

LILLESAND NÆRINGSAREALER AS
ÅRSRAPPORT2015



Lillesand Næringsarealer AS

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



Årsrapport 2015

05

Selskapsoversikt

07

LINA
Styrets beretning 2015

08

LINA
Regnskap 2015

11

LINA
Noter til regnskapet 2015

14

LINA
Revisors beretning 2015

20

Øvrige Selskapsregnskaper

21



ÅRSRAPPORT 2015

LINA

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

FREMTIDSUTSIKTER

(Kilde: DnB – økonomiske utsikter januar 2016)

I årsrapporten for 2014 skrev vi «*Det er ventet at mesteparten av investeringsløftet på norsk sokkel fra årene 2011 til 2013 blir reversert i løpet av de neste 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 eksportindustrien*». I all hovedsak har denne prognosen slått til, kanskje med unntak av eksportindustrien i siste setning. En vesentlig svakere kronekurs har gjort innenlandsk industri mer konkurransedyktig mot utlandet, noe eksportindustrien har profitert sterkt på i hele 2015. Nasjonalregnskapet for 2015 indikerer at BNP for industrilandene økte med 1,8 pst som er helt på linje med året før. Bildet er imidlertid uensartet hvor BNP i USA og

Storbritannia økte med 2,5 pst, mens Japan og eurosone bare vokste med hhv 0,75 pst og 1,5 pst. I Norden varierer det fra nullvekst i Finland til drøye 3 pst i Sverige. Det er anslått at industrilandene vil fortsette å vokse med 1,7 pst mens vi mot slutten av perioden vil se vekst i de store økonomiene som USA og UK ned mot 1,0 pst mot 2018 og 2019.

Vel syv år etter finanskrisen har eurosone fortsatt ikke tatt igjen det tapte. BNP ligger fortsatt under sitt potensial og ledigheten over sitt antatte normalnivå. Mye ledig kapasitet, gradvis gjeldsnedbygging, og stramme budsjetter tilsier at veksten vil holde seg lav. Dette tilsier fortsatt lave renter, lav inflasjon, også de neste tre årene.

Norge står foran en av sine alvorligste kriser på et kvart århundre. På den andre siden er norsk oljenæring konsentrert om noen få fylker som innebærer at sjokket rammer ulikt. Budsjettpolitikken er lagt om i en mer ekspansiv retning noe som hindrer at privat sektor setter på bremsene. Rentene er rekordlave og vil antagelig senkes ytterligere. Lønnsutviklingen forventes å være svært moderat bla som følge av et godt samarbeid mellom partene i arbeidslivet. Det ser ut til å bli en fastlandsvekst på 1,2 pst som er på nivå med fjoråret. Det er også ventet at oljeprisen etter hvert vil ta seg opp mot 70 dollar fatet fra og med 2018.



BOLIG

I fjor skrev vi «*De fleste analytikerne spår sideveis eller svakt fallende boligmarked 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*».

Fasiten er at boligprisene har falt og faller i Rogaland og en del av «oljebeltet» langs kysten. Fallende til sideveis i Agder mens boligprisene i resten av landet er stigende med høyest veksttakt på det sentrale Østlandet.

