



LILLESAND NÆRINGSAREALER AS

# ÅRSRAPPORT | 2013





**Lillesand Næringsarealer AS**

Kjøita 17  
4630 Kristiansand  
Telefon 90 22 55 00  
[www.krsn.no](http://www.krsn.no)



Årsrapport 2013

**05**

Selskapsoversikt

**08**

LINA  
Styrets  
beretning  
2013

**09**

LINA  
Regnskap  
2013

**13**

LINA  
Noter til  
regnskapet  
2013

**16**

LINA  
Revisors  
beretning  
2013

**22**

Øvrige Selskaps-  
regnskaper  
2013

**23**







Årsrapporten er en samlerapport for hhv Kristiansand Næringssekselskap 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 KNAS og Lillesand kommune.

## MARKEDSUTSIKTER

Den globale økonomien vokste i 2013 med drøye 3 pst som er om lag ½ pst svakere enn forventning i flere analysemiljøer. Særlig skuffet veksten i USA, eurosone, India og Russland. Land som Storbritannia og Japan vokste derimot mer enn forventet. Tegn tyder likevel på at 2. halvår er på forventningsnivå med 2 pst for industrilandene og 5 pst for vekstøkonomiene. Dette kan gi grunnlag for en oppsving i privat etterspørsel. Høy gjeld, kutt i offentlige budsjetter og ledig kapasitet vil imidlertid tynge veksten i industrilandene. Selv om vekstøkonomien ventelig vil være oppe på forventningsnivå, vil Kina oppleve en svakere vekst som med litt tur motsvares av tiltakende oppsving i de øvrige BRIC-landene. De globalt lave rentene er forventet å forbli lave ut 2014.

## NORGE

I Norge opplever vi en todelt økonomi hvor de virksomheter som leverer produkter og tjenester til oljeindustrien hittil har levd svært godt, mens den øvrige industrien lever under langt strammere rammer.

For Norges del antas det at en av de tydeligste overordnede endringen i 2014 blir en utflåting av oljestimulansen i den nasjonale økonomien. Det er forventet at ringvirkningene fra investeringer i oljesektoren går fra å være kraftig positiv til å bli negativ. Høyere eksportvekst, bla hjulpet av en svekket kronekurs og en ekspansiv finanspolitikk, vil ventelig bidra til å begrense lavkonjunkturen. Mye tyder på at Norges bank, som legger betydelig vekt på bolig og gjeld i sine beslutninger, burde sett mer til utviklingen innenfor oljesektoren i sine vurderinger.

Arbeidsledigheten er forventet å stige både i 2014 og 2015. I takt med dette forventes boligprisene å avta ut 2014 og fortsette å synke inn i 2015 før prisene flater ut i 2016. Det er dermed lite som indikerer at Norges bank må øke rentene før sent i 2015.

## NÆRINGSEIENDOM LOKALT

Etterspørselen etter næringsseiendom og ønske om nye eiendomsinvesteringer lokalt på Sørlandet er fortsatt sterkt preget av tilbakeslaget. Denne utviklingen må forventes å fortsette i 2014 og langt inn i 2015 før vi kan forvente en oppsving. Det er fortsatt mye ledige kontor, butikk og lagerlokaler. Det er på mange måter sunt at markedet for nybygg lar vente på seg til den ledige kapasiteten er utnyttet. Etterslep 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 gi en overkapasitet på handelsarealer en periode. Nye butikkkonsepter som ønsker å etablere seg i regionen bør likevel gis et tilbud. Fram mot finanskrise i 2008 så vi at regionen var attraktiv for slike nye handelskonsepter og nedslagsfeltet for slike nye 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.

Bankreguleringer, med mål om å skape mer robuste banker, har de siste par årene bidratt til at tilgangen på kapital har vært begrenset. Vi ser nå at tilgangen på kapital er i bedring og marginene er synkende.

