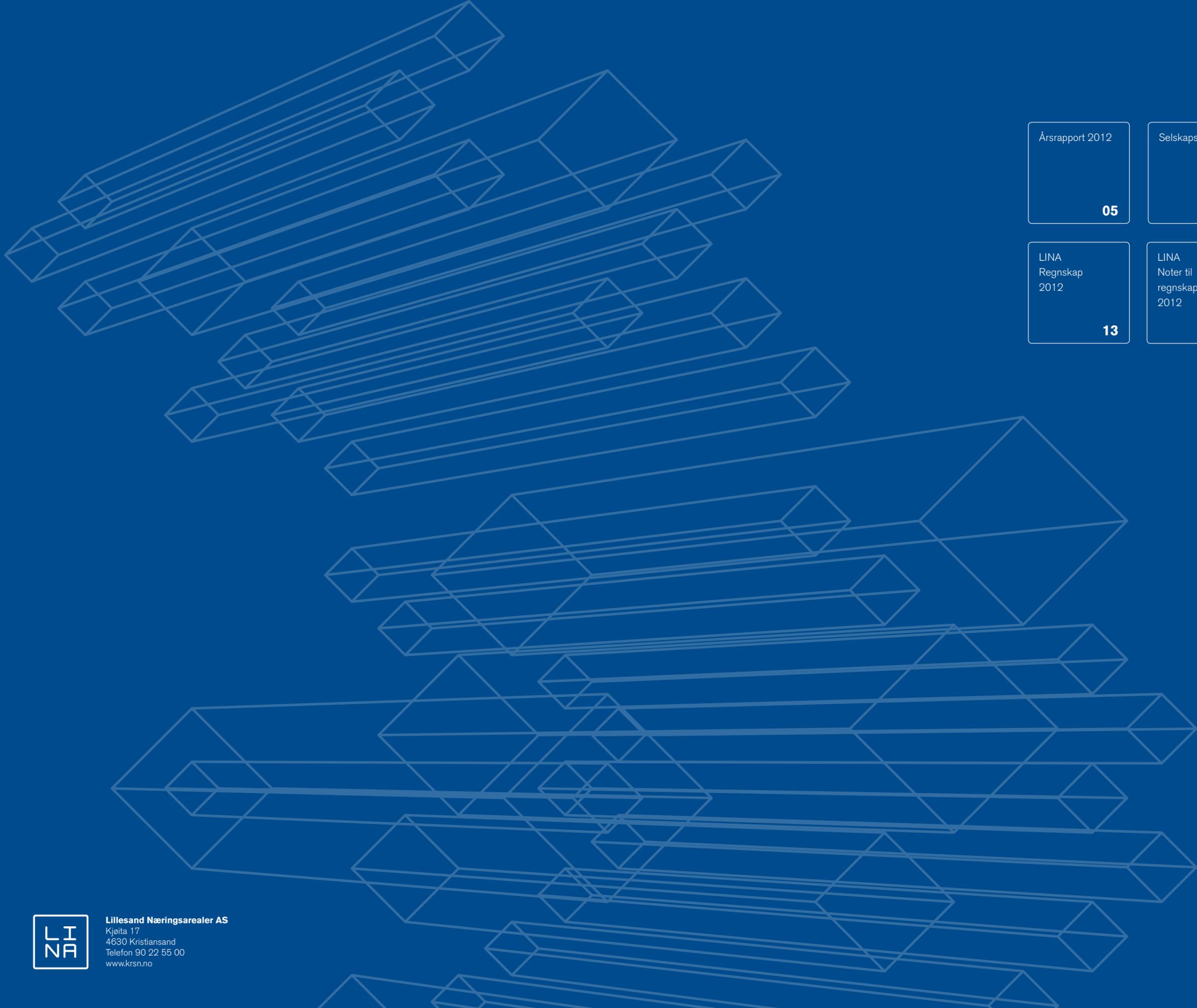




LILLESAND NÆRINGSAREALER AS

ÅRSRAPPORT | 2012





Årsrapport 2012 05	Selskapsoversikt 08	LINA Styrets beretning 2012 09
LINA Regnskap 2012 13	LINA Noter til regnskapet 2012 16	LINA Revisors beretning 2012 22
		Øvrige Selskaps- regnskaper 2012 23



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

Veksten i verdensøkonomiene er fortsatt lav og Norge befester posisjonen som annerledeslandet. Industrilandene opplever nærmest stillstand og veksten i de fremvoksende økonomiene bremser opp. For industrilandene 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 oljeprisene. Kina har unngått en «hard landing». I USA ble veksten i 2012 moderat bla fordi usikkerheten rundt finanspolitikken 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.

