

# ÅRSRAPPORT 2022

LILLESAND NÆRINGSAREALER AS



LINA  
Styrets  
redegjørelse  
2022

6

LINA  
Regnskap  
2022

8

LINA  
Noter til  
regnskapet  
2022

11

LINA  
Revisors  
beretning  
2022

14



Lillesand Næringsarealer AS  
Østre Strandgate 3  
4610 Kristiansand  
Telefon 90 22 55 00 [www.krsn.no](http://www.krsn.no)

Selskapet ble etablert i 2009 og har som formål å utvikle og selge næringstomter enten som tomtosalg eller som salg av aksjer i «single purpose» 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 (SPØAS) og eiendommen Vestregate 10 i Lillesand sentrum. 50 % eierandel i Agderbyen Eiendomsutvikling AS (AEAS) hvor J.B. Ugland Eiendomsutvikling AS er den andre eieren. I det vesentlige foregår aktiviteten i konsernets døtre og tilknyttede selskaper.

Selskapets forretningskontor er i Kristiansand.

I 2022 er hovedaktivitetene knyttet til utvikling og salg av tomter i Sørlandsparken Øst, herunder å ferdigstille infrastrukturen i området. Aktiviteten i Agder næringspark, som LINA er 50% eier av, har også vært betydelig.

## ÅRSREGNSKAP KONSERN 2022 (I hele 1000)

	Mor 2022	Konsern 2022	Mor 2021	Konsern 2021
<b>Inntekter</b>	89	30 088	4 483	50 337
<b>Driftsresultat</b>	-572	14 366	-1 225	9 281
<b>Resultat før skatt</b>	891	15 378	1 749	9 731
<b>Årsresultat</b>	891	15 378	1 749	10 177
<b>Selskapets egenkapital</b>	70 074	127 317	69 183	111 939
<b>Selskapets total kapital</b>	134 929	163 427	142 331	171 299
<b>Egenkapitalandel</b>	52%	78%	49%	65%

Konsernet har bokført eiendeler med 163 MNOK hvorav 100 MNOK er bokført verdi av konsernets eiendommer. Konsernets driftsresultat er 14,4 MNOK som gir en totalrentabilitet dette året på 8,8 pst.

Morselskapets finansielle anleggsmidler består i å eie aksjer i Agderbyen Eiendomsutvikling AS, Sørlandsparken Øst AS og Ketil Moes plass AS. Sum anleggsmidler i morselskapet MNOK 118 er fordelt på investering i datterselskap med MNOK 89,8, MNOK 15,8 investert i felleskontrollert virksomhet og MNOK 12,4 i langsiktige fordringer.

### Ytre miljø

Lillesand Næringsarealer AS samt døtre er ansvarlig for omfattende utbyggingsprosjekter hvor det foretas til dels store inngrep i naturen. Selskapet er seg bevisst miljømessige utfordringer og forpliktelser og man søker å minimere belastningen på klima- og miljøet. Dette gjøres bla ved løpende overvåking og ved å sette inn avbøtende tiltak når det er påkrevd.

### Markedsrisiko og fremtidsutsikter

Lillesand Næringsarealer AS er, som andre eiendomsselskap, eksponert for endringer i eiendomsverdier og etterspørsel basert på utvikling i makroøkonomien. Lokalt er det er mye næringslokaler ledige og dette gjelder kontor, butikk og lagerlokaler. Oppdaterte takster viser likevel at den virkelige verdien av eiendomsmassen er større enn bokførte verdier.

#### Kreditrisiko

Utestående fordringer var MNOK 15,4 i morselskapet ved årsskiftet, dette er kun konserninterne fordringer.

#### Likviditetsrisiko

Konsernets bankbeholdning på MNOK 57 er solid per 31.12.2022. Det forventes inntekter ved salg av tomter i fremtiden.

#### Organisasjon, arbeidsmiljø og likestilling

Selskapet har ingen ansatte.

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.

Det er tegnet ansvarsforsikring for styrets medlemmer og daglig leder. Forsikringen dekker sikredes ansvar for formuestap for krav fremsatt mot sikrede i forsikringsperioden som følge av en ansvarsbetingende handling eller unnlattelse hos sikrede i egenskap av daglig leder, styremedlem, medlem av ledelsen eller tilsvarende styreorgan i konsernet. Forsikringen dekker også rimelige forsvarsomkostninger.

