



LILLESAND NÆRINGSAREALER AS
ÅRSRAPPORT 2014





Lillesand Næringsarealer AS

Østre Strandgt 3
4610 Kristiansand
Telefon 90 22 55 00
www.krsn.no





Årsrapport 2014

05

Selskapsoversikt

07

LINA
Styrets
beretning
2014

08

LINA
Regnskap
2014

11

LINA
Noter til
regnskapet
2014

14

LINA
Revisors
beretning
2014

20

Øvrige Selskaps-
regnskaper
2014

21



Haral



08 - 16
(09 - 13)
over 30 min.
↓



FREMTIDSUTSIKTER

(Kilde DnB – økonomiske utsikter januar 2015)

Oljeprisfallet i fjor høst vil gjøre den lenge varslede oljebremsen kraftigere. Det er ventet at mesteparten av investeringsløftet på norsk sokkel i årene fra 2011 til 2013 blir reversert i løpet av de neste tre årene. Omstillingen vil sette avtrykk i form av lavere fastlandsinvesteringer, mer forsiktige husholdninger og moderate lønnsoppgjør. Den vil også legge en demper på veksten i deler av eksportsektoren.

Oljebremsen knekker ikke norsk økonomi.

Fastlandsøkonomien vil vokse med bare 1,2 prosent i år, men deretter vil veksten ventelig gradvis stige opp mot 2,5 prosent i 2018. Lavere arbeidsinnvandring demper trolig oppgangen i arbeidsledigheten.

Penge- og finanspolitikken bidrar til å stimulere økonomien, og vissheten om politisk handlingsrom bidrar til å støtte opp under tilliten i husholdninger og bedrifter. Ikke minst bidrar den svake norske kronen til å bedre konkurransesituasjonen for norske bedrifter med utenlandsk konkurranse, både på hjemme- og eksportmarkedet. Det gjelder også for oljeservicebransjen.

Inflasjonen blir holdt midlertidig oppe av kronesvekkelsen, men vil komme under Norges Banks mål på mellomlang sikt som følge av svakere kostnadsvekst. Styringsrenten ble kuttet i desember, og blir trolig satt videre ned til 1,0 prosent i juni. Renten kan forbli på dette rekordlave nivået helt frem til 2017.

Fastlandsøkonomien vokste trolig med solide 2,5 prosent i 2014, hjulpet av et engangsløft i produksjonen av kraft i fjor vår. Oljebremsen ble stadig mer tydelig mot slutten av året. I høst meldte oljeleverandørene i Norges Banks regionale nettverk (RN) om produksjonsfall, og forventninger om sterkere nedgang det neste halve året. Veksten var også på vei ned i tjenesteyting rettet mot næringslivet.

Varehandelen og tjenesteyting rettet mot husholdningene rapporterte om stabil, moderat vekst. Norsk økonomi er inne i en mild lavkonjunktur, og det er ledige ressurser i økonomien. Signalene fra arbeidsmarkedsstatistikken er til dels motstridende, men sysselsettingsveksten later til å ha dabbet av.

23 prosent av sentralbankens bedriftskontakter melder om vanskeligheter med å møte økt etterspørsel, mens 13 prosent har problemer med å få tak i arbeidskraft. Disse andelenes er de laveste siden første halvår i 2010. Det er verdt å merke seg at spørreundersøkelsen ble avsluttet i begynnelsen av november, da oljeprisen hadde gått ned til 80 dollar fatet. Etter den tid har oljeprisen falt videre ned mot 50 dollar fatet. Det er all grunn til å vente mer negative signaler i tiden fremover.

