>		<i>Omsetning og resultat – Konsern</i>	
2011	2012	2011	2012
Inntekter	13 565	14 354	81 061
Driftsresultat	11 145	11 573	55 683
Resultat før skatt	23 776	17 281	55 900
Selskapets egenkapital	77 654	96 856	91 823
Selskapets totalkapital	204 267	154 734	217 375
Egenkapitalandel	38 %	63 %	42 %

I Resultat før skatt i morsekskapet inngår salg av 50% av aksjer i Agderbyen Eiendomsutvikling AS samt utbytte fra Sørlandsparken Øst AS.

Agderbyen Eiendomsutvikling AS samt resultatandel fra felles kontrollert virksomhet i konsernet.

De finansielle anleggsmidlene består i å eie aksjer i Agderbyen Eiendomsutvikling AS og Sørlandsparken Øst AS. Sum anleggsmidler er 188,9 MNOK i morsekskapet, fordelt på investering i dattersekskap kr 89,2 MNOK, investering i felles kontrollert virksomhet er kr 0,8 MNOK og kr 98,9 MNOK i lån til felles kontrollert virksomhet (AEAS).

Eiendomene i konsernet er balansført som tomter i datterdattersekskapene til selskapet. Den totale verdien av tomter i datterdattersekskaper er i konsernet bokført til 38,9 MNOK.

Mens 2011 bød på en rekke økonomiske sjokk som den Arabiske våren, Japans trippelkatastrofe og den dramatiske forverringen i Eurolandene, var 2012 på mange måter fritt for overraskelser. Selv om året var fritt for overraskelser, var det ikke fritt for viktige begivenheter. Som for 2011 var det også i 2012 utviklingen i eurososonen som satte tonen for året. Det ble et vendepunkt i slutten av juli når ESB klargjorde at EU vil gjøre alt som står i dens makt for å holde eurososonen samlet. Politisk var EU's budsjettpakke med lovfesting av balanserte budsjetter og mer makt til EU-kommisjonen viktig. EU har med andre ord befestet at det er stor politisk vilje til å gjøre det som er nødvendig for å holde eurososonen samlet.

FREMIDSUTSIKTER

Norge bekreftet sin status som annerledesland i 2012. For å holde på konkurransekravet til eksporterende industri holdes rentene kunstig lave også i Norge. Norske- og internasjonale renter ser ut til å holde seg lave – lenge. 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 til nye store investeringer i næringsseiendom på fastlandet i Norge. Med kras om høyere kapitaldekning i bankene priser nå bankene risiko vesentlig høyere enn tidligere, og det er adskillig vanskelige i det hele tatt å få lån. Dette får stor betydning for investeringer i næringsseiendom. Så selv om rentenivået er lavt, er ikke nødvendigvis de rentene bedriften må betale så lave.

For næringsseiendom og viljen til nyinvesteringer sier denne usikkerheten ut i avventende aktører også lokalt i Norge generelt og i Agder spesielt ble kapasiteten i kontor og varehandelen bygget opp i årene 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 forretningsseiendommer som i stor grad ligger vesentlig under selvkost. Det er mao mange utbyggere som "bløt" enten fordi ikke får leid ut eller fordi husiene 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 næringsseiendommer vil LINA 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.

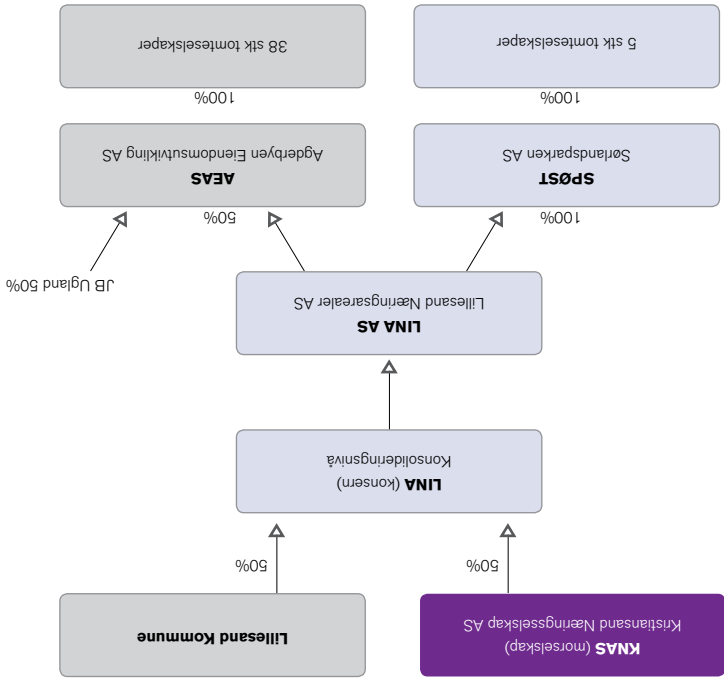
Gjennom LINA sine posisjoner på Kjerfellingland, Sørlandsparken er selskapet godt posisjonert mot en ny oppgang i etterforselen etter byggeklaare næringsstomter. Det antas at det vil ta noen år før denne etterforselen tiltar vesentlig.

