

Arendal Næringsselskap AS

Årsrapport
2024





Arendal Næringsselskap AS er eiet av Arendal kommune, og ble stiftet i 2021. Selskapet skal bidra til at næringsareal til enhver tid er tilgjengelig for både etablerte og nye virksomheter.

Selskapet er organisert i en konsernstruktur, og har datterselskapene Fløybyen AS, Agderparken Nord AS og Helle Næringsområde AS

Omslagsfoto: Jarle Kvam

innhold

04	Konsernregnskap
10	Årsregnskap ANAS
16	Selskapets virksomhet
19	Satsingsområder bærekraftsmål
20	Styret i ANAS
21	Organisasjonskart
22	Eiendomsoversikt 2023
24	Fløybyen AS
28	Årsregnskap Fløybyen AS
36	Agderparken Nord AS
38	Årsregnskap Agderparken Nord AS
46	Helle Næringsområde AS
48	Årsregnskap Helle Næringsområde AS
54	Revisjonsberetninger
62	Strategiplan

Konsern- regnskap

Makroøkonomi og rammebetingelser

I Norge og i Europa har inflasjonen blitt redusert i løpet av 2024. I Norge har imidlertid ikke rentenivået blitt redusert, i motsetning til i flere av våre naboland. Vi har også fortsatt relativt høye strømpriser i vårt strømområde, og kombinert med høye renter, har 2024 vært et nytt krevende år for særlig strømforbrukende deler av vårt lokale næringsliv, selv om også mange bedrifter har god aktivitet.



Mange innsatsfaktorer i byggebransjen har de siste årene steget mye i pris, og en rekke prosjekter, særlig boligprosjekter, har fått utsatt oppstart grunnet høye priser.

Transaksjonsmarkedet for nærings-eiendom var i noe bedring etter at det i 2023 falt med nær 50 %, og var ned hele 61 % fra toppåret i 2021.



Foto: Mona Hauglid

Gjelden har økt i takt med renten, og kravene til egenkapital har økt kraftig. Av syndikatene som finansierte mange større transaksjoner, rapporteres det om at flere sliter finansielt, da bankene stiller krav til økt egenkapitalandel.

Med fortsatt krig i Ukraina og med større usikkerhet knyttet til internasjonale forhold er det fortsatt mange som sitter på gjerdet fremfor å sette i gang store byggeprosjekter,

Arendal Næringssselskap AS - Konsernregnskap

Organisasjonsnummer 926 744 704

Resultatregnskap

		2024	2023
	Note		
Driftsinntekter:			
Salgsinntekter		29 888 422	11 604 978
Leieinntekter		<u>1 507 414</u>	<u>1 357 561</u>
Sum driftsinntekter		<u>31 395 836</u>	<u>12 962 539</u>
Driftskostnader:			
Varekostnad		18 915 658	6 952 049
Lønnskostnad	1	576 376	577 346
Avskrivning varige driftsmidler	2	67 600	67 641
Annen driftskostnad	1	<u>1 826 618</u>	<u>1 530 196</u>
Sum driftskostnader		<u>21 386 252</u>	<u>9 127 232</u>
Driftsresultat		<u>10 009 584</u>	<u>3 835 307</u>
Finansinntekter og -kostnader:			
Annen renteinntekt		444 805	113 591
Annen finansinntekt			200 000
Annen rentekostnad		-663 829	-959 402
Nedskrivning finansielle anleggsmidler		<u></u>	<u>-9 566 000</u>
Netto finansposter		<u>-219 024</u>	<u>-10 211 811</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>9 790 560</u>	<u>-6 376 504</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	<u>152 336</u>	<u>198 473</u>
Årsresultat		<u>9 638 224</u>	<u>-6 574 977</u>

Arendal Næringssselskap AS - Konsernregnskap

Organisasjonsnummer 926 744 704

Balanse

		31.12.2024	31.12.2023
	Note		
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomteområde Fløyheia inkl Aula og Tårn	2	57 310 650	55 543 300
Tomannsbolig		4 058 700	4 100 600
Parkeringsutstyr og søppeldunker		206 000	231 700
Sum varige driftsmidler		61 575 350	59 875 600
Finansielle anleggsmidler			
Fordring justeringsrett		4 977 000	
Aksjer i Morrow Batteries ASA		434 000	434 000
Sum finansielle anleggsmidler		5 411 000	434 000
Sum anleggsmidler		66 986 350	60 309 600
Omløpsmidler			
Varelager			
Agderparken Nord		121 301 165	107 336 483
Helle Næringsområde		18 699 182	17 825 743
Utfisjonerte tomter Agderparken - solgt i 24			15 296 960
Agderparken BN11 Tomt 16		2 610 000	2 610 000
Sum varelager		142 610 347	143 069 186
Fordringer			
Kundefordringer		126 359	92 060
Andre fordringer		888 246	660 391
Sum fordringer		1 014 605	752 451
Bankinnskudd, kontanter o.l.		19 823 564	13 301 691
Sum omløpsmidler		163 448 516	157 123 328
Sum eiendeler		230 434 866	217 432 928

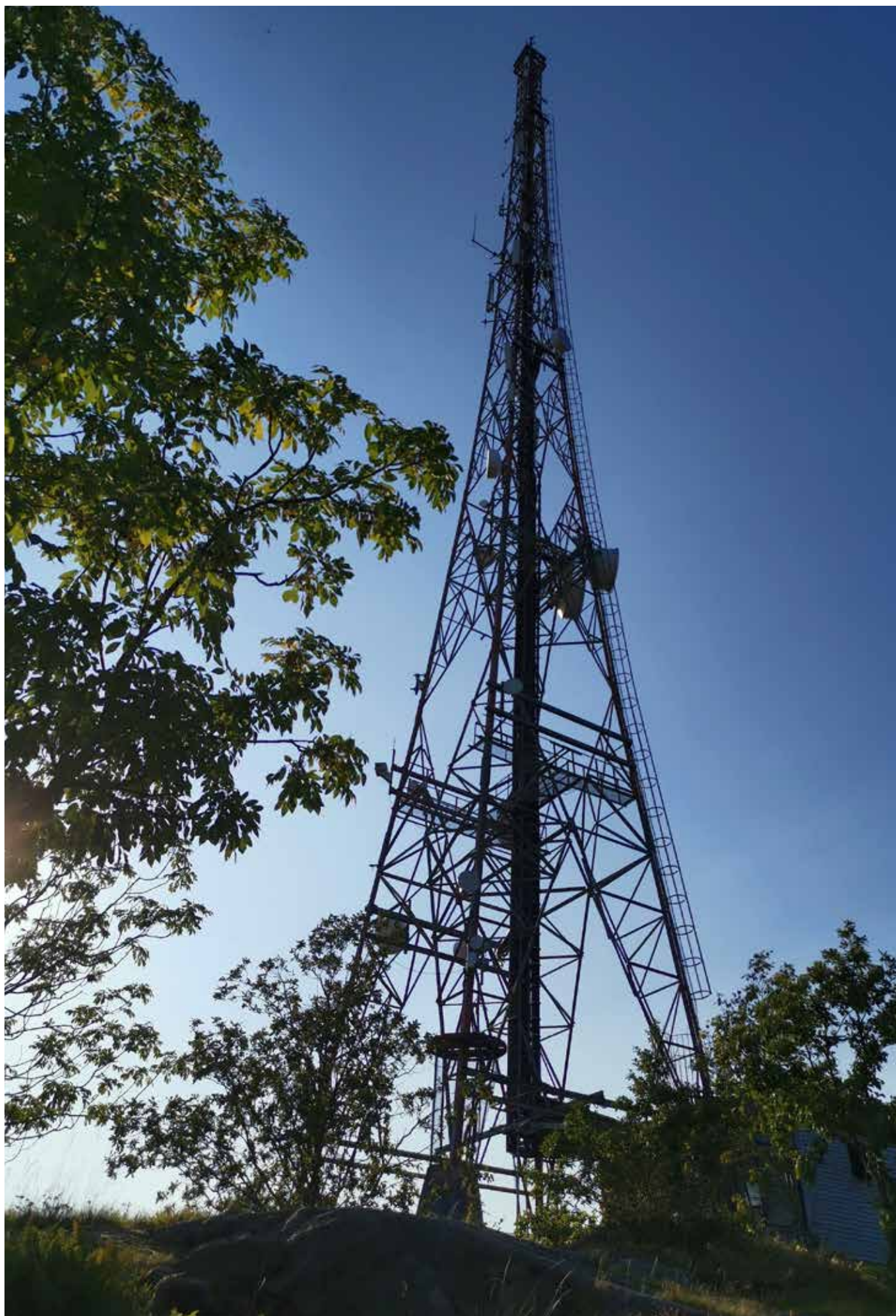
Arendal Næringssselskap AS - Konsernregnskap