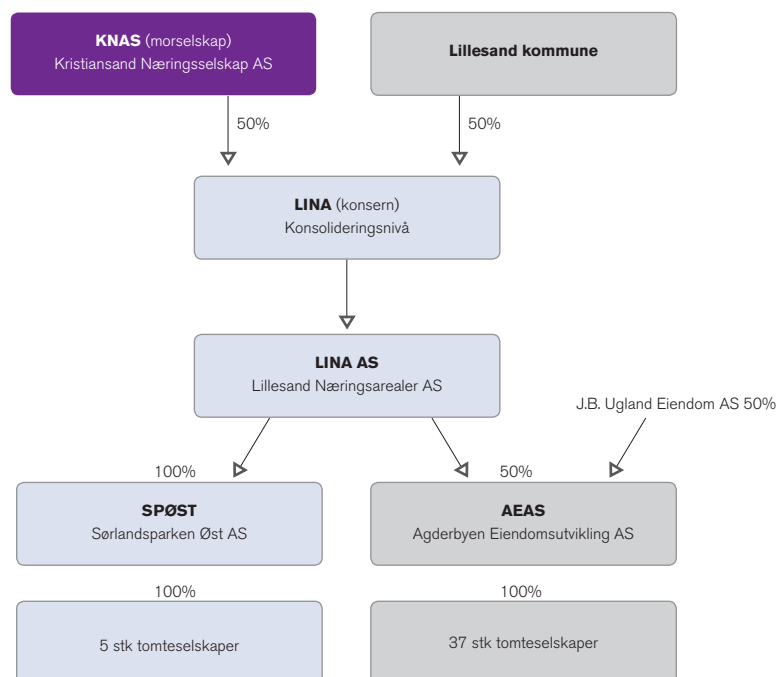
## KNAS OG LINA

For KNAS/LINA blir det viktig å sikre at det ved behov er ledige og byggeklare næringsstomter med riktig kvalitet. Dette gjelder innenfor alle sektorer som industri, lager, logistikk, kontor og handel. Det blir også viktig å befeste etablert bysentra og de nære randsoner som regionens sentrale drivkraft. Dette kan skape et dilemma for LINA all den stund mange av virksomhetens næringsarealer er lokalisert et stykke unna Lillesand sentrum. Selv om det er utfordringer mellom de gamle sentrumsområdene og de nye mer perifere næringsområdene, er det minst like store utfordringer mellom de ulike regionene og deres tiltrekningskraft på nye etableringer. Aweiingen blir derfor å balansere hensynet til preferanser i næringslivet mot klima- og transportvennlig utvikling lokalt, opp mot å sikre rammebetingelser for nyetableringer i vår region.

Tilbudet av nærings- og boligstomter til nybygging oppleves å være tilfredsstillende i Kristiansandsregionen. 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 større eller 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 AS (LINA)** består av tomtområder i **Sørlandsparken Øst AS (SPØST)** som er et tomtområde 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 slik tilfellet var tidligere.

I tillegg ligger eierskapet til **Agderbyen Eiendomsutvikling AS (AEAS)** i LINA. Dette er et tomtområde på Kjerlingland på ca 1400 dekar. 50% av aksjene i Agderbyen Eiendomsutvikling AS ble i 2012 solgt til J.B. Ugland Eiendom AS slik at LINA nå eier 50% av disse aksjene. Det er partenes intensjon å være langsiktige utviklere av dette store tomtområdet midt i Agder. Kjerlingland forventes å bli et viktig tomtområde 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 tiårene. Det er solgt tomter for knapt 40 MNOK og grunnleggende infrastrukturarbeider pågår for fullt.

## 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. Styret i Agderbyen Eiendomsutvikling AS reflekterer eierskap og aksjefordeling.

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 KNAS/LINA sine kunder er det hensiktsmessig å ha plassert eierskapet i et selskap fordi det er slik aktørene uansett vil organisere seg på sin side – en slik gjennomføring hos tomteutvikler sparer derfor kjøper for tid og omorganiseringskostnader.

## 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, ansatte og samfunnet generelt.
- **Innovasjon** sikres ved kontinuerlig å tilføre virksomheten nye forretningsmuligheter og engasjementer som er til beste for samfunnet og selskapet selv.



- **Kompetanse** sikres ved å delta i markedene, bygge nettverk samt å søke samarbeid og allianser.