OLJEINVESTERINGENE

Det er ventet en nedgang i oljeinvesteringene på nesten 30 prosent i løpet av de neste tre årene. Fallet i år blir brattest, på 15 prosent. Oljeinvesteringenes andel av fastlandsøkonomien vil da falle med 3 prosentpoeng til 6 prosent, det laveste nivået siden 2004. Leteaktiviteten vil avta. Færre prosjekter på eksisterende felt vil bli vurdert som lønnsomme, og også vedlikeholdsinvesteringer ligger an til å bli redusert som følge av kostnadskutt. Investeringer i feltutbygging faller også, selv om Johan Sverdrup er en viktig støttemper. I 2018 venter vi at en høyere oljepris har løftet investeringsevnen og -viljen igjen, og anslag viser en oppgang på 5 prosent.

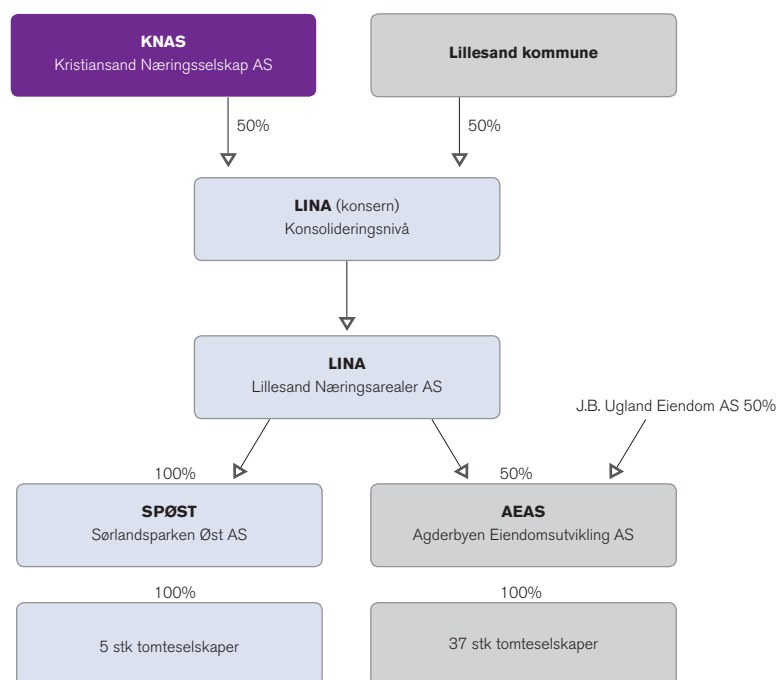
Husholdningene er den viktigste etterspørselskilden i norsk økonomi, og deres reaksjon på nedturen i oljebransjen er dermed avgjørende for hvor sterk oljebremsen blir. Erfaring viser at spareviljen øker i turbulente tider, og speilbildet av dette er at konsumveksten blir svakere.

BOLIG

Etter et halvår med prisfall begynte boligprisene å øke igjen i 2014. Den gjennomsnittlige boligprisen var 2,4 prosent høyere i 2014 enn i 2013, men prisveksten var tiltakende gjennom året. 2014 ble avsluttet med solid oppgang nasjonalt. Det førte boligprisene opp til et nivå som var 8,1 prosent høyere enn i desember 2013. Fortsatt lav arbeidsledighet, lavere rente og knapphet på boliger i noen områder bidrar til den sterke utviklingen. Situasjonen er forskjellig i ulike deler av landet. Ser vi på byene finner vi den friskeste boligprisveksten i Tromsø, etterfulgt av Oslo og Bergen. Her blir de fleste boliger solgt over prisantydning. Svakest vekst finner vi i Stavanger, der oljebremsen er tydeligst. På Sørlandet er det god balanse mellom tilbud og etterspørsel slik at prisoppgangen i vår del av landet lar vente på seg. Finanstilsynets boliglansundersøkelse viser dessuten at det har blitt lettere for dem med begrenset egenkapital å få tilgang til boliglån

NÆRINGSEIENDOM LOKALT

Etterspørselen etter næringseiendom og ønske om nye eiendomsinvesteringer lokalt på sørlandet er fortsatt sterkt preget av tilbakeslaget. Denne utviklingen må forventes å fortsette i 2015. Det er fortsatt mye lokaler ledige både kontor, butikk og lagerlokaler. Det er på mange måter 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 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. Et eksempel på dette er IKANO's Fasion outlet som forsøkes etablert vis a vis IKEA. Fram mot finanskrisen i 2008 så vi at regionen er attraktiv for slike nye handelskonsepter og nedslagsfeltet for slike



nye handelskonsept 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 "bærekraftig" investeringsnivå sett over en lengre tidsperiode.