Organisasjonsnummer 926 744 704

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	4 500 000	4 200 000
Overkurs		137 159 757	134 550 000
Annen innskutt egenkapital		<u>9 453 193</u>	<u>2 909 757</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>151 112 950</u>	<u>141 659 757</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		<u>-4 030 026</u>	<u>-13 668 250</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>-4 030 026</u>	<u>-13 668 250</u>
Sum egenkapital		<u>147 082 924</u>	<u>127 991 507</u>
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		350 809	198 473
Selgerkreditt Helle Næringsområde		14 130 000	14 130 000
Gjeld til kredittinstitusjoner (Fløybyen AS)		<u>10 000 000</u>	<u>10 000 000</u>
Sum langsiktig gjeld		<u>24 480 809</u>	<u>24 328 473</u>
Kortsiktig gjeld			
Byggelån Agderparken Nord		57 642 503	63 230 349
Leverandørgjeld		851 518	1 484 739
Skyldige offentlige avgifter		312 139	343 597
Annen kortsiktig gjeld		<u>64 973</u>	<u>54 263</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>58 871 133</u>	<u>65 112 948</u>
Sum gjeld		<u>83 351 942</u>	<u>89 441 421</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>230 434 866</u>	<u>217 432 928</u>

Arendal, 18. mars 2025



Årsregnskap ANAS

Årsregnskap 2024 Arendal Næringssselskap AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter

Revisjonsberetning

RESULTATREGNSKAP

ARENDAL NÆRINGSSKAP AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Lønnskostnad	1, 2	576 376	577 346
Annen driftskostnad		605 204	587 984
Sum driftskostnader		1 181 580	1 165 330
Driftsresultat		-1 181 580	-1 165 330
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i datterselskap		7 123 767	2 340 179
Annen renteinntekt		261 513	113 591
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler		0	9 566 000
Annen rentekostnad		0	35
Resultat av finansposter		7 385 280	-7 112 265
Resultat før skattekostnad		6 203 700	-8 277 595
Årsresultat	3	6 203 700	-8 277 595
OVERFØRINGER			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		6 203 700	0
Overført til udekket tap		0	8 277 595
Sum overføringer		6 203 700	-8 277 595

BALANSE

ARENDAL NÆRINGSSKAP AS

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	4	111 116 820	115 840 410
Investeringer i aksjer og andeler	5	434 000	434 000
Sum finansielle anleggsmidler		111 550 820	116 274 410
Sum anleggsmidler		111 550 820	116 274 410
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		61 581	60 534
Konsernfordringer	4	27 265 586	9 352 470
Sum fordringer		27 327 167	9 413 004
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		8 398 823	5 983 607
Sum omløpsmidler		35 725 990	15 396 611
Sum eiendeler		147 276 810	131 671 021

BALANSE

ARENDAL NÆRINGSSKAP AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	6	4 500 000	4 200 000
Overkurs		137 159 757	134 550 000
Annen innskutt egenkapital		9 453 193	2 909 757
Sum innskutt egenkapital		151 112 950	141 659 757
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap		-4 223 341	-10 427 041
Sum opptjent egenkapital		-4 223 341	-10 427 041
Sum egenkapital	3	146 889 609	131 232 716
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		118 397	133 440
Skyldig offentlige avgifter		268 804	304 866
Sum kortsiktig gjeld		387 201	438 306
Sum gjeld		387 201	438 306
Sum egenkapital og gjeld		147 276 810	131 671 021

Arendal, 18.03.2025
Styret i Arendal Næringssselskap AS

Liv Randi Aandal
styreleder

Svein Olav Ellingsen
styremedlem

Ellen Solberg
styremedlem

Vanja Elisabeth Grut
styremedlem

Peder Syrdalen
styremedlem

Per Johnsen
daglig leder

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

AKSJER I DATTERSELSKAP

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrasket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

LØNNSKOSTNADER

	2024	2023
Lønninger	505 150	506 000
Arbeidsgiveravgift	71 226	71 346
Sum	576 376	577 346

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.
Lønnskostnader er styrehonorar.

Note 2 Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere med videre.

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Ikke registrert kapitalforhøyelse	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	4 200 000	134 550 000	-10 427 041	2 909 757	131 232 716
Årets resultat			6 203 700		6 203 700
Kapitalforhøyelse	300 000	2 609 757	0	6 543 436	9 453 193
Pr 31.12.2024	4 500 000	137 159 757	-4 223 341	9 453 193	146 889 609

Note 4 Konsern, tilknyttet selskap mv.

Foretaksnavn	Foretakssted	Eierandel/ stemmeandel	Selskapets egenkapital 31. desember 2024	Selskapets resultat for 2024
Helle Næringsområde AS	Arendal	100%	-292 496	-77 921
Agderparken Nord AS	Arendal	100%	59 033 575	547 900
Fløybyen AS	Arendal	100%	52 260 821	78 910
Agderparken Bn11 Tomt 16 AS	Arendal	100%	237 125	-6875

Arendal Næringsselskap AS har en konsernfordring mot Agderparken Nord AS på kr. 15 756 780.

Arendal Næringsselskap AS har en konsernfordring mot Helle Næringsområde på kr. 5 508 806.

Arendal Næringsselskap AS har en konsernfordring mot Fløybyen AS på kr. 6 000 000.

Note 5 Investeringer i aksjer

Selskapet eier aksjer i Morrow Batteries ASA. Aksjene er nedskrevet til siste kjente emisjonskurs.

Note 6 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I ARENDAL NÆRINGSSELSKAP AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	3 000	1 500,0	4 500 000
Sum	3 000		4 500 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
ARENDAL KOMMUNE	3 000	100,0	100,0

Selskapets virksomhet



Arendal Næringsselskap AS er eiet av Arendal kommune og ble stiftet i 2021. Selskapet skal være en profesjonell, aktiv og samfunnsengasjert eiendomsaktør i Arendal kommune, og skal bidra til at næringsareal til enhver tid er tilgjengelig for både etablerte og nye virksomheter. Selskapet skal ha en forretningsmessig tilnærming og skal ha et lang-siktig perspektiv på sin eiendomsportefølje og utbyttepolitikk.

Styrets sammensetning fremgår av vedtektene, hvor to styremedlemmer utgår fra styret i Arendal eiendom KF. Etter vedtak om nedleggelse av Arendal vil vedtektene endres i forbindelse med ordinær general-forsamling 2025. Selskapets formål er næringsutvikling,

herunder kjøp, salg og utleie av fast eiendom samt hva som hører naturlig sammen med dette. Selskapet kan også opprette selskap og eie andeler i andre selskaper.

Selskapet skal innenfor de rammer som aksjeloven, vedtektene og øvrige rammebetingelser gir, bidra til at Arendal kommune kan nå sine mål for næringsutvikling i kommunen. Selskapet skal først og fremst bidra til at næringsarealer til enhver tid er tilgjengelige for både etablerte og nye virksomheter, men skal gjennom tiltak også kunne bidra til utviklingen av boliger i kommunen.

Selskapet skal ha en forretningsmessig tilnærming. For å oppnå dette skal selskapet arbeide målrettet for å sikre lønnsomhet og



Foto: Ketil Ulriksen

bl.a. ha en kostnadseffektiv organisering. Selskapet har pr i dag ingen ansatte men kjøper inn tjenester der det er behov for det.

Selskapet har som siktemål å kunne snu seg raskt for å utnytte muligheter og samarbeidsformer som er vanskelig å etablere i kommunen eller i kommunale foretak.

Selskapet skal bruke sin stilling som selvstendig juridisk person til nå sine mål ved å erverve og utvikle eiendom alene eller ved å inngå samarbeidsavtaler med andre. Selskapet skal ha et langsiktig perspektiv på sin virksomhet og tomteportefølje. På kort sikt vil selskapet prioritere hensynet til å erverve, regulere og utvikle eiendom i samsvar med lokalsamfunnets behov fremfor økonomisk utbytte til eier.

Selskapet skal ha en forsvarlig drifts- og investeringsprofil.

Fokus for selskapet så langt har vært å eie, forvalte og utvikle dagens tomteportefølje, som i hovedsak består av næringsarealer. Tomteområder er i ulike utviklingsfaser, og det er et mål å ha god tilgang på byggeklare næringstomter og -bygg med de rette kvalitetene.

Porteføljen representerer en betydelig verdi. Utvikles den klokt, vil det gi muligheter for flere arbeidsplasser, nye virksomheter, utvikling av eksisterende virksomheter og også kunne bidra til å styrke Arendal som destinasjon og merkevare.



