

DOKUMENT- VEDLEGG

Stoaveien 13 - Tomt for næring - Salg Stoaveien 13 AS - Orgnr: 927357518, 4848 Arendal



SØRMEGLEREN

sormegleren.no



Næringsmegleren

Sædberg & Hodne

VERDIVURDERING

**Del av gnr. 433, bnr. 182
Stoaveien 11 i Arendal**

**Jens Helge Hodne
Eiendomsmegler MNEF / Seniorpartner**

Riktig adresse for gode forretninger

1. Innledning

Næringsmegleren Sædberg & Hodne AS er av Nils Gauslaa anmodet om å avholde en verdivurdering av del av eiendommen

Gnr. 433, bnr. 182, "Stoaveien 11" i Arendal kommune

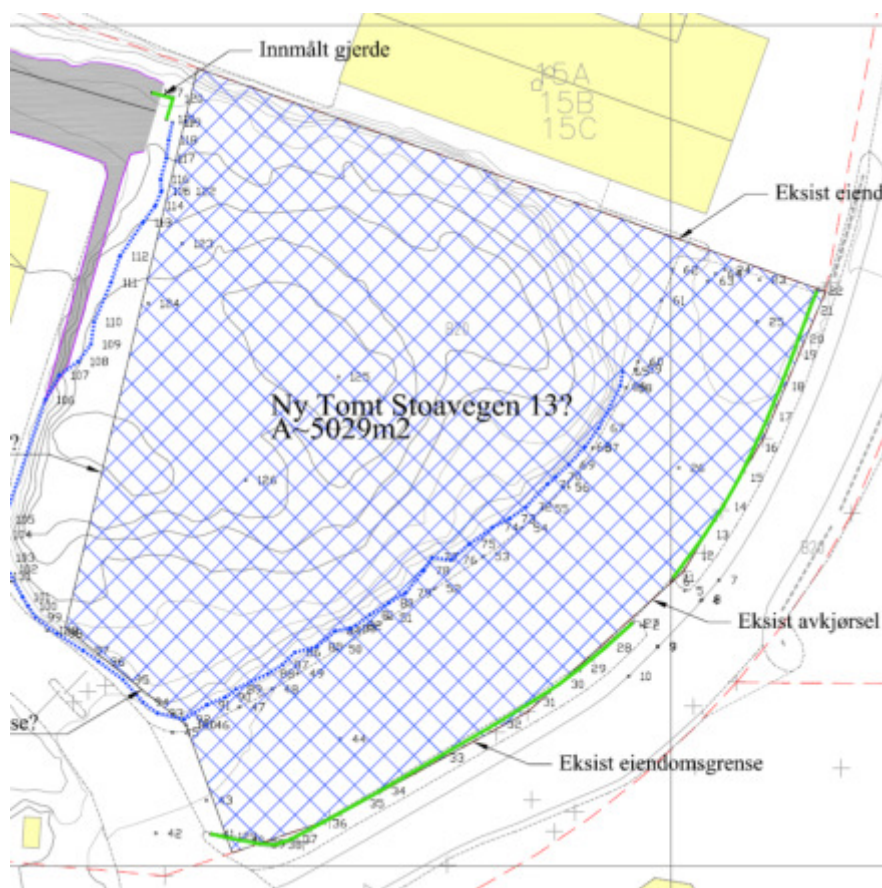
Arbeidet er utført av Eiendomsmegler MNEF / Seniorpartner Jens Helge Hodne.

Befaring ble gjennomført 10.6.2020. Til stede under befaringen var Nils Gauslaa og Rune Andresen som gav opplysninger om eiendommen og påviste denne for takstmannen på en tilfredsstillende måte.

Det er ikke fremkommet innsigelser mot takstmannens habilitet.

1.1. Takstobjektet

Takstobjektet utgjør en ubebygget del av eiendommen. Arealet som inngår i takstobjektet er vist på nedenstående figur:



1.2. Mandat og definisjon

Takstmannens mandat er å vurdere eiendommens normale salgsverdi. Med normal salgsverdi menes den verdi som minst to ordinære kjøpere er villig til å betale for eiendommen, ved et frivillig salg og ved normal eksponering i dagens marked. Tomta skal vurderes som råtomt, slik den ligger i dag, og som flatsprengt tomt på kote 52,5 meter. For begge tilfeller legges til grunn at fradeling av tomten vil bli godkjent og gjennomført.

Verdivurderingen skal benyttes internt i forbindelse med vurdering av mulig salg.

Takstmannen har ikke foretatt noen verifikasjonsprosess relatert til informasjon mottatt av oppdragsgiver og det forutsettes at informasjonen er korrekt.

Vurderingsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Takstmannen har intet ansvar for skader eller tap som har oppstått som følge av mangel på presisjon eller feil i verdivurderingen.

Takstmannen forutsetter at takstobjektet ikke inneholder fornminner/kulturminner og at det ikke finnes forurensing i grunnen. Det forutsettes at dagens bruk av eiendommen ikke er i strid med offentlige tillatelser/regulering, og at det ikke foreligger pålegg som påvirker eiendommens normale salgsverdi. For øvrig henvises til forutsetninger som er inntatt i tekst under enkelte punkter nedenfor.

Takstmannen har ikke gjennomført en teknisk vurdering av bygningsmassen, og det er avtalt at det ikke skal utferdiges noen detaljert beskrivelse av eiendommen.

1.3. Dokumentasjon

Takstmannen har mottatt kopi av følgende dokumenter fra oppdragