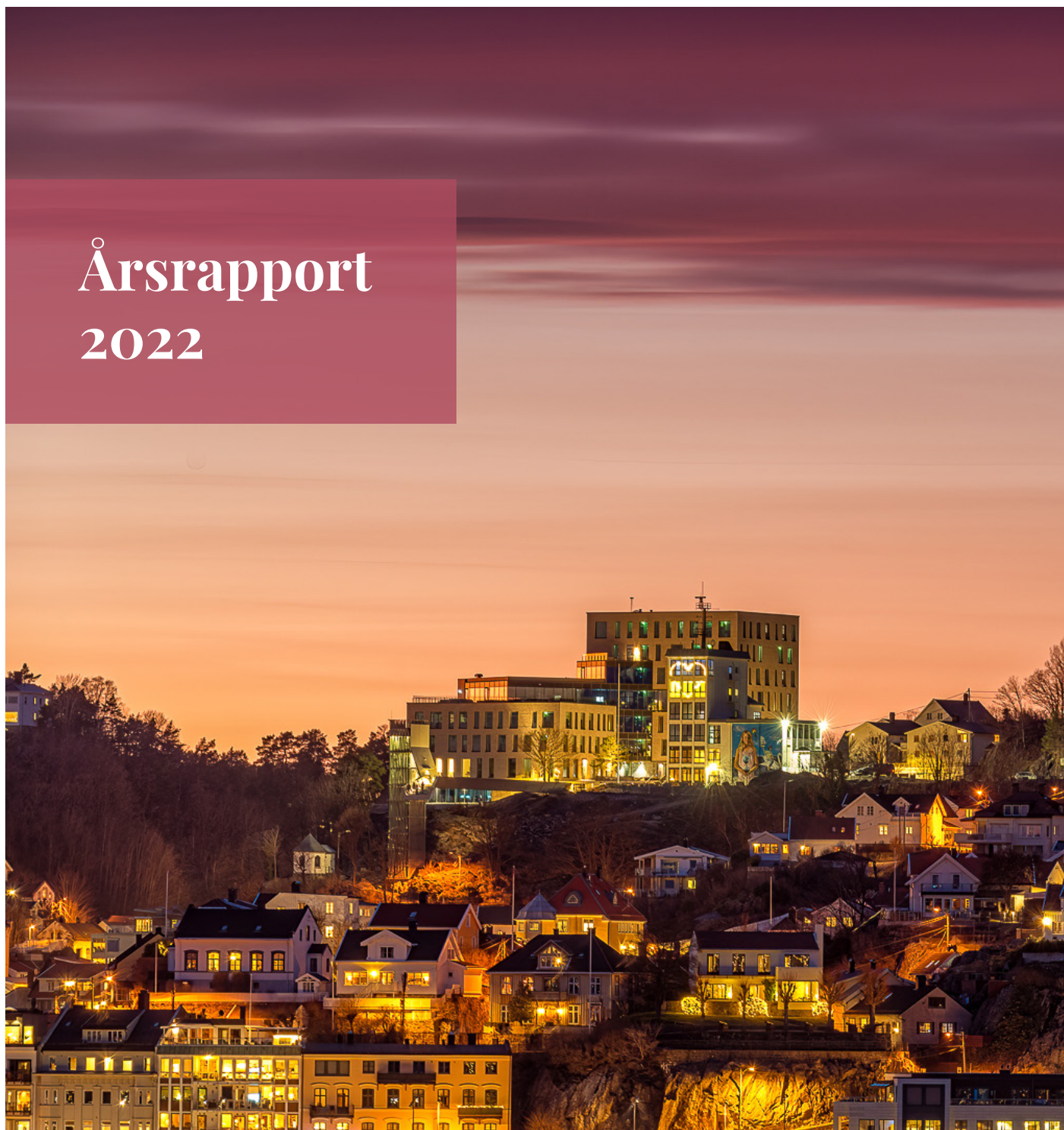


# Arendal Næringssselskap AS

## Årsrapport 2022



# Innhold

04	Konsernregnskap
10	Årsregnskap ANAS
16	Selskapets virksomhet
19	Satsingsområder bærekraftsmål
20	Styret i ANAS
21	Organisasjonskart
22	Eiendomsoversikt 2022
24	Fløybyen AS
28	Årsegnskap Fløybyen AS
36	Agderparken Nord AS
38	Årsegnskap Agderparken Nord AS
44	Helle Næringsområde AS
46	Årsegnskap Helle Næringsområde AS
52	Revisjonsberetninger
60	Strategidokument

**Arendal Næringssselskap 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



# Konsern- regnskap

04

## Makroøkonomi og rammebetingelser

Krig i Ukraina, høy inflasjon og svært høye strømpriser, kombinert med stigende renter, har gjort 2022 til et svært krevende år for store deler av næringslivet. Korona-epidemien har også satt sitt preg på året som har gått.

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

For enkelte innsatsfaktorer som betong og stål har imidlertid priskurven pekt noe nedover på slutten av 2022, og gir håp om reduserte priser.

Inflasjonen er høy i Europa og i USA, og selv om inflasjonstallene i desember 2022 kan gi grunn til å anta at inflasjonen har nådd toppen, er det fortsatt usikkert om USA og Eurosonen kan unngå deflasjon. I det positive bildet er at sysselsettingsgraden fortsatt er svært høy og at Norges bank sin rentebane trolig flater ut rundt 3 %.

ANAS sine kunder er aktører innenfor mange bransjer og selv om våre kunder normalt ikke er å anse som store forbrukere av energi, vil øvrige forhold som rente og generelt økte kostnader, også påvirke etterspørselen etter næringsstomter.

Etableringen av Morrow Batteries AS gir på tross av negative faktorer som nevnt over likevel grunnlag for et positivt markedssyn i Arendal. Det er knapphet på regulerte næringsstomter, og ANAS er i en god posisjon som eier av Agderparken Nord, hvor salget er godt i gang. Også

Helle Næringsområde, som er under regulering, setter ANAS i en gunstig posisjon for å kunne tilby næringsstomter de neste årene.

Prisveksten for boliger setter Arendal i en særstilling nasjonalt med en prisvekst på 10 % i 2022. For landet for øvrig er prisveksten 1,5 %. I sum indikerer dette en gunstig utvikling av etterspørselssiden også for næringsstomter i 2023.



Skisse fra Rambøll som viser utbygging Agderparken Nord.

05



## Arendal Næringssselskap AS - Konsernregnskap

Organisasjonsnummer 926 744 704

### Resultatregnskap

	2022	2021
<b>Driftsinntekter:</b>		
Leieinntekter	<u>915 191</u>	<u>214 000</u>
Sum driftsinntekter	<u><b>915 191</b></u>	<u><b>214 000</b></u>
<b>Driftskostnader:</b>		
Lønnskostnad	677 754	627 550
Avskrivning varige driftsmidler	41 870	
Annen driftskostnad	<u>1 824 910</u>	<u>1 277 787</u>
Sum driftskostnader	<u><b>2 544 534</b></u>	<u><b>1 905 337</b></u>
Driftsresultat	<u><b>-1 629 343</b></u>	<u><b>-1 691 337</b></u>
<b>Finansinntekter og -kostnader:</b>		
Annen renteinntekt		
Annen rentekostnad	<u>-1 331 832</u>	<u>-625 479</u>
Netto finansposter	<u><b>-1 331 832</b></u>	<u><b>-625 479</b></u>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	<u><b>-2 961 175</b></u>	<u><b>-2 316 816</b></u>
<b>Skattekostnad på ordinært resultat</b>		
<b>Årsresultat</b>	<u><b>-2 961 175</b></u>	<u><b>-2 316 816</b></u>