Tilbudet av nærings- og boligtomter til nybygging oppleves som et utfordringene er store som regionens sentrale drivkrefter. Utfordringene er store 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. Avveilingen blir derfor å balansere hensynet preferansene i næringene mot klimavennlig utvikling, å sikre attraktive bymiljøer, samt å sikre et tilbud av boliger og boligtomter som gir regionen en betydelig arealreserve for nye næringer og næringer i vekst.

Når det gjelder næringsarealer er det pt tilstrekkelig med boligboble slik tilfellet kan være i Oslo og Stavanger. Mjøvann, Lauvåsen, Sørandsparken Øst og Kjerlingland som de største og mest aktuelle tomteområdene. I tillegg er det mindre næringsarealer spredt i hele regionen. Dette sammen med en betydelig ledighet i bestående logistikk og kontorlokaler samt tilkænde ledighet i forretningslokaler, vil bli et utfordringene er store som regionens sentrale drivkrefter. Utfordringene er store sentrumsområdene og de nære randsoner nærområdene 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. Avveilingen blir derfor å balansere hensynet preferansene i næringene mot klimavennlig utvikling, å sikre attraktive bymiljøer, samt å sikre et tilbud av boliger og boligtomter som gir regionen en betydelig arealreserve for nye næringer og næringer i vekst.

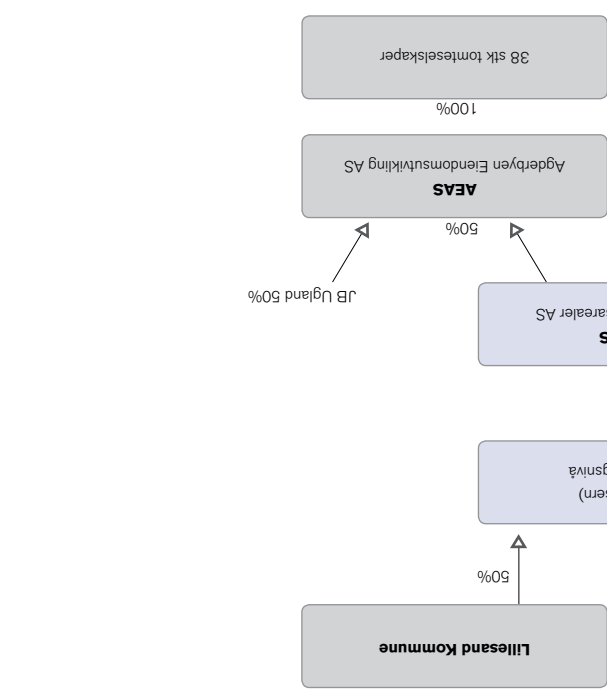
KNAS OG LINA

For KNAS/LINA blir det viktig å sikre at det hele tiden er ledige og byggeklaare næringstomter med den riktige kvaliteten når virksomheter ønsker å etablere seg. Dette gjelder innenfor alle sektorer som industri, lager, logistikk, kontor og handel. Det blir også viktig å befeste de tradisjonelle sentrumsområdene og de nære randsoner nærområdene 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. Avveilingen blir derfor å balansere hensynet preferansene i næringene mot klimavennlig utvikling, å sikre attraktive bymiljøer, samt å sikre et tilbud av boliger og boligtomter som gir regionen en betydelig arealreserve for nye næringer og næringer i vekst.