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 Kvadraturen og de nære randsoner som regionens sentrale drivkraft. Dette kan skape et dilemma for KNAS all den stund mange av virksomhetens næringsarealer er lokalisert et stykke unna Kvadraturen. 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. Avveieningen 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 tomtområdene. 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 Østre Strandgate 3 i Kvadraturen 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 tomtareal 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 tomtområde på Kjerlingland på ca 1400 dekar. 50% av aksjene i Agderbyen

Eiendomsutvikling AS ble i 2012 solgt til JB Ugland Eiendom AS slik at LINA nå eier 50% av disse aksjene. Det er partenes intensjon å være langsiktige utviklere av dette store tomteområdet midt i Agder. Dette tomteområdet forventes å bli et viktig næringsområde 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 30 - 40 årene. Det er solgt tomter for nær 50 MNOK hittil og grunnleggende infrastruktur er etablert.

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. De fleste styrene under KNAS er spesialstyrer eksempelvis for utbygging og forvaltning av Agder Energibyggget og Gyldengården, og er sammensatt som "internstyrer". Styret i MAS er delt mellom representanter fra KNAS og festerne. Styret i Agderbyen Eiendomsutvikling AS, Strømsheia Næringsutvikling AS og Borgeheia AS reflekterer eierskapet og aksjeholdning.

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 utviklingsstrinn som besluttes gjennomført før den enkelte eiendom går inn i neste utviklingsstrinn. 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

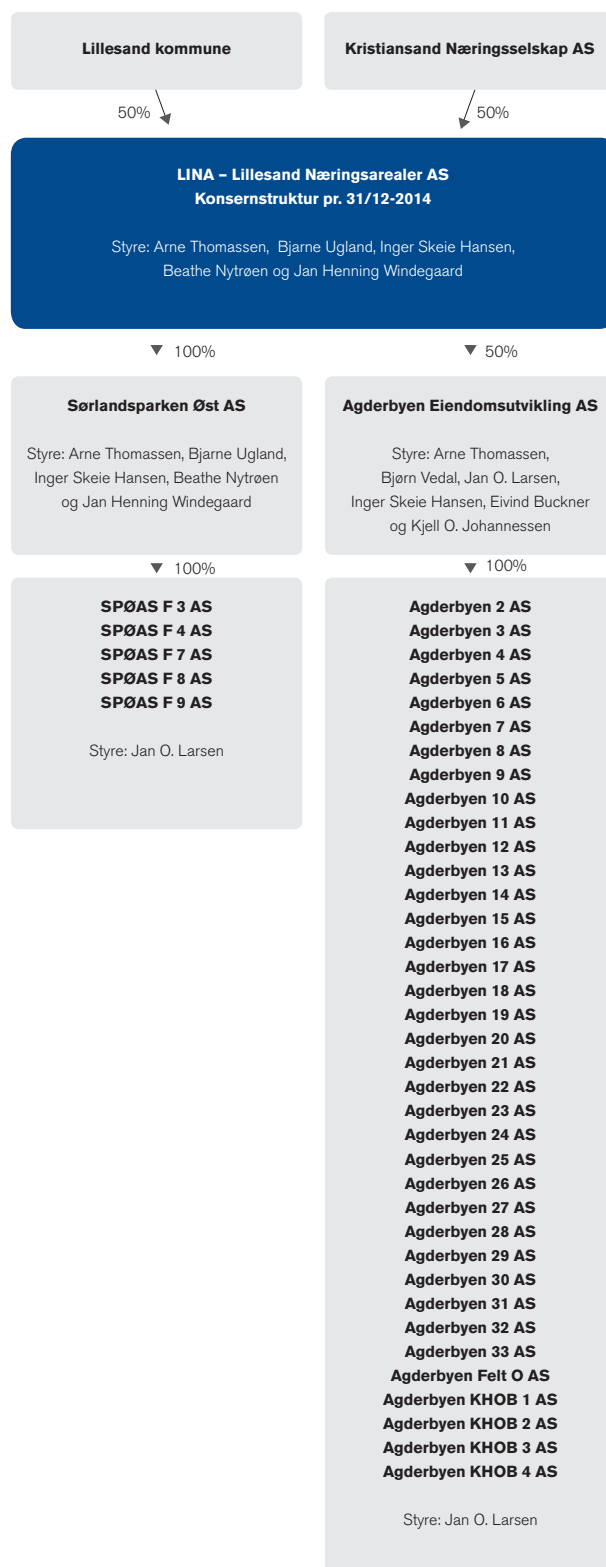
LINA sine målsettinger kan oppsummeres:

