



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 934 367 820
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: STOA INVEST AS
Forretningsadresse: Tollbodgaten 1
4836 ARENDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Arne Baardsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 05.08.2022



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Leieinntekter | | 2 024 606 | 1 820 811 |
| Sum inntekter | | 2 024 606 | 1 820 811 |
| Kostnader | | | |
| Avskrivning av driftsmidler | 3 | 260 300 | 286 822 |
| Annen driftskostnad | 2 | 5 668 297 | 984 546 |
| Sum kostnader | | 5 928 597 | 1 271 368 |
| Driftsresultat | | -3 903 991 | 549 443 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i datterselskap | 5 | -68 917 | 13 555 085 |
| Inntekt på investering i tilknyttet selskap | 5 | 89 896 | 375 530 |
| Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern | 5 | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 6 | 584 723 | 589 662 |
| Annen renteinntekt | | 133 531 | 292 986 |
| Sum finansinntekter | | 739 233 | 14 813 263 |
| Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler | 4 | 4 150 000 | |
| Annen rentekostnad | | 43 | 77 010 |
| Sum finanskostnader | | 4 150 043 | 77 010 |
| Netto finans | | -3 410 810 | 14 736 253 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -7 314 801 | 15 285 696 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 8 | 355 764 | 298 328 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -7 670 565 | 14 987 368 |
| Årsresultat | | -7 670 565 | 14 987 368 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -7 670 565 | 14 987 368 |
| Totalresultat | | -7 670 565 | 14 987 368 |



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Avsatt til fond for vurderingsforskjeller | 10 | 20 988 | 328 888 |
| Avsatt til annen egenkapital | 10 | -7 691 553 | 14 658 480 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -7 670 565 | 14 987 368 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 8 | 82 583 | 80 140 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 82 583 | 80 140 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og veianlegg | 3 | 4 136 648 | 4 396 948 |
| Maskiner og anlegg | 3 | | |
| Skip og flytende installasjoner | 3 | | |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr | 3 | | |
| Sum varige driftsmidler | 3 | 4 136 648 | 4 396 948 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 5 | 12 736 524 | 12 659 574 |
| Investering i annet foretak i samme konsern | 5 | | |
| Lån til foretak i samme konsern | 6 | 14 846 268 | 14 261 544 |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 5 | | |
| Investeringer i aksjer og andeler | 4, 5 | | 4 150 000 |
| Andre fordringer | 6 | 666 667 | 5 366 694 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 28 249 458 | 36 437 812 |
| Sum anleggsmidler | | 32 468 689 | 40 914 900 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | | 103 697 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 141 429 | 93 460 |
| Sum fordringer | | 141 429 | 197 157 |
| Investeringer | | | |
| Aksjer og andeler i foretak i samme konsern | 5 | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 1 226 919 | 6 636 589 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 226 919 | 6 636 589 |
| Sum omløpsmidler | | 1 368 347 | 6 833 745 |
| SUM EIENDELER | | 33 837 037 | 47 748 646 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

| | | | |
|---------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Aksjekapital | 9, 10 | 536 000 | 536 000 |
| Beholdning av egne aksjer | 9 | | |
| Overkurs | 10 | 3 400 000 | 3 400 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 3 936 000 | 3 936 000 |

Opptjent egenkapital

| | | | |
|---------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Fond for vurderingsforskjeller | 10 | 1 842 870 | 1 765 912 |
| Annen egenkapital | 10 | 27 090 890 | 34 838 414 |
| Sum opptjent egenkapital | | 28 933 761 | 36 604 326 |

Sum egenkapital

32 869 761 **40 540 326**

Gjeld

Langsiktig gjeld

| | | | |
|-----------------------------------|---|--|------------------|
| Utsatt skatt | 8 | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 6 | | |
| Øvrig langsiktig gjeld | 6 | | 6 223 927 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | | 6 223 927 |