Foto: Agderposen, Frank Johannessen

Satsingsområder bærekraftsmål

FN sine bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030. Styret har i strategiplanen valgt ut følgende satsningsområder:

”Et godt liv for alle

Tilby tomter (og etterhvert bygg) på riktig tid og sted og til riktig pris.

Ha en langsiktig arealstrategi som omfatter erverv og transformasjon, hvor hensynet til miljø skal tillegges betydelig vekt.

Ha en tydelig tilstedeværende ledelse og korte beslutningsprosesser i selskapet.

Når selskapet etterhvert får ansatte, ha et trygt og godt arbeidsmiljø.

”Et grønt samfunn

Ha fokus på klima, miljø og bærekraft i sine arbeidsområder.

Ha fokus på miljøaspektet ved anskaffelser, dog slik at hensynet til økonomi, kvalitet og fremdrift også skal ivaretas.

Stille krav til miljø og kvalitet i nye byggeprosjekter.

Arbeide for miljøvennelige løsninger i valg av samarbeidspartnere og stille krav til utviklere og entreprenører, som alle må oppfylle kravene i som settes i Åpenhetsloven og de kommende vilkår i ESG-regulativ og tilhørende regleverk.

”Regional vekst

Være en aktiv samfunnsaktør innenfor eget ansvarsområde.

Være en aktiv og kompetent aktør i utvikling av egne arealplaner.

Bidra aktivt til arealtransformasjon der det er hensiktsmessig.

Sikre god samhandling mellom selskapet og kommunen, herunder Arendal eiendom KF.

Følge seriøsitetsskravene til Arendal kommune mot leverandører og avtalepartnere.

Organisering

Styret i ANAS

I 2024 har styret i ANAS avholdt ? styremøter og behandlet ?? saker.



Liv Aandal
Styreleder



Ellen Solberg



Peder Syrdalen



Svein Olav Ellingsen



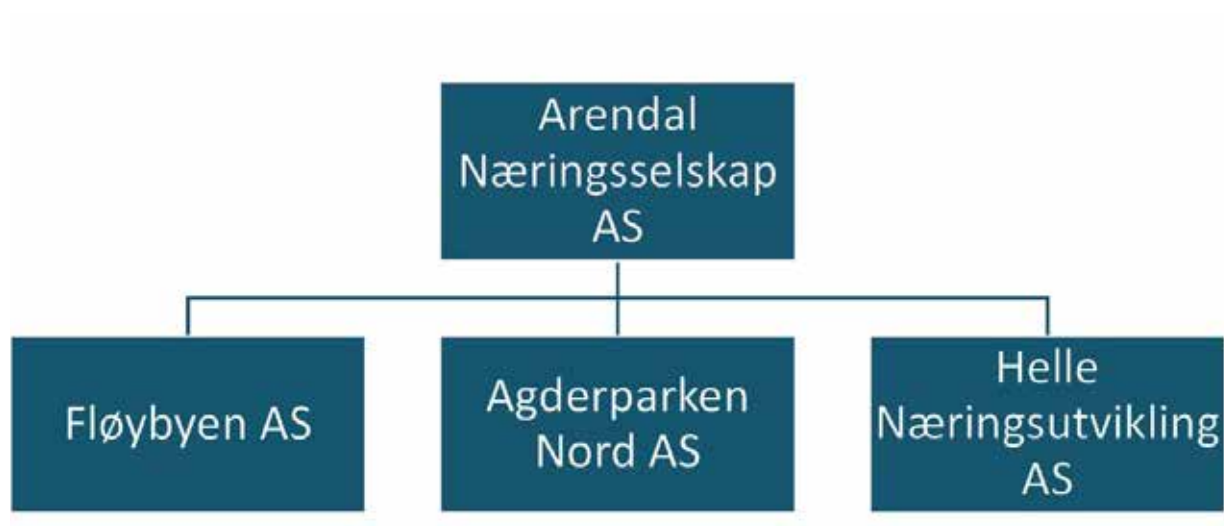
Vanja Grut



Per Johnsen
Daglig leder



Organisasjonskart



Eiendomsoversikt

2024

Bygg + Tomt



**Gnr. 507 /
Bnr. 879**

Fløyveien 12

Tomt



**Gnr. 507 /
Bnr. 412**

Fløyveien

Næring



**Del
av gnr.1 /
Bnr. 1**

Helle
Næringsområde

**Gnr. 433 /
Bnr. 174**

Agderparken
Nord

Bolig



**Gnr. 507 /
Bnr. 879**

Fløyveien 27 A

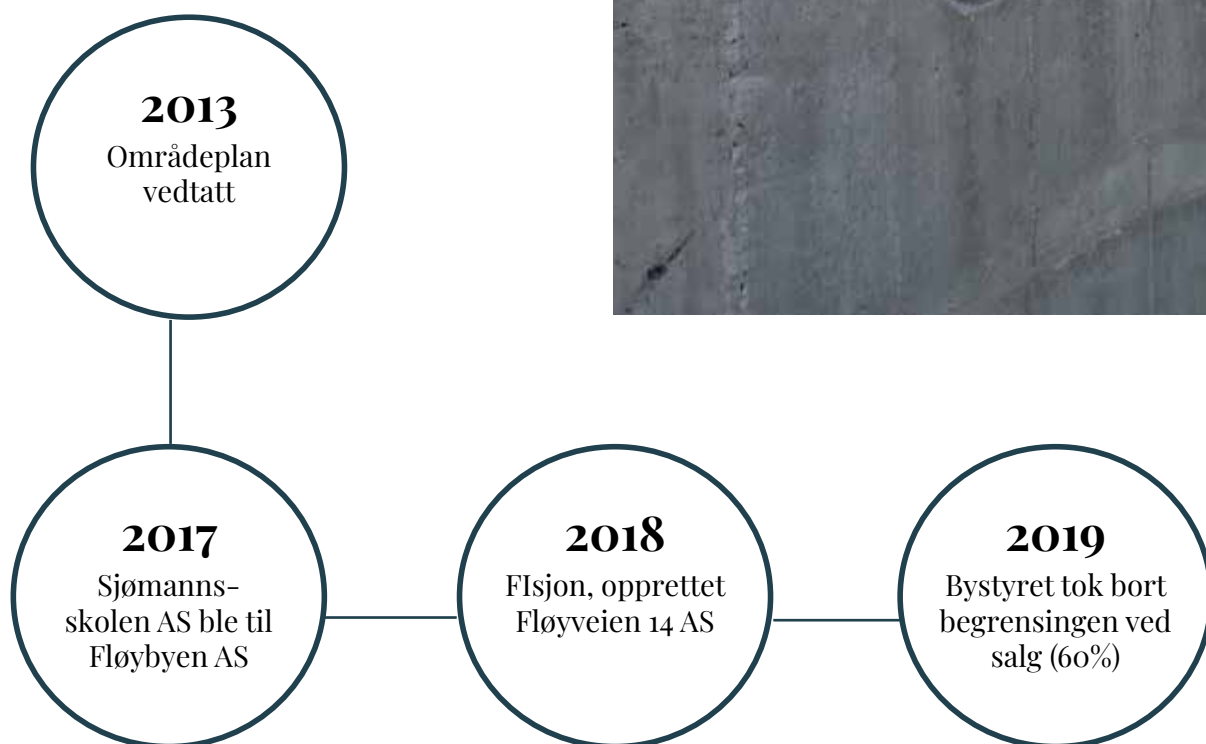
**Gnr. 507 /
Bnr. 2034**

Fløyveien 27 B

Fløybyen AS

Historikk:

Bystyret opprettet Sjømannskolen AS i 2013. Formålet var å utvikle området til det beste for byen, bevare tårn og Aula, kombinert med å maksimere det økonomiske utbyttet.





Utsiktpunkt Fløyheia. Foto: Marianne Al-Gazzi





Den utfordrende markedssituasjonen i transaksjonsmarkedet for nærings-eiendom har tidligere påvirket mulighetene for å oppnå gunstige vilkår ved eventuelt salg av Fløybyen, selv om det den siste tiden har vært en mer positiv utvikling i markedet. Styret har i stedet fokusert på maksimal fleksibilitet for området, ved å gjennomføre en detaljregulering.

Styret har gjennom en etablerings-analyse fra Hotelia AS fått vurdert grunnlaget for et eventuelt nytt hotell i Arendal. Selskapet har også hatt kontakt med enkelte potensielle aktører

for etablering og drift av et hotell. Tilbakemeldingene så langt er at det er både marked og interesse for et nytt hotell i Arendal.

På denne bakgrunn har styret i planforslaget valgt å dele opp planområdet, slik at formålet er hotell på deler av tomten, mens det på andre deler er flere formål som er aktuelle.

Planforslaget er nå, i samarbeid med Asplan Viak AS, godt gjennomarbeidet, og det tas sikte på å få reguleringsplanen til 1. gangs behandling i løpet av første halvår 2025.



Selskapet har inntekter fra parkering og utleie av to boliger som i sum medfører at driftsinntektene om lag tilsvarer driftsutgiftene. Fra sommeren 2025 forventes økte inntekter fra utleie av Aulaen.

Det er igangsatt arbeider med ombygging av Aulaen. Det etableres bl.a. en ny hovedinngang, nye toaletter og nytt ventilasjonsanlegg. Arbeidene forventes være ferdige i god tid før Arendalsuka 2025.

Utover i 2025 vil styret vurdere ulike modeller for videre utvikling og utbygging av området i samarbeid med interessenter og mulige samarbeidspartnere.



Årsregnskap Fløybyen AS

Årsregnskap 2024
Fløybyen AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter
Revisjonsberetning

Org.nr.: 912 289 729

RESULTATREGNSKAP

FLØYBYEN AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt		1 507 414	1 357 561
Sum driftsinntekter		1 507 414	1 357 561
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	67 600	67 641
Annen driftskostnad		769 474	426 929
Sum driftskostnader		837 074	494 570
Driftsresultat		670 340	862 991
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		72 347	0
Annen rentekostnad		663 777	872 975
Resultat av finansposter		-591 430	-872 975
Resultat før skattekostnad		78 910	-9 984
Årsresultat	5	78 910	-9 984
OVERFØRINGER			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		78 910	0
Overført til udekket tap		0	9 984
Sum overføringer		78 910	-9 984

BALANSE**FLØYBYEN AS**

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 6	61 575 350	59 875 600
Sum varige driftsmidler	3	61 575 350	59 875 600
Sum anleggsmidler		61 575 350	59 875 600
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	6	126 359	92 060
Andre kortsiktige fordringer		20 393	20 376
Sum fordringer		146 752	112 436
Bankinnskudd, kontanter o.l.		7 053 577	2 534 753
Sum omløpsmidler		7 200 328	2 647 190
Sum eiendeler		68 775 679	62 522 789

BALANSE

FLØYBYEN AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	7	1 518 000	1 518 000
Overkurs		55 125 398	55 125 398
Sum innskutt egenkapital		56 643 398	56 643 398
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap		-4 303 667	-4 382 577
Sum opptjent egenkapital		-4 303 667	-4 382 577
Sum egenkapital	5	52 339 731	52 260 821
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	10 000 000	10 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		10 000 000	10 000 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		352 640	184 661
Skyldig offentlige avgifter		43 335	38 732
Konserngjeld		6 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld		39 973	38 575
Sum kortsiktig gjeld		6 435 948	261 968
Sum gjeld		16 435 948	10 261 968
Sum egenkapital og gjeld		68 775 679	62 522 789

18.03.2025
Styret i Fløybyen AS

Liv Randi Aandal
styreleder

Svein Olav Ellingsen
styremedlem

Ellen Solberg
styremedlem

Vanja Elisabeth Grut
styremedlem

Peder Syrdalen
styremedlem

Per Johnsen
daglig leder

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Lønnskostnader

Fløybyen AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2024 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Note 2 Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere med videre.

Note 3 Spesifikasjon av varige driftsmidler

	Tomter	Bygning og annen fast eiendom	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	55 543 300	4 441 811	59 985 111
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	1 767 351		1 767 351
= Anskaffelseskost 31.12.24	57 310 650	4 441 811	61 752 461
Av- og nedskrivninger pr. 01.01.24		109 511	109 511

+ Årets ordinære avskrivninger		67 600	67 600
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.24		177 111	177 111
Bokført verdi 01.01.24	55 543 300	4 332 300	59 875 600
+ Tilgang i året	1 767 351		1 767 351
- Årets avskrivning og nedskrivning		67 600	67 600
= Bokført verdi 31.12.24	57 310 650	4 264 700	61 575 350
Økonomisk levetid		10-100 år	

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	78 910	-9 984
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	6 430	61 897
Anvendelse av fremførbart underskudd	-85 340	0
Skattepliktig inntekt	0	51 913
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	-128 197	-83 767	44 430
Fordringer	-2 000	-40 000	-38 000
Sum	-130 197	-123 767	6 430
Akkumulert fremførbart underskudd	-4 173 470	-4 258 810	-85 340
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	4 303 667	4 382 577	78 910
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	1 518 000	55 125 398	-4 382 577	52 260 821
Årets resultat			78 910	78 910
Pr 31.12.2024	1 518 000	55 125 398	-4 303 667	52 339 731

Note 6 Gjeld

	2024
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	10 000 000
Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler	61 701 709

Mer om gjeld

Balanseført verdi er fast eiendom og kundefordringer. Balanseført verdi på fast eiendom er 61 575 350, kundefordringer til pålydende kr. 126 359

Pantet på fast eiendom er satt til kr. 10 000 000

Note 7 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I FLØYBYEN AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	759	2 000,0	1 518 000
Sum	759		1 518 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
ARENDAL NÆRINGSSKAP AS	759	100,0	100,0

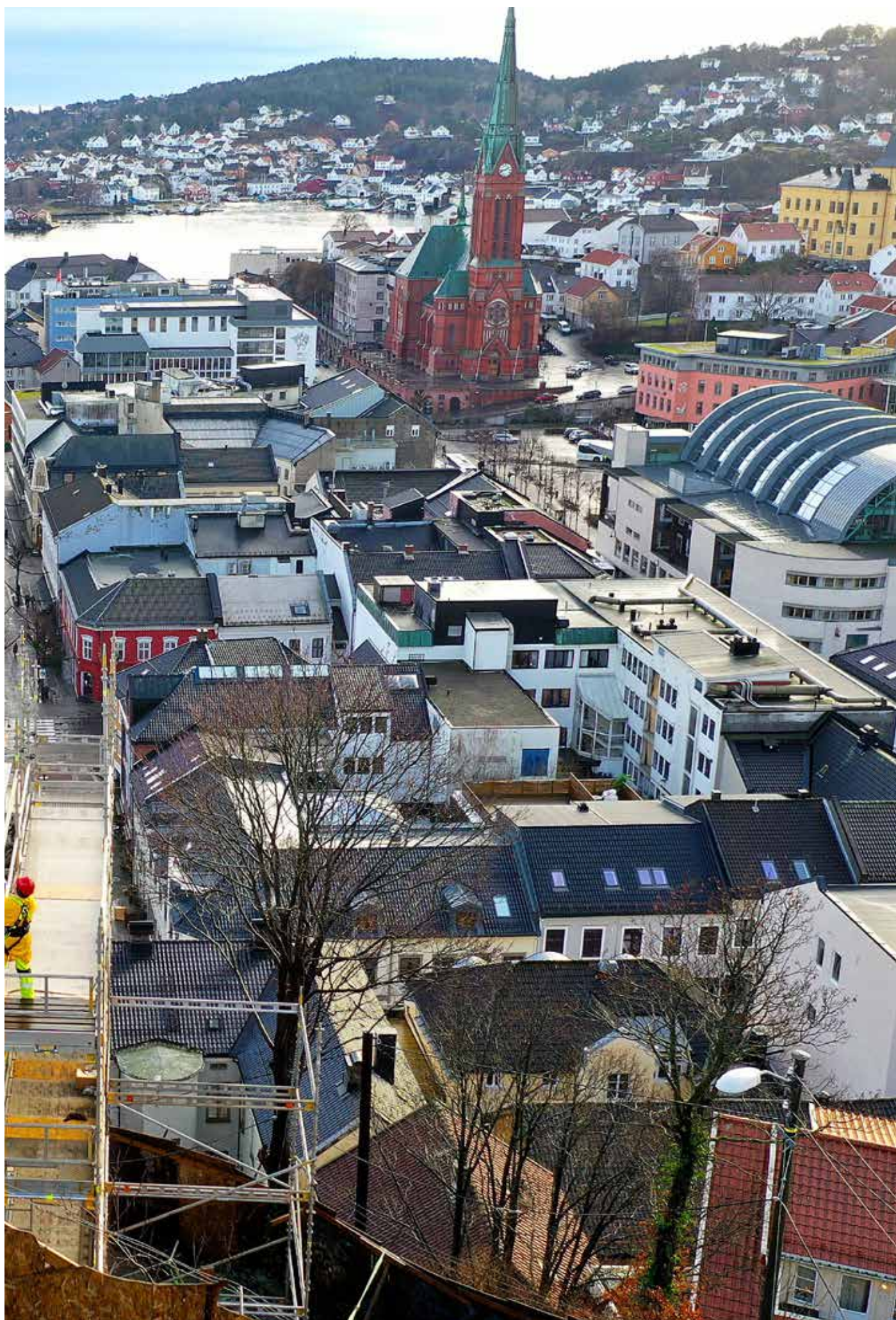


Foto: Agderposen, Frank Johannessen

Agderparken Nord AS



Foto: Per Johnsen

Agderparken Nord AS satser bevisst på å legge forholdene best mulig til rette for etablering av ny virksomhet som i stor grad består av mindre industribedrifter, håndverksbedrifter og virksomheter knyttet til lager, engros og transport. Det har vært jevn og god interesse for tomter i Agderparken nord. Det er opparbeidet tre delområder som alle er ferdigstilt. Ved utløpet av 2024 var 14 tomter av 33 solgt, og de første byggene er oppført.