- **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, 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.

LINA | Selskapsoversikt



LINA | Styrets beretning 2014

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 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 Eiendom AS.

I konsernets tall under inngår Sørlandsparken Øst AS m/5 underliggende selskaper.

Selskapets forretningskontor er i Kristiansand.

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

Sum anleggsmidler er 120,1 MNOK i morselskapet, fordelt på investering i datterselskap med 89,3 MNOK, 15,8 MNOK investert i felleskontrollert virksomhet, resterende MNOK 15 er langsiktig fordring på Kristiansand Næringselskap AS.

OM VIRKSOMHETEN 2014

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 næringsstomter 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 næringsbebyggelse. 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 2014 ble det solgt 1 tomt i Agder Næringspark som nå er det offisielle navnet på næringsområdet på Kjerlingland. Infrastrukturen som vei, vann, avløp samt gang- og sykkelsti er fremført til utbyggingen øverst i næringsområdet. Bensinstasjonen nord for E18 ble åpnet like over årsskiftet 2014/15. Arbeidet med planering av KIL 5 og deler av KIL 6 samt fremføring av interne veier ble påbegynt mot slutten av 2014 og vil bli ferdigstilt i løpet av 2015.

Den store lokaliseringdiskusjonen i Agder i 2015 gjelder ett eller to regionale fengsel. De fleste kommunene i Agder har etter hvert kastet seg på denne kampen som omhandler ca 1,5 Mrd i investeringer, ca 300 innsatte og tilsvarende antall ansatte. Kjerlingland er antatt å være et godt lokaliseringalternativ som er ventet å «henge med» til beslutningsfinalen medio april 2015. Agderbyen Eiendomsutvikling AS har utarbeidet en rapport som synliggjør Kjerlingland som et lokaliseringalternativ.

Etter hvert som strategisk plan for Sørlandet Sykehus HF kommer videre er det blitt tydeligere at mest sannsynlig utvikling er en evolusjon av dagens struktur hvor det fortsatt blir 3 sykehus i Agder i hhv Kristiansand, Flekkefjord og Arendal. Innenfor disse rammene

Virksomheten i 2014 og siste 2 år (I hele 1000 i tabellen)

Omsetning og resultat	Konsern 2014	Konsern 2013	Konsern 2012	Mor 2014	Mor 2013	Mor 2012
Inntekter	0	0	14 354	0	0	13 565
Driftsresultat	-1.870	-2.029	11 573	-1.188	-977	11 145
Resultat før skatt	-1.552	2.193	17 281	0	10.509	23 776
Årsresultat	-1.552	2.193	17.538	0	10.479	24.202
Selskapets egenkapital	87.498	89.049	96 856	78.133	78.133	77 654
Selskapets totalkapital	97.857	109.849	154 734	123.488	132.372	204 267
Egenkapitalandel	89%	81%	63 %	63%	59%	38 %

blir det en funksjonsfordeling. Kjerlingland som lokalisering for et nytt sykehus var nok først og fremst tuftet på en beslutning om et nytt sykehus midt i Agder.