NÆRING

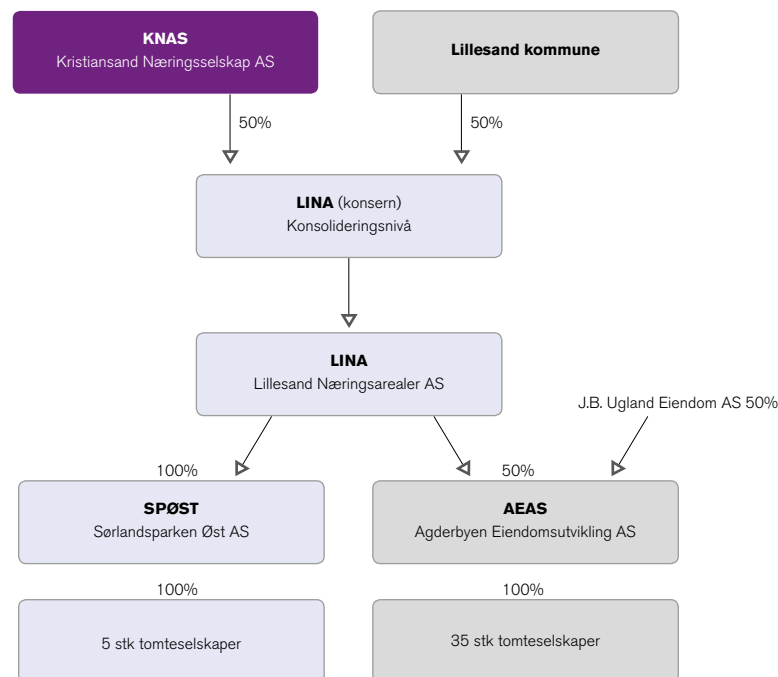
For næringseiendom og viljen til nyinvesteringer slår denne usikkerheten ut i avventende aktører også lokalt. I Norge generelt og i Agder spesielt ble kapasiteten i kontor og varehandelen bygget opp i gullårene 2005 – 2008. Dette har resultert i en overkapasitet som det vil ta noen år å fylle opp. Resultatet av dette er utleieprisene på kontor og forretningseiendommer som i stor grad ligger vesentlig under selvkost. Det er m.a.o. 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 Kristiansand Næringssselskap AS merke dette de kommende årene.

NÆRINGSEIENDOM LOKALT

Etterspørselen etter næringseiendom og ønske om nye eiendomsinvesteringer lokalt i Agder er fortsatt sterkt preget av tilbakeslaget etter finanskrisen og nå også fallet i oljeprisene og oppsigelsene i sektoren. Denne utviklingen må forventes å fortsette i 2016 før vi eventuelt kan forvente en oppsving. 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 relativt stor gjennom hele krisen. Etterspørselen etter næringstomter 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.



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 vekstsenter. 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. Avveilingen 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 boligtomter 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 boligbølge slik tilfellet kan være i Osloområdet.

Når det gjelder næringsarealer er det pt. tilstrekkelig med Mjåvann, Lauvåsen, Sørlandsparken Øst og Kjerlingland som de største og mest aktuelle tomtene tett på Kristiansand. I tillegg er det større eller mindre næringsarealer spredt i hele regionen. Dette sammen med en betydelig

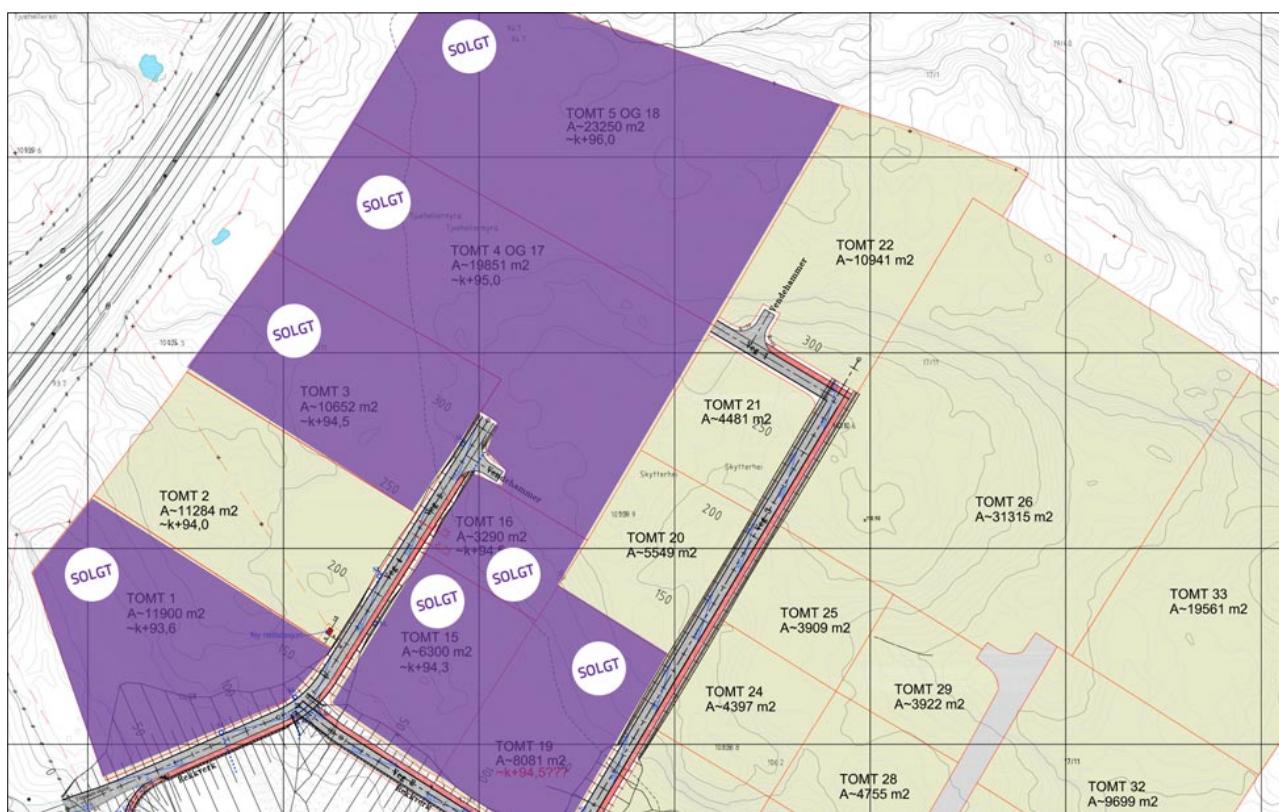
ledighet i bestående logistikk og kontorlokaler samt tiltakende ledighet i forretningslokaler, gir regionen en betydelig arealreserve for nye næringer og næringer i vekst.

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 Østre Strandgate 3 i Kristiansand

Lillesand Næringsarealer AS (LINA) består av tomteneområder i **Sørlandsparken Øst AS (SPØAS)** som er et tomteneområde på ca 800 dekar nord/øst for Travparken. En tomt er solgt til IKEA og en til IKANO - IKEAs søsterselskap. På om lag 200 dekar tomteneareal er det hjemlet 30.000 kvm handel i tillegg til IKEA. Minstestørrelsen på hver butikk skal i henhold til reguleringsbestemmelsene være minst 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 tomteneområde på Kjerlingland på ca 1400 dekar. 50% av aksjene i Agderbyen Eiendomsutvikling AS ble i 2012 solgt



De fleste tomtesalg skal inntektsføres i 2016.

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. Det er solgt tomter for knapt 40 MNOK og bygd omfattende grunnleggende infrastruktur. Rundt årsskiftet har det vært stor kjøpsinteresse for tomter på Kjerlingland og det forventes bra salg på nyåret i 2016.

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 Energibygget og Gyldengården, og er sammensatt som "internstyrer". Styret i MAS er delt mellom representanter fra KNAS og festerne. Styret i Agderbyen Eiendomsutvikling AS, Strømsheia AS og Borgeheia AS reflekterer eierskapet og aksjebeholdning.

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 besluttet gjennomført før 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, 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.