I område BAA er det inngått kontrakt med Reddal Sand AS, som tar ut overskuddsmasser fra tomten. Tomten

er på ca. 90 daa, og skal være ferdig opparbeidet som næringsareal i løpet av 2027. Etter 2027 vil tomten bli tilbakeført Agderparken Nord igjen, og området vil kunne selges på det åpne markedet. Selges området tomt for tomt, vil det bli ca 30 nye tomter i område BAA.

Fremdrift på opparbeiding av øvrige områder i Agderparken vil avhenge av tomtosalget. Mye av infrastrukturen er på plass. For øvrig vil infrastrukturen i området bli etablert når næringsmarkedssituasjonen tilsier at det.



Årsregnskap Agderparken Nord AS

Årsregnskap 2024
Agderparken Nord AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter

Revisjonsberetning

RESULTATREGNSKAP

AGDERPARKEN NORD AS

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Salgsinntekt		2 633 688	4 586 879
Sum driftsinntekter		2 633 688	4 586 879
End. beh. varer u.tilv. og ferdigvarer	1	1 685 000	2 733 000
Annen driftskostnad		333 448	405 912
Sum driftskostnader		2 018 448	3 138 912
Driftsresultat		615 239	1 447 967
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		77 249	0
Annen rentekostnad		52	86 392
Resultat av finansposter		77 197	-86 392
Resultat før skattekostnad		692 436	1 361 575
Skattekostnad på resultat	4	152 336	198 473
Årsresultat	5	540 100	1 163 102
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		540 100	703 675
Overført til udekket tap		0	-459 427
Sum overføringer		540 100	1 163 102

BALANSE

AGDERPARKEN NORD AS

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Andre langsiktige fordringer		4 977 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		4 977 000	0
Sum anleggsmidler		4 977 000	0
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning	1	121 301 165	107 336 483
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		822 400	0
Konsernfordringer		2 384 125	16 074 000
Sum fordringer		3 206 525	16 074 000
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 487 245	2 627 365
Sum omløpsmidler		127 994 935	126 037 849
Sum eiendeler		132 971 935	126 037 849

BALANSE

AGDERPARKEN NORD AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	6	5 373 000	5 425 000
Overkurs		52 409 000	52 541 000
Sum innskutt egenkapital		57 782 000	57 966 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		1 243 775	703 675
Sum opptjent egenkapital		1 243 775	703 675
 Sum egenkapital	5	59 025 775	58 669 675
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	4	350 809	198 473
Sum avsetning for forpliktelser		350 809	198 473
 ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	57 642 503	63 230 349
Leverandørgjeld		196 068	95 688
Konserngjeld		15 756 780	3 843 664
Sum kortsiktig gjeld		73 595 350	67 169 701
 Sum gjeld		73 946 159	67 368 174
 Sum egenkapital og gjeld		132 971 935	126 037 849

Arendal, 18.03.2025
Styret i Agderparken Nord AS

Liv Randi Aandal
styreleder

Svein Olav Ellingsen
styremedlem

Ellen Solberg
styremedlem

Per Johnsen
daglig leder

Vanja Elisabeth Grut
styremedlem

Peder Syrdalen
styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

VARER

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Varer

Varelager 01.01.2024	107 336 483
Tilgang i løpet av året	17 618 681
Avgang i løpet av året	3 654 000
Varelager 31.12.2024	121 301 165

Note 2 Lønnskostnader

Agderparken Nord AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2024 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Note 3 Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere med videre.

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	152 336	198 473
Skattekostnad ordinært resultat	152 336	198 473
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	692 436	1 361 575
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-3 725 402	-3 027 562
Skattepliktig inntekt	-3 032 966	-1 665 987
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2024	2023	Endring
Varebeholdning	7 393 036	3 667 633	-3 725 402
Sum	7 393 036	3 667 633	-3 725 402
Akkumulert fremførbart underskudd	-5 798 451	-2 765 485	3 032 966
Grunnlag for utsatt skatt	1 594 585	902 148	-692 436
Utsatt skatt (22 %)	350 809	198 473	-152 336

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	5 425 000	52 541 000	703 675	58 669 675
Utfisjonering	-52 000	-132 000		-184 000
Årets resultat			540 100	540 100
Pr 31.12.2024	5 373 000	52 409 000	1 243 775	59 025 775

Note 6 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I AGDERPARKEN NORD AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	26 865	200,0	5 373 000
Sum	26 865		5 373 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
ARENDAL NÆRINGSSKAP AS	26 865	100,0	100,0

Note 7 Fordringer og gjeld

	2024
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	57 642 503
Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler	121 301 165

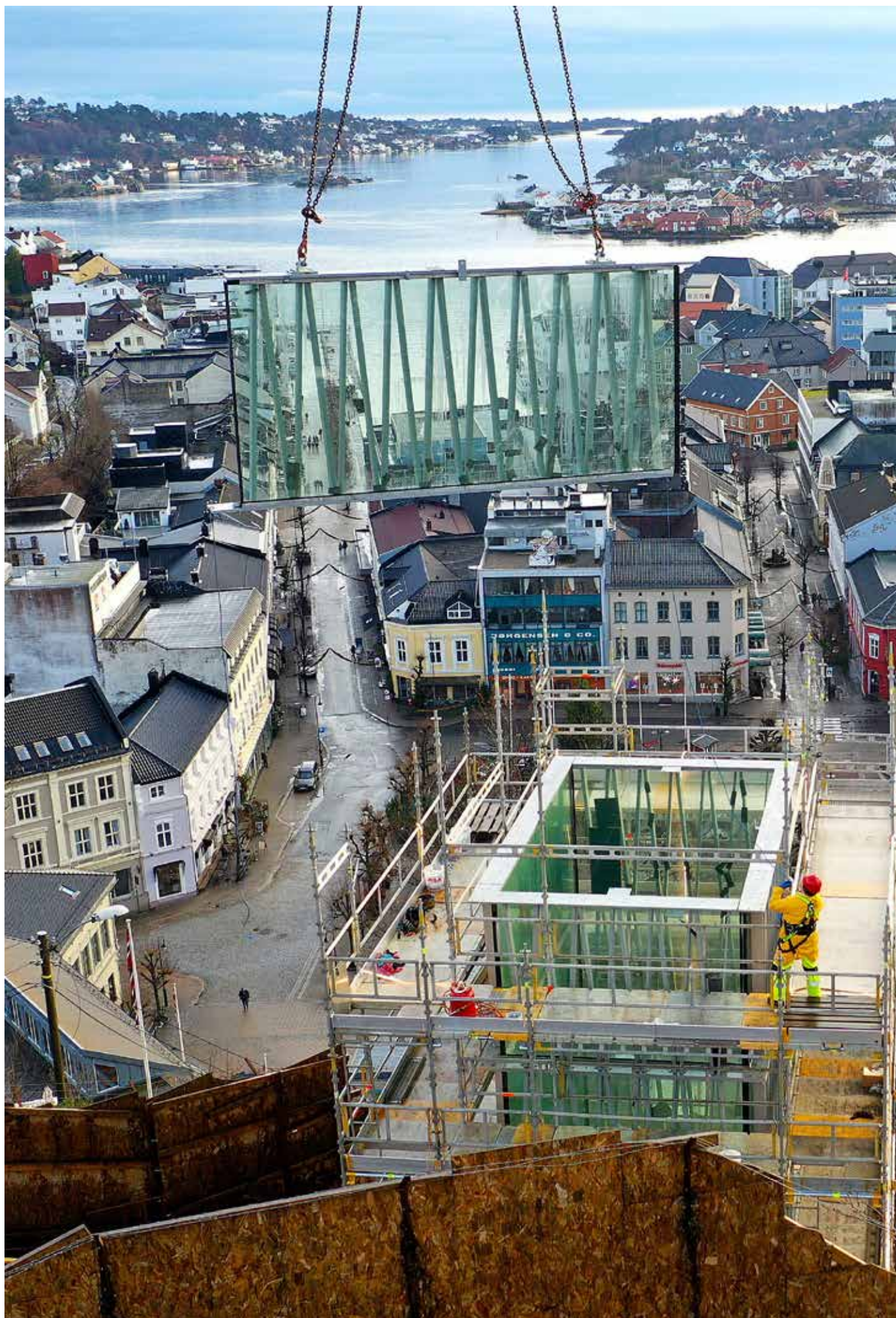


Foto: Agderposen, Frank Johannessen

Helle Næringsområde AS

I desember 2021 ble det inngått avtale med Stærk & CO om utarbeidelse av reguleringsplan.

Planarbeidet har blitt vesentlig forsinket, ettersom reguleringsplanen for ny vei til Neskilen er forsinket.

Vedtakelse av reguleringsplanen for Helle Næringsområde er i henhold til rekkefølgebestemmelse i kommuneplanens arealdel knyttet opp mot vedtatt reguleringsplan for ny vei.

I tillegg har kommunen vedtatt at Helle Næringsområde (Helle 1) må utarbeide felles plan med Helle 2.

Helle 1 og Helle 2 har i løpet av 2023 inngått en samarbeidsavtale om regulering.

Planen forventes innlevert til 1. gangs behandling i løpet av våren 2025.

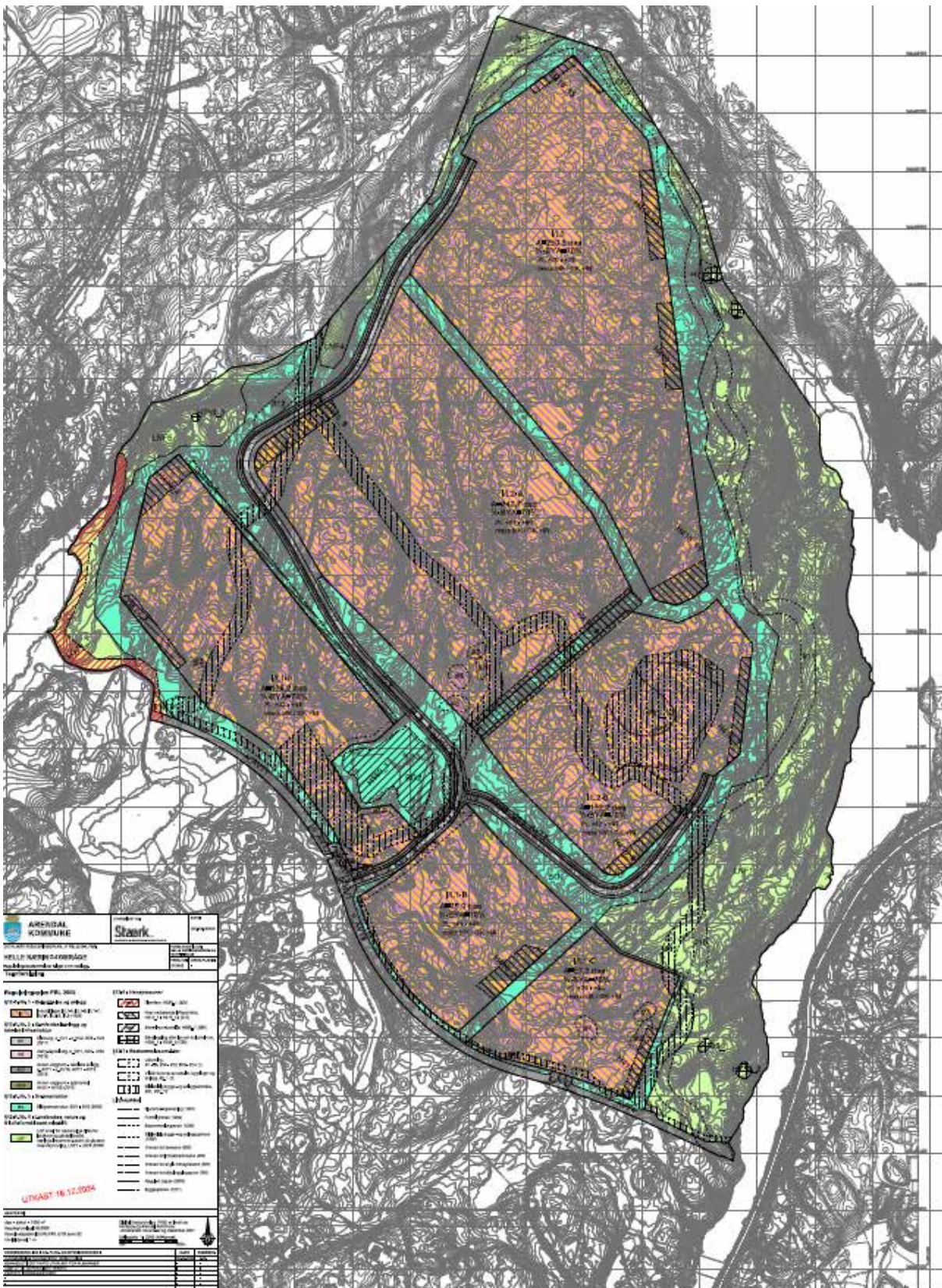
Helle Næringsområde er en del av Eyde Material Park, og har sammen med øvrige grunneiere i Helle 2, Longum Nord og Arendal Havn utarbeidet en felles masterplan for nærmere 2500 daa som ligger i nær tilknytning til Morrow Batteries.

Masterplanen skal sikre den overordnede målsettingen om etablering av en større industripark som kan legge til

rette for utvikling av Eyde Material Park for aktører innen batteriverdikjeden, sirkulærøkonomi, annen grønn industri og annen kraftforedlende industri som sikrer forsyning, forsvarsevne og kritiske verdikjeder

Det arbeides for å sikre tilstrekkelig kraft til områdene, og enhver forsinkelse frem til vedtatt reguleringsplan er negativt, da det kreves såkalt «modenhetsvurdering» av den enkelte bedrift som skal etablere seg i områdene, før kraft kan tildeles fra Glitre Nett. Det er tilnærmet umulig å selge tomter til virksomheter som kan forplikte seg til å kjøpe kraft, før det foreligger en endelig vedtatt plan. Og uten slike forpliktelser, vil det ikke bli tildelt kraft til området. Det er fortsatt et vindu hvor det fortsatt er ledig kraft i vår region, men mulighetsvinduet kan lukke seg om fremdrift for bygging av ny FV 475 («Industriveien») ikke prioriteres.

Reguleringsplanen for Industriveien er nå vedtatt, men er påklaget. Vedtaket blir følgelig ikke endelig før Statsforvalteren har behandlet klagen. Klagerne har også forsøkt å få endret traseen for veien, dvs flyttet den inn på området for Helle 1. Reguleringsplanen ble vedtatt med den trase som Statens vegvesen og Fylkeskommunen hadde foreslått. En flyttet trase ville hatt betydelige negative konsekvenser for Helle 1.



Hvordan veien skal finansieres og når den skal bygges, er fortsatt ikke avklart. Et bidrag fra Helle vil trolig være nødvendig. Det er viktig at nivået på bidraget står i forhold til utbyggingsrisiko og til mulighetene for å få finansiert utbyggingen i bank.

Avklaring på finansieringen av Batteri-veien vil trolig skje før sommerferien 2025. Forhåpentligvis vil veien medføre at tomtene på Helle kan selges til gode priser.

Årsregnskap Helle Næringsområde AS

Årsregnskap 2024
Helle Næringsområde AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter

Revisjonsberetning

RESULTATREGNSKAP

HELLE NÆRINGSOMRÅDE AS

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Annen driftskostnad		111 617	109 371
Sum driftskostnader		111 617	109 371
Driftsresultat		-111 617	-109 371
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		33 696	0
Resultat av finansposter		33 696	0
Resultat før skattekostnad		-77 921	-109 371
Årsresultat		-77 921	-109 371
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap		77 921	109 371
Sum overføringer		-77 921	-109 371

BALANSE

HELLE NÆRINGSOMRÅDE AS

EIENDELER	Note	2024	2023
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning	1	18 699 182	17 825 743
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		263 271	529 161
Sum fordringer		263 271	529 161
Bankinnskudd, kontanter o.l.		883 919	2 155 966
Sum omløpsmidler		19 846 371	20 510 870
Sum eiendeler		19 846 371	20 510 870

BALANSE

HELLE NÆRINGSOMRÅDE AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital		30 000	30 000
Overkurs		20 000	20 000
Sum innskutt egenkapital		50 000	50 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap		-342 496	-264 575
Sum opptjent egenkapital		-342 496	-264 574
Sum egenkapital		-292 496	-214 574
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Langsiktig konserngjeld	5	5 508 806	5 508 806
Øvrig langsiktig gjeld	5	14 130 000	14 130 000
Sum annen langsiktig gjeld		19 638 806	19 638 806
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		463 811	1 070 950
Konserngjeld		11 250	0
Annen kortsiktig gjeld		25 000	15 688
Sum kortsiktig gjeld		500 061	1 086 638
Sum gjeld		20 138 867	20 725 444
Sum egenkapital og gjeld		19 846 371	20 510 870

18.03.2025

Styret i Helle Næringsområde AS

Liv Randi Aandal
styreleder

Svein Olav Ellingsen
styremedlem

Vanja Elisabeth Grut
styremedlem

Peder Syrdalen
styremedlem

Ellen Solberg
nestleder

Per Johnsen
daglig leder

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

VARER

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Varer

Lager av varer under tilvirkning	18 699 182	17 825 743
Sum	18 699 182	17 825 743

Note 2 Lønnskostnader

Helle Næringsområde AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2024 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Note 3 Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere med videre.

Note 4 Fortsatt drift

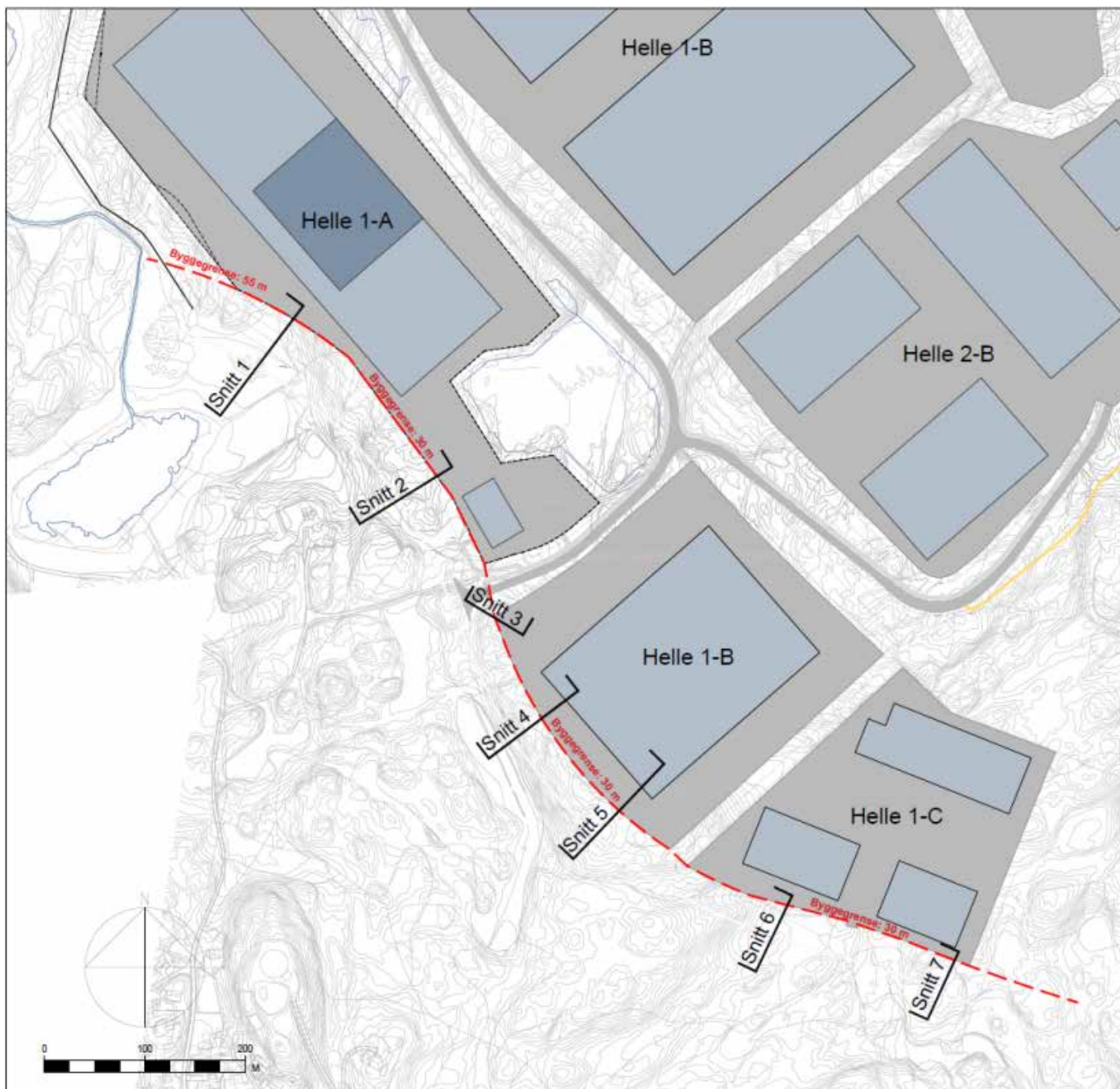
Helle Næringsområde AS har pr 31.12.2024 en negativ egenkapital på kr. 292 496,-. Den negative egenkapitalen er dekket inn med lån fra mor, ARENDAL NÆRINGSSKAP AS. De vil også tilføre nødvendig likviditet for å fortsette driften av selskapet dersom det skal være nødvendig i fremtiden.

Note 5 Gjeld

Selskapet inngikk i 2021 en avtale om kjøp av deler av tomteområde gnr. 51 bnr. 1 i Arendal kommune.

Langsiktig konserngjeld: Kr. 5 508 806 til Arendal Næringssselskap AS

Øvrig langsiktig gjelder: Kr. 14 130 000 selgerkredit



Til generalforsamlingen i
Arendal Næringsselskap AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Arendal Næringsselskap AS som viser et overskudd på kr 6 203 700. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultat 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 revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig 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 må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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 avviklet.

Besøks- og postadresse: Teknologiveien 9, 4846 Arendal
Telefon: 37 19 67 00
Bankkonto: 7314 05 00256



Medlem av Revisorgruppen

Foretaksregisteret: 981 497 023 MVA
E-mail: arendal@rg.no
Hjemmeside: www.rg.no



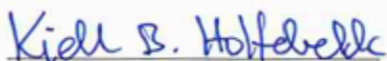
Medlem av UHY International

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 økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Arendal, 18. mars 2025
Agder-Team Revisjon AS



Kjell B. Holtebekk
Statsautorisert revisor

Besoks- og postadresse: Teknologiveien 9, 4846 Arendal
Telefon: 37 19 67 00
Bankkonto: 7314 05 00256



Medlem av Revisorgruppen

Foretaksregisteret: 981 497 023 MVA
E-mail: arendal@rg.no
Hjemmeside: www.rg.no



Medlem av UHY International

Til generalforsamlingen i
Fløybyen AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fløybyen AS som viser et overskudd på kr 78 910. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultat 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 revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig 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 må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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 avviklet.

Besøks- og postadresse: Teknologiveien 9, 4846 Arendal
Telefon: 37 19 67 00
Bankkonto: 7314 05 00256



Medlem av Revisorgruppen

Foretaksregisteret: 981 497 023 MVA
E-mail: arendal@rg.no
Hjemmeside: www.rg.no



Medlem av UHY International

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 økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Arendal, 18. mars 2025
Agder-Team Revisjon AS



Kjell B. Holtebekk
Statsautorisert revisor

Besoks- og postadresse: Teknologiveien 9, 4846 Arendal
Telefon: 37 19 67 00
Bankkonto: 7314 05 00256



Medlem av Revisorgruppen

Foretaksregisteret: 981 497 023 MVA
E-mail: arendal@rg.no
Hjemmeside: www.rg.no



Medlem av UHY International

Til generalforsamlingen i
Agderparken Nord AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Agderparken Nord AS som viser et overskudd på kr 540 100. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultat 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 revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig 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 må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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.

Besoks- og postadresse: Teknologiveien 9, 4846 Arendal
Telefon: 37 19 67 00
Bankkonto: 7314 05 00256



Medlem av Revisorgruppen

Foretaksregisteret: 981 497 023 MVA
E-mail: arendal@rg.no
Hjemmeside: www.rg.no



Medlem av UHY International

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 økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Arendal, 18. mars 2025
Agder-Team Revisjon AS



Kjell B. Holtebekk
Statsautorisert revisor

Besoks- og postadresse: Teknologiveien 9, 4846 Arendal
Telefon: 37 19 67 00
Bankkonto: 7314 05 00256



Medlem av Revisorgruppen

Foretaksregisteret: 981 497 023 MVA
E-mail: arendal@rg.no
Hjemmeside: www.rg.no



Medlem av UHY International

Til generalforsamlingen i
Helle Næringsområde AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Helle Næringsområde AS som viser et underskudd på kr 77 921. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultat 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 revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig 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 utarbeidet et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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.