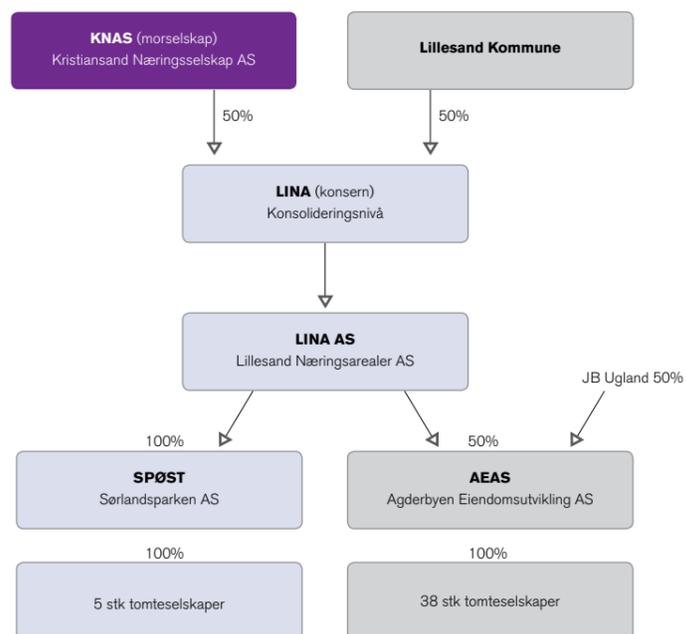
Fra konjunkturbarometeret for Agder i februar 2013 kunne vi observere at hver tredje krone kommer fra olje- og gass sektoren. Høy etterspørsel fra petroleumsnæringen vil ventelig holde veksttaket i norsk økonomi oppe. Det er med andre ord en beskjeden optimisme i den norske og det lokale næringslivet 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 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. Fram mot finanskrisen i 2008 så vi at regionen er attraktiv for slike nye handelskonsepter og nedslagsfeltet for slike er typisk hele Agder med sine nær 300.000 innbyggere. At regionen oppfattes som interessant for eiendoms- og næringsetableringer også for investorer utenfor Agder er et positivt utviklingstrekk. Etterspørselen etter næringsstomter har imidlertid langt igjen til nivået fra 2006 og 2007. 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. Målsettingen 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 vanskeligere tilgang på lån og økte lånekostnader. Kapitalkrevende virksomhet som etablering av ny næringsseiendom merker godt denne tilstramningen 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 levelig, men dersom vi får økte renter i kombinasjon med økte kredittmarginer, vil dette gi et samlet rentenivå som kan bli problematisk for mange investorer.





KNAS OG LINA

For KNAS/LINA blir det viktig å sikre at det hele tiden er ledige og byggeklare næringsstomter 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 som regionens sentrale drivkrefter. utfordringene er store ift et offensivt næringsliv i Sørlandsparken og et næringsliv i sentrumsområdene, 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. A sveiingen 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 treffer boligpreferansene til befolkningen.

Tilbudet av nærings- og boligtomter til nybygging oppleves å være tilfredsstillende. På boligsiden kan dette leses ved at prisutviklingen i Agder har vært, og forventes å forbli, lavere enn for resten av landet. Dette kan på mange måter sies å være et sunnhetstrekk, og lite tyder på at Agder er nær en boligboble slik tilfellet kan være i Oslo og Stavanger. Når det gjelder næringsarealer er det pt. tilstrekkelig med Mjåvann, Lauvåsen, Sørlandsparken 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 tiltakende ledighet i forretningslokaler, gir regionen en betydelig arealreserve for nye næringer og næringer i vekst.

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.

Lillesand Næringsarealer (LINA) består av tomteområder i **Sørlandsparken Øst AS (SPØAS)** som er et tomteområde på ca 500 dekar nord/øst for Travparken. 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 i tillegg til IKEA. Minstestørrelsen på hver butikk er 3000 kvm. Intensjonen er at dette skal være tomter for etablering av volumkrevende handelskonsepter. Det er derimot ingen uttømmende liste over varer som tillates omsatt på disse tomtene.

I tillegg ligger eierskapet til **Agderbyen Eiendomsutvikling AS (AEAS)** i LINA. Dette er et tomteområde på Kjerlingland på ca 1400 dekar. 50% av aksjene i Agderbyen Eiendomsutvikling AS ble i 2012 solgt til JB Ugland 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 Sørlandsparken har vært for regionens industri, 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.