Sum langsiktig gjeld

0 **6 223 927**

Kortsiktig gjeld

| | | | |
|------------------------|---|---------|---------|
| Leverandørgjeld | | 543 768 | 660 968 |
| Betalbar skatt | 8 | 342 420 | 322 749 |
| Annen kortsiktig gjeld | 7 | 81 088 | 675 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|---------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| Sum kortsiktig gjeld | | 967 276 | 984 392 |
| | | | |
| Sum gjeld | | 967 276 | 7 208 319 |
| | | | |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 33 837 037 | 47 748 645 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 465849

Enheten

Organisasjonsnummer: 934 367 820
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: STOA INVEST AS
Forretningsadresse: Tollbodgaten 1
4836 ARENDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Arne Baardsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 10.07.2021



Organisasjonsnr: 934 367 820
STOA INVEST AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Leieinntekter | | 2 024 606 | 1 820 811 |
| Sum inntekter | | 2 024 606 | 1 820 811 |
| Kostnader | | | |
| Avskrivning av driftsmidler | 3 | 260 300 | 286 822 |
| Annen driftskostnad | 2 | 5 668 297 | 984 546 |
| Sum kostnader | | 5 928 597 | 1 271 368 |
| Driftsresultat | | -3 903 991 | 549 443 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i datterselskap | 5 | -68 917 | 13 555 085 |
| Inntekt på investering i tilknyttet selskap | 5 | 89 896 | 375 530 |
| Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern | 5 | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 6 | 584 723 | 589 662 |
| Annen renteinntekt | | 133 531 | 292 986 |
| Sum finansinntekter | | 739 233 | 14 813 263 |
| Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler | 4 | 4 150 000 | |
| Annen rentekostnad | | 43 | 77 010 |
| Sum finanskostnader | | 4 150 043 | 77 010 |
| Netto finans | | -3 410 810 | 14 736 253 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 8 | 355 764 | 298 328 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -7 670 565 | 14 987 368 |
| Årsresultat | | -7 670 565 | 14 987 368 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -7 670 565 | 14 987 368 |
| Totalresultat | | -7 670 565 | 14 987 368 |
| Overføringer og disponeringer | | | |



| | | | |
|---|----|-------------------|-------------------|
| Avsatt til fond for vurderingsforskjeller | 10 | 20 988 | 328 888 |
| Avsatt til annen egenkapital | 10 | -7 691 553 | 14 658 480 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -7 670 565 | 14 987 368 |



Organisasjonsnr: 934 367 820
STOA INVEST AS

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 8 | 82 583 | 80 140 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 82 583 | 80 140 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og veianlegg | 3 | 4 136 648 | 4 396 948 |
| Maskiner og anlegg | 3 | | |
| Skip og flytende installasjoner | 3 | | |
| Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr | 3 | | |
| Sum varige driftsmidler | 3 | 4 136 648 | 4 396 948 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 5 | 12 736 524 | 12 659 574 |
| Investering i annet foretak i samme konsern | 5 | | |
| Lån til foretak i samme konsern | 6 | 14 846 268 | 14 261 544 |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 5 | | |
| Investeringer i aksjer og andeler | 4, 5 | | 4 150 000 |
| Andre fordringer | 6 | 666 667 | 5 366 694 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 28 249 458 | 36 437 812 |
| Sum anleggsmidler | | 32 468 689 | 40 914 900 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | | 103 697 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 141 429 | 93 460 |
| Sum fordringer | | 141 429 | 197 157 |
| Investeringer | | | |
| Aksjer og andeler i foretak i samme konsern | 5 | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o. l. | | 1 226 919 | 6 636 589 |