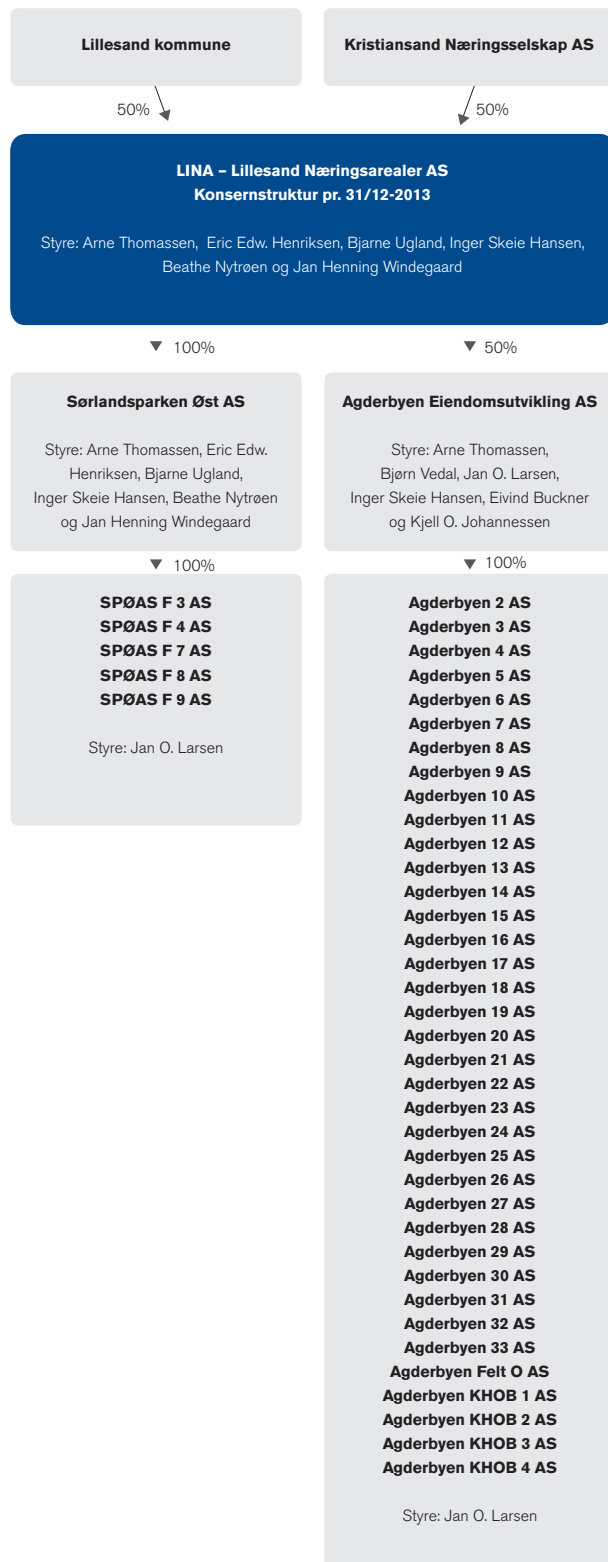
## **EN STATUSOVERSIKT**

**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 industriotomter (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. I 2012 inviterte LINA inn J.B. Ugland Eiendom AS som strategisk partner for utvikling av tomteområdet.



# LINA | Selskapsoversikt





Selskapet ble etablert i 2009 og har som formål å utvikle næringsarealer i form av næringsstomter og andeler typisk i form av aksjeandeler i tomteselskaper. Selskapet legger til grunn at man skal ivareta både samfunnsøkonomiske hensyn og bedriftsøkonomiske krav i den daglige drift.

Selskapet har 100 % eierandel i selskapet 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 Eiendom 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>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Inntekter	0	13 565
Driftsresultat	-977	11 145
Resultat før skatt	10 509	23 776
Årsresultat	10 479	24 202
Selskapets egenkapital	78 133	77 654
Selskapets total kapital	132 372	204 267
Egenkapitalandel	59 %	38 %

<i>Omsetning og resultat – Konsern</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Inntekter	0	14 354
Driftsresultat	-2 029	11 573
Resultat før skatt	2 193	17 281
Årsresultat	2 193	17 538
Selskapets egenkapital	89 049	96 856
Selskapets total kapital	109 849	154 734
Egenkapitalandel	81 %	63 %

De finansielle anleggsmidlene består i å eie aksjer i Agderbyen Eiendomsutvikling AS og Sørlandsparken Øst AS.

Sum anleggsmidler er 105,1 MNOK i morselskapet, fordelt på investering i datterselskap med 89,3 MNOK og 15,8 MNOK investert i felleskontrollert virksomhet.

## FREMTIDSUTSIKTER

Etter et svakt år i 2012 tok aktiviteten i industrilandene seg opp i løpet av 2013. For de største vekstøkonomiene (G20) økte veksttakten i 2013 til 3,5%. I de såkalte BRIC-landene (Brasil, Russland, India og Kina) har utviklingen gått nokså sideveis. Bak oppsvinget i industrilandene ligger bla en svært ekspansiv pengepolitikk i kombinasjon med nedbygging av ubalansene fra midt på forrige tiår. Styringsrentene holdes på rekordlave nivåer mens sentralbankene i de største industrilandene tilførte likviditet (pengetrykking) for å sikre likviditeten i markedene samtidig som rentene med lengre løpetid holdes nede.

Den private gjelden er på vei ned både i USA og Storbritannia. I eurosonen er bedriftenes gjeldsnedbygging kommet langt mens husholdningene fortsatt sliter med mye gjeld. Med lavere gjeldstyngde behøver ikke husholdningene å opprettholde like stor sparing og bedriftene kan etter hvert omsette overskudd i ekspansjon fremfor ytterligere gjeldsnedbygging. Det er flere selvforsterkende effekter i slike svingninger:

- Overkapasiteten etter de ekspansive boom-årene reduseres
- Befolkningsveksten absorberer lageret av tomme boliger
- Lavt forbruk av luksusvarer skaper en oppdemmet etterspørsel (eks bilsalget)
- Konjunkturomslaget i seg selv bidrar til økte forventninger til privat- og bedriftenes forbruk
- Fortsatt lav rente, økt risikovilje og lavere prising av risiko gir et oppsving i aksjekursene
- Økte aksjekurser styrker bedriftenes kapitaltilgang
- Husholdningenes formue øker
- Lønnsveksten tiltar – dette stimulerer økt forbruk
- Etc

Mye tyder på at den globale oppturen fortsetter inn i 2014.

Nasjonalt er Norge fortsatt annerledeslandet. Norge opplevde ikke den samme nedturen som resten av verden, og henger derfor også noe etter ift å se oppsvinget like tydelig. I annerledeslandet Norge er Sørlandet også annerledes regionen hvor kapasiteten før finanskrisen ble bygget så høyt at det tar lengre tid å absorbere denne overkapasiteten i vår landsdel enn for resten av landet. Følgelig er det foreløpig få tegn til oppsvinget på Sørlandet. Dette er en situasjon som ventelig vil vedvare inn i 2014 og for næringseiendommer antagelig også inn i 2015.

Ringvirkningene fra oljesektoren er ventet å snu fra å være kraftig positiv til å bli negativ. Dette kan bli særlig avgjørende for Sørlandet som har en stor del av sine virksomheter knyttet opp mot leverandørindustrien. Nasjonalt er det ventet at høyere eksportvekst og ekspansiv finanspolitikk vil begrense en lavkonjunktur, men for Sørlandet kan et fall i oljeinvesteringene få større betydning.