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.

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 utviklingstrinn som besluttes gjennomført for den enkelte eiendom går inn i neste utviklingstrinn. For LINA sine kunder er det hensiktsmessig å ha plassert eierskapet i et selskap fordi det er slik aktørene uansett vil organisere seg på sin side – en slik gjennomføring hos tomteutvikler sparer derfor kjøper for tid og omorganiseringskostnader.

SELSKAPSMÅL FOR LINA

LINA sine målsettinger 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 (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.

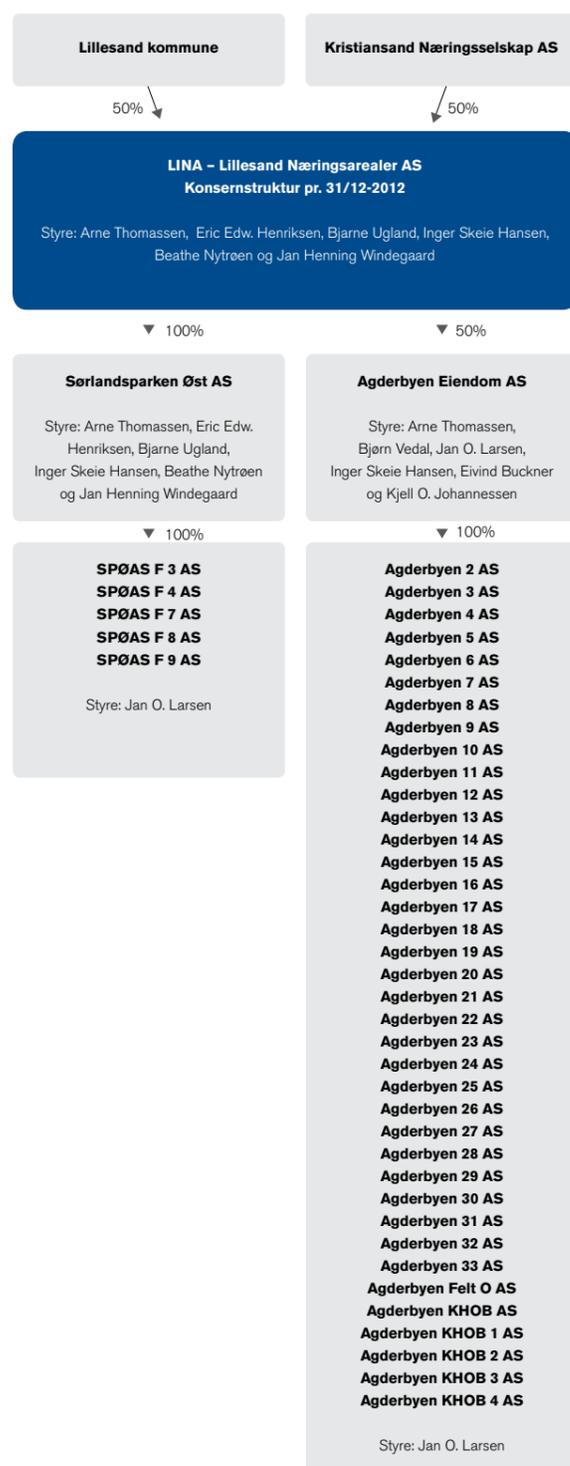
EN STATUSOVERSIKT

I Sørlandsparken øst åpnet IKEA sitt varehus 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 dekar handelstomter og 180 dekar kontor, lager og industri-tomter (KIL) som kan utvikles i årene som kommer.

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. I 2012 inviterte LINA inn JB Ugland Eiendom AS inn som strategisk partner for utvikling av tomteområdet.

UTSIKTER FREMOMER

KNAS / LINA kontrollerer nå selv eller sammen med andre ca 4.800 dekar sentralt lokalisert næringsarealer i Kristiansandsregionen spredt i mye av områdene rundt Kristiansand. Av dette utgjør arealene i LINA 1300 dekar. 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 LINA sine eierposisjoner i disse tomteområdene er 700-800 MNOK solgt som næringsstomter.



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. Ugland 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 – Morselskap</i>	2012	2011
Inntekter	13 565	334
Driftsresultat	11 145	-1 774
Resultat før skatt	23 776	23 490
Selskapets egenkapital	77 654	63 451
Selskapets total kapital	204 267	214 921
Egenkapitalandel	38 %	30 %

<i>Omsetning og resultat – Konsern</i>	2012	2011
Inntekter	14 354	81 061
Driftsresultat	11 573	55 683
Resultat før skatt	17 281	55 900
Selskapets egenkapital	96 856	91 823
Selskapets total kapital	154 734	217 375
Egenkapitalandel	63 %	42 %

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

I Resultat før skatt i konsern inngår salg av 50 % aksjer i 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 morselskapet, fordelt på investering i datterselskap 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).