| | | | |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 226 919 | 6 636 589 |
| Sum omløpsmidler | | 1 368 347 | 6 833 745 |
| SUM EIENDELER | | 33 837 037 | 47 748 646 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 9, 10 | 536 000 | 536 000 |
| Beholdning av egne aksjer | 9 | | |
| Overkurs | 10 | 3 400 000 | 3 400 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 3 936 000 | 3 936 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Fond for | | | |
| vurderingsforskjeller | 10 | 1 842 870 | 1 765 912 |
| Annen egenkapital | 10 | 27 090 890 | 34 838 414 |
| Sum opptjent egenkapital | | 28 933 761 | 36 604 326 |
| Sum egenkapital | | 32 869 761 | 40 540 326 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 8 | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til | | | |
| kredittinstitusjoner | 6 | | |
| Øvrig langsiktig gjeld | 6 | | 6 223 927 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | | 6 223 927 |
| Sum langsiktig gjeld | | 0 | 6 223 927 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 543 768 | 660 968 |
| Betalbar skatt | 8 | 342 420 | 322 749 |
| Annen kortsiktig gjeld | 7 | 81 088 | 675 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 967 276 | 984 392 |
| Sum gjeld | | 967 276 | 7 208 319 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 33 837 037 | 47 748 645 |



Organisasjonsnr: 934 367 820
STOA INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

| <u>Aksjeklasse</u> | <u>Ant. aksjer</u> | <u>Pålydende</u> | <u>Bokført verdi</u> |
|--------------------|--------------------|------------------|----------------------|
| Ordinære aksjer | 536.00 | 1000.00 | 536000.00 |

| <u>Aksjeeiere - fritekst</u> | <u>Antall</u> | <u>Eierandel</u> | <u>Aksjeklasse</u> |
|--------------------------------------|---------------|------------------|--------------------|
| Einar Johnsens Eiendomsselskap AS | 268.00 | 50.00% | Ordinære aksjer |
| Midtstøl A/S | 268.00 | 50.00% | Ordinære aksjer |

| <u>Sum</u> | <u>Sum antall</u> | <u>Sum eierandel</u> |
|------------|-------------------|----------------------|
| | 536.00 | 100.00% |

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

| <u>Ytelser</u> | <u>Lønn</u> | <u>Pensj.forpl.</u> | <u>Andre godtgj.</u> |
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note

5

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap



| <u>Navn og adresse</u> | <u>Eierandel</u> | <u>Stemmeandel</u> | <u>Egenkapital</u> | <u>Resultat</u> |
|------------------------|------------------|--------------------|--------------------|-----------------|
| Stoa Eiendom AS | 100.00% | 100.00% | 1492000.00 | -68917.00 |
| Stoa Handelspark AS | 60.00% | 60.00% | 14603215.00 | 149826.00 |



STOA INVEST AS

Årsregnskap 2020



STOA INVEST AS

Årsregnskap 2020

Resultatregnskap

| | Note | 2020 | 2019 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Driftsinntekter og driftskostnader | | | |
| Leieinntekter | | 2 024 606 | 1 820 811 |
| Sum leieinntekter | | 2 024 606 | 1 820 811 |
| Avskrivning av driftsmidler | 3 | 260 300 | 286 822 |
| Annen driftskostnad | 2 | 5 668 297 | 984 546 |
| Sum driftskostnader | | 5 928 597 | 1 271 368 |
| Driftsresultat | | -3 903 991 | 549 443 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i datterselskap | 5 | -68 917 | 13 555 085 |
| Inntekt på investering i tilknyttet selskap | 5 | 89 896 | 375 530 |
| Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler | 4 | 4 150 000 | 0 |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 6 | 584 723 | 589 662 |
| Annen renteinntekt | | 133 531 | 292 986 |
| Annen rentekostnad | | 43 | 77 010 |
| Resultat av finansposter | | -3 410 810 | 14 736 253 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -7 314 801 | 15 285 696 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 8 | 355 764 | 298 328 |
| Ordinært resultat | | -7 670 565 | 14 987 368 |
| Årsresultat | | -7 670 565 | 14 987 368 |
| Anvendelse | | | |
| Avsatt til fond for vurderingsforskjeller | 10 | 20 988 | 328 888 |
| Avsatt til annen egenkapital | 10 | -7 691 553 | 14 658 480 |
| Sum anvendelse | | -7 670 565 | 14 987 368 |