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

Kortsiktige utestående fordringer er ganske marginalt med kr 236.529,- på konsernivå. Styret vurderer ikke innfordring av disse å være særlig risikoutsatt. I tillegg har konsernet en langsiktig fordring mot Kristiansand Næringselskap AS på MNOK 34. Dette knytter seg til likviditetsforvaltning.

Selskapets likvide stilling er også god. Morselskapet har pr 31.12.14 bankinnskudd o.a. likvide midler med 1,1 MNOK og konsernet 3,8 MNOK.

Selskapet oppleves å være godt finansiert med egenkapital på 87 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 forurensrer 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.

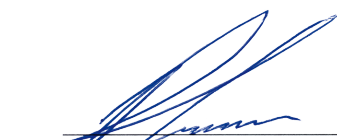
Selskapet driver ikke forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Fortsatt drift

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

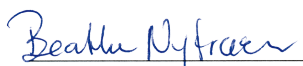
Styret er av den oppfatning at regnskapet gir et rettviseende bilde av resultatet i regnskapsåret og stillingen ved årsskiftet.

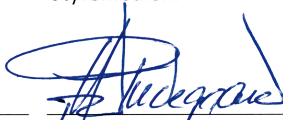
Kristiansand, 12.03.2015


Arne Thomassen
Styreleder


Inger Skeie Hansen
Styremedlem


Bjarne Ugland
Styremedlem


Beathe Nytrøen
Styremedlem


Jan H Windegaard
Styremedlem


Jan Omli Larsen
Daglig leder



A40E-ES

GAUSLA

G

ECR205CL

MORSELSKAP			KONSERN	
2014	2013	Note	2014	2013
0	0	Salgsinntekter	0	0
0	0	Sum driftsinntekter	0	0
0	0	Varekostnad/kostnader solgte tomter	0	0
365 120	344 301	Lønnskostnad	365 120	344 301
823 303	632 257	Andre driftskostnader	1 504 441	1 684 799
1 188 423	976 557	Sum driftskostnad	1 869 561	2 029 100
-1 188 424	-976 558	Driftsresultat	-1 869 561	-2 029 100
2 149 599	10 000 000	Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	-742 894	2 066 275
0	1 470 666	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	0	1 470 666
423 885	312 170	(Andre) renteinntekter	1 063 539	982 798
0	0	Andre finansinntekter	0	0
0	0	Verdiendring av finansielle instrumenter til virkelig verdi	0	0
0	0	Nedskrivning av finansielle eiendeler	0	0
1 385 061	0	Rentekostnad til foretak i samme konsern	0	0
0	297 197	(Andre) rentekostnader	2 790	297 326
0	10 509 082	Ordinært resultat før skattekostnad	-1 551 705	2 193 313
0	29 915	Skattekostnad på ordinært resultat	0	0
0	10 479 167	Årsresultat	-1 551 705	2 193 313
		Overføringer		
0	10 000 000	Avsatt til utbytte	0	10 000 000
0	479 167	Avsatt til annen egenkapital		
0	10 479 167	Sum disponert		

LINA | Balanse pr 31.12

MORSELSKAP		KONSERN			
2014	2013	EIENDELER	Note	2014	2013
0	0	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	41 316 134	40 707 771
0	0	Sum varige driftsmidler		41 316 134	40 707 771
89 342 810	89 342 810	Investeringer i datterselskap	4	0	0
15 765 565	15 765 565	Investeringer i felleskontrollert virksomhet	4	18 504 908	19 247 794
15 000 000	0	Andre langsiktige fordringer	3	34 000 000	0
120 108 375	105 108 375	Sum finansielle anleggsmidler		52 504 908	19 247 794
120 108 375	105 108 375	SUM ANLEGGSMIDLER		93 821 042	59 955 565
0	0	Varer		0	0
0	385 770	Kundefordringer		0	385 770
104 351	10 000 000	Andre fordringer		236 529	0
2 149 599	0	Andre fordringer på selskap i samme konsern		0	0
2 253 950	10 385 770	Sum fordringer		236 529	385 770
1 125 597	16 878 055	Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	3 817 516	49 507 875
3 379 547	27 263 825	SUM OMLØPSMIDLER		4 054 045	49 893 645
123 487 922	132 372 200	SUM EIENDELER		97 875 087	109 849 210