Eiendommene i konsernet er balanseført som tomter i datterdatterselskapene til selskapet. Den totale verdien av tomter i datterdatterselskaper er i konsernet bokført til 38,9 MNOK.

FREMTIDSUTSIKTER

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 eurosone som satte tonen for året. Det ble et vendepunkt i slutten av juli når ESB klagjorde at EU vil gjøre alt som står i dens makt for å holde eurosone 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 eurosone samlet.

Norge bekreftet sin status som annerledeslandet i 2012. For å holde på konkurransekraften 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 ift nye store investeringer i næringseiendom på fastlandet i Norge. Med krav om høyere kapitaldekning i bankene priser nå bankene risiko vesentlig høyere enn tidligere, og det er adskillig vanskeligere i det hele tatt å få lån. Dette får stor betydning for investeringer i næringseiendom. Så selv om rentenivået er lavt, er ikke nødvendigvis de rentene bedriften må betale så lave.

For næringseiendom og viljen til nyinvesteringer slår denne usikkerheten ut i avventende aktører også lokalt. I Norge generelt og i Agder 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 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 Kjerlingland, Sørlandsparken er selskapet godt posisjonert mot en ny oppgang i etterspørselen etter byggeklare næringstomter. Det antas at det vil ta noen år før denne etterspørselen tiltar vesentlig.

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. IKEA- tomten ble regulert i forbindelse med IKEA etableringen, mens det for de øvrige arealene ikke har vært noen gyldig reguleringsplan. I 2011 kjøpte IKANO, IKEAS søsterorganisasjon, en stor handelstomt nær ved IKEA-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 før 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 etterspørsel etter slike tomter. Selskapet hadde dialog med flere aktuelle etablerer utenom IKEA. Med Bauhaus var vi kommet så nær at det bare var signering av kontrakten som gjenstod. Når vi nå formodentlig får et reguleringsvedtak i mai 2013 er markedet for denne typen handelstomter langt svakere enn det var i perioden 2006 – 2008. Thon bygger sitt gigantvarehus i Sørlandsenteret 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 IKEA. 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 konkurransesituasjonen 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 næringstomter fra Mjåvann, Lauvåsen og Kjerlingland. I sørlandsparken øst er det om lag 180 dekar denne type formål.

I selskapet Agderbyen Eiendomsutvikling AS (AEAS) foregår utviklingen av næringsområdet på Kjerlingland. Dette er et område på om lag 1400 dekar hvor om lag 1000 dekar er regulert til næring. Selskapet ble opprinnelig kjøpt av OT Tønnevold. I 2012 ble JB Ugland eiendom AS invitert inn som partner i AEAS. Dette resulterte i at JB Ugland kjøpte 50% av aksjene i AEAS.

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 bensinstasjonstomter samt en tomt på om lag 10 dekar nærmest krysset på området KIL 5. Med disse salgene følger også forpliktelser til å fremføre infrastruktur og gang- og sykkelsti gjennom området. I løpet av 2012 har det derfor vært nødvendig å etablere utbyggingsavtaler og annet rammeverk samt tillatelser for å gå i gang med infrastrukturarbeidene samt klargjøringen 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 eiendomsselskap, 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 mye forretningslokaler ledige, dette gjelder kontor, butikk og lagerlokaler.

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

Kreditt- 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 Næringssselskap 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.

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 invitert JB Ugland som strategisk partner i denne utviklingen.

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

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 rettviseende bilde av resultatet i regnskapsåret og stillingen ved årsskiftet.