ORGANISERING

Mens KNAS er i 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 konsernstukturer. Det finnes derfor konsoliderte regnskap for KNAS så vel som for LINA, KNAS og LINA- administrasjonen er den samme med kontoradresse på Kjøtta i Kristiansand.



Lillesand Næringsarealer (LINA) består av tomteområder i Sørandsparken Øst AS (SPØAS) som er et tomteområde på ca 500 dekar nord/øst for Traparcken. En tomt er solgt til IKEA og en til IKANO - IKEAs søsterselskap. På om lag 200 dekar tomteareal er det hjemlet 30.000 kvm handel ! tillegg til IKEA. Minstestørrelsen på hver butikk er 3000 kvm. Intensjonen er at dette skal være tomter for etablering av volumkravende handelskonsepter. Det er derimot ingen utførmønde liste over varer som tillates omsatt på disse tomtene.

Lillesand Næringsarealer (LINA) består av tomteområder i Sørandsparken Øst AS (SPØAS) som er et tomteområde på ca 1400 dekar. 50% av aksjene i Agderbyen Eiendomsutvikling AS ble i 2012 solgt til JB Ugliand Eiendom slik at LINA nå eier 50% av disse aksjene. Det er partenes intensjon å være langsiktige utviklere av det store tomteområdet midt i Agder. Dette tomteområdet forventes å bli et viktig tomteområde for fremtidige etableringer av lager/logistikk virksomheter i regionen. Dette området har potensial til å bli det Sørandsparken har vært for regionens industr, lager og logistikkutvikling de siste ti-årene. Grunnarbeidene er så vidt påbegynt og ved årsskiftet ser vi en gryende økende interesse for tomtekjøp i området. På dette området ligger også en aktuell tomt for et eventuelt felles sykehus for Agder.

SELSKAPSMÅL FOR LINA

LINA sine målsetninger kan oppsummeres:

- Næringspolitisk:** 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:** LINA skal gi eierne rimelig avkastning på investert (sysseisatt) kapital.
- Selskapene skal kjennetegnes ved:
 - Tilitt** 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 markederne, bygge nettverk samt å søke samarbeid og allianser.

STRYING OG FORRETNINGSMODEL

Det er utarbeidet en felles forretningsplan for KNAS og LINA. Selskapene styres vha et eget styre for KNAS og eget styre for LINA.

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

KNAS / LINA kontrollerer nå selv eller sammen med andre ca 4.800 dekar sentralt lokalisert næringsarealer i Kristiansandsregionen sprdet i mye av områdene rundt Kristiansand. Av dette utgjør arealene i LINA 1300 dekar. Det er fortsatt en ubalanse mellom selskapers aktivitet øst- og vest for byen. Tynghdepunktet for selskapenes virksomhet er helt klart mot øst. Et forsiktig estimat på LINA sine eierposisjoner i disse tomteområdene er 700-800 MNOK solgt som næringsstomter.

UTSIKTER FREMOVER

KNAS / LINA kontrollerer nå selv eller sammen med andre ca 4.800 dekar sentralt lokalisert næringsarealer i Kristiansandsregionen sprdet i mye av områdene rundt Kristiansand. Av dette utgjør arealene i LINA 1300 dekar. Det er fortsatt en ubalanse mellom selskapers aktivitet øst- og vest for byen. Tynghdepunktet for selskapenes virksomhet er helt klart mot øst. Et forsiktig estimat på LINA sine eierposisjoner i disse tomteområdene er 700-800 MNOK solgt som næringsstomter.

utvikles i årene som kommer.

180 dekar kontor, lager og industr-tomter (KIL) som kan i dette området er det om lag 200 dekar handelsstomter og infrastrukturen i området – herunder 4-felts vei inn til IKEA. 2010. Parallelt har Sørandsparken Øst AS opparbeidet i Sørandsparken øst åpnet IKEA sitt varehus 21. oktober

EN STATUSOVERSIKT

Årsrapporten er en samlerapport for hhv Kristiansand Næringssekskap 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

Veksten i verdensøkonomiene er fortsatt lav og Norge befester posisjonen som annerledeslandet. Industrielandene opplever nærmest stillstand og veksten i de fremvoksende økonomiene bremses opp. For industrielandene tiltar arbeidsledigheten faretruende og en eventuell svakt tiltakende vekst vil ikke være nok til å få ledigheten vesentlig ned. Først om et par år er det ventet at rentene begynner å stige vesentlig. Største bekymring er på mange måter den uro og de politiske strømninger den tiltakende arbeidsledigheten kan gi.