Gnr / Bnr	Bydel	Eiendomsnavn	Areal tomt
	Øst	Agderbyen Eiendomsutvikling AS	
13/64	Øst	Agderbyen 2 AS	11 541
17/14	Øst	Agderbyen 3 AS	10 766
17/15	Øst	Agderbyen 4 AS	10 401
17/16	Øst	Agderbyen 5 AS	14 048
13/69	ØST	Agderbyen 8 AS	5 340
13/70	Øst	Agderbyen 9 AS	4 726
17/40	Øst	Agderbyen 10 AS	6 107
13/66	Øst	Agderbyen 11 AS	4 108
17/29	Øst	Agderbyen 12 AS	4 103
17/31	Øst	Agderbyen 13 AS	4 067
17/39	Øst	Agderbyen 14 AS	7 788
17/18	ØST	Agderbyen 17 AS	7 540
17/17	Øst	Agderbyen 18 AS	8 656
17/21	Øst	Agderbyen 19 AS	5 477
17/22	Øst	Agderbyen 20 AS	4 650
17/23	Øst	Agderbyen 21 AS	4 032
17/24	Øst	Agderbyen 22 AS	30 209
17/27	Øst	Agderbyen 23 AS	5 778
17/26	ØST	Agderbyen 24 AS	4 594
17/25	Øst	Agderbyen 25 AS	3 983
17/32	Øst	Agderbyen 26 AS	6 458
17/33	Øst	Agderbyen 27 AS	4 755
17/34	Øst	Agderbyen 28 AS	3 922
17/35	Øst	Agderbyen 29 AS	37 414
17/38	Øst	Agderbyen 30 AS	8 599
17/37	ØST	Agderbyen 31 AS	9 299
17/36	Øst	Agderbyen 32 AS	10 000
13/79, 13/60, 17/11, 13/59, 13/57	Øst	Agderbyen 33 AS	771 973
13/73	Øst	Agderbyen KHOB 1 AS	12 818
13/77	Øst	Agderbyen KHOB 2 AS	11 805
13/72	Øst	Agderbyen KHOB 3 AS	15 106
13/76	Øst	Agderbyen KHOB 4 AS	14 804
13/84	ØST	Agderbyen FELT O AS	123 756
102/2	Øst	SØRLANDSPARKEN ØST AS	
63/12	Øst	SPØAS F3 AS	
63/13	Øst	SPØAS F4 AS	
66/39	Øst	SPØAS F7 AS	
66/40	ØST	SPØAS F8 AS	
62/17, 66/28, 62/14, 66/29, 67/6	ØST	SPØAS F9 AS	
102/2	ØST	Stamveien 23	

LINA | Styrets beretning 2015

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 Eiendomsutvikling AS.

I konsernets tall under inngår Sørlandsparken Øst AS med fem 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 MNOK 122 i morselskapet, fordelt på investering i datterselskap med MNOK 89,3 MNOK og MNOK 15,8 investert i felleskontrollert virksomhet.

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 forurensar ikke det ytre miljø.

MARKEDSRISIKO OG FREMTIDSUTSIKTER

Lillesand Næringsarealer AS er, som andre eiendomsselskap, eksponert for endringer i eiendomsverdier og etterspørsel basert på utvikling i makroøkonomien. Behovet for nye eiendomsinvesteringer i Agder er fortsatt preget av finanskrisen og uroen i Europa. Lokalt er det er mye næringslokaler ledige og dette gjelder kontor, butikk og lagerlokaler.

Organisasjon, arbeidsmiljø og likestilling

Selskapet har ingen ansatte.

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

Selskapet driver ikke forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Fortsatt drift

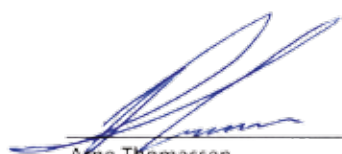
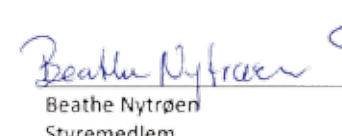
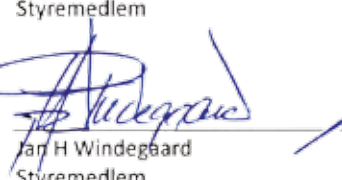
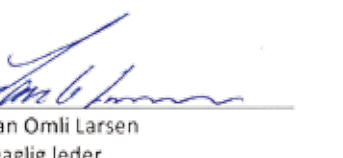
Det er lagt til grunn fortsatt drift i årsregnskapet, og styret bekrefter forutsetningene for fortsatt drift er til stede.