Kristiansand, 08.05.2013
I styret for Lillesand Næringsarealer AS

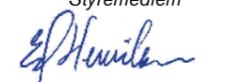

Arne Thomassen
Styreleder

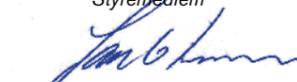

Inger Skeie Hansen
Styremedlem


Bjarne Ugland
Styremedlem


Beate Nytrøen
Styremedlem


Jan H Windegaard
Styremedlem


Eric Edward Henriksen
Styremedlem


Jan Omli Larsen
Daglig leder



	Note	MORSELSKAP		KONSERN	
		2012	2011	2012	2011
Driftsinntekter og driftskostnader					
Salgsinntekter	8	13 564 918	0	14 354 113	81 060 500
Andre driftsinntekter		0	334 225	0	0
Sum driftsinntekter		13 564 918	334 225	14 354 113	81 060 500
Driftskostnader					
Varekostnad/kostander solgte tomter		1 160 799	0	395 234	21 225 539
Lønnskostnad		365 120	1 442 868	365 120	1 369 837
Avskrivninger		0	0	0	0
Nedskrivninger		0	0	0	0
Andre driftskostnader	7	894 231	665 491	2 020 486	2 782 604
Sum driftskostnad		2 420 150	2 108 359	2 780 840	25 377 980
Driftsresultat		11 144 768	-1 774 134	11 573 273	55 682 520
Andre inntekter og kostnader					
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		10 000 000	25 248 563	2 970 714	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 219 319	0	3 219 319	0
(Andre) renteinntekter		97 672	31 736	1 045 212	238 111
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	2 244	0	0
(Andre) rentekostnader		685 544	13 783	1 527 927	20 780
Annen finanskostnad		0	0	0	260
Ordinært resultat før skattekostnad		23 776 214	23 490 137	17 280 591	55 899 592
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-425 950	978 612	-257 512	-547 277
Årsresultat		24 202 164	22 511 525	17 538 103	56 446 869
Overføringer					
Avsatt til utbytte		10 000 000	20 000 000	10 000 000	20 000 000
Avsatt til annen egenkapital		14 202 164	2 511 525		
Sum diponert		24 202 164	22 511 525		

	Note	MORSELSKAP		KONSERN	
		2012	2011	2012	2011
EIENDELER					
Anleggsmidler					
Varige driftsmidler					
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2,5	0	0	38 895 349	135 665 141
Sum varige driftsmidler		0	0	38 895 349	135 665 141
Finansielle anleggsmidler					
Investeringer i datterselskap	4	89 265 886	90 797 016	0	0
Lån til foretak i samme konsern	3,9	0	96 947 153	0	0
Investeringer i tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	4,5	765 565	0	2 181 519	0
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3,9	98 880 902	0	98 880 902	0
Sum finansielle anleggsmidler		188 912 353	187 744 169	101 062 421	0
Sum anleggsmidler		188 912 353	187 744 169	139 957 770	135 665 141
Omløpsmidler					
Fordringer					
Kundefordringer		3 233 830	553 590	3 233 830	0
Andre fordringer	9	10 000 000	25 290 334	1 143 469	78 930 147
Sum fordringer		13 233 830	25 843 924	4 377 299	78 930 147
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	2 120 324	1 333 368	10 399 005	2 779 899
Sum omløpsmidler		15 354 154	27 177 292	14 776 304	81 710 046
SUM EIENDELER		204 266 507	214 921 461	154 734 073	217 375 187

	Note	MORSELSKAP		KONSERN	
		2012	2011	2012	2011
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
Annen innskutt egenkapital		0	0	0	0
Sum innskutt egenkapital		17 003 600	17 003 600	17 003 600	17 003 600
Opptjent egenkapital					
Annen egenkapital	1	60 649 904	46 447 740	79 852 396	74 819 896
Sum opptjent egenkapital		60 649 904	46 447 740	79 852 396	74 819 896
SUM EGENKAPITAL		77 653 504	63 451 340	96 855 996	91 823 496
Gjeld					
Avsetning for forpliktelser					
Pensjonsforpliktelser	7	20 819	20 819	20 819	20 819
Utsatt skatt	6	0	0	0	6 332 563
Andre avsetninger for forpliktelser	3	0	0	11 109 334	14 688 163
Sum avsetninger for forpliktelser		20 819	20 819	11 130 153	21 041 545
Annen langsiktig gjeld					
Gjeld til kredittinstitusjoner	3,5	21 000 000	43 000 000	21 000 000	43 223 272
Gjeld til foretak i samme konsern		73 067 901	0	0	0
Øvrig langsiktig gjeld	3	0	30 599 955	0	0
Sum annen langsiktig gjeld		94 067 901	73 599 955	21 000 000	43 223 272
Kortsiktig gjeld					
Leverandørgjeld		488 233	328 633	676 247	1 015 181
Betalbar skatt	6	0	425 950	0	425 950
Skyldige offentlige avgifter		0	127 583	0	127 583
Utbytte		10 000 000	20 000 000	10 000 000	20 000 000
Annen kortsiktig gjeld	3,9	22 036 050	56 967 181	15 071 677	39 718 162
Sum kortsiktig gjeld		32 524 283	77 849 347	25 747 924	61 286 875
SUM GJELD		126 613 003	151 470 121	57 878 077	125 551 692
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		204 266 507	214 921 461	154 734 073	217 375 187