STOA INVEST AS

Årsregnskap 2020

Balanse

| | Note | 2020 | 2019 |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Eiendeler | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Utsatt skattefordel | 8 | 82 583 | 80 140 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 82 583 | 80 140 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og veianlegg | 3 | 4 136 648 | 4 396 948 |
| Sum varige driftsmidler | 3 | 4 136 648 | 4 396 948 |
| Finansielle driftsmidler | | | |
| Investeringer i datterselskap og tilknyttet selskap | 5 | 12 736 524 | 12 659 574 |
| Lån til foretak i samme konsern | 6 | 14 846 268 | 14 261 544 |
| Investeringer i aksjer og andeler | 4, 5 | 0 | 4 150 000 |
| Andre fordringer | 6 | 666 667 | 5 366 694 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 28 249 458 | 36 437 812 |
| Sum anleggsmidler | | 32 468 689 | 40 914 900 |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 0 | 103 697 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 141 429 | 93 460 |
| Sum fordringer | | 141 429 | 197 157 |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 1 226 919 | 6 636 589 |
| Sum omløpsmidler | | 1 368 347 | 6 833 745 |
| Sum eiendeler | | 33 837 037 | 47 748 646 |

STOA INVEST AS

SIDE 3

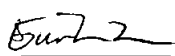


STOA INVEST AS

Årsregnskap 2020

Balanse

| Egenkapital og gjeld | Note | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 9, 10 | 536 000 | 536 000 |
| Overkurs | 10 | 3 400 000 | 3 400 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 3 936 000 | 3 936 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Fond for vurderingsforskjeller | 10 | 1 842 870 | 1 765 912 |
| Annen egenkapital | 10 | 27 090 890 | 34 838 414 |
| Sum opptjent egenkapital | | 28 933 761 | 36 604 326 |
| Sum egenkapital | | 32 869 761 | 40 540 326 |
| Gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Øvrig langsiktig gjeld | 6 | 0 | 6 223 927 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 0 | 6 223 927 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 543 768 | 660 968 |
| Betalbar skatt | 8 | 342 420 | 322 749 |
| Annen kortsiktig gjeld | 7 | 81 088 | 675 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 967 276 | 984 392 |
| Sum gjeld | | 967 276 | 7 208 319 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 33 837 037 | 47 748 645 |

Arendal, 10.05.2021
Styret i Stoa Invest AS
Einar Johnsen
Styreleder/daglig leder
Arne Jacob Baardsen
Styremedlem
Frode Midtstøl
Styremedlem
Rune Midtstøl
Styremedlem

STOA INVEST AS

SIDE 4



STOA INVEST AS

Noter til årsregnskapet 2020

Note 1 Regnskapsprinsipper

Grunnleggende prinsipper - vurdering og klassifisering - Andre forhold

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med aksjelov, regnskapslov og god regnskapsskikk for små foretak gjeldende pr. 31. desember 2020. Årsregnskapet gir et rettviseende bilde av eiendeler og gjeld, finansiell stilling og resultat.

Notene er en integrert del av årsregnskapet. Årsregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift, kongruens og forsiktighet. Transaksjoner regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Inntekter resultatføres når de er opptjent og kostnader sammenstilles med opptjente inntekter.

Eiendeler/gjeld som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld. Vurdering av omløpsmidler/kortsiktig gjeld skjer til laveste/høyeste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Virkelig verdi er definert som antatt fremtidig salgspris redusert med forventede salgskostnader. Andre eiendeler er klassifisert som anleggsmidler. Tilsvarende prinsipper legges normalt til grunn for gjeldsposter.

Inntektsføringstidspunkt

Inntektsføring av leieinntekter følger opptjeningsprinsippet.

Kostnadsføringstidspunkt / sammenstilling

Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler føres i balansen til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Utgifter forbundet med normalt vedlikehold og reparasjoner blir løpende kostnadsført.

Avskrivninger

Selskapets driftsmidler avskrives over den antatte økonomiske levetid.