Dette skiftet i konjunktorene slår inn i utviklingen på boligprisene som har falt siste halvår. Mye tyder imidlertid på at Sørlandet har hatt denne utviklingen en god stund allerede. Oppgangen i prisene tidligere år har gått sammen med kraftig oppgang i husholdningenes gjeld. I mange land har tilsvarende utvikling resultert i et kraftig boligprisfall. Konsensus hos aktørene er likevel at Norge ikke er på vei inn i en boligboble. De fleste analytikerne spår sideveis eller svakt fallene boligmarkedet i Norge de kommende par årene. Det er grunn til å spørre seg om Sørlandet allerede har tatt en del av et slikt fall slik at eventuelle bobletendenser ikke er like tydelige for vår landsdel.



Utviklingen i boligmarkedet er viktig blant annet fordi det slår inn i husholdningenes forbruksmønster og investeringslyst. Dette sammen med utviklingen i arbeidsmarkedet vil langt på vei sette «adferds psyken» hos forbrukerne. Avvik fra trend vil være selvforsterkende ved at negative omtaler til boligpriser og utvikling i arbeidsmarkedet vil slå negativt ut for forbruket som igjen slår negativt ut for sysselsettingen som igjen slår negativt ut for boligprisene – dermed er en i en negativ spiral. Positive signaler fra utlandet og særlig USA og resten av Europa vil kunne bidra til å dempe denne utviklingen.

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 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.

Gjennom Lillesand Næringsarealer AS sine posisjoner på Kjerlingland og Sørlandsparken Øst er selskapene godt posisjonert mot en ny oppgang i etterspørselen etter byggeklare næringstomter. Det antas at det vil ta noen år før denne etterspørselen tiltar vesentlig.

## OM VIRKSOMHETEN 2013

LINA er i prinsippet et holdingselskap hvor aktivitetene ivaretas av Sørlandsparken Øst AS (SPØST) som er 100% eid og Agderbyen Eiendomsutvikling AS (AEAS) som er 50% eid.

SPØST utvikler og ivaretar næringsarealene i Lillesand kommune i næringsområdet Sørlandsparken øst. IKEA- tomten ble regulert i forbindelse med IKEA etableringen. Øvrige tomter i Sørlandsparken øst ble regulert 22.05.2013.

Resultatet av dette er at reguleringsplanen som i prinsippet, etter flere års arbeid, var klar for behandling i 2008 først kunne 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.

Reguleringsplanen hjemler handel i Sørlandsparken øst med 30.000 kvm i tillegg til IKEA. Av disse er 15.000 kvm fordelt til IKANO og 15.000 er 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 og etableringsviljen langt svakere enn i årene før finanskrisen. Selv om Sørlandsparken for alle praktiske formål nå er utsolgt, er det i tillegg til et svakt marked sterk konkurranse for denne typen næringstomter fra Mjåvann, Lauvåsen og Kjerlingland. I Sørlandsparken øst er det om lag 180 dekar til 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 1100 dekar er regulert til bebyggelse. I 2012 ble J.B. Ugland Eiendom AS invitert inn som partner i AEAS. Dette resulterte i at J.B. Ugland Eiendom AS 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. En tomt på ca 10 mål nærmest krysset i KIL-5 ble solgt i begynnelsen av 2013. Med salgene av bensinstasjonstomtene i 2012 og denne tomten i 2013 følger også forpliktelser til å fremføre infrastruktur og gang- og sykkelsti gjennom området. I løpet av 2013 har det derfor vært nødvendig å etablere utbyggingsavtaler og annet rammeverk samt tillatelser for å gå i gang med infrastrukturarbeidene samt klargjøringen av tomtene. Infrastrukturprosjektet er i full gang og skal etter planen være sluttført høsten/vinteren 2014.

## 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 sterkt 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

Utestående fordringer er ganske marginalt med kr 385.770,-. Styret vurderer ikke innfordring av disse å være særlig risikoutsatt.

Selskapets likvide stilling er også god. Morselskapet har 31.12.13 bankinnskudd o.a. likvide midler på 16,9 MNOK og konsernet 49,5 MNOK.



Selskapet oppleves å være godt finansiert med egenkapital på 89,0 MNOK for konsernet og 78,1 MNOK for morselskapet.

## 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 kunne vedta reguleringsplan for Sørlandsparken Øst 22.05.2013

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.

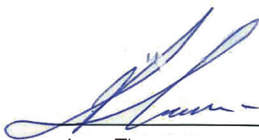
## Fortsatt drift

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

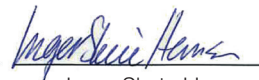
Styret er av den oppfatning at regnskapet gir et rettviseende bilde av resultatet i regnskapsåret og stillingen ved årsskiftet.