MORSELSKAP			KONSERN		
2014	2013	EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2014	2013
7 353 780	7 353 780	Aksjekapital	1	7 353 780	7 353 780
9 649 820	9 649 820	Overkurs	1	9 649 820	9 649 820
0	0	Annen innskutt egenkapital		0	0
17 003 600	17 003 600	Sum innskutt egenkapital		17 003 600	17 003 600
61 129 071	61 129 071	Annen egenkapital	1	70 494 014	72 045 710
61 129 071	61 129 071	Sum opptjent egenkapital		70 494 014	72 045 710
78 132 671	78 132 671	SUM EGENKAPITAL		87 497 614	89 049 310
0	0	Pensjonsforpliktelser	7	0	0
0	0	Andre avsetninger for forpliktelser	3	10 240 849	10 337 549
0	0	Sum avsetninger for forpliktelser		10 240 849	10 337 549
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	3	0	0
45 355 251	43 970 190	Gjeld til foretak i samme konsern	3	0	0
45 355 251	43 970 190	Sum annen langsiktig gjeld		0	0
0	162 500	Leverandørgjeld		112 625	246 283
0	10 000 000	Utbytte		0	10 000 000
0	106 839	Annen kortsiktig gjeld	3	24 000	216 068
0	10 269 339	Sum kortsiktig gjeld		136 625	10 462 351
45 355 251	54 239 529	SUM GJELD		10 377 474	20 799 900
123 487 922	132 372 200	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		97 875 087	109 849 210


Kristiansand, 12.03.2015




Arne Thomassen
Styrets leder



Beathe Nytrøen
Styremedlem



Bjarne Ugland
Styremedlem



Jan Henning Windegaard
Styremedlem



Inger Skeie Hansen
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.

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 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

MORSELSKAP (1000 kr)	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 1.1.	7 354	9 650	61 129	78 133
Årets resultat	0	0	0	0
Utbytte	0	0	0	0
Egenkapital pr 31.12.	7 354	9 650	61 129	78 133

KONSERN (1000 kr)	Aksjekapital	Overkurs	Annen opptjent EK	Sum
Egenkapital pr 1.1	7 354	9 650	72 046	89 050
Årets resultat	0	0	-1 552	-1 552
Utbytte	0	0	0	0
Egenkapital pr 31.12.	7 354	9 650	70 494	87 498

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**Varige driftsmidler morselskap**

Morselskapet eier pr. 31.12 ikke varige driftsmidler.

Varige driftsmidler konsern	Tomter	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	40 708	40 708
Tilgang kjøpte driftsmidler	608	608
Avgang solgte driftsmidler	0	0
Anskaffelseskost 31.12	41 316	41 316
Bokført verdi pr. 31.12	41 316	41 316

Anleggsmidler er tomt med aktiverte utviklingskostnader. Disse avskrives ikke.

Tomter, bygninger og annen fast eiendom

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

NOTE 3 FORDRINGER OG GJELD

Langsiktige fordringer	Morselskap		Konsern	
	2014	2013	2014	2013
Lån til foretak i samme konsern	15 000	0	34 000	0
Lån til felleskontrollert virksomhet	0	0	0	0
Sum	15 000	0	34 000	0

Langsiktig gjeld	Morselskap		Konsern	
	2014	2013	2014	2013
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0	0	0
Gjeld til selskap i samme konsern	45 355	43 970	0	0
Sum	45 355	43 970	0	0

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

Kortsiktig gjeld	Morselskap		Konsern	
	2014	2013	2014	2013
Sørlandsparken Øst AS	0	107	0	0
Øvrig	0	0	0	0
Sum	0	107	0	0