Fordringer

Fordringer er oppført til pålydende med fradrag for forventede tap.

Utsatt skatt og skattekostnad

Utsatt skatt beregnes på bakgrunn av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier ved utgangen av regnskapsåret. Ved beregningen benyttes nominell skattesats. Positive og negative forskjeller vurderes mot hverandre innenfor samme tidsintervall. Utsatt skattefordel oppstår dersom en har midlertidige forskjeller som gir opphav til skattemessige fradrag i fremtiden. Årets skattekostnad består av betaltbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skattefordel balanseføres i den grad det forventes at denne kan benyttes i fremtidig inntjening.



STOA INVEST AS

Noter til årsregnskapet 2020

Note 2 Lønnskostnader / Honorarer / Godtgjørelser

Lønnskostnader mv

Selskapet har ingen ansatte og følgelig ingen lønnskostnader. Det er ikke ytet godtgjørelser til medlemmer av styret.

Selskapet har heller ikke ytet lån eller stilt sikkerhet for aksjeeiere eller medlemmer av styret.

Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2020 utgjør kr 81 200. Honoraret fordeler seg med kr 28 000 på ordinær revisjon, kr 30 000 på teknisk bistand og kr 23 200 på annen bistand.

Note 3 Anleggsmidler

| | Bygninger og påkost | Tomt, veianlegg | Sum |
|------------------------------------|---------------------|-----------------|-------------------|
| Anskaffelseskost pr. 01.01.20 | 9 571 310 | 964 590 | 10 535 900 |
| - Avgang i året | 25 000 | | 25 000 |
| = Anskaffelseskost 31.12.20 | 9 546 310 | 964 590 | 10 510 900 |
| Akkumulerte avskrivninger 31.12.20 | 6 196 216 | 178 036 | 6 374 252 |
| = Bokført verdi 31.12.20 | 3 350 094 | 786 554 | 4 136 648 |
| Årets ordinære avskrivninger | 245 500 | 14 800 | 260 300 |
| Økonomisk levetid | 0-50 år | Inntil 10 år | |
| Avskrivningsplan | Lineær | Lineær | |

Note 4 Aksjer og andeler i andre foretak m.v.

| | Eierandel | Anskaffelseskost | Balanseført verdi |
|-----------------|-----------|------------------|-------------------|
| Stoa Holding AS | 16,7 % | 4 150 000 | 0 |
| Sum | | 4 150 000 | 0 |



STOA INVEST AS

Noter til årsregnskapet 2020

Note 5 Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

| | Ervervet | Eier- andel | Stemme- andel | Anskaffelses kost |
|---------------------------|------------|----------------|------------------|----------------------|
| Datterselskap | | | | |
| Stoa Eiendom AS | 05.04.2019 | 100 % | 100 % | 1 551 869 |
| Sum | | | | 1 551 869 |
| Tilknyttet selskap | | | | |
| Stoa Handelspark AS | 15.01.2009 | 60 % | 60 % | 10 771 134 |
| Sum | | | | 10 771 134 |

Investering i datterselskap og tilknyttede selskap vurderes etter egenkapitalmetoden.

| Beregning av bokført verdi per 31.12 | Stoa Handelspark AS | Stoa Eiendom AS |
|---|----------------------------|------------------------|
| Inngående balanse 01.01 | 11 154 347 | 1 505 227 |
| Årets resultatandel | 89 896 | -68 917 |
| Overf. til/fra selskapet (utbytte/kons.b) | 0 | 55 971 |
| Utgående balanse 31.12 | 11 244 243 | 1 492 281 |

Note 6 Fordringer og gjeld

| Balanseført verdi av fordringer med forfall > 1 år | 2020 | 2019 |
|--|-------------|-------------|
| Lån til Stoa Holding AS | 666 667 | 5 366 694 |
| Lån til Stoa Handelspark AS | 14 846 268 | 14 261 544 |

Renteinntekt fra tilknyttet selskap utgjør kr 584 723 i 2020.