Kristiansand, 11.04.2014

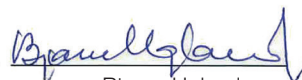
I styret for Lillesand Næringsarealer AS



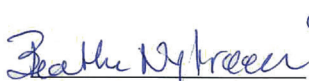
Arne Thomassen  
Styreleder



Inger Skeie Hansen  
Styremedlem



Bjarne Ugland  
Styremedlem



Beathe Nytrøen  
Styremedlem



Jan H Windegaard  
Styremedlem



Eric Edward Henriksen  
Styremedlem



Jan Omli Larsen  
Daglig leder







	Note	MORSELSKAP		KONSERN	
		2013	2012	2013	2012
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>					
Salgsinntekter	8	0	13 564 918	0	14 354 113
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>0</b>	<b>13 564 918</b>	<b>0</b>	<b>14 354 113</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Varekostnad/kostander solgte tomter		0	1 160 799	0	395 234
Lønnskostnad	7	344 301	365 120	344 301	365 120
Andre driftskostnader	7	632 257	894 231	1 684 799	2 020 486
<b>Sum driftskostnad</b>		<b>976 557</b>	<b>2 420 150</b>	<b>2 029 100</b>	<b>2 780 840</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-976 558</b>	<b>11 144 768</b>	<b>-2 029 100</b>	<b>11 573 273</b>
<b>Resultat etter drift</b>					
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	4	10 000 000	10 000 000	2 066 275	2 970 714
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 470 666	3 219 319	1 470 666	3 219 319
(Andre) renteinntekter		312 170	97 672	982 798	1 045 212
(Andre) rentekostnader		297 197	685 544	297 326	1 527 927
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>10 509 082</b>	<b>23 776 214</b>	<b>2 193 313</b>	<b>17 280 591</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	29 915	-425 950	0	-257 512
<b>Årsresultat</b>		<b>10 479 167</b>	<b>24 202 164</b>	<b>2 193 313</b>	<b>17 538 103</b>
<b>Overføringer</b>					
Avsatt til utbytte		10 000 000	10 000 000	10 000 000	10 000 000
Avsatt til annen egenkapital		479 167	14 202 164		
<b>Sum disponert</b>		<b>10 479 167</b>	<b>24 202 164</b>		

## LINA | Balanse pr 31.12

	Note	MORSELSKAP		KONSERN	
		2013	2012	2013	2012
<b>EIENDELER</b>					
<b>Anleggsmidler</b>					
<b>Varige driftsmidler</b>					
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	0	0	40 707 771	38 895 349
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>40 707 771</b>	<b>38 895 349</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>					
Investeringer i datterselskap	4,5	89 342 810	89 265 886	0	0
Investering i felleskontrollert virksomhet	4,5	15 765 565	765 565	19 247 794	2 181 519
Lån til felles kontrollert virksomhet	3	0	98 880 902	0	98 880 902
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>105 108 375</b>	<b>188 912 353</b>	<b>19 247 794</b>	<b>101 062 421</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>105 108 375</b>	<b>188 912 353</b>	<b>59 955 565</b>	<b>139 957 770</b>
<b>Omløpsmidler</b>					
<b>Fordringer</b>					
Kundefordringer		385 770	3 233 830	385 770	3 233 830
Andre fordringer		10 000 000	10 000 000	0	1 143 469
<b>Sum fordringer</b>		<b>10 385 770</b>	<b>13 233 830</b>	<b>385 770</b>	<b>4 377 299</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	16 878 055	2 120 324	49 507 875	10 399 005
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>27 263 825</b>	<b>15 354 154</b>	<b>49 893 645</b>	<b>14 776 304</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>132 372 200</b>	<b>204 266 507</b>	<b>109 849 210</b>	<b>154 734 073</b>



	Note	MORSELSKAP		KONSERN	
		2013	2012	2013	2012
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>					
<b>Innskutt egenkapital</b>					
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
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>17 003 600</b>	<b>17 003 600</b>	<b>17 003 600</b>	<b>17 003 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>					
Annen egenkapital	1	61 129 071	60 649 904	72 045 710	79 852 396
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>61 129 071</b>	<b>60 649 904</b>	<b>72 045 710</b>	<b>79 852 396</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>78 132 671</b>	<b>77 653 504</b>	<b>89 049 310</b>	<b>96 855 996</b>
<b>Gjeld</b>					
<b>Avsetning for forpliktelser</b>					
Pensjonsforpliktelser	7	0	20 819	0	20 819
Andre avsetninger for forpliktelser	3	0	0	10 337 549	11 109 334
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>20 819</b>	<b>10 337 549</b>	<b>11 130 153</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>					
Gjeld til kredittinstitusjoner	3,5	0	21 000 000	0	21 000 000
Gjeld til foretak i samme konsern		43 970 190	73 067 901	0	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>43 970 190</b>	<b>94 067 901</b>	<b>0</b>	<b>21 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>					
Leverandørgjeld		162 500	488 233	246 283	676 247
Utbytte		10 000 000	10 000 000	10 000 000	10 000 000
Annen kortsiktig gjeld	3	106 839	22 036 050	216 068	15 071 677
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>10 269 339</b>	<b>32 524 283</b>	<b>10 462 351</b>	<b>25 747 924</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>54 239 529</b>	<b>126 613 003</b>	<b>20 799 900</b>	<b>57 878 077</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>132 372 200</b>	<b>204 266 507</b>	<b>109 849 210</b>	<b>154 734 073</b>