## Arendal Næringssselskap AS - Konsernregnskap

Organisasjonsnummer 926 744 704

### Balanse

	2022	2021
<b>Eiendeler</b>		
<b>Anleggsmidler</b>		
<b>Varige driftsmidler</b>		
Tomteområde Fløyheia inkl Aula og Tårn	54 510 354	54 000 748
Tomannsbolig	4 142 500	4 184 370
Parkeringsutstyr og søppeldunker	<u>257 440</u>	<u>0</u>
Sum varige driftsmidler	<u><b>58 910 294</b></u>	<u><b>58 185 118</b></u>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
Aksjer i Morrow Batteries ASA	<u>10 000 000</u>	<u>10 000 000</u>
Sum finansielle anleggsmidler	<u><b>10 000 000</b></u>	<u><b>10 000 000</b></u>
<b>Sum anleggsmidler</b>	<u><b>68 910 294</b></u>	<u><b>68 185 118</b></u>
<b>Omløpsmidler</b>		
<b>Varelager</b>		
Helle Næringsområde	16 386 735	15 649 613
Agderparken Nord	<u>95 253 086</u>	<u>60 048 028</u>
Sum varelager	<u><b>111 639 821</b></u>	<u><b>75 697 641</b></u>
<b>Fordringer</b>		
Kundefordringer	49 619	0
Andre fordringer	<u>77 943</u>	<u>0</u>
Sum fordringer	<u><b>127 562</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>	<u>9 109 988</u>	<u>14 270 889</u>
<b>Sum omløpsmidler</b>	<u><b>120 877 371</b></u>	<u><b>89 968 530</b></u>
<b>Sum eiendeler</b>	<u><b>189 787 665</b></u>	<u><b>158 153 648</b></u>



# Arendal Næringssselskap AS - Konsernregnskap

Organisasjonsnummer 926 744 704

## Balanse

	2022	2021
<b>Egenkapital og gjeld</b>		
<b>Egenkapital</b>		
<b>Innskutt egenkapital</b>		
Aksjekapital	3 600 000	3 000 000
Overkurs	<u>100 850 000</u>	<u>41 450 000</u>
Sum innskutt egenkapital	<b><u>104 450 000</u></b>	<b><u>44 450 000</u></b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	<u>-7 093 273</u>	<u>-4 132 096</u>
Sum opptjent egenkapital	<b><u>-7 093 273</u></b>	<b><u>-4 132 096</u></b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b><u>97 356 727</u></b>	<b><u>40 317 904</u></b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Selgerkreditt Helle Næringsområde	14 130 000	14 130 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	<u>9 000 000</u>	<u>7 000 000</u>
Sum langsiktig gjeld	<b><u>23 130 000</u></b>	<b><u>21 130 000</u></b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Byggelån Agderparken Nord	30 919 541	0
Leverandørgjeld	3 623 863	394 959
Skyldige offentlige avgifter	349 396	63 450
Gjeld Arendal kommune	34 300 000	95 800 000
Annen kortsiktig gjeld	<u>108 138</u>	<u>447 335</u>
Sum kortsiktig gjeld	<b><u>69 300 938</u></b>	<b><u>96 705 744</u></b>
<b>Sum gjeld</b>	<b><u>92 430 938</u></b>	<b><u>117 835 744</u></b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b><u>189 787 665</u></b>	<b><u>158 153 648</u></b>

Arendal, 15. februar 2023





# Årsregnskap

## ANAS

Årsregnskap for 2022  
ARENDAL NÆRINGSSKAP AS  
4836 ARENDAL

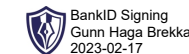
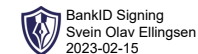
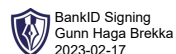
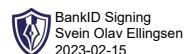
### Resultatregnskap for 2022 ARENDAL NÆRINGSSKAP AS

	Note	2022	2021
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Lønnskostnad	1, 2	(677 754)	(513 450)
Annen driftskostnad		(539 872)	(416 019)
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>(1 217 626)</b>	<b>(929 469)</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(1 217 626)</b>	<b>(929 469)</b>
Annen rentekostnad		(2 129)	(222)
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>(2 129)</b>	<b>(222)</b>
<b>Netto finans</b>		<b>(2 129)</b>	<b>(222)</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>(1 219 755)</b>	<b>(929 691)</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>(1 219 755)</b>	<b>(929 691)</b>
<b>Overføringer</b>			
Udekket tap		(1 219 755)	(929 691)
<b>Sum</b>		<b>(1 219 755)</b>	<b>(929 691)</b>

Innhold
Resultatregnskap
Balanse
Noter
Revisjonsberetning

Utarbeidet av:  
Sunde Regnskap AS  
Molandsveien 41  
4985 VEGÅRSHEI  
Org.nr. 926195581

Utarbeidet med:  
Total Årsoppgjør





**Balanse pr. 31. desember 2022**  
**ARENDAL NÆRINGSSKAP AS**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3	82 400 000	22 400 000
Investeringer i aksjer og andeler	4	10 000 000	10 000 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>92 400 000</b>	<b>32 400 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>92 400 000</b>	<b>32 400 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	3, 5	5 567 435	65 500 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 567 435</b>	<b>65 500 000</b>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 701 810	5 848 322
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>4 701 810</b>	<b>5 848 322</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>10 269 246</b>	<b>71 348 322</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>102 669 246</b>	<b>103 748 322</b>

**Balanse pr. 31. desember 2022**  
**ARENDAL NÆRINGSSKAP AS**

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (3 000 aksjer à kr 1 200,00)		3 600 000	3 000 000
Overkurs		100 850 000	41 450 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>104 450 000</b>	<b>44 450 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		(2 149 447)	(929 691)
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>(2 149 447)</b>	<b>(929 691)</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>102 300 553</b>	<b>43 520 309</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		0	60 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>60 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>60 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		60 738	124 203
Skyldige offentlige avgifter		307 954	63 450
Annen kortsiktig gjeld		0	40 360
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>368 692</b>	<b>228 013</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>368 692</b>	<b>60 228 013</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>102 669 246</b>	<b>103 748 322</b>

Arendal, 15.02.2023

Liv Randi Aandal  
Styrets leder

Svein Olav Ellingsen  
Styremedlem

Ellen Solberg  
Styremedlem

Atle Svendal  
Styremedlem

Gunn Haga Brekka  
Styremedlem

Per Johnsen  
Daglig leder

## Noter 2022

### ARENDALE NÆRINGSSELSKAP AS

#### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

#### Salgsinntekter

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til 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.

#### Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes 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.

#### Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler, forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien, pensjonsforpliktelser knyttet til AFP-ordningen er ikke balanseført, leieavtaler er ikke balanseført, langsiktige tilvirkningskontrakter er inntektsført etter fullført kontrakt metoden, pengeposter i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt og kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Egne utgifter til forskning og utvikling og til utvikling av rettigheter er kostnadsført.

Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

#### 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

#### Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

#### Note 2 - Lønnskostnader etc

	2022	2021
Lønn	594 000	450 000
Arbeidsgiveravgift	83 754	63 450
<b>Sum</b>	<b>677 754</b>	<b>513 450</b>

#### Mer om lønn

Lønnskostnader er styrehonorar. Selskapet har ingen ansatte.

#### Note 3 - Konsern, tilknyttet selskap mv.

Foretaksnavn	Foretakssted	Eierandel/ stemmeandel	Selskapets egenkapital 31. desember 2022	Selskapets resultat for 2022
Helle Næringsområde AS	Arendal	100%	(105 204)	(114 754)
Agderparken Nord AS	Arendal	100%	59 590 573	(442 699)
Fløybyen AS	Arendal	100%	17 970 805	(1 183 967)

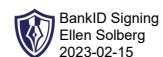
Arendal Næringssselskap AS har en konsernfordring mot Helle Næringsområde AS på kr. 5 508 806,- pr 31.12.2022

#### Note 4 - Investeringer i aksjer

Selskapet eier aksjer i Morrow Batteries AS.

#### Note 5 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

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



BankID Signing  
Ellen Solberg  
2023-02-15



BankID Signing  
Svein Olav Ellingsen  
2023-02-15



BankID Signing  
Liv Randi Aandal  
2023-02-15



BankID Signing  
Per Johnsen  
2023-02-15



BankID Signing  
Gunn Haga Brekka  
2023-02-17



BankID Signing  
Ellen Solberg  
2023-02-15



BankID Signing  
Svein Olav Ellingsen  
2023-02-15



BankID Signing  
Liv Randi Aandal  
2023-02-15



BankID Signing  
Per Johnsen  
2023-02-15



BankID Signing  
Gunn Haga Brekka  
2023-02-17



# Selskapets virksomhet

16

**Arendal Næringssselskap 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 langsiktig perspektiv på sin eiendomsportefølje og utbyttepolitikk.

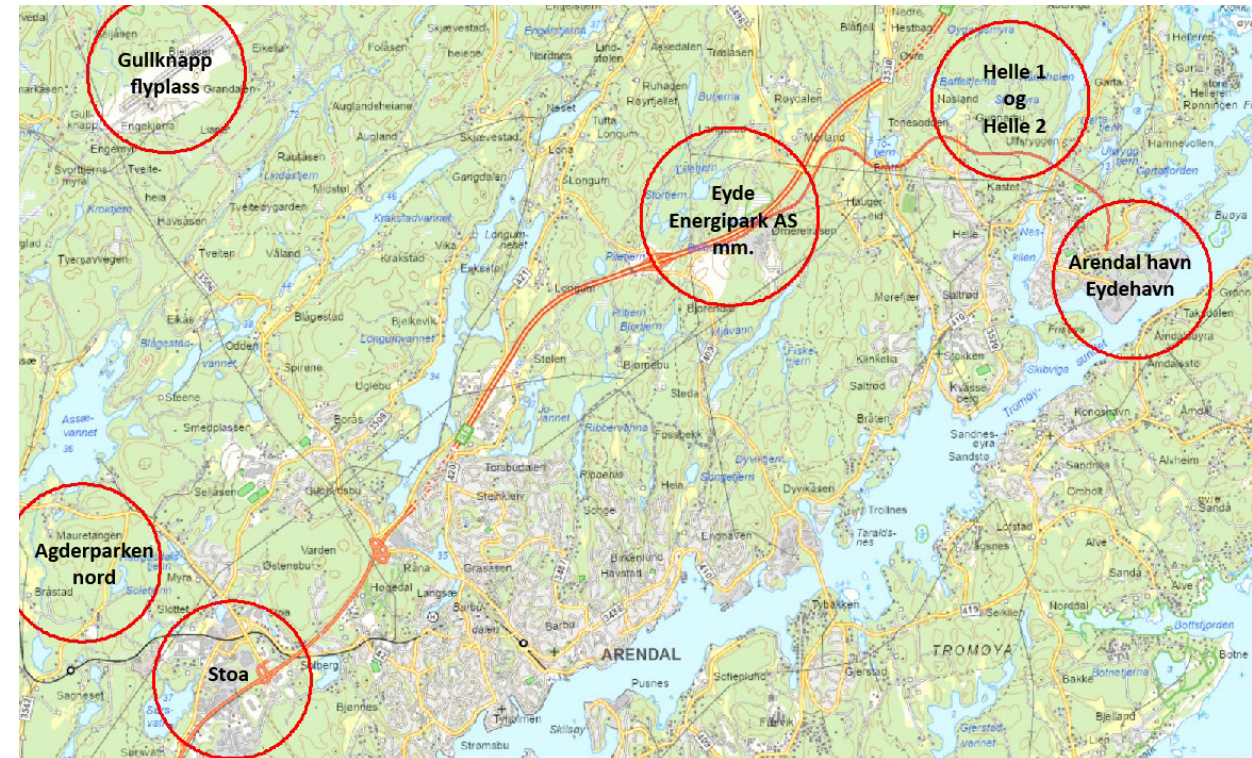
Dagens forretningsmodell: Eie, forvalte og utvikle dagens portefølje, samt erverve eiendom / selskap som eier eiendom, enten på egenhånd eller i samarbeid med andre aktører.

Arendal har vunnet konkurransen om etablering av Morrow batterifabrikk. Dersom denne blir etablert i fullskalaversjon, vil dette bli en stor bedrift (400 000 m<sup>2</sup>) med

et betydelig antall arbeidsplasser. Fra Morrow og kommuneadministrasjonen er det fremmet tanker om tilrettelegging for at underleverandører kan etablere seg i umiddelbar nærhet til fabrikk. Det grønne skiftet er en viktig premisse, herunder krav om utarbeidelse av både arealregnskap og klimaregnskap.

Tomteporteføljen representerer en verdi. Utvikles den klokt, vil det gi muligheter for arbeidsplasser, ny virksomhet, utvikling av eksisterende virksomhet og kunne bidra til å styrke Arendal som destinasjon og merkevare.

Utvikling av nye tomteområder for næring er det området som vektlegges sterkest. Våre tomteområder er i ulike utviklingsfaser og det er et mål å ha god tilgang på byggeklare næringsstomter med de rette kvalitetene.



17

For noen områder er regulering påbegynt, men reguleringsprosessene tar ofte relativt lang tid. For uregulerte skogsområder kan det ta opptil 10-15 år før disse områdene er klare for salg.

Langsiktigheten i eiendomsutviklingsprosjekter innebærer også at det tar lang tid før salgsinntekter for det enkelte prosjekt vil komme. Dette fordrer at kommunen som eier har et tilsvarende langsiktig økonomisk perspektiv og forventning til utbytte og avkastning.

ANAS er på sin side avhengig av å ha en kostnadseffektiv driftsmodell og utnyttelse av muligheter for å kunne få inntekter mens utviklingsarbeidet pågår.

I tillegg til eiendomsutviklingen, har selskapet nå fokus på å ha en mest mulig kostnadseffektiv driftsmodell. Selskapet

er i dag tynt bemannet, men i stedet for å øke bemanningen, er selskapets strategi i stedet å kjøpe tjenester. Det vurderes løpende hva som er mest formålstjenlig for selskapet

ANAS skal skape en god miks mellom svært langsiktige- og mer kortsiktige posisjoner, som gir avkastning på kort- og mellomlang sikt. Selskapet skal ta langsiktige posisjoner i eiendom som ikke har utviklingspotensiale på kort sikt.

Nye krav om arealnøytralitet vil kunne innebære blant annet krav om fortetting, transformasjon av utbygde arealer eller restaurering av naturtyper det er lite igjen av. Selskapet skal være en fremoverlent aktør som bidrar til det grønne skiftet.



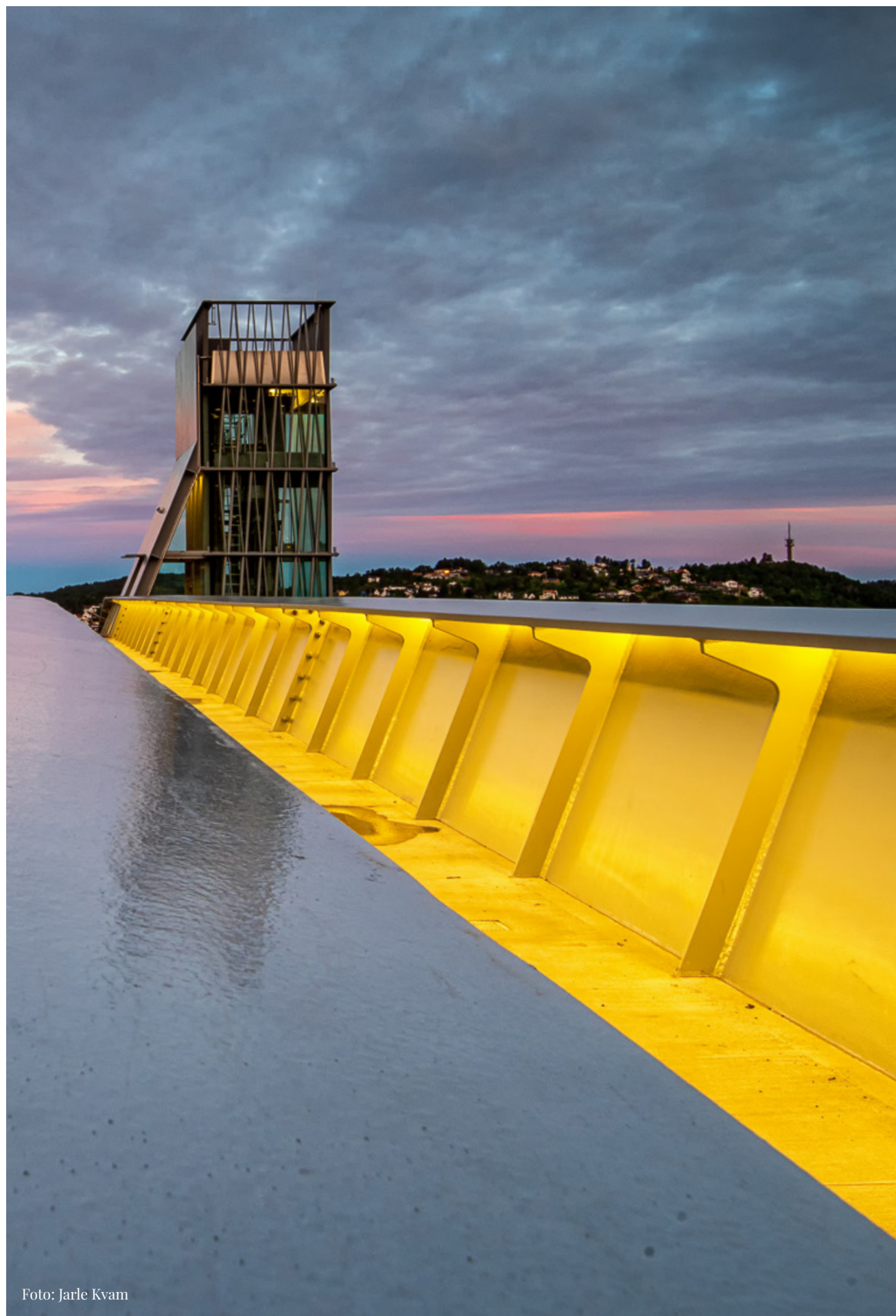


Foto: Jarle Kvam

# Satsingsområder bærekraftsmål

FN sine bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030. Styret har i strategidokumentet 2022-2027 valgt ut følgende satsningsområder:

## ” Et godt liv for alle

Tilby tomter og bygg til riktig tid, sted og pris

Ha en langsiktig arealstrategi som omfatter erverv og transformasjon av tidligere bebygde områder, hvor hensyn til miljø og menneskers behov får en tydelig vekt.

Ha en tydelig tilstedeværende ledelse og korte beslutningslinjer

Ha et helsefremmende arbeidsmiljø. Trygghet for å unngå fysiske og psykiske skader

## ” Et grønt samfunn

BREEAM NOR skal vurderes i alle byggeprosjekt

Miljøperspektivet skal være prioritert ved alle anskaffelser, Hensyn til økonomi, kvalitet og fremdrift må ivaretas.

Krav om fossilfrie byggeplasser eller bruk av biodiesel

Ha fokus på bærekraft, klima og miljø for alle selskapets arbeidsområder

## ” Regional vekst

Sikre god samhandling mellom ANAS og Arendal eiendom KF

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

Følge seriøsitetskravene til Arendal kommune mot leverandører og avtalepartnere.

Være en aktiv samfunnsaktør innenfor eget ansvarsområde. Aktivt søke samarbeidsprosjekt med det privat næringsliv



# Organisering

## Styret i ANAS



Liv Aandal  
*Styreleder*



Ellen Solberg



Gunn Haga Brekka



Svein Olav Ellingsen



Atle Svendal



Per Johnsen  
*Daglig leder*

## Organisasjonskart



# Eiendomsoversikt

## 2022

Næring



Bolig



Bygg + Tomt

Tomt



Del  
av gnr.1 /  
Bnr. 1

Helle  
Næringsområde

Gnr. 507 /  
Bnr. 879

Fløyveien 27 A

Gnr. 507 /  
Bnr. 879

Fløyveien 12

Gnr. 507 /  
Bnr. 412

Fløyveien

Gnr. 433 /  
Bnr. 174

Agderparken  
Nord

Gnr. 507 /  
Bnr. 2034

Fløyveien 27 B



# Fløybyen AS

## Historikk:

Bystyret opprettet Sjømannskolen AS i 2013. Formål var å utvikle området til det beste for byen, maksimere økonomisk utbytte, selge inntil 60 % av aksjene og bevare tårn og aula.



**2013**

Områdeplan vedtatt

**2017**

Sjømannskolen AS ble til Fløybyen AS

**2018**

Fisjon, opprettet Fløyveien 14 AS

**2019**

Bystyret tok bort begrensingen ved salg (60%)

**2020**

Arendal Næringssselskap AS overtok 100 % av aksjene i Fløybyen AS

**2022**

Ferdigstilt uteområder, torg foran Tårn og Aula. Engasjert DNB Næringsmegling AS

**2021**

Fløyveien 14 AS solgt





Fløytorget sett fra sjøsiden



Utsikt fra Statsforvalterens kontorer

**Fløybyen AS** har i løpet av 2022 hatt fokus på videre utvikling av Fløyheiaområdet. Det er utarbeidet mulighetsstudier for videre utvikling, og det er engasjert næringsmegler for dialog og innhenting av tilbud fra et nasjonalt marked. Det har videre vært gjennomført presentasjoner for planutvalg og for formannskap.

Fløybyen AS har inntekter fra utleie av to boliger, fra utleie av Aula og fra parkering. Den utfordrende markedssituasjonen med økte renter og større usikkerhet, har negativt påvirket mulighetene til å oppnå gunstige avtaler for Fløybyen. Tilbakemelding fra megler så langt har vært både at markedet er ganske

dødt og at det med gjeldende regulering/utnyttelse vil være vanskelig å få en solid «up front» betaling ved salg av selskapet

For å ta ned reguleringsrisikoen og for å øke markedsverdien, samt beholde kontroll over videre utvikling, har styret besluttet å igangsette detaljregulering av området. Det avsettes areal til noe mer næring/kontor og for øvrig tas det sikte på at reguleringsplanen gir åpning for flere formål, herunder hotell og bolig.

Asplan Viak AS er engasjert som reguleringskonsulent.



# Årsregnskap Fløybyen AS

Regnskap 2022

FLØYBYEN AS  
4836 ARENDAL

## Resultatregnskap for 2022 FLØYBYEN AS

	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt		915 191	214 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>915 191</b>	<b>214 000</b>
Varekostnad		0	(192 041)
Lønnskostnad	1	0	(114 100)
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	(41 870)	0
Annen driftskostnad		(793 469)	(612 710)
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>(835 339)</b>	<b>(918 851)</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>79 852</b>	<b>(704 851)</b>
Annen renteinntekt		0	(9 897)
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>(9 897)</b>
Annen rentekostnad		(1 263 819)	(615 200)
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>(1 263 819)</b>	<b>(615 200)</b>
<b>Netto finans</b>		<b>(1 263 819)</b>	<b>(625 097)</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>(1 183 967)</b>	<b>(1 329 948)</b>
Skattekostnad	3	0	0
<b>Årsresultat</b>		<b>(1 183 967)</b>	<b>(1 329 948)</b>
<b>Overføringer</b>			
Udekket tap		(1 183 967)	(1 329 948)
<b>Sum</b>		<b>(1 183 967)</b>	<b>(1 329 948)</b>

Innhold:

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter  
Revisjonsberetning



**Balanse pr. 31. desember 2022**  
**FLØYBYEN AS**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 4	58 910 294	58 185 118
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>58 910 294</b>	<b>58 185 118</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>58 910 294</b>	<b>58 185 118</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		49 619	0
Andre fordringer	5	19 314	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>68 933</b>	<b>0</b>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 155 616	2 876 959
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 155 616</b>	<b>2 876 959</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 224 549</b>	<b>2 876 959</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>60 134 843</b>	<b>61 062 077</b>

**Balanse pr. 31. desember 2022**  
**FLØYBYEN AS**

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (759 aksjer à kr 1 000,00)	6, 7	759 000	759 000
Overkurs	7	21 584 398	21 584 398
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>22 343 398</b>	<b>22 343 398</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	7	(4 372 593)	(3 188 626)
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>(4 372 593)</b>	<b>(3 188 626)</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>17 970 805</b>	<b>19 154 772</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	7 000 000	7 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 000 000</b>	<b>7 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 000 000</b>	<b>7 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		732 469	231 630
Skyldige offentlige avgifter		41 442	0
Annen kortsiktig gjeld	8	34 390 127	34 675 675
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>35 164 038</b>	<b>34 907 305</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>42 164 038</b>	<b>41 907 305</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>60 134 843</b>	<b>61 062 077</b>

Arendal, 15.02.2023

\_\_\_\_\_  
Liv Randi Aandal  
Styrets leder

\_\_\_\_\_  
Svein Olav Ellingsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ellen Solberg  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Atle Svendal  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Gunn Haga Brekka  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Per Johnsen  
Daglig leder

## Noter 2022 FLØYBYEN AS

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

### Salgsinntekter

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til 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.

### Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes 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.

### Forørig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler, forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien, pensjonsforpliktelser knyttet til AFP-ordningen er ikke balanseført, leieavtaler er ikke balanseført, langsiktige tilvirkningskontrakter er inntektsført etter fullført kontrakt metoden, pengeposter i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt og kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Egne utgifter til forskning og utvikling og til utvikling av rettigheter er kostnadsført.

Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

### 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2021 til 2022.

### Note 1 - Lønnskostnader etc

	2022	2021
Lønn		100 000
Arbeidsgiveravgift		14 100
<b>Sum</b>		<b>114 100</b>

### Mer om lønn

Lønnskostnadene er styrehonorar.

### Note 2 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

	Tomter	Bygning og annen fast eiendom	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2022	54 000 749	4 184 370	58 185 119
Tilgang i året	611 930	155 116	767 046
Avgang i året	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2022</b>	<b>54 612 678</b>	<b>4 339 486</b>	<b>58 952 164</b>
Akk. av- og nedskr. 01.01.2022	0	0	0
Akkumulerte avskr. 31.12.2022	0	(41 870)	(41 870)
<b>Balanseført verdi pr. 31.12.2022</b>	<b>54 612 678</b>	<b>4 297 616</b>	<b>58 910 294</b>

Årets avskrivninger		(41 870)	(41 870)
Økonomisk levetid		10 - 100 år	
<b>Avskrivningsplan</b>		<b>1 - 10 %</b>	

### Note 3 - Skatt

	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	(1 183 967)	(1 329 948)
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	61 870	1
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>(1 122 097)</b>	<b>(1 329 947)</b>

<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
---	----------	----------

<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
----------------------------------	----------	----------

### Note 4 - Gjeld

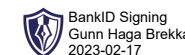
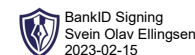
	Beløp
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	7 000 000
Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler	58 774 797

### Mer om gjeld

Balanseført verdi er fast eiendom og kundefordringer. Pantet på fast eiendom er satt til kr. 10 000 000, kundefordringer til pålydende kr. 69 619,-

### Note 5 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

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



#### Note 6 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	759	1 000,00	759 000,00
<b>Sum</b>	<b>759</b>		<b>759 000,00</b>

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
ARENDALE NÆRINGSSKAP AS	759	100,00%	Ordinære aksjer
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>759</b>	<b>100,00%</b>	

#### Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2022	759 000	21 584 398	(3 188 626)	19 154 772
Årets resultat			(1 183 967)	(1 183 967)
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>759 000</b>	<b>21 584 398</b>	<b>(4 372 593)</b>	<b>17 970 805</b>

#### Note 8 - Kortsiktig gjeld

Av kortsiktig gjeld er kr. 34 300 000,- til Arendal kommune. Lånet renteberegnes med 3 måneder Nibor + 1%.

#### Note 9 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2022	31.12.2022	Endring
Anleggsmidler	0	(41 870)	41 870
Omløpsmidler	0	(20 000)	20 000
Skattemessig fremførbart underskudd	(3 188 626)	(4 310 723)	1 122 097
Netto forskjeller	(3 188 626)	(4 372 593)	1 183 967
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	3 188 626	4 372 593	(1 183 967)
Sum midlertidige forskjeller	0	0	0
<b>Utsatt skattefordel 31.12.22. basert på 22%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Ut fra forsiktighetshensyn balanseføres ikke utsatt skattefordel på kr 961 971

#### Note 10 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.



Tårn og Aula på Floyheia. Foto: Jarle Kvam



# Agderparken Nord AS



Luftfoto fra Agderparken Nord

**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.

Virksomheter som etablerer seg i Agderparken Nord – Bråstad oppnår mange fordeler som andre områder savner i dag: Beliggenhet i nær avstand til motorvei – E18, kort vei til Eyde energipark hvor Morrow etablerer seg, Stoa handels- og æringsområde, Arendal lufthavn Gullknapp

og Arendal sentrum. I tillegg beliggende nær de omliggende kommunene Froland, Grimstad og Tvedestrand.

Grunnarbeidene med de første delområdene ble ferdigstilt senhøstes 2022.

Selskapet har engasjert Næringsmegleren Sædberg & Hodne til å selge tomter og egne opprettede aksjeselskaper (SPV) i Agderparken Nord. Selskapet

har innhentet en bindende forhåndsuttalelse (BFU) fra Skatt Sør om skattekonskvensene for selskapets salg av SPV selskaper.

Det har vært stor interesse for tomter i Agderparken, og på **[www.agderparken.no](http://www.agderparken.no)**, fremgår tomter, priser og oversikt over tomter som er ledige.

Neste byggetrinn forventes besluttet i løpet av 2023.