| Balanseført verdi av langsiktig gjeld med forfall > 5 år | 2020 | 2019 |
|--|-------------|-------------|
| Lån fra aksjonærselskaper | 0 | 6 223 927 |

Note 7 Mellomværende med nærstående selskaper

| | 2020 | 2019 |
|---|---------------|-------------|
| Skyldig konsernbidrag til datterselskap | 71 758 | 0 |
| Sum | 71 758 | 0 |



STOA INVEST AS

Noter til årsregnskapet 2020

Note 8 Skatt

| Årets skattekostnad | 2020 | 2019 |
|--|------------------|------------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: | | |
| Betalbar skatt | 358 207 | 322 749 |
| Endring i utsatt skattefordel | -2 443 | -24 421 |
| Skattekostnad ordinært resultat | 355 764 | 298 328 |
| Skattepliktig inntekt: | | |
| Ordinært resultat før skatt | -7 314 801 | 15 285 696 |
| Permanente forskjeller | 4 129 064 | -13 929 657 |
| Endring i midlertidige forskjeller | 4 813 948 | 111 003 |
| Avgitt konsernbidrag | -71 758 | 0 |
| Skattepliktig inntekt | 1 556 454 | 1 467 042 |
| Betalbar skatt i balansen: | | |
| Betalbar skatt på årets resultat | 358 207 | 322 749 |
| Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag | -15 787 | 0 |
| Sum betalbar skatt i balansen | 342 420 | 322 749 |

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

| | 2020 | 2019 | Endring |
|---|-------------------|-----------------|------------------|
| Varige driftsmidler | -435 124 | -364 273 | 70 851 |
| Fordringer | -4 802 843 | 0 | 4 802 843 |
| Gevinst – og tapskonto | 59 746 | 0 | -59 746 |
| Sum | -5 178 221 | -364 273 | 4 813 948 |
| Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt | 4 802 843 | 0 | -4 802 843 |
| Grunnlag for utsatt skattefordel | -375 379 | -364 273 | 11 106 |
| Utsatt skattefordel (22 %) | -82 583 | -80 140 | 2 443 |



STOA INVEST AS

Noter til årsregnskapet 2020

Note 9 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Stoa Invest AS pr. 31.12 består av:

| | Antall | Pålydende | Bokført |
|-----------------|------------|-----------|----------------|
| Ordinære aksjer | 536 | 1 000,0 | 536 000 |
| Sum | 536 | | 536 000 |

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

| | Ordinære | Eierandel | Stemmeandel |
|-----------------------------------|------------|--------------|--------------|
| Einar Johnsens Eiendomsselskap AS | 268 | 50,0 | 50,0 |
| Midtstøl A/S | 268 | 50,0 | 50,0 |
| Totalt antall aksjer | 536 | 100,0 | 100,0 |

Note 10 Egenkapital

| | Aksjekapital | Overkurs | Fond for vurd. forskjeller | Annen egenkapital | Sum |
|-----------------------|----------------|------------------|-------------------------------|----------------------|-------------------|
| Pr. 31.12.2019 | 536 000 | 3 400 000 | 1 765 912 | 34 838 414 | 40 540 326 |
| Årets resultat | | | | -7 670 565 | -7 670 565 |
| Konsernbidrag avgitt | | | 55 971 | -55 971 | 0 |
| Fond for vurd.forskj | | | 20 988 | -20 988 | 0 |
| Pr. 31.12.2020 | 536 000 | 3 400 000 | 1 842 870 | 27 090 890 | 32 869 761 |



Stoa Invest AS

PROTOKOLL FRA STYREMØTE 10.05.2021

Den 10.05.2021 ble det avholdt styremøte i Stoa Invest AS på selskapets kontor i .

Samtlige styremedlemmer var til stede.