Kristiansand, 08.05.2013
I styret for Lillesand Næringsarealer AS


Arne Thomassen
Styrets leder


Bjarne Ugland
Styremedlem


Inger Skeie Hansen
Styremedlem


Eric Edward Henriksen
Styremedlem


Beathe Nytrøen
Styremedlem


Jan H Windegaard
Styremedlem


Jan Omli Larsen
Daglig leder

Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter og driftskostnader

Salgsinntekter består av omsetningsverdien av næringsseiendommer. Inntektene regnskapsføres ved risikooverdragelse til kjøper. Tilhørende tomtkostnader 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 næringsseiendommer. Omsetningsverdien på solgte eiendommer i datterselskapene presenteres som salgsinntekt og tilhørende investeringskostnader presenteres som kostnader solgte tomter.

Konsolideringsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til løpende virksomhet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige driftsmidler som forringes i verdi avskrives lineært over forventet levetid. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall i den grad

regnskapsreglene krever det. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Investering i andre selskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre selskaper i selskapsregnskapet. Investeringen vurderes til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Konsernbidrag til datterselskap, med fradrag for skatt, føres som økt kostpris for aksjene. Utbytte/ konsernbidrag inntektsføres samme år som det er avsatt i datterselskapet/ tilknyttet selskap. Når utbytte/ konsernbidrag som vesentlig overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, anses den overskytende dels om tilbakebetaling av investert kapital, og fratrekkes investeringens verdi i balansen.

Driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 28% på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.

NOTE 1 – EGENKAPITAL

MORSELSKAP (1000 kr)	Aksjekapital	Overkurs- fond	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 1.1.	7 354	9 650	46 448	63 451
Årets resultat	0	0	24 202	24 202
Utbytte	0	0	-10 000	-10 000
Egenkapital pr 31.12.	7 354	9 650	60 650	77 654

KONSERN (1000 kr)	Aksjekapital	Overkurs- fond	Annen opptj. egenkapital	Sum
Egenkapital pr 1.1	7 354	9 650	74 820	91 823
Nedsalg Agderbyen Eiendomsutvikling AS	0	0	-2 506	-2 506
Årets resultat	0	0	17 538	17 538
Utbytte	0	0	-10 000	-10 000
Egenkapital pr 31.12.	7 354	9 650	79 852	96 856

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	39 861	39 861
Tilgang kjøpte driftsmidler	-965	-965
Avgang solgte driftsmidler	-	-
Anskaffelseskost 31.12	38 895	38 895
Bokført verdi pr. 31.12	38 895	38 895

Anleggsmidler er tomt med aktiverte utviklingskostnader. Disse avskrives ikke.

Tomter, bygninger og annen fast eiendom

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

Negativt beløp på tilgang i 2012 gjelder mottatte kreditnotaer og anleggsbidrag som reduserer kostpris på tomtene.

NOTE 3 – FORDRINGER OG GJELD

Langsiktige fordringer (1000 kr)	MORSELSKAP		KONSERN	
	2012	2011	2012	2011
Lån til foretak i samme konsern	0	96 947	0	0
Lån til tilknyttet selskap	98 881	0	98 881	0
Sum	98 881	96 947	98 881	0

Langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	21 000	43 000	21 000	43 223
Gjeld til selskap i samme konsern	73 068	30 600	0	0

Sum	94 068	73 600	21 000	43 223
------------	---------------	---------------	---------------	---------------

Langsiktig gjeld som forfaller senere enn 5 år	0	9 000	0	9 000
--	---	-------	---	-------

Vedr gjeld til kredittinstitusjoner:

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

Andre avsetninger i konsern 11 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)	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmeandel	Egenkap siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
Sørlandsparken Øst AS (SPØST)	Kristiansand	100 %	107 052	-2 257	89 266
Balanseført 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:

Datterselskap:	Eies av:
Spøas F3 AS	SPØST
Spøas F4 AS	SPØST
Spøas F7 AS	SPØST
Spøas F8 AS	SPØST
Spøas F9 AS	SPØST