Kristiansand, 11.04.2014  
I styret for Lillesand Næringsarealer AS



Arne Thomassen  
Styreleder



Bjarne Ugland  
Styremedlem



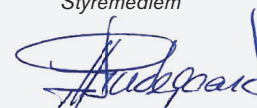
Inger Skeie Hansen  
Styremedlem



Eric Edward Henriksen  
Styremedlem



Beathe Nytrøen  
Styremedlem



Jan Henning Windegaard  
Styremedlem



Jan Omli Larsen  
Daglig leder

# LINA | Noter til regnskapet

## Regnskapsprinsipper

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

## Driftsinntekter og driftskostnader

Salgsinntekter består av omsetningsverdien av næringseiendommer. Inntektene regnskapsføres ved risikooverdragelse til kjøper. Tilhørende tomtekostnader samt andel av infrastrukturkostnader regnskapsføres som kostnader solgte tomter under varekostnad i resultatregnskapet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Gevinst ved salg av datterselskaper regnskapsføres som annen driftsinntekt i selskapsregnskapet. Tap ved salg av datterselskaper regnskapsføres som annen driftskostnad.

I konsernregnskapet presenteres salg av datterselskaper etter de samme prinsippene som salg av næringseiendommer. Omsetningsverdien på solgte eiendommer i datterselskapene presenteres som salgsinntekt og tilhørende investeringskostnader presenteres som kostnader solgte tomter.

## Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet 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 ble denne investeringen behandlet 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 er 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.

## Forordninger

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 27% 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**

<b>MORSELSKAP</b> <b>(1000 kr)</b>	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital pr 1.1.	7 354	9 650	60 650	<b>77 654</b>
Årets resultat	0	0	10 479	<b>10 479</b>
Utbytte	0	0	-10 000	<b>-10 000</b>
<b>Egenkapital pr 31.12.</b>	<b>7 354</b>	<b>9 650</b>	<b>61 129</b>	<b>78 133</b>

<b>KONSERN</b> <b>(1000 kr)</b>	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen opptj. egenkapital</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital pr 1.1	7 354	9 650	79 852	<b>96 856</b>
Årets resultat	0	0	2 193	<b>2 193</b>
Utbytte	0	0	-10 000	<b>-10 000</b>
<b>Egenkapital pr 31.12.</b>	<b>7 354</b>	<b>9 650</b>	<b>72 046</b>	<b>89 049</b>

**Aksjekapital og aksjonærinformasjon**

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

Alle aksjer har like rettigheter.

**NOTE 2 – VARIGE DRIFTSMIDLER**

<b>(1000 kr)</b>	<b>Tomter</b>	<b>Sum</b>
<b>Varige driftsmidler morselskap</b>		
Morselskapet eier pr. 31.12 ikke varige driftsmidler.		
<b>Varige driftsmidler konsern</b>		
Anskaffelseskost pr 01.01	38 895	38 895
Tilgang kjøpte driftsmidler	1 812	1 812
Avgang solgte driftsmidler	0	0
Anskaffelseskost 31.12	40 708	40 708
<b>Bokført verdi pr. 31.12</b>	<b>40 708</b>	<b>40 708</b>

Anleggsmidler er tomt med aktiverte utviklingskostnader. Disse avskrives ikke.

**Tomter, bygninger og annen fast eiendom**

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

### NOTE 3 – FORDRINGER OG GJELD

Langsiktige fordringer (1000 kr)	MORSELSKAP		KONSERN	
	2013	2012	2013	2012
Lån til foretak i samme konsern	0	0	0	0
Lån til felleskontrollert virksomhet	0	98 881	0	98 881
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>98 881</b>	<b>0</b>	<b>98 881</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>				
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	21 000	0	21 000
Gjeld til selskap i samme konsern	43 970	73 068	0	0
<b>Sum</b>	<b>43 970</b>	<b>94 068</b>	<b>0</b>	<b>21 000</b>
Langsiktig gjeld som forfaller senere enn 5 år	0	9 000	0	9 000
<b>Kortsiktig gjeld</b>				
Sørlandsparken Øst AS	107	22 000	0	0
Øvrig	0	36	0	15 072
<b>Sum</b>	<b>107</b>	<b>22 036</b>	<b>0</b>	<b>15 072</b>

Andre avsetninger i konsern 10,3 MNOK refererer seg til fremtidige forpliktelser vedr infrastruktur knyttet til solgte aksjeselskaper og deres tomter.

### NOTE 4 – AKSJER I ANDRE SELSKAP

#### Morselskapet

Investeringene i datterselskap og felleskontrollert virksomhet 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 %	106 777	-352	89 343
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>					<b>89 343</b>

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

Fellerskontrollert virksomhet (1000 kr)	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmeandel	Egenkap siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
Agderbyen Eiendomsutvikling AS (AEAS)	Kristiansand	50 %	38 496	4 133	15 766
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>					<b>15 766</b>