Mens 2011 var preget av en rekke store hendelser som den arabiske våren, Japans trippelkatastrofe og den dramatiske forverringen av den europeiske statsgjeldskrisen, var 2012 på mange måter fritt for store overraskelser. Likevel var det utviklingen i Eurosonen de fleste hadde blikket på i 2012. Det ble et vendepunkt i juli da ESB klargjorde at den europeiske seltralbanken vil gjøre alt som står i dens makt for å holde eurosonen samlet. Utover høsten ble det introdusert konkrete enkelttiltak til de gjeldstyngede eurolandene. Med disse tiltakene ble ikke de mest utsatte landene tvunget ut av eurosonen selv om de skulle møte stengte dører i lånemarkedet. Med dette ble valutarisikoen og risikoen knyttet til investeringer i eurosonens periferi vesentlig redusert.

EU's permanente krisefond, som ble etablert i oktober, kan være første skritt i retning av en europeisk bankunion.

For ett år siden var det stor uro for et sammenbrudd i eurosonen med et «fall» på 20 – 30 pst. I løpet av 2012 er denne sannsynligheten sterkt redusert og det er sannsynlig at eurosonen vil bestå med alle dagens 17 medlemmer.

Uroen har derimot tiltatt i Midt- Østen, uten at dette foreløpig har fått store konsekvenser for oljeprisen. Kina har unngått en «hard landing». I USA ble veksten i 2012 moderat bla fordi usikkerheten rundt finanspolitikkens dempet privat etterspørsel. 2012 ble året da det amerikanske boligmarkedet snudde i positiv retning etter å ha vært i nedgang siden 2006.

NORGE

I Norge opplever vi en todelt økonomi hvor de virksomheter som leverer produkter og tjenester til oljeindustrien lever svært godt, men den øvrige industrien lever under langt strammere rammer. Lønnsveksten i Norge for 2012 ble trolig i overkant av 4% og arbeidsledigheten holdt seg på i overkant av 3%, noe som er svært lavt i europeisk sammenheng. Den økte arbeidsinnvandringen har økt norsk økonomisk vekstkapasitet