#### Fortsatt drift

Det er lagt til grunn fortsatt drift i årsregnskapet, og styret bekrefter at 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.

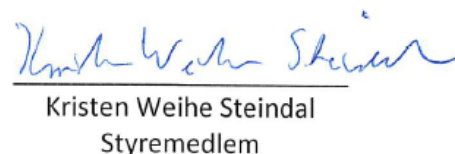
**Kristiansand, 22.02.2023**



Gunnar Kulia  
Styreleder



Tone Thørvaldsen Vareberg  
Styremedlem



Kristen Weihe Steindal  
Styremedlem



Odd Nordmo  
Styremedlem



Anne Wenche Emblem  
Styremedlem



Jan Omli Larsen  
Styremedlem/Daglig leder



	Note	MORSELSKAP		KONSERN	
		2022	2021	2022	2021
Salgsinntekter		0	4 390 935	30 000 000	50 244 932
Leieinntekter		88 847	92 135	88 847	92 135
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>88 847</b>	<b>4 483 070</b>	<b>30 088 847</b>	<b>50 337 067</b>
Varekostnader/kostnader solgte tomter		0	4 544 020	12 962 747	38 349 743
Lønnskostnad	1	264 712	239 610	264 712	239 610
Andre driftskostnader	1	395 662	924 179	2 495 138	2 466 410
<b>Sum driftskostnad</b>		<b>660 374</b>	<b>5 707 809</b>	<b>15 722 597</b>	<b>41 055 763</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-571 526</b>	<b>-1 224 739</b>	<b>14 366 250</b>	<b>9 281 304</b>
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		2 982 586	3 690 918	0	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	0	0	0
Andre renteinntekter		576 541	209 964	1 012 905	450 657
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 096 930	926 801	0	0
Andre rentekostnader		150	259	790	478
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>890 521</b>	<b>1 749 083</b>	<b>9 731 483</b>	<b>40 037 137</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	2	0	0	0	-445 870
<b>Arsresultat</b>		<b>890 521</b>	<b>1 749 083</b>	<b>15 378 366</b>	<b>10 177 354</b>
<b>Overføringer</b>					
Avsatt til utbytte		0	10 000 000		
Avsatt til/fra annen egenkapital		890 521	- 8 250 917		
<b>Sum disponert</b>		<b>890 521</b>	<b>1 749 083</b>		

## Balanse pr 31.12

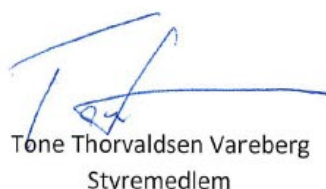


EIENDELER	Note	MORSELSKAP		KONSERN	
		2022	2021	2022	2021
Investeringer i datterselskap	3	89 842 810	89 342 810	0	0
Investeringer i felleskontrollert virksomhet	3	15 765 565	15 765 565	0	0
Lån til tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	4	12 391 834	11 982 984	6 196 317	5 991 492
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>118 000 209</b>	<b>117 091 359</b>	<b>6 196 317</b>	<b>5 991 492</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>118 000 209</b>	<b>117 091 359</b>	<b>6 196 317</b>	<b>5 991 492</b>
<b>Prosjekteiendommer</b>	5	<b>5 413 550</b>	<b>5 413 550</b>	<b>99 995 136</b>	<b>99 004 690</b>
Kundefordringer		34 283	0	34 283	0
Andre fordringer		7 885	0	7 885	2 803 238
Andre fordringer på selskap i samme konsern	4	2 982 586	1 423 588	0	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 024 754</b>	<b>1 423 558</b>	<b>42 168</b>	<b>2 803 238</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>	6	<b>8 490 544</b>	<b>18 402 937</b>	<b>57 193 440</b>	<b>63 500 072</b>
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>16 928 848</b>	<b>25 240 075</b>	<b>157 230 744</b>	<b>163 307 999</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>134 929 058</b>	<b>142 331 434</b>	<b>163 427 061</b>	<b>171 299 492</b>

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	MORSELSKAP		KONSERN	
		2022	2021	2022	2021
Aksjekapital	7	7 353 780	7 353 780	7 353 780	7 353 780
Overkurs	7	9 649 820	9 649 820	9 649 820	9 649 820
<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>
Annen egenkapital	7	53 070 312	52 179 791	110 313 368	94 935 002
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>53 070 312</b>	<b>52 179 971</b>	<b>110 313 368</b>	<b>94 935 002</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>70 073 912</b>	<b>69 183 391</b>	<b>127 316 968</b>	<b>111 938 602</b>
Andre avsetninger for forpliktelser	4	0	0	7 043 412	19 884 910
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 043 412</b>	<b>19 884 910</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	0	0	17 750 000	22 400 000
Øvrig langsiktig gjeld	4	0	0	6 195 517	5 991 492
Gjeld til foretak i samme konsern	4	64 821 273	63 147 931	0	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>64 821 273</b>	<b>63 147 931</b>	<b>23 945 517</b>	<b>28 391 492</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	0	0	4 554 227	0
Leverandørgjeld		33 873	112	355 014	406 966
Utbytte		0	10 000 000	0	10 000 000
Annen kortsiktig gjeld		0	0	211 926	677 523
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>33 873</b>	<b>10 000 112</b>	<b>5 121 166</b>	<b>11 084 488</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>64 855 146</b>	<b>73 148 043</b>	<b>36 110 095</b>	<b>59 360 890</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>134 929 058</b>	<b>142 331 434</b>	<b>163 427 061</b>	<b>171 299 492</b>

Lillesand, 22.02.2023

  
Gunnar Kulia  
Styrets leder

  
Tone Thorvaldsen Vareberg  
Styremedlem

  
Kristen Weihe Steindal  
Styremedlem

  
Odd Nordmo  
Styremedlem

  
Anne Wenche Emblem  
Styremedlem

  
Jan Omli Larsen  
Styremedlem/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 finansinntekt i selskapsregnskapet. Tap ved salg av datterselskaper regnskapsføres som finanskostnad.

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 datterselskapet Ketil Moes Plass AS og Sørlandsparken Øst AS med datterdatterselskapene som fremgår av note 3 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 Eiendomsutvikling AS solgt. Denne investeringen behandles som felleskontrollert virksomhet, og er konsolidert etter bruttometoden 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.

I konsernet er andel av resultat og kapital i felleskontrollert virksomhet ført etter bruttoprinsippet. Metoden innebærer at andel av den felleskontrollert virksomhets resultat og balanse er reflektert i de enkelte linjer i resultatregnskapet og i balansen.

Ved kjøp av felleskontrollert virksomhet anvendes oppkjøpsmetoden. Interne transaksjoner og interne gevinster med den felles kontrollerte virksomheten og Lillesand Næringsarealer AS elimineres.



## Prosjekteiendommer

Prosjekteiendommer anskaffet med formål videreutvikling og salg er oppført i balansen som omløpsmidler med kostpris tillagt påkostninger som er påløpt på balansedagen. Alle kostnader som er direkte henførbare til prosjektene, er aktivert.

## 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 22% 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.

## Reklassifisering

Selskapets investering i prosjekteiendommer i Sørlandsparken Øst er tomter som skal utvikles og selges. I 2022 er det gjort en reklassifisering av bokført verdi av disse prosjekteiendommene fra anleggsmiddel til omløpsmiddel på linjen prosjekteiendom. Sammenligningstallene er endret tilsvarende.

## Tallpresentasjon i noter

Alle tall er i NOK 1 000 dersom ikke annet fremgår.