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	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemme-andel	Egenkap siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
Sørlandsparken Øst AS (SPØST)	Kristiansand	100 %	95 968	760	89 343
Balanseført verdi 31.12.					89 343

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

Datterdatterselskap	Eies av
Spøas F3 AS	SPØST
Spøas F4 AS	SPØST
Spøas F7 AS	SPØST
Spøas F8 AS	SPØST
Spøas F9 AS	SPØST

Felleskontrollert virksomhet	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemme-andel	Egenkap siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
Agderbyen Eiendomsutvikling AS (AEAS)	Kristiansand	50 %	37 009	-1 486	15 766
Balanseført verdi 31.12.					15 766

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

Datterselskap eid av tilknyttet selskap**Eies av**

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

Konsernet

Investeringene i datterselskap regnskapsføres etter egenkapitalmetoden.

Investeringer i aksjer i datterselskap er eliminert i konsernet.

Konsernregnskapet kan fåes på morselskapets forretningsadresse: Østre Strandgt 3, 4610 Kristiansand.

Investeringene i felleskontrollert virksomhet regnskapsføres etter egenkapitalmetoden.

KONSERN

	2014	2013
Merverdianalyse		
Balanseført egenkapital på kjøpstidspunktet	-789	-789
Henførbart merverdi	0	0
Goodwill	0	0
Anskaffelseskost	-789	-789
Beregning av årets resultatandel		
Andel årets resultat	-743	2 066
Avskrivning henførbart merverdi	0	0
Avskrivning goodwill	0	0
Årets resultatandel	-743	2 066
Beregning av balanseført verdi 31.12.		
Balanseført verdi 01.01.	19 248	2 182
Tilgang/avgang i perioden	0	0
Årets resultatandel	-743	2 066
Egenkapitaljustering direkte mot egenkapitalen	0	0
Overføringer til/fra selskapet (utbytte, konsernbidrag)	0	0
Innbetalt/tilbakebetalt egenkapital i perioden	0	15 000
Balanseført verdi 31.12.	18 505	19 248

NOTE 5 BUNDNE MIDLER, PANTSTILLELSER, GARANTIER OG RENTEBINDINGSAVtaler

Det er ingen bundne bankmidler.

NOTE 6 SKATT

	MØRSELSKAP		KONSERNET	
	2014	2013	2014	2013
Midlertidige forskjeller				
Driftsmidler	0	0	533	0
Gevinst/tapskonto	0	0	0	0
Netto midlertidige forskjeller	0	0	533	0
Underskudd til fremføring	0	0	-3 912	-953
Grunnlag for utsatt skatt (- skattefordel) i balansen	0	0	-3 378	-953
27% utsatt skatt (- utsatt skattefordel)	0	0	-912	-257
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0	912	257
Utsatt skatt (- utsatt skattefordel)	0	0	0	0
Grunnlag for betalbar skatt				
Resultat før skattekostnad	0	10 509	-1 552	2 193
Permanente forskjeller	0	-10 000	743-	2 066
Grunnlag for årets skattekostnad	0	509	-809	127
Anvendelse av underskudd til fremføring	0	-381	0	-381
Endring i midlertidige resultatforskjeller	0	-21	-533	-21
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	0	107	-1 342	-275
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	0	-107	0	0
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	0	0	-1 342	-275
Fordeling av skattekostnaden				
Betalbar skatt (27 % av grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	0	0	0	0
Skatteeffekt av konsernbidrag	0	0	0	0
Sum betalbar skatt	0	0	0	0
Endring i utsatt skatt	0	0	0	71
Skattekostnad (27 % av grunnlag for årets skattekostnad)	0	0	0	0
Betalbar skatt i balansen				
Betalbar skatt (27 % av grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	0	0	0	0
Skatt av konsernbidrag	0	0	0	0
Betalbar skatt i balansen	0	0	0	0