Besoks- og postadresse: Teknologiveien 9, 4846 Arendal
Telefon: 37 19 67 00
Bankkonto: 7314 05 00256



Medlem av Revisorgruppen

Foretaksregisteret: 981 497 023 MVA
E-mail: arendal@rg.no
Hjemmeside: www.rg.no



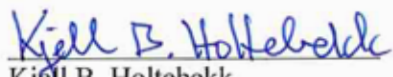
Medlem av UHY International

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 økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Arendal, 18. mars 2025
Agder-Team Revisjon AS



Kjell B. Holtebekk
Statsautorisert revisor

Besoks- og postadresse: Teknologiveien 9, 4846 Arendal
Telefon: 37 19 67 00
Bankkonto: 7314 05 00256



Medlem av Revisorgruppen

Foretaksregisteret: 981 497 023 MVA
E-mail: arendal@rg.no
Hjemmeside: www.rg.no



Medlem av UHY International



Strategi- plan



Foto: Per Johnsen

Nærværende dokument er en strategisk plan for selskapet.

Strategiplanen er dynamisk i den forstand at hvis et mål, et tiltak/prosjekt oppnås, avsluttes eller på annen måte ikke passer, gjøres det en endring slik at selskapet til enhver tid måler og måles på det som gir det mest riktige bildet av utvikling og leveranse.

Strategiplanen revideres årlig.

Strategiplanen skal ved revidering tilpasses styringssignaler fra eier, samt de til enhver tid gjeldende prinsipper for eierstyring, som fremkommer av kommunens eierskapsmelding.

Strategiplanen vedtas av styret, eies og vedlikeholdes av administrasjonen, og vil operasjonaliseres gjennom tiltak etter styrebehandling.

Selskapets formål er næringsutvikling, herunder kjøp, salg og utleie av fast eiendom samt hva som hører naturlig

sammen med dette. Selskapet kan også opprette selskap og eie andeler i andre selskaper.

Selskapet skal innenfor de rammer som aksjeloven, vedtektene og øvrige rammebetingelser gir, bidra til at Arendal kommune kan nå sine mål for næringsutvikling i kommunen.

Selskapet skal først og fremst bidra til at næringsarealer til enhver tid er tilgjengelige for både etablerte og nye virksomheter, men skal gjennom tiltak også kunne bidra til utviklingen av boliger i kommunen gitt at selskapet har det nødvendige økonomiske handlingsrom som dette krever.

Selskapet skal ha en forretningsmessig tilnærming. For å oppnå dette skal selskapet arbeide målrettet for å sikre lønnsomhet og bl.a. ha en kostnadseffektiv organisering. Selskapet har pr i dag ingen ansatte, men kjøper inn tjenester der det er behov for det.

Selskapet har som siktemål å kunne snu seg raskt for å utnytte muligheter og samarbeidsformer som er vanskelig å etablere i kommunen eller i kommunale foretak. Selskapet skal bruke sin stilling som selvstendig juridisk person til nå sine mål ved å erverve og utvikle eiendom alene eller ved å inngå samarbeidsavtaler med andre.

Selskapet skal ha et langsiktig perspektiv på sin virksomhet og tomteportefølje. På kort sikt vil selskapet prioritere hensynet til å erverve, regulere og utvikle eiendom i samsvar med lokalsamfunnets behov fremfor økonomisk utbytte til eier.

Selskapet skal ha en forsvarlig drifts- og investeringsprofil.

Eierstyring skjer gjennom vedtekter, generalforsamlinger, eiermøter og kommunens eierskapsmelding.

Fokus for selskapet så langt har vært å eie, forvalte og utvikle dagens tomteportefølje, som i hovedsak består av næringsarealer. Tomteområder er i ulike utviklingsfaser, og det er et mål å ha god tilgang på byggeklare næringstomter og -bygg med de rette kvaliteter.

Porteføljen representerer en betydelig verdi. Utvikles den klokt, vil det gi muligheter for flere arbeidsplasser, nye virksomheter, utvikling av eksisterende virksomheter og også kunne bidra til å styrke Arendal som destinasjon og merkevare.

Av selskapets nåværende portefølje, er det bare Fløybyen som egner seg for utvikling av boliger. Denne muligheten er allerede med i gjeldende plan og videreføres i arbeidet med den nye planen. Dette kan både være boliger som selges ut til enkeltpersoner og

utleieboliger. Hvorvidt slik utbygging bør skje i regi av selskapet selv, av andre eller i samarbeid med andre, vurderes løpende.

Selskapet har som målsetting også å skape en god miks mellom svært langsiktige prosjekter og mer kortsiktige posisjoner. Selskapet skal også være villig til å ta langsiktige posisjoner i eiendom som ikke har – eller er usikkert om har – utviklingspotensial på kort sikt. Dette forutsetter at selskapet har økonomi til å tåle det.

Som følge av at utvikling av eiendom tar tid, vil det kunne ta lang tid før salgsinntektene i de enkelte prosjektene vil komme. Selskapet har på dette området kommet lengst med Agderparken Nord.

Men her har selskapet også pådratt seg betydelige kostnader til etablering av felles infrastruktur og øvrig tilrettelegging av tomtene. For Helle 1 og Fløybyen er veien frem til inntekter og avkastning en del lengre.

Avkastning på fast eiendom er også avhengig av markedet til enhver tid. I tillegg vil målsettingen om også å kunne bli sittende i langsiktige prosjekter påvirke om og når avkastningen kommer.

Det er derfor viktig kommunen som eier har et tilsvarende langsiktig perspektiv i sine forventninger om økonomisk avkastning. Selskapet oppfatter det slik at dette er i tråd med de signaler og forventninger eier har gitt uttrykk for.

Selskapet tar sikte på å ha en bærekraftig økonomi og skape god avkastning for eier over tid. Det er en klar forutsetning at driften skal være lønnsom og på sikt kunne gi utbytte.



Foto: Per Johnsen

Selskapets løfteevne for deltakelse i nye prosjekter og utvikling/utvidelse av porteføljen avhenger av egenkapitaltilgang og finansieringsmuligheter. Selskapet har som målsetting å finansiere igangsatte og nye prosjekter i bank, men må også kunne utfordre eier til å bidra og i hvert fall avstemme forventningene til selskapet mot den økonomiske evnen som selskapet til enhver tid har.

Selskapet skal følge Arendal kommunes Etske retningslinjer.

Selskapet skal til enhver tid være en aktør, som gjennom den virksomhet selskapet driver, bidrar til det grønne skiftet og til oppfyllelse av kommunens klima-, miljø- og bærekraftsmål. Det skal være økende fokus på dette etter hvert som selskapets virksomhet utvides og utvikles videre.

I første omgang har selskapet særlig fokus på de kommunale bærekraftsmål om:

Et godt liv for alle. Et grønt samfunn. Regional vekst.

Disse er førende for mål og tiltak i Arendal Næringselskap AS. Tiltak for å nå mål 1 vil bl.a. være å:

Tilby tomter (og etter hvert bygg) på riktig tid og sted og til riktig pris.

Ha en langsiktig arealstrategi som omfatter erverv og transformasjon, hvor hensynet til miljø skal tillegges betydelig vekt.

Ha tydelig og tilstedeværende ledelse og korte beslutningsprosesser i selskapet. Når selskapet etter hvert får ansatte, ha et godt og trygt arbeidsmiljø.

Når det gjelder mål nr. 2, vil tiltakene bl.a. være å:

Ha fokus på klima, miljø og bærekraft i sine arbeidsområder. Stille krav til miljø og kvalitet i nye byggeprosjekter.

Ha fokus på miljøaspektet ved anskaffelser, dog slik at hensynet til økonomi, kvalitet og fremdrift også skal ivaretas.

Arbeide for miljøvennlige løsninger i valg av samarbeidspartnere og stille krav til utviklere og entreprenører, som alle må oppfylle kravene som settes i Åpenhetsloven og de kommende vilkår i ESG-regulativ og tilhørende regelverk.

For bærekraftsmål 3, vil tiltakene bl.a. være å:

Være en aktiv samfunnsaktør innenfor eget ansvarsområde.

Være en aktiv og kompetent aktør i utvikling av egne arealplaner. Bidra aktivt til arealtransformasjon der det er hensiktsmessig.

Sikre god samhandling mellom selskapet og kommunen. Følge seriøsitetskravene til Arendal kommunen mot leverandører og avtalepartnere.

Selskapet skal bl.a. benytte morselskapet og datterselskapets hjemmesider for å markedsføre selskapene og salgsobjektene. Linker fra Arendal kommunes hjemmesider vil medføre økt trafikk og synliggjøring. Selskapet skal praktisere åpenhet innenfor de rammer som gjelder for selskapet.



Foto: Jarle Kvam