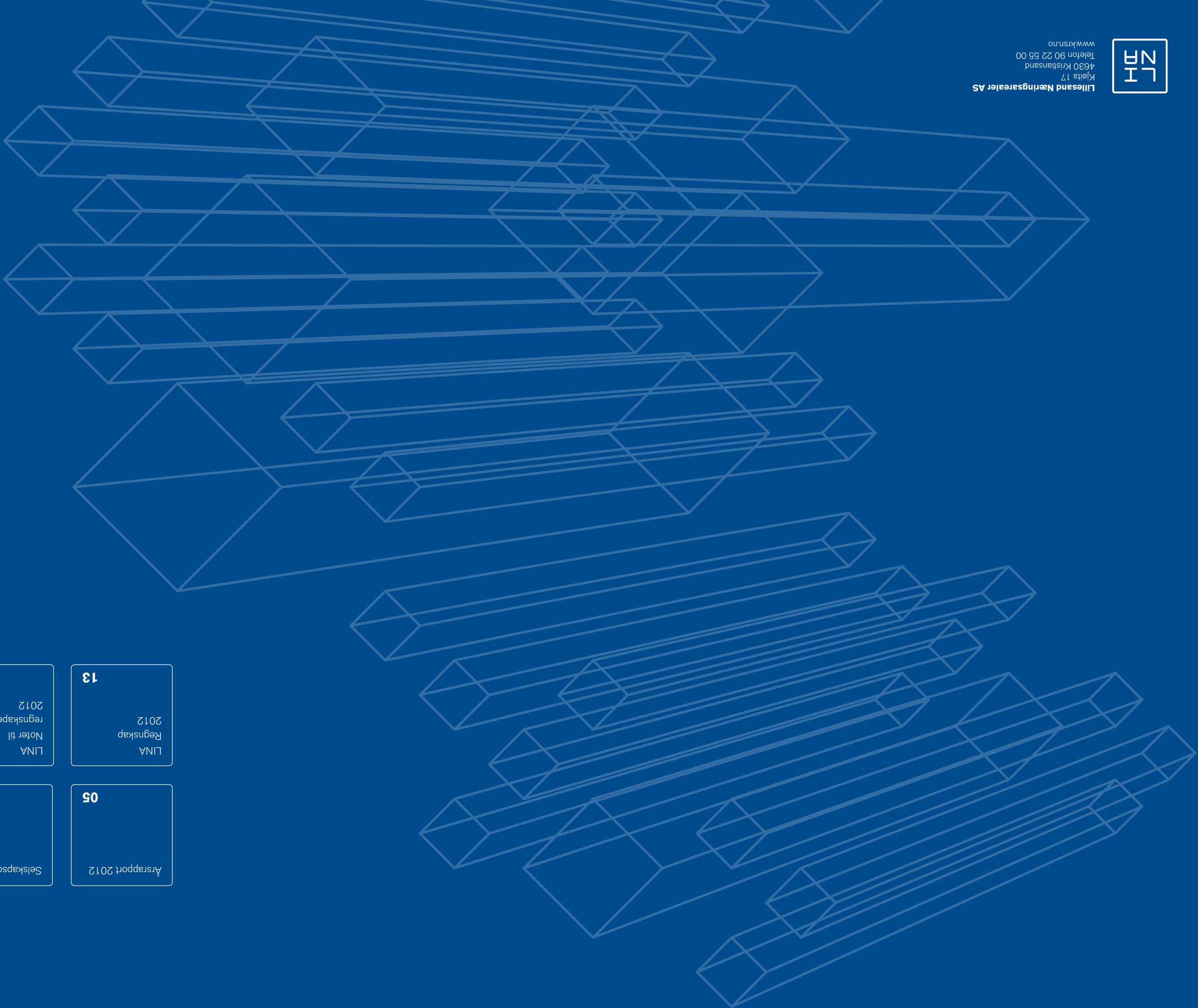


og dempet presset i arbeidsmarkedet. Fra konjunkturbarometeret for Agder i februar 2013 kunne vi observere at hver tredje krone kommer fra olje- og gass sektoren. Høy etterspørsel fra petroleumsnærings vil ventelig holde veksttaket i norsk økonomi oppe. Det er med andre ord en beskjeden optimisme i den norske og det lokale næringslivet til tross for den internasjonale uroen.

NÆRINGSEIENDOM LOKALT

Etterspørselen etter næringsseiendom 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 byggekaktiviteten i regionen var stor gjennom hele krisen. De delvis pågående store etableringene som nytt Sørlandssenter, Avenyen, IKA, Sandens og Vågsbygd senter vil antagelig gi en overkapasitet på handelsarealer en periode. Nye butikkkonseptet som ønsker å etablere seg i regionen bør likevel gis et tilbud. Fram mot finanskrisen i 2008 så vi at regionen er attraktiv for slike nye handelskonseptet og nedslagsfæhet 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. Investeringsnivået i toppårene 2006 og 2007 var nok godt over det som kan betegnes som et "bærekraftig" investeringsnivå sett over en lengre tidsperiode.

Som en konsekvens av finanskrisen i 2008 har myndighetene kommet med stadig flere bankreguleringer. Målsætningen har vært å skape mer solide banker med høyere kapitaldekning. Det positive med disse reguleringene er blant annet at det demper sannsynligheten for nye finanskriser eller i det minste demper betydningen av nye kriser. Kostnaden ved disse økte kapitalkravene er imidlertid at bankenes rolle som formidler av likviditet og kreditt blir hemmet. Dette gis seg utslag i vanskelige tilgang på lån og økte lånekostnader. Kapitalkravene virksomhet som etablering av ny næringsseieendom merker godt denne tilstrammingen både ved at kreditten er blitt mindre tilgjengelig, men også at kreditten er langt dyrere. Det svært lave rentenivået gjør likevel at samlet rentenivå er levedygtig, men dersom vi får økte renter i kombinasjon med økte kredittmarginer, vil dette gi et samlet rentenivå som kan bli problematisk for mange investorer.



23
Øvrige Selskaps-
regnskaper
2012

22
LINA
Revisors
beretning
2012

09
LINA
Styrets
beretning
2012

16
LINA
Noter til
regnskapet
2012

08
Selskapsoversikt

13
LINA
Regnskap
2012

05
Årsrapport 2012



ÅRSRAPPORT | 2012

LILLESAND NÆRINGSAREALER AS