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

Datterselskap	Eies av:
Agderbyen 2 AS	AEAS
Agderbyen 3 AS	AEAS
Agderbyen 4 AS	AEAS
Agderbyen 5 AS	AEAS
Agderbyen 6 AS	AEAS
Agderbyen 7 AS	AEAS
Agderbyen 8 AS	AEAS
Agderbyen 9 AS	AEAS
Agderbyen 10 AS	AEAS
Agderbyen 11 AS	AEAS
Agderbyen 12 AS	AEAS
Agderbyen 13 AS	AEAS
Agderbyen 14 AS	AEAS
Agderbyen 15 AS	AEAS
Agderbyen 16 AS	AEAS
Agderbyen 17 AS	AEAS
Agderbyen 18 AS	AEAS
Agderbyen 19 AS	AEAS
Agderbyen 20 AS	AEAS
Agderbyen 21 AS	AEAS
Agderbyen 22 AS	AEAS
Agderbyen 23 AS	AEAS
Agderbyen 24 AS	AEAS
Agderbyen 25 AS	AEAS
Agderbyen 26 AS	AEAS
Agderbyen 27 AS	AEAS
Agderbyen 28 AS	AEAS
Agderbyen 29 AS	AEAS
Agderbyen 30 AS	AEAS
Agderbyen 31 AS	AEAS
Agderbyen 32 AS	AEAS
Agderbyen 33 AS	AEAS
Agderbyen KHOB 1 AS	AEAS
Agderbyen KHOB 2 AS	AEAS
Agderbyen KHOB 3 AS	AEAS
Agderbyen KHOB 4 AS	AEAS
Agderbyen FELT O 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 fellerskontrollert virksomhet regnskapsføres etter egenkapitalmetoden.

(1000 kr)	KONSERN	
	2013	2012
<b>Merverdianalyse</b>		
Balanseført egenkapital på kjøpstidspunktet	-789	-789
Henførbart merverdi	0	0
Goodwill	0	0
<b>Anskaffelseskost</b>	<b>-789</b>	<b>-789</b>
<b>Beregning av årets resultatandel</b>		
Andel årets resultat	2 066	2 971
Avskrivning henførbart merverdi	0	0
Avskrivning goodwill	0	0
<b>Årets resultatandel</b>	<b>2 066</b>	<b>2 971</b>
<b>Beregning av balanseført verdi 31.12.</b>		
Balanseført verdi 01.01.	2 182	0
Tilgang/avgang i perioden	0	-789
Årets resultatandel	2 066	2 971
Egenkapitaljustering direkte mot egenkapitalen	0	0
Overføringer til/fra selskapet (utbytte, konsernbidrag)	0	0
Innbetalt/tilbakebetalt egenkapital i perioden	15 000	0
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>	<b>19 248</b>	<b>2 182</b>

**NOTE 5 BUNDNE MIDLER, PANTSTILLELSER, GARANTIER OG RENTEBINDINGSAVtaler**

Det er ingen bundne bankmidler.

Bankgjelden i 2012 var sikret i aksjer i Agderbyen Eiendomsutvikling AS samt eiendommene i Sørlandsparken Øst selskapene.

Bankgjelden er gjort opp i 2013.

(1000 kr)	2013	2012
Bokført verdi aksjer Agderbyen Eiendomsutvikling	0	766
Bokført verdi eiendommer i Sørlandsparken Øst selskapene	0	38 895
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>39 661</b>

## NOTE 6 – SKATT

(1000 kr)	MORSELSKAP		KONSERN	
	2013	2012	2013	2012
<b>Midlertidige forskjeller</b>				
Pensjonsforpliktelse	0	-21	0	-21
Gevinst/tapskonto	0	0	0	0
Netto midlertidige forskjeller	0	-21	0	-21
Underskudd til fremføring	0	-381	-953	-874
<b>Grunnlag for utsatt skatt (- skattefordel) i balansen</b>	<b>0</b>	<b>-402</b>	<b>-953</b>	<b>-895</b>
27% utsatt skatt (- utsatt skattefordel)	0	-113	-257	-251
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	0	113	257	251
<b>Utsatt skatt (- utsatt skattefordel)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Grunnlag for betalbar skatt</b>				
Resultat før skattekostnad	10 509	23 776	2 193	22 858
Permanente forskjeller	-10 000	-22 404	-2 066	-21 562
Grunnlag for årets skattekostnad	509	1 372	127	1 296
Anvendelse av underskudd til fremføring	-381	-1 372	-381	-1 625
Endring i midlertidige resultatforskjeller	-21	0	-21	0
<b>Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet</b>	<b>107</b>	<b>0</b>	<b>-275</b>	<b>-329</b>
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-107	0	0	0
<b>Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-275</b>	<b>-329</b>
<b>Fordeling av skattekostnaden</b>				
Betalbar skatt (28 % av grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	30	0	0	0
Til gode skatt av tilbakeført underskudd	0	0	0	0
Sum betalbar skatt	30	0	0	0
For mye, for lite avsatt i fjor	0	-426	0	-328
<b>Skattekostnad (28 % av grunnlag for årets skattekostnad)</b>	<b>30</b>	<b>-426</b>	<b>0</b>	<b>-258</b>
<b>Betalbar skatt i balansen</b>				
Betalbar skatt (28 % av grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	30	0	0	0
Skatt av konsernbidrag	-30	0	0	0
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## NOTE 7 – LØNSKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSE, LÅN TIL ANSATTE, PENSJONER