# Årsregnskap

## Agderparken Nord AS

Årsregnskap for 2022

AGDERPARKEN NORD AS  
4836 ARENDAL

### Resultatregnskap for 2022 AGDERPARKEN NORD AS

	Note	2022	2021
Sum driftsinntekter		<u>0</u>	<u>0</u>
Annen driftskostnad		(376 815)	(16 567)
<b>Sum driftskostnader</b>		<b><u>(376 815)</u></b>	<b><u>(16 567)</u></b>
<b>Driftsresultat</b>		<b><u>(376 815)</u></b>	<b><u>(16 567)</u></b>
Annen rentekostnad		(65 884)	(160)
<b>Sum finanskostnader</b>		<b><u>(65 884)</u></b>	<b><u>(160)</u></b>
<b>Netto finans</b>		<b><u>(65 884)</u></b>	<b><u>(160)</u></b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b><u>(442 699)</u></b>	<b><u>(16 727)</u></b>
<b>Årsresultat</b>		<b><u>(442 699)</u></b>	<b><u>(16 727)</u></b>
<b>Overføringer</b>			
Udekket tap		(442 699)	(16 727)
<b>Sum</b>		<b><u>(442 699)</u></b>	<b><u>(16 727)</u></b>

Innhold

Resultatregnskap

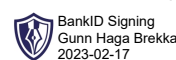
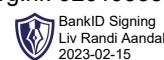
Balanse

Noter

Revisjonsberetning

Utarbeidet av:  
Sunde Regnskap AS  
Molandsveien 41  
4985 VEGÅRSHEI  
Org.nr. 926195581

Utarbeidet med:  
Total Årsoppgjør





**Balanse pr. 31. desember 2022**  
**AGDERPARKEN NORD AS**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer	1	95 253 086	60 048 028
<b>Sum varer</b>		<b>95 253 086</b>	<b>60 048 028</b>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		32 944	36 058
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>32 944</b>	<b>36 058</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>95 286 031</b>	<b>60 084 086</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>95 286 031</b>	<b>60 084 086</b>

**Balanse pr. 31. desember 2022**  
**AGDERPARKEN NORD AS**

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (3 000 aksjer à kr 1 000,00)		3 000 000	30 000
Overkurs		57 050 000	20 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>60 050 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		(459 427)	(16 727)
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>(459 427)</b>	<b>(16 727)</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>59 590 573</b>	<b>33 273</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 000 000	0
Øvrig langsiktig gjeld	2	0	60 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 000 000</b>	<b>60 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 000 000</b>	<b>60 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	30 919 541	0
Leverandørgjeld		2 757 906	30 320
Annen kortsiktig gjeld		18 011	20 493
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>33 695 458</b>	<b>50 813</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>35 695 458</b>	<b>60 050 813</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>95 286 031</b>	<b>60 084 086</b>

Arendal, 15.02.2023

\_\_\_\_\_  
Liv Randi Aandal  
Styrets leder

\_\_\_\_\_  
Svein Olav Ellingsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ellen Solberg  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Gunn Haga Brekka  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Atle Svendal  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Per Johnsen  
Daglig leder

## Noter 2022

### AGDERPARKEN NORD AS

#### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

#### Salgsinntekter

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til 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.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes 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.

#### Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost eller FIFO-prinsippet og virkelig verdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

#### 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

#### Note 1 - Varer under tilvirkning

	2022	2021
Lager av varer under tilvirkning	95 253 086	60 048 028
<b>Sum</b>	<b>95 253 086</b>	<b>60 048 028</b>

#### Note 2 - Gjeld

	Beløp
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	32 919 541
Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler	95 253 086

#### Note 3 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

#### Note 4 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

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



# Helle Næringsområde AS



Eyde Material Park



Kart Eyde-Helle

**Helle Næringsområde AS** har trådt inn i kjøpekontrakt for «Helle 1» og har i desember 2021 inngått fastprisavtale med Stærk & CO om utarbeidelse av reguleringsplan.

Reguleringen av næringsområdet er avhengig av valg av veitrase for ny vei til Eydehavn, og reguleringsarbeidet har måttet avvete veireguleringen, som skjer i regi av Agder fylkeskommune. Det forventes at veireguleringsplanen blir vedtatt sommeren 2023. Planarbeidet for Helle 1 kan bli ytterlig

forsinket ved at planmyndigheten i kommunen har signalisert ønske om felles plan med Helle 2. Avklaring av dette spørsmålet vil først skje ved vedtak om arealdelen av kommuneplanen, vår 2023.

Felles plan kan medføre økte kostnader og mulige forsinkelser av reguleringsplanen

# Årsregnskap Helle Næringsområde AS

Årsregnskap for 2022

HELLE NÆRINGSOMRÅDE AS  
4836 ARENDAL

## Resultatregnskap for 2022 HELLE NÆRINGSOMRÅDE AS

Note	2022	2021
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Annen driftskostnad	(114 754)	(40 450)
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>(114 754)</b>	<b>(40 450)</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>(114 754)</b>	<b>(40 450)</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>	<b>(114 754)</b>	<b>(40 450)</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>(114 754)</b>	<b>(40 450)</b>
<b>Overføringer</b>		
Udekket tap	(114 754)	(40 450)
<b>Sum</b>	<b>(114 754)</b>	<b>(40 450)</b>

Innhold

Resultatregnskap

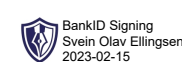
Balanse

Noter

Revisjonsberetning

Utarbeidet av:  
Sunde Regnskap AS  
Molandsveien 41  
4985 VEGÅRSHEI  
Org.nr. 926195581

Utarbeidet med:  
Total Årsoppgjør





**Balanse pr. 31. desember 2022**  
HELLE NÆRINGSOMRÅDE AS

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer	1	16 386 735	15 649 613
<b>Sum varer</b>		<b>16 386 735</b>	<b>15 649 613</b>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 219 618	5 509 550
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 219 618</b>	<b>5 509 550</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>19 606 353</b>	<b>21 159 163</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>19 606 353</b>	<b>21 159 163</b>

**Balanse pr. 31. desember 2022**  
HELLE NÆRINGSOMRÅDE AS

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (30 aksjer à kr 1 000,00)		30 000	30 000
Overkurs		20 000	20 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		(155 204)	(40 450)
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>(155 204)</b>	<b>(40 450)</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>(105 204)</b>	<b>9 550</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	2	5 508 806	5 500 000
Øvrig langsiktig gjeld	2	14 130 000	15 630 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>19 638 806</b>	<b>21 130 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>19 638 806</b>	<b>21 130 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		72 750	8 806
Annen kortsiktig gjeld		0	10 806
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>72 750</b>	<b>19 613</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>19 711 556</b>	<b>21 149 613</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>19 606 353</b>	<b>21 159 163</b>

Arendal, 15.02.2023

\_\_\_\_\_  
Liv Randi Aandal  
Styrets leder

\_\_\_\_\_  
Ellen Solberg  
Nestleder

\_\_\_\_\_  
Svein Olav Ellingsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Atle Svendal  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Gunn Haga Brekka  
Styremedlem



## Noter 2022

### HELLE NÆRINGSOMRÅDE AS

#### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

#### Salgsinntekter

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til 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.

#### Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes 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.

#### Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler, forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien, pensjonsforpliktelser knyttet til AFP-ordningen er ikke balanseført, leieavtaler er ikke balanseført, langsiktige tilvirkningskontrakter er inntektsført etter fullført kontrakt metoden, pengeposter i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt og kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Egne utgifter til forskning og utvikling og til utvikling av rettigheter er kostnadsført.

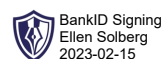
Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

#### Skatt

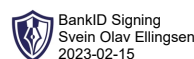
Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen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

#### Note 1 - Varer

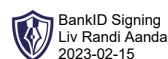
	2022	2021
Lager av varer under tilvirkning	16 386 735	15 649 613
<b>Sum</b>	<b>16 386 735</b>	<b>15 649 613</b>



BankID Signing  
Ellen Solberg  
2023-02-15



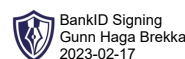
BankID Signing  
Svein Olav Ellingsen  
2023-02-15



BankID Signing  
Liv Randi Aandal  
2023-02-15



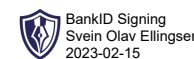
BankID Signing  
Per Johnsen  
2023-02-15



BankID Signing  
Gunn Haga Brekka  
2023-02-17



BankID Signing  
Ellen Solberg  
2023-02-15



BankID Signing  
Svein Olav Ellingsen  
2023-02-15



BankID Signing  
Liv Randi Aandal  
2023-02-15



BankID Signing  
Per Johnsen  
2023-02-15



BankID Signing  
Gunn Haga Brekka  
2023-02-17

#### Note 2 - 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

#### Note 3 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

#### Note 4 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

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

# Revisjonsberetninger



Til generalforsamlingen i  
Arendal Næringssselskap AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert Arendal Næringssselskap AS årsregnskap som viser et underskudd på kr 1 219 755. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av The 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

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	Foretaksregisteret:	981 497 023 MVA
Telefon:	37 19 67 00	E-mail:	<a href="mailto:arendal@rg.no">arendal@rg.no</a>
Bankkonto:	7314 05 00256	Hjemmeside:	<a href="http://www.rg.no">www.rg.no</a>

 Medlem av Revisorgruppen  Medlem av UHY International

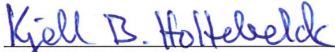


### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet



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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på regnskapet.

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

Arendal, 15. februar 2023  
Agder-Team Revisjon AS

  
Kjell B. Holtebekk  
Statsautorisert revisor

Besøks- og postadresse:	Teknologiveien 9, 4846 Arendal	Foretaksregisteret:	981 497 023 MVA
Telefon:	37 19 67 00	E-mail:	<a href="mailto:arendal@rg.no">arendal@rg.no</a>
Bankkonto:	7314 05 00256	Hjemmeside:	<a href="http://www.rg.no">www.rg.no</a>

 Medlem av Revisorgruppen  Medlem av UHY International



Til Generalforsamlingen i  
Fløybyen AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert Fløybyen AS årsregnskap som viser et underskudd på kr 1 183 967. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av The 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

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.

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](mailto:arendal@rg.no)  
Hjemmeside: [www.rg.no](http://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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på regnskapet.

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

Arendal, 15. februar 2023  
Agder-Team Revisjon AS



Kjell B. Holtebekk  
Statsautorisert revisor

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](mailto:arendal@rg.no)  
Hjemmeside: [www.rg.no](http://www.rg.no)



Medlem av UHY International

Til Generalforsamlingen i  
Agderparken Nord AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert Agderparken Nord AS årsregnskap som viser et underskudd på kr 442 699. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av The 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

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.

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](mailto:arendal@rg.no)  
Hjemmeside: [www.rg.no](http://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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på regnskapet.

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

Arendal, 15. februar 2023  
Agder-Team Revisjon AS



Kjell B. Holtebekk  
Statsautorisert revisor

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](mailto:arendal@rg.no)  
Hjemmeside: [www.rg.no](http://www.rg.no)



Medlem av UHY International



Til generalforsamlingen i  
Helle Næringsområde AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert Helle Næringsområde AS årsregnskap som viser et underskudd på kr 114 754. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av The 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

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.

Besøks- og postadresse:	Teknologiveien 9, 4846 Arendal	Foretaksregisteret:	981 497 023 MVA
Telefon:	37 19 67 00	E-mail:	<a href="mailto:arendal@rg.no">arendal@rg.no</a>
Bankkonto:	7314 05 00256	Hjemmeside:	<a href="http://www.rg.no">www.rg.no</a>


 Medlem av Revisorgruppen  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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god regnskapsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på regnskapet.

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

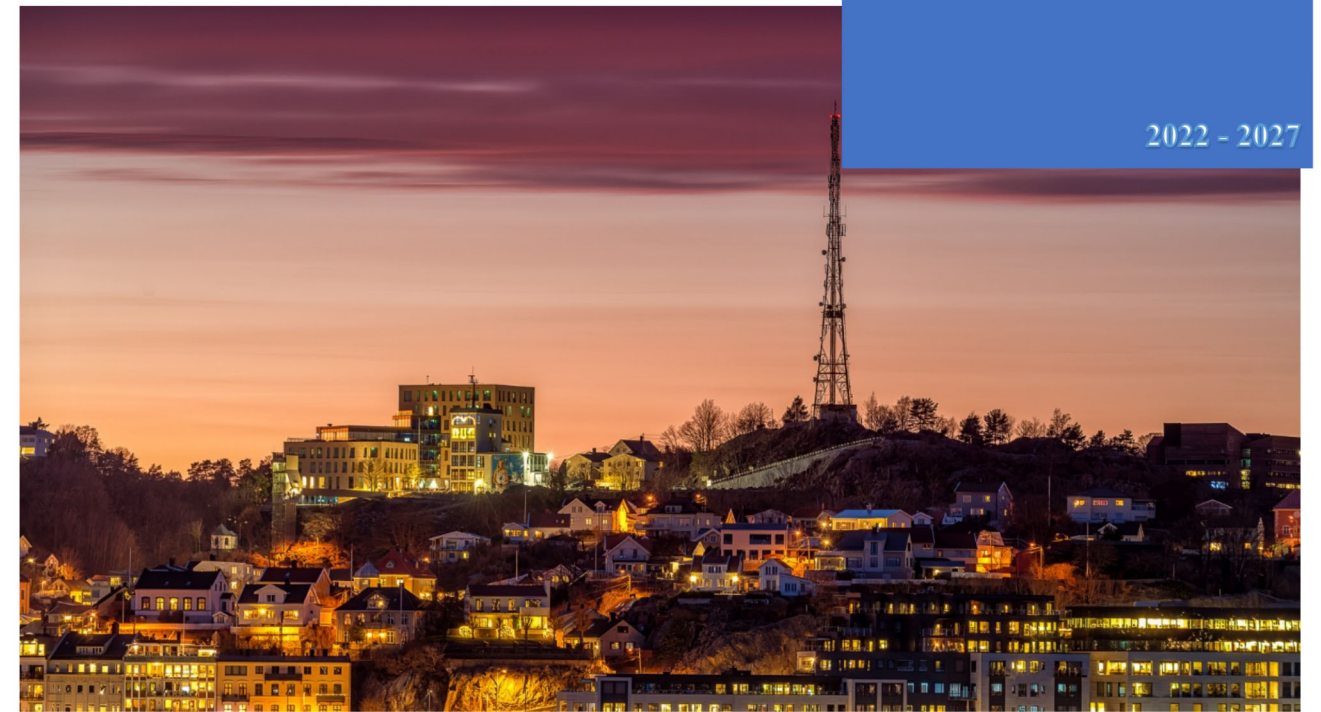
Arendal, 15. februar 2023  
Agder-Team Revisjon AS

  
Kjell B. Holtebekk  
Statsautorisert revisor

Besøks- og postadresse:	Teknologiveien 9, 4846 Arendal	Foretaksregisteret:	981 497 023 MVA
Telefon:	37 19 67 00	E-mail:	<a href="mailto:arendal@rg.no">arendal@rg.no</a>
Bankkonto:	7314 05 00256	Hjemmeside:	<a href="http://www.rg.no">www.rg.no</a>

 Medlem av Revisorgruppen  Medlem av UHY International

# Strategi- dokument



2022 - 2027

## Innholdsfortegnelse

INNHALDSFORTEGNELSE.....	0
1 INNLEDNING .....	1
2 OVERORDNET .....	1
3 FORRETNINGSMODELL OG PORTEFØLJE.....	2
4 FINANS OG ØKONOMI .....	3
5 ETIKK .....	3
6 MILJØ OG BÆREKRAFT .....	3
7 KOMMUNIKASJONSSTRATEGI.....	4



## 1 INNLEDNING

Nærværende dokument er en strategisk plan for selskapet i den kommende femårs-perioden.

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 handlingsplaner.

## 2 OVERORDNET

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 når sine mål for næringsutvikling.

Arendal Næringssselskap er et relativt nyopprettet selskap, og mye er fortsatt i støpeskjeen. Administrasjon, roller, systemer og rutiner skal videreutvikles. 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. For å oppnå dette skal selskapet arbeide målrettet for å sikre lønnsomhet, og skal ha en kostnadseffektiv organisering. Selskapet skal 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 private aktører.

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

Selskapet skal ha en forsvarlig drifts- og investeringsprofil.

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

## 3 FORRETNINGSMODELL OG PORTEFØLJE

Dagens forretningsmodell er å eie, forvalte og utvikle dagens portefølje, samt erverve eiendom / selskap som eier eiendom enten på egenhånd eller i samarbeid med andre aktører.

Arendal har vunnet konkurransen om etablering av en batterifabrikk, Morrow. Fra Morrow og kommuneadministrasjonen er det fremmet tanker om tilrettelegging for at underleverandører kan etablere seg i umiddelbar nærhet. Selskapet har på denne bakgrunn ervervet arealer på Helle 1 og vil følge tett opp reguleringsprosessen for området med mål om raskest mulig ferdigstilling av byggeklare næringstomter.

Selskapets tomteportefølje 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.

Utvikling for senere salg av nye tomteområder for næring er det området som selskapet til nå har vektlagt sterkest. Kommunens signaler tilsier imidlertid at også tilrettelegging for boligbygging på egne eller ervervede arealer bør være del av selskapets langsiktige strategi. Ifølge kommunens analyser er behovet for nye boliger økt fra 250 til 500 per år. Innenfor selskapets portefølje i dag, er det Fløybyen som helt eller delvis kan være egnet for boligbebyggelse.

Selskapet vil også være åpen for ulike samarbeidsmodeller for å øke boligbyggingen i Arendal, forutsatt at selskapets økonomiske situasjon og prosjektets finansiering tilsier dette.

Selskapets tomteområder er i ulike utviklingsfaser, og det er et mål å ha god tilgang på byggeklare næringstomter og -bygg med de rette kvalitetene.

Som følge av utvikling og bearbeidelse av eiendomsutviklingsprosjektene, vil det kunne ta lang tid før salgsinntekter i de enkelte prosjektene vil komme. Det er derfor viktig kommunen som eier har et tilsvarende langsiktig perspektiv i sine forventninger om økonomisk avkastning.

I tillegg til eiendomsutviklingen, har selskapet nå fokus på å ha en mest mulig kostnadseffektiv driftsmodell. I stedet for å øke bemanningen, er selskapets strategi i stedet å kjøpe tjenester. Det vurderes løpende hva som er mest formålstjenlig for selskapet.

Selskapet har videre fokus på muligheten for å skaffe løpende inntekter mens utviklingsarbeidet pågår. Dette er særlig aktuelt for Fløybyen.

Når det gjelder porteføljen, er selskapets målsetting også å skape en god miks mellom svært langsiktige prosjekter og mer kortsiktige posisjoner som gir avkastning på kort- og mellomlang sikt. Selskapet skal 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, noe som igjen påvirker hva som eventuelt kan utbetales i utbytte eller lignende til eier. Selskapet oppfatter det slik at dette er i tråd med de signaler og forventninger eier har gitt uttrykk for.

Selskapet ønsker videre å være en aktør i utviklingen av det/de felter selskapet arbeider på. Nye krav om arealnøytralitet vil kunne innebære blant annet krav om fortetting, transformasjon av utbygde arealer eller restaurering av naturtyper det er lite igjen av. Selskapet ønsker å være en fremoverlent aktør som bidrar til det grønne skiftet og oppfyllelse av kommunens klimamål.

#### 4 FINANS OG ØKONOMI

Selskapet skal 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.

Selskapet tar sikte på en betydelig vekst etter hvert som porteføljen utvikles og utvides. Med vekst kommer også økte krav til selskapet, slik som compliance, internkontroll, rutiner og struktur m.m. Å sikre rammene for virksomheten, slik at selskapet til enhver tid er organisert på en god måte, herunder er rigget for vekst, vil være et fokusområde fremover. Å oppnå vekstambisjonen samtidig som lønnsomheten ivaretas vil kreve at selskapet er organisert og arbeider effektivt, samt at selskapet evner å fremskaffe god styringsinformasjon og har tid og ressurser til å analysere, vurdere og agere i det markedet vi opererer i.

Selskapets løfteevne avhenger av soliditet og finansieringsmuligheter. Selskapet har som målsetting å finansiere igangsatte prosjekter i bank, men må også utfordre eier til å avstemme forventningene mot den økonomiske evnen som selskapet har fått ved opprettelsen.

#### 5 ETIKK

Selskapet skal følge Arendal kommunes Etiske retningslinjer.

#### 6 MILJØ OG BÆREKRAFT

Bærekraftsmålene - et godt liv for alle, et grønt samfunn og regional vekst, skal være førende for mål og tiltak i Arendal Næringssselskap. Tiltak for å nå målene vil bl.a. være:

Et godt liv for alle	Et grønt samfunn	Regional vekst
Tilby tomter og bygg til riktig tid, sted og pris	Ha fokus på bærekraft, klima og miljø for alle selskapets arbeidsområder	Være en aktiv samfunnsaktør innenfor eget ansvarsområde. Aktivt søke samarbeidsprosjekt med det private næringsliv.
Ha en langsiktig arealstrategi som omfatter erverv og transformasjon av tidligere bebygde områder, hvor hensynet til miljø og menneskers behov får en tydelig vekt	Miljøkrav NOR skal vurderes i alle nye byggeprosjekt (energi, miljø og kvalitet) BREEAM	Være en aktiv og kompetent aktør i utvikling av egne arealplaner. Bidra aktivt til arealtransformasjon der det er hensiktsmessig.
Ha tydelig og tilstedeværende ledelse og korte beslutningslinjer	Miljøaspektet skal være prioritert ved alle anskaffelser. Hensyn til økonomi, kvalitet og fremdrift må ivaretas.	Sikre god samhandling mellom Arendal Næringssselskap AS og Arendal eiendom KF.
Ha et helsefremmende arbeidsmiljø. Trygghet for å unngå fysiske og psykiske skader	Krav om fossilfrie byggeplasser eller bruk av biodiesel	Følge serisitetetskravene til Arendal kommune mot leverandører og avtalepartnere.

#### 7 KOMMUNIKASJONSSTRATEGI

Selskapet skal bl.a. benytte morselskapet og datterselskapets hjemmesider for å markedsføre selskapene og salgsobjektene. Linker fra Arendal Eiendom KF og Arendal kommunes hjemmesider vil medføre økt trafikk og synliggjøring.

Selskapet skal praktisere åpenhet innenfor de rammer som gjelder for selskapet.