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

ÅRSREGNSKAP KONSERN 2015 (I hele 1000)

	Mor 2014	Konsern 2014	Mor 2015	Konsern 2015
Inntekter	0	0	0	0
Driftsresultat	-1.188	-1.869	-968	-1.570
Resultat før skatt	0	-1551	9	-1.789
Årsresultat	0	-1551	6	-1.551
Selskapets egenkapital	78.133	87.498	78.139	85.716
Selskapets totalkapital	123.488	97.875	124.432	98.113
Egenkapitalandel	63%	89%	63%	87%

Kristiansand, 11.02.1016

 Arne Thomassen Styreleder	 Inger Skeie Hansen Styremedlem	 Bjørne Ugland Styremedlem
 Beate Nytrøen Styremedlem	 Jan H Windegaard Styremedlem	 Jan Omli Larsen Daglig leder

MORSELSKAP			KONSERN	
2015	2014	Note	2015	2014
0	0	Salgsinntekter	0	0
0	0	Sum driftsinntekter	0	0
0	0	Varekostnad/kostnader solgte tomter	0	0
308 070	365 120	Lønnskostnad	308 070	365 120
660 771	823 303	Andre driftskostnader	1 262 561	1 504 441
968 841	1 188 423	Sum driftskostnad	1 570 631	1 869 561
-968 842	-1 188 424	Driftsresultat	-1 570 631	-1 869 561
1 467 000	2 149 599	Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	-1 103 446	-742 894
0	0	Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0
469 630	423 885	(Andre) renteinntekter	915 372	1 063 539
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
957 951	1 385 061	Rentekostnad til foretak i samme konsern	0	0
865	0	(Andre) rentekostnader	30 150	2 790
8 973	0	Ordinært resultat før skattekostnad	-1 788 855	-1 551 705
2 423	0	Skattekostnad på ordinært resultat	0	0
6 550	0	Årsresultat	-1 788 855	-1 551 705
		Overføringer		
0	0	Avsatt til utbytte	0	0
0	0	Avsatt til annen egenkapital		
0	0	Sum disponert		

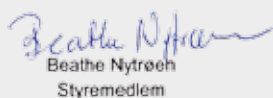
LINA | Balanse pr 31.12

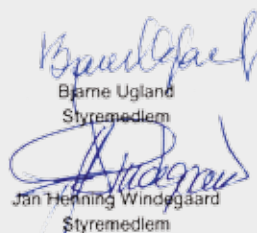
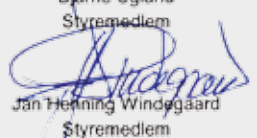
MORSELSKAP			KONSERN		
2015	2014	EIENDELER	Note	2015	2014
0	0	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	41 769 188	41 316 134
0	0	Sum varige driftsmidler		41 769 188	41 316 134
89 342 810	89 342 810	Investeringer i datterselskap	4	0	0
15 765 565	15 765 565	Investeringer i felleskontrollert virksomhet	4	17 401 431	18 504 908
17 333 253	15 000 000	Andre langsiktige fordringer	3	36 333 253	34 000 000
122 441 628	120 108 375	Sum finansielle anleggsmidler		53 734 684	52 504 908
122 441 628	120 108 375	SUM ANLEGGSMIDLER		95 503 872	93 821 042
0	0	Varer		0	0
0	0	Kundefordringer		0	0
351 291	104 351	Andre fordringer		913 791	236 529
1 467 000	2 149 599	Andre fordringer på selskap i samme konsern		0	0
1 818 291	2 253 950	Sum fordringer		913 791	236 529
172 294	15 000 000	Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	1 695 646	3 817 516
1 990 585	3 379 547	SUM OMLØPSMIDLER		2 609 437	4 054 045
124 432 213	123 487 922	SUM EIENDELER		98 113 309	97 875 087