Tilknyttet selskap (1000 kr)	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmeandel	Egenkap siste år (50 %)	Resultat siste år (50 %)	Balanseført verdi
Agderbyen Eiendomsutvikling AS (AEAS)	Kristiansand	50 %	2 182	2 669	766
Balanseført 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		Agderbyen 15 AS	AEAS	Agderbyen 29 AS	AEAS
Agderbyen 2 AS	AEAS	Agderbyen 16 AS	AEAS	Agderbyen 30 AS	AEAS
Agderbyen 3 AS	AEAS	Agderbyen 17 AS	AEAS	Agderbyen 31 AS	AEAS
Agderbyen 4 AS	AEAS	Agderbyen 18 AS	AEAS	Agderbyen 32 AS	AEAS
Agderbyen 5 AS	AEAS	Agderbyen 19 AS	AEAS	Agderbyen 33 AS	AEAS
Agderbyen 6 AS	AEAS	Agderbyen 20 AS	AEAS	Agderbyen KHOB AS	AEAS
Agderbyen 7 AS	AEAS	Agderbyen 21 AS	AEAS	Agderbyen KHOB 1 AS	AEAS
Agderbyen 8 AS	AEAS	Agderbyen 22 AS	AEAS	Agderbyen KHOB 2 AS	AEAS
Agderbyen 9 AS	AEAS	Agderbyen 23 AS	AEAS	Agderbyen KHOB 3 AS	AEAS
Agderbyen 10 AS	AEAS	Agderbyen 24 AS	AEAS	Agderbyen KHOB 4 AS	AEAS
Agderbyen 11 AS	AEAS	Agderbyen 25 AS	AEAS	Agderbyen HBB AS - Selskapet ble solgt i 2012	
Agderbyen 12 AS	AEAS	Agderbyen 26 AS	AEAS	Agderbyen FELT O AS	AEASS
Agderbyen 13 AS	AEAS	Agderbyen 27 AS	AEAS		
Agderbyen 14 AS	AEAS	Agderbyen 28 AS	AEAS		

Konsernet

Investeringene i datterselskap regnskapsføres etter egenkapitalmetoden.

Investeringer i aksjer i datterselskap er eliminert i konsernet.

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

Investeringene i tilknyttet selskap regnskapsføres etter egenkapitalmetoden.

(1000 kr)	KONSERN	
	2012	2011
Merverdianalyse		
Balanseført egenkapital på kjøpstidspunktet	-789	0
Henførbart merverdi	0	0
Goodwill	0	0
Anskaffelseskost	-789	0

Beregning av årets resultatandel

Andel årets resultat	2 971	0
Avskrivning henførbart merverdi	0	0
Avskrivning goodwill	0	0
Årets resultatandel	2 971	0

Beregning av balanseført verdi 31.12.

Balanseført verdi 01.01.	0	0
Tilgang/avgang i perioden	-789	0
Årets resultatandel	2 971	0
Egenkapitaljustering direkte mot egenkapitalen	0	0
Overføringer til/fra selskapet (utbytte, konsernbidrag)	0	0
Innbetalt/tilbakebetalt egenkapital i perioden	0	0
Balanseført verdi 31.12.	2 182	0

NOTE 5 – BUNDNE MIDLER, PANTSTILLELSER, GARANTIER OG RENTEBINDINGSAVtaler

Det er ingen bundne bankmidler.

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

Se note 3

(1000 kr)	2012	2011
Bokført verdi aksjer Agderbyen Eiendomsutvikling	766	1 531
Bokført verdi eiendommer i Sørlandsparken Øst selskapene	38 895	39 861
Sum	39 661	41 392

NOTE 6 – SKATT

(1000 kr)	MORSELSKAP		KONSERN	
	2012	2011	2012	2011
Midlertidige forskjeller				
Pensjonsforpliktelse	-21	-21	-21	-21
Gevinst/tapskonto	0	0	0	23 400
Netto midlertidige forskjeller	-21	-21	-21	23 379
Underskudd til fremføring	-381	0	-874	-763
Grunnlag for utsatt skatt '(- skattefordel) i balansen	-402	-21	-895	22 616
28% utsatt skatt (- utsatt skattefordel)	-113	-6	-251	6 332
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	113	6	251	0
Utsatt skatt (- utsatt skattefordel)	0	0	0	6 332
Grunnlag for betalbar skatt				
Resultat før skattekostnad	23 776	23 490	22 858	55 900
Permanente forskjeller	-22 404	-19 987	-21 562	-57 867
Grunnlag for årets skattekostnad	1 372	3 503	1 296	-1 967
Anvendelse av underskudd til fremføring	-1 372	0	-1 625	0
Endring i midlertidige resultatforskjeller	0	-9	0	11 933
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	0	3 495	-329	9 966
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	0	-1 974	0	0
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	0	1 521	-329	9 966
Fordeling av skattekostnaden				
Betalbar skatt (28 % av grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	0	979	0	2 668
Til gode skatt av tilbakeført underskudd	0	0	0	0
Sum betalbar skatt	0	979	0	2 668
For mye, for lite avsatt i fjor	-426	0	-328	0
Skattekostnad (28 % av grunnlag for årets skattekostnad)	-426	979	-258	-547
Betalbar skatt i balansen				
Betalbar skatt (28 % av grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	0	979	0	2 668
Skatt av konsernbidrag	0	-553	0	-2 242
Betalbar skatt i balansen	0	426	0	426

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

(1000 kr)	MORSELSKAP		KONSERN	
	Daglig leder	Styret	Daglig leder	Styret
Ytelse til ledende personer				
Lønn / honorar adm.dir	0	0	0	0
Pensjon	0	0	0	0
Andre ytelser	0	320	0	320

(1000 kr)	MORSELSKAP		KONSERN	
	2012	2011	2012	2011
Lønnskostnad i regnskapet				
Lønn / honorar (2012 kun styrehonorar)	320	1272	320	1272
Arbeidsgiveravgift	45	189	45	189
Pensjonskostnad	0	49	0	49
Annen personalkostnad	0	0	0	0
Sum	365	1 510	365	1 510

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
Netto pensjonskostnad for morselskapet og konsernet		
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	0	100
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	0	5
Avkastning på pensjonsmidler	0	-6
Administrasjonskostnader	0	17
Resultatførte planavvik/estimatendringer	0	0
Resultatførte actuarielt tap (gevinst)	0	1
Netto pensjonskostnad inkl arbeidsgiveravgift	0	117
Netto pensjonsforpliktelse i morselskapet og konsernet		
Opptjente pensjonsforpliktelser 31.12.	0	175
Beregnet effekt av fremtidig lønnsregulering		
Beregnet brutto pensjonsforpliktelse 31.12.	0	175
Pensjonsmidler (til markedsverdi) 31.12.	0	160
Ikke resultatført actuarielt tap (gevinst)	0	-36
Planendringer	0	0
Arbeidsgiveravgift	0	0
Netto pensjonsforpliktelse inkl AGA pr 31.12	0	-21

Økonomiske forutsetninger

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

Netto pensjonskostnad inkl arbeidsgiveravgift **0** **117**

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

(1000 kr)	MORSELSKAP		KONSERN	
	2012	2011	2012	2011
Revisor (morselskap og konsern)				
Lovpålagt revisjon (inkl teknisk bistand med årsregnskapet)	130	89	200	197
Bistand teknisk årsoppgjør og ligningspapirer	20	77	82	226
Annen bistand (avgifts- og skattemessige forhold)	13	46	167	51
Sum godtgjørelse til revisor (alle beløp ekskl mva)	163	212	449	475

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 – MELLOMVÆRENDE MED SELSKAP I SAMME KONSERN M.V.

(1000 kr)	MORSELSKAP		KONSERN	
	2012	2011	2012	2011
Langsiktige lån til selskap i samme konsern	-	96 947	-	-
Langsiktig lån til tilknyttet selskap	98 881	-	98 881	-
Kortsiktige konsernfordringer (utbytte / konsernbidrag)	10 000	25 249	-	-
Øvrig langsiktig gjeld til selskap i samme konsern	-73 068	-30 600	-	-
Annen kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	-22 000	-49 691	-	-
Sum	13 813	41 905	-	-

Nærstående parter

Gjeld til Kristiansand Næringssselskap AS	-	7 081	-	7 081
---	---	-------	---	-------

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 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 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 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 bokføringskikk i Norge.

Kristiansand, 8. mai 2013

PricewaterhouseCoopers AS



Reidar Henriksen

Statsautorisert revisor

	SØRLANDSPARKEN ØST AS (100 % eiet av Lillesand Næringsarealer AS)		AGDERBYEN EIENDOMSUTVIKLING AS (50 % eiet av Lillesand Næringsarealer AS)	
	2012	2011	2012	2011
RESULTATREGNSKAP				
Driftsresultat	-601 700	59 075 380	9 492 534	-853 479
Finansposter	907 993	173 817	-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				
Utbytte	10 000 000	20 000 000		
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



SKOBUKKE

Hela i takt

SKOBUKKE

119,00
249,00
300,00
499,00

VÅR
NYTT

VÅR
NYTT