**NOTE 1 LØNNKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSE, LÅN TIL ANSATTE, PENSJONER**

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

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

**NOTE 2 SKATT**

	Morselskap		Konsernet	
	2022	2021	2022	2021
<b>Midlertidige forskjeller</b>				
Driftsmidler	0	0	113	232
Gevinst og tapskonto	0	0	0	0
Varebeholdning	0	0	0	0
Netto midlertidige forskjeller	0	0	113	232
3% skattepliktig utbytte	33	30	33	30
Underskudd til fremføring	-2 332	-2 152	-5 343	-6 388
<b>Grunnlag for utsatt skatt (-skattefordel) i balansen</b>	<b>-2 299</b>	<b>-2 122</b>	<b>-5 197</b>	<b>-6 125</b>
22% utsatt skatt (- utsatt skattefordel)	-506	-467	-1 143	-1 348
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	506	467	1 143	1 348
<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	891	1 749	15 378	9 732
Permanente forskjeller	-2 953	-3 543	-15 824	-11 109
Grunnlag for årets skattekostnad	-2 062	-1 794	-466	1 377
Anvendelse av underskudd til fremføring	0	0	-650	0
Endring i midlertidige resultatforskjeller	0	0	-119	0
Endring i midlertidige resultatforskjeller solgt datterselskap	0	0	119	0
<b>Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet</b>	<b>-2 062</b>	<b>-1 794</b>	<b>-1 096</b>	<b>-1 377</b>
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	1 883	424	0	0
<b>Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)</b>	<b>-179</b>	<b>-1 370</b>	<b>-1 096</b>	<b>-1 377</b>
<b>Fordeling av skattekostnad</b>				
Betalbar skatt (22 % 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
Endringer midlertidige forskjeller ved salg av datterselskap	0	0	0	449
Endring i utsatt skatt/skattefordel	0	0	0	-895
<b>Skattekostnad (22% av grunnlag for årets skattekostnad)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-446</b>
<b>Betalbar skatt i balansen</b>				
Betalbar skatt (22 % av grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	0	0	0	0
Skatt av konsernbidrag	0	0	0	0
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### NOTE 3 AKSJER I ANDRE SELSKAP

#### MORSELSKAPET

Investeringene i datterselskap og felleskontrollert virksomhet regnskapsføres etter kostmetoden.

Datterselskap	Forretningskontor	Eierandel/ stemmeandel	Egenkap siste år (100%)	Resultat siste år (100%)	Balanseført verdi
Ketil Moes Plass AS	Kristiansand	100%	205	-299	500
Sørlandsparken Øst AS (SPØST)	Kristiansand	100%	111 592	17 074	89 343
<b>Balanseført verdi 31.12</b>					<b>89 843</b>

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

Datterdatterselskap	Eies av
Spøas F8 AS	SPØST
Spøas F9 AS	SPØST

Felleskontrollert virksomhet	Forretningskontor	Eierandel/ stemmeandel	Egenkap siste år (100%)	Resultat siste år (100%)	Balanseført verdi
Agderbyen Eiendomsutvikling AS (AEAS)	Kristiansand	50%	72 484	-1 959	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 eid av tilknyttet selskap

Eies av	
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 22A 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

Investeringer i aksjer i datterselskap er eliminert i konsernet.

Investeringene i felleskontrollert virksomhet regnskapsføres etter bruttometoden.

Effekt av bruttometoden på hovedlinjer i resultatregnskapet, sammenlignet med bruk av egenkapitalmetoden.

	Konsernet	
	2022	2021
Driftsinntekter	0	20 695 200
Kostnader solgte tomter	0	11 221 060
Driftskostnader	1 046 604	959 605
Driftsresultat	-1 046 604	8 514 534
Netto finans	67 254	27 409
Ordinært resultat før skattekostnad	-979 350	8 541 943
Skattekostnad på ordinært resultat	0	0
<b>Årsresultat</b>	<b>-979 350</b>	<b>8 541 943</b>



#### Effekt av bruttometoden på hovedlinjer i balansen

	Konsernet	
	2022	2021
<b>Prosjekteiendom</b>	<b>29 913 009</b>	<b>22 770 586</b>
Fordringer	0	1 501 686
Bankinnskudd, kontanter, o.l	1 281 453	7 866 284
<b>Omløpsmidler</b>	<b>31 194 462</b>	<b>32 138 556</b>
<b>Sum eiendeler</b>	<b>31 194 462</b>	<b>32 138 556</b>
Egenkapital	730 829	526 404
Avsetning for forpliktelse	-2 964 935	-3 262 875
Sum annen langsiktig gjeld	-23 945 517	-28 391 492
Sum kortsiktig gjeld	-5 014 840	-1 010 592
<b>Sum gjeld</b>	<b>-31 194 462</b>	<b>-32 138 555</b>

#### NOTE 4 FORDRINGER OG GJELD

	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
<b>Langsiktige fordringer</b>				
Lån til felleskontrollert virksomhet	12 392	11 983	6 196	5 991
<b>Sum</b>	<b>12 392</b>	<b>11 983</b>	<b>6 196</b>	<b>5 991</b>
<b>Kortsiktige fordringer</b>				
Lån til foretak i samme konsern	1 883	424	0	0
Fordring på utbytte felleskontrollert virksomhet	1 100	1 000	0	0
<b>Sum</b>	<b>2 983</b>	<b>1 424</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Langsiktige gjeld</b>				
Øvrig langsiktig gjeld	0	0	6 196	5 991
Gjeld til selskap i samme konsern	64 821	63 148	0	0
<b>Sum</b>	<b>64 821</b>	<b>63 148</b>	<b>6 196</b>	<b>5 991</b>

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

Andre avsetninger i konsern 7 MNOK refererer seg til fremtidige forpliktelser vedr infrastruktur knyttet til solgte aksjeselskaper og deres tomter.

#### NOTE 5 PROSJEKTEIENDOMMER

Morselskapets og konsernets beholdning av prosjekteiendommer består av utviklingstomt i Lillesand sentrum.

Konsernets prosjektbeholdning består av utviklingstomter på følgende områder:

Prosjekteiendom konsern	Lillesand Sentrum	Sørlands-parken Øst	Agder Næringspark	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	5 414	26 509	67 083	99 005
Tilgang	0	3 645	6 367	10 012
Avgang	0	-9 022	0	-9 022
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>5 415</b>	<b>21 132</b>	<b>73 451</b>	<b>99 995</b>

#### NOTE 6 BUNDNE MIDLER, PANTSTILLELSER, GARANTIER OG RENTEBINDINGSAVTALER

Bundne bankmidler utgjør NOK 235 195 per 31.12.2022

**NOTE 7 EGENKAPITAL**

Morselskap	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 01.01	7 354	9 650	52 180	<b>69 183</b>
Årets resultat	0	0	891	<b>891</b>
<b>Egenkapital pr 31.12</b>	<b>7 354</b>	<b>9 650</b>	<b>53 071</b>	<b>70 074</b>

Konsern	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 01.01	7 354	9 650	94 935	<b>111 939</b>
Årets resultat	0	0	15 378	<b>15 378</b>
<b>Egenkapital pr 31.12</b>	<b>7 354</b>	<b>9 650</b>	<b>110 313</b>	<b>127 317</b>

Aksjekapital og aksjonærinformasjon	Overkurs	Eierandel
Kristiansand Næringssselskap AS	175 090	50%
Lillesand kommune	175 090	50%
<b>Egenkapital pr 31.12</b>	<b>350 180</b>	<b>100%</b>

Alle aksjer har like rettigheter.

**NOTE 8 PANTSTILLELSER OG GARANTIER**

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	Morselskap		Konsernet	
	2022	2021	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner – kort	0	0	4 554	0
Gjeld til kredittinstitusjoner – lang	0	0	17 750	22 400
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>22 304</b>	<b>22 400</b>

Det langsiktige lånet har frem til 16.07.2021 blitt nedbetalt med 50% av nettoproveny ved salg av aksjer i datterselskaper i Agderbyen. Fra og med samme tidspunkt er denne satsen endret til 25%.

Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld i Agderbyen Eiendomsutvikling AS	Morselskap		Konsernet	
	2022	2021	2022	2021
Tomter	0	0	59 641	52 357
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>59 641</b>	<b>52 357</b>



KPMG AS  
Quadrum – Vestre Standgate 67  
N-4612 Kristiansand

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Lillesand Næringsarealer AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lillesand Næringsarealer AS, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift, og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslø	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Ållø	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Kranik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet


Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi har eneansvar for vår konklusjon om konsernregnskapet.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Kristiansand, 14. mars 2023  
KPMG AS

  
Øystein M. Ore  
Statsautorisert revisor