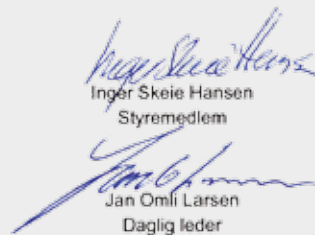
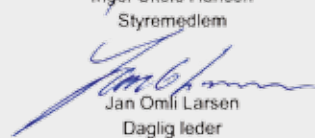
MORSELSKAP				KONSERN	
2015	2014	EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2015	2014
7 353 780	7 353 780	Aksjekapital	1	7 353 780	7 353 780
9 649 820	9 649 820	Overkurs	1	9 649 820	9 649 820
0	0	Annen innskutt egenkapital		0	0
17 003 600	17 003 600	Sum innskutt egenkapital		17 003 600	17 003 600
61 135 621	61 129 071	Annen egenkapital	1	68 712 591	70 494 014
61 135 621	61 129 071	Sum opptjent egenkapital		68 712 591	70 494 014
78 139 221	78 132 671	SUM EGENKAPITAL		85 716 191	87 497 614
0	0	Pensjonsforpliktelser	7	0	0
0	0	Andre avsetninger for forpliktelser	3	12 290 141	10 240 849
0	0	Sum avsetninger for forpliktelser		12 290 141	10 240 849
2 155 363	0	Øvrig langsiktig gjeld	3	0	0
44 134 574	45 355 251	Gjeld til foretak i samme konsern	3	0	0
46 289 937	45 355 251	Sum annen langsiktig gjeld		0	0
632	0	Leverandørgjeld		74 875	112 625
0	0	Utbytte		0	0
2 423	0	Annen kortsiktig gjeld	3	32 103	24 000
3 055	0	Sum kortsiktig gjeld		106 978	136 625
46 292 992	45 355 251	SUM GJELD		12 397 119	10 377 474
124 432 213	123 487 922	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		98 113 309	97 875 087

Kristiansand, 11.02.1016


 Arne Thomassen
 Styrets leder


 Beathe Nytrøen
 Styremedlem


 Bjarne Ugland
 Styremedlem

 Jan Henning Windegård
 Styremedlem


 Inger Skeie Hansen
 Styremedlem

 Jan Omli Larsen
 Daglig leder

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 25 % 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.

Endring av sammenligningstall

Andre langsiktige fordringer knyttet til likviditetsplassering i Kristiansand Næringssselskap AS er reklassifisert fra langsiktig fordring til bank i 2015, sammenligningstallene for 2014 er endret tilsvarende.

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	7	7
Utbytte	0	0	0	0
Egenkapital pr 31.12.	7 354	9 650	61 136	78 140

KONSERN (1000 kr)	Aksjekapital	Overkurs	Annen opptjent EK	Sum
Egenkapital pr 1.1	7 354	9 650	70 494	87 498
Årets resultat	0	0	-1 789	-1 782
Utbytte	0	0	0	0
Egenkapital pr 31.12.	7 354	9 650	68 705	85 716

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	41 316	41 316
Tilgang kjøpte driftsmidler	453	453
Avgang solgte driftsmidler	0	0
Anskaffelseskost 31.12	41 769	41 769
Bokført verdi pr. 31.12	41 769	41 769