NOTE 7 LØNNSKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSER, LÅN TIL ANSATTE, PENSJONER

	MORSELSKAP		KONSERNET	
	Daglig leder	Styret	Daglig leder	Styret
Ytelse til ledende personer				
Lønn / honorar adm.dir*	400	320	1 045	320
Pensjon	0	0	0	0
Andre ytelser	0	0	0	0

	MORSELSKAP		KONSERNET	
	2014	2013	2014	2013
Lønnskostnad i regnskapet				
Lønn / honorar	320	320	320	320
Arbeidsgiveravgift	45	45	45	45
Pensjonskostnad	0	0	0	0
Annen personalkostnad	0	-21	0	-21
Sum	365	344	365	344

* Daglig ledelse er fakturerte tjenester fra Kristiansand Næringssselskap AS

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreleder eller andre nærstående parter.

Ingen av disse har avtale om bonus, overskuddsdeling eller opsjoner.

Det er ingen enkelt lån/sikkerhetsstillelser som utgjør mer enn 5 % av selskapets egenkapital.

	MORSELSKAP		KONSERNET	
	2014	2013	2014	2013
Lovpålagt revisjon (inkl teknisk bistand med årsregnskapet)	131	93	190	118
Bistand teknisk årsoppgjør og ligningspapirer	12	15	31	20
Annen bistand (avgifts- og skattemessige forhold)	3	27	0	106
Sum godtgjørelse til revisor (alle beløp inkl. mva)	146	135	221	244

NOTE 8 SALGSINNTEKTER**Fordeling på virksomhetsområder og geografisk fordeling**

Konsernet hadde ingen salgsinntekter i 2014.

Til generalforsamlingen i Lillesand Næringsarealer AS

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Lillesand Næringsarealer AS, som består av selskapsregnskap, som viser et resultat på kr 0, og konsernregnskap, som viser et underskudd på kr 1 551 705. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, resultat-regnskap og kontantstrømpstilling, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets 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 2014 og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret, som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Kristiansand, 12. mars 2015

KPMG AS

Kjell Hugo Eliassen
Statsautorisert revisor

Øvrige Selskapsregnskaper 2014

20
21

	SØRLANDSPARKEN ØST AS (100 % eiet av Lillesand Næringsarealer AS)		AGDERBYEN EIENDOMSUTVIKLING AS (50 % eiet av Lillesand Næringsarealer AS)	
	2014	2013	2014	2013
RESULTATREGNSKAP				
Driftsresultat	-377 030	-565 903	-658 606	4 765 313
Finansposter	2 546 272	658 325	-1 576 299	-3 529 118
Resultat før skatt	2 169 242	92 422	-2 234 905	1 236 196
Årsresultat	1 583 546	66 544	-2 234 905	1 236 196
Disponering				
Utbytte	-	10 000 000	-	-
Avgitt konsernbidrag	1 569 207	-	-	-
Overført fra annen EK	14 339	9 933 456	-2 234 905	1 236 196
BALANSE				
Finansielle anleggsmidler	93 391 652	72 992 252	126 074 056	100 531 950
Omløpsmidler	14 029 720	12 862 679	7 470	9 026 109
Bankinnskudd	1 312 063	31 144 735	5 000 822	12 217 399
Sum Eiendeler	108 733 434	116 999 665	131 082 348	121 775 457
GJELD OG EK				
Aksjekapital	510 100	510 100	10 000 000	10 000 000
Overkurs	54 284 710	54 284 710	20 103 810	20 103 810
Annen innskutt EK	34 531 810	34 531 810	1 658 840	1 658 840
Annen EK	6 860 099	6 845 760	4 723 075	6 957 979
Sum Egenkapital	96 186 719	96 172 380	36 485 725	38 720 630
Langsiktig gjeld	10 264 849	10 337 549	73 610 789	80 822 978
Kortsiktig gjeld	2 281 867	10 489 736	20 985 835	2 231 849
Sum EK og Gjeld	108 733 434	116 999 665	131 082 348	121 775 457