Til behandling forelå:

1. Behandling av utkast til årsregnskap for 2020, herunder disponering av resultat.

Styret fikk fremlagt administrasjonens utkast til årsregnskap som viser et resultat etter skatt på -7 670 565. Utkastet til årsregnskap ble godkjent. Det ble besluttet å foreslå for generalforsamlingen at resultatet behandles slik:

| | |
|---|-------------------|
| Avsatt til fond for vurderingsforskjeller | 20 988 |
| <u>Overført til annen egenkapital</u> | <u>-7 691 553</u> |
| Sum behandlet | -7 670 565 |

Årsregnskap ble undertegnet av styret.

2. Godtgjørelse til styret.

Styret besluttet å fremlegge forslag for generalforsamlingen om at det ikke ytes godtgjørelse til styret.

3. Godtgjørelse til revisor og nummerert brev fra revisor.

Styret besluttet å fremlegge for forslag for generalforsamlingen om at honorar for revisjon og rådgivning fra selskapets revisor dekkes etter regning.

4. Nummerert brev fra revisor

Styret gjennomgikk Nummerert brev nr.01-2021, datert 08.03.2021, mottatt fra selskapets revisor.

Styret tok orienteringen til etterretning.

5. Innkalling til ordinær generalforsamling

Det ble besluttet at styrets leder umiddelbart besørger innkalling til ordinær generalforsamling den 10.05.2021 til godkjenning av årsregnskap for 2020 samt



disponering av resultat. Innkallingen vedlegges årsregnskap og revisors beretning.

Alle beslutninger var enstemmige, protokollen ble opplest og vedtatt.

ARENDAL, den 10.05.2021

I styret for Stoa Invest AS

Einar Johnsen
Styreleder/daglig leder

Arne Jacob Baardsen
Styremedlem

Frode Midtstøl
Styremedlem

Rune Midtstøl
Styremedlem



Stoa Invest AS

Generalforsamlingsprotokoll

Den 10.05.2021 ble det avholdt ordinær generalforsamling på selskapets kontor i ARENDAL.

Samtlige aksjer og aksjonærer var tilstede. Således var 100 % av stemmene representert.

Til behandling forelå:

- 1. Valg av møteleder**
Einar Johnsen valgt til å lede møtet.
- 2. Godkjenning av innkallingen**
Det fremkom ikke bemerkninger til innkallelsen, og denne ble således godkjent.
- 3. Valg av representant til å undertegne protokollen**
Arne Jacob Baardsen ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 4. Godkjenning av årsregnskapet for 2020**
Årsregnskap og revisors beretning forelå. Revisors beretning ble referert. Generalforsamlingen hadde ingen kommentarer til revisors beretning.

Styrets forslag til behandling av årets resultat på kr -7 670 565 ble vedtatt slik:

| | |
|---|-------------------|
| Avsatt til fond for vurderingsforskjeller | 20 988 |
| <u>Overført til annen egenkapital</u> | <u>-7 691 553</u> |
| Sum behandlet | -7 670 565 |

Regnskapet ble fastsatt som selskapets årsregnskap for 2020 overensstemmende med styrets forslag.

Det ble vedtatt ikke å utbetale spesielt honorar til styret.

Revisors godtgjørelse ble besluttet dekket etter regning.

ARENDAL, den 10.05.2021

Einar Johnsen
Møteleder

Arne Jacob Baardsen
Repr. til å signere protokoll



KPMG AS
Strømsbuveien 61
4836 Arendal

Telephone +47 45 40 40 63
Fax +47 37 00 52 25
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Stoa Invest AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Stoa Invest AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 7 670 565. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen 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 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 årsregnskapet.

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

| | | | |
|---------|--------------|--------------|-----------|
| Oslo | Elverum | Mo i Rana | Stord |
| Alla | Finnsnes | Mokle | Straume |
| Arendal | Hamar | Skien | Tromsø |
| Bergen | Haugesund | Sandefjord | Trondheim |
| Bodo | Knarvik | Sandnessjøen | Tynset |
| Drammen | Kristiansand | Slavanger | Ålesund |



Revisors beretning - 2020
Stoa Invest AS

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Arendal, 11.05.2021
KPMG AS

Marcel Miltenburg
Statsautorisert revisor