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

	Morselskap		Konsern	
	2015	2014	2015	2014
Langsiktige fordringer				
Lån til foretak i samme konsern	5 000	15 000	24 000	34 000
Lån til fellekontrollert virksomhet	12 333	0	12 333	0
Sum	17 333	15 000	36 333	34 000
	Morselskap		Konsern	
	2015	2014	2015	2014
Langsiktig gjeld				
Øvrig langsiktig gjeld	2 155	0	0	0
Gjeld til selskap i samme konsern	44 134	45 355	0	0
Sum	46 289	45 355	0	0
Langsiktig gjeld som forfaller senere enn 5 år	0	0	0	0
	Morselskap		Konsern	
	2015	2014	2015	2014
Kortsiktig gjeld				
Sørlandsparken Øst AS	0	0	0	0
Øvrig	3	0	114	0
Sum	3	0	114	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 %	95 276	775	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 %	34 802	2 206	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 17 AS	AEAS	Agderbyen 30 AS	AEAS
Agderbyen 3 AS	AEAS	Agderbyen 18 AS	AEAS	Agderbyen 31 AS	AEAS
Agderbyen 4 AS	AEAS	Agderbyen 19 AS	AEAS	Agderbyen 32 AS	AEAS
Agderbyen 5 AS	AEAS	Agderbyen 20 AS	AEAS	Agderbyen 33 AS	AEAS
Agderbyen 6 AS	AEAS	Agderbyen 21 AS	AEAS	Agderbyen KHOB 1 AS	AEAS
Agderbyen 7 AS	AEAS	Agderbyen 22 AS	AEAS	Agderbyen KHOB 2 AS	AEAS
Agderbyen 8 AS	AEAS	Agderbyen 23 AS	AEAS	Agderbyen KHOB 3 AS	AEAS
Agderbyen 9 AS	AEAS	Agderbyen 24 AS	AEAS	Agderbyen KHOB 4 AS	AEAS
Agderbyen 10 AS	AEAS	Agderbyen 25 AS	AEAS	Agderbyen FELT O AS	AEAS
Agderbyen 11 AS	AEAS	Agderbyen 26 AS	AEAS		
Agderbyen 12 AS	AEAS	Agderbyen 27 AS	AEAS		
Agderbyen 13 AS	AEAS	Agderbyen 28 AS	AEAS		
Agderbyen 14 AS	AEAS	Agderbyen 29 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

	2015	2014
Merverdianalyse		
Balanseført egenkapital på kjøpstidspunktet	-789	-789
Henførbart merverdi	0	0
Goodwill	0	0
Anskaffelseskost	-789	-789
Beregning av årets resultatandel		
Andel årets resultat	-1 103	-743
Avskrivning henførbart merverdi	0	0
Avskrivning goodwill	0	0
Årets resultatandel	-1 103	-743
Beregning av balanseført verdi 31.12.		
Balanseført verdi 01.01.	18 505	19 248
Tilgang/avgang i perioden		0
Årets resultatandel	-1 103	-743
Egenkapitaljustering direkte mot egenkapitalen		0
Overføringer til/fra selskapet (utbytte, konsernbidrag)		0
Innbetalt/tilbakebetalt egenkapital i perioden		0
Balanseført verdi 31.12.	17 401	18 505

NOTE 5 BUNDNE MIDLER, PANTSTILLELSER, GARANTIER OG RENTEBINDINGSAVtaler

Det er ingen bundne bankmidler.

34 000 000 av bankinnskudd i konsern og 15 000 000 av bankinnskudd i morselskapet er lånt inn til Kristiansand Næringssselskap AS og blir forrentet iht. avtale.

NOTE 6 SKATT

	MØRSELSKAP		KONSERNET	
	2015	2014	2015	2014
Midlertidige forskjeller				
Driftsmidler	0	0	1 299	533
Gevinst/tapskonto	0	0	0	0
Netto midlertidige forskjeller	0	0	1 299	533
Underskudd til fremføring	0	0	-4 038	-3 912
Grunnlag for utsatt skatt (- skattefordel) i balansen	0	0	-2 740	-3 378
25/27% utsatt skatt (- utsatt skattefordel)	0	0	-685	-912
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0	685	912
Utsatt skatt (- utsatt skattefordel)	0	0	0	0
Grunnlag for betalbar skatt				
Resultat før skattekostnad	9	0	-1 788	-1 552
Permanente forskjeller	1 467	0	1 103	743
Grunnlag for årets skattekostnad	1 476	0	-685	-809
Anvendelse av underskudd til fremføring	0	0	0	0
Endring i midlertidige resultatforskjeller	0	0	-765	-533
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	1 476	0	-1 450	-1 342
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-1 467	0	0	0
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	9	0	-1 450	-1 342
Fordeling av skattekostnaden				
Betalbar skatt (27 % av grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	2	0	0	0
Skatteeffekt av konsernbidrag	0	0	0	0
Sum betalbar skatt	2	0	0	0
Endring i utsatt skatt	0	0	0	0
Skattekostnad (27 % av grunnlag for årets skattekostnad)	2	0	0	0
Betalbar skatt i balansen				
Betalbar skatt (27 % av grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	2	0	0	0
Skatt av konsernbidrag	0	0	0	0
Betalbar skatt i balansen	2	0	0	0

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

	MORSELSKAP		KONSERNET	
	Daglig leder	Styret	Daglig leder	Styret
Ytelse til ledende personer				
Lønn / honorar adm.dir*	0	270	0	270
Pensjon	0	0	0	0
Andre ytelser	0	0	0	0

	MORSELSKAP		KONSERNET	
	2015	2014	2015	2014
Lønnskostnad i regnskapet				
Lønn / honorar	270	320	270	320
Arbeidsgiveravgift	38	45	38	45
Pensjonskostnad	0	0	0	0
Annen personalkostnad	0	0	0	0
Sum	308	365	308	365

* Daglig ledelse er fakturerte tjenester fra Kristiansand Næringsselskap 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.

Det er ingen ansatte i firmaet, og har således ikke plikt til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

	MORSELSKAP		KONSERNET	
	2015	2014	2015	2014
Lovpålagt revisjon (inkl teknisk bistand med årsregnskapet)	31	131	68	190
Bistand teknisk årsoppgjør og ligningspapirer	0	12	0	31
Annen bistand (avgifts- og skattemessige forhold)	0	3	0	0
Sum godtgjørelse til revisor (alle beløp inkl. mva)	31	146	68	221

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

Konsernet hadde ingen salgsinntekter i 2015.

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 6 550, og konsernregnskap, som viser et underskudd på kr 1 788 855. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2015 og resultatregnskap, 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 Næringsareal AS' finansielle stilling per 31. desember 2015 og av deres resultater for regnskapsåret, som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Kristiansand, 11. februar 2016

KPMG AS



Bjørn Halvorsen
Statsautorisert Revisor

Øvrige Selskapsregnskaper 2015

20
21

SØRLANDSPARKEN ØST AS		AGDERBYEN EIENDOMSUTVIKLING AS	
(100 % eiet av Lillesand Næringsarealer AS)		(50 % eiet av Lillesand Næringsarealer AS)	
	2015	2014	
	2015	2014	
RESULTATREGNSKAP			
Driftsresultat	-317 800	-377 030	-1 594 821
Finansposter	1 881 065	2 546 272	-1 140 133
Resultat før skatt	1 563 265	2 169 242	-2 734 953
Årsresultat	1 135 315	1 583 546	-2 734 953
Disponering			
Utbytte	-	-	-
Avgitt konsernbidrag	1 070 910	1 569 207	-
Overført annen EK	64 405	14 339	-2 734 953
BALANSE			
Finansielle anleggsmidler	92 257 115	93 391 652	150 680 858
Omløpsmidler	15 392 993	14 029 720	2 383 037
Bankinnskudd	419 036	1 312 063	-
Sum Eiendeler	108 069 144	108 733 435	153 063 895
GJELD OG EK			
Aksjekapital	510 100	510 100	10 000 000
Overkurs	54 284 710	54 284 710	20 103 810
Annen innskutt EK	34 531 810	34 531 810	1 658 840
Annen EK	6 924 504	6 860 099	1 988 121
Sum Egenkapital	96 251 124	96 186 719	33 750 771
Langsiktig gjeld	10 158 778	10 264 849	94 873 230
Kortsiktig gjeld	1 659 243	2 281 867	24 439 893
Sum EK og Gjeld	108 069 144	108 733 435	153 063 895