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

(1000 kr)	MORSELSKAP		KONSERN	
	2013	2012	2013	2012
<b>Lønnskostnad i regnskapet</b>				
Lønn / honorar (2013 kun styrehonorar)	320	320	320	320
Arbeidsgiveravgift	45	45	45	45
Pensjonskostnad	0	0	0	0
Annen personalkostnad	-21	0	-21	0
<b>Sum</b>	<b>344</b>	<b>365</b>	<b>344</b>	<b>365</b>

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 og 2013 var det ingen ansatte i firmaet, og har således ikke plikt til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon

(1000 kr)	2013	2012
<b>Netto pensjonskostnad for morselskapet og konsernet</b>		
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	0	0
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	0	0
Avkastning på pensjonsmidler	0	0
Administrasjonskostnader	0	0
Resultatførte planavvik/estimatendringer	0	0
Resultatførte actuarielt tap (gevinst)	0	0
<b>Netto pensjonskostnad inkl arbeidsgiveravgift</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto pensjonsforpliktelse i morselskapet og konsernet</b>		
Opptjente pensjonsforpliktelser 31.12.	0	0
Beregnet effekt av fremtidig lønnsregulering		
<b>Beregnet brutto pensjonsforpliktelse 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Pensjonsmidler (til markedsverdi) 31.12.	0	0
Ikke resultatført actuarielt tap (gevinst)	0	0
Planendringer	0	0
Arbeidsgiveravgift	0	0
<b>Netto pensjonsforpliktelse inkl AGA pr 31.12</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Økonomiske forutsetninger</b>		
Diskonteringsrente	0,00 %	0,00 %
Forventet avkastning på pensjonsmidler	0,00 %	0,00 %
Forventet lønnsregulering	0,00 %	0,00 %
Forventet regulering av pensjoner under utbetaling	0,00 %	0,00 %
Forventet G-regulering	0,00 %	0,00 %

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

(1000 kr)	MORSELSKAP		KONSERN	
	2013	2012	2013	2012
<b>Revisor (morselskap og konsern)</b>				
Lovpålagt revisjon (inkl teknisk bistand med årsregnskapet)	50	130	93	200
Bistand teknisk årsoppgjør og ligningspapirer	38	20	45	82
Annen bistand (avgifts- og skattemessige forhold)	48	13	106	167
<b>Sum godtgjørelse til revisor (alle beløp inkl. mva)</b>	<b>135</b>	<b>163</b>	<b>244</b>	<b>449</b>

## NOTE 8 – SALGSINNTEKTER

### Fordeling på virksomhetsområder og geografisk fordeling

Salgsinntekter i konsern 2012 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 MNOK 14,4 som salgsinntekt.

Konsernet hadde ingen salgsinntekter i 2013.



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 10 479 167, og konsernregnskap, som viser et overskudd på kr 2 193 313. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2013, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

### Revisors oppgaver og plikter

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

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

anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

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

### Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapet og konsernet Lillesand Næringsarealer AS' finansielle stilling per 31. desember 2013 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, 11. april 2014

**PricewaterhouseCoopers AS**



Reidar Henriksen  
Statsautorisert revisor

## Øvrige Selskapsregnskaper 2013

22  
23

	<b>SØRLANDSPARKEN ØST AS</b>		<b>AGDERBYEN EIENDOMSUTVIKLING AS</b>	
	(100 % eiet av Lillesand Næringsarealer AS)		(50 % eiet av Lillesand Næringsarealer AS)	
	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>				
Driftsresultat	-565 903	-601 700	4 765 313	9 492 534
Finansposter	658 325	907 993	-3 529 118	-2 921 787
Resultat før skatt	92 422	306 293	1 236 196	6 570 747
<b>Årsresultat</b>	<b>66 544</b>	<b>220 530</b>	<b>1 236 196</b>	<b>6 570 747</b>
Disponering				
Utbytte	10 000 000	10 000 000	0	0
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	0
Overført til annen EK	9 933 456	9 779 470	1 236 196	6 570 747
<b>BALANSE</b>				
Finansielle anleggsmidler	72 992 252	72 848 784	100 531 950	97 679 044
Omløpsmidler	12 862 679	46 489 196	9 026 109	21 210 918
Bankinnskudd	31 144 735	7 942 534	12 217 399	232 771
<b>Sum Eiendeler</b>	<b>116 999 665</b>	<b>127 280 514</b>	<b>121 775 457</b>	<b>119 122 733</b>
<b>GJELD OG EK</b>				
Aksjekapital	510 100	510 100	10 000 000	100 000
Overkurs	54 284 710	54 284 710	20 103 810	3 810
Annen innskutt EK	34 531 810	34 454 886	1 658 840	1 658 840
Annen EK	6 845 760	16 779 216	6 957 979	5 721 784
<b>Sum Egenkapital</b>	<b>96 172 380</b>	<b>106 028 912</b>	<b>38 720 630</b>	<b>7 484 434</b>
Langsiktig gjeld	10 337 549	11 109 334	80 822 978	107 858 488
Kortsiktig gjeld	10 489 736	10 142 268	2 231 849	3 779 812
<b>Sum EK og Gjeld</b>	<b>116 999 665</b>	<b>127 280 514</b>	<b>121 775 457</b>	<b>119 122 734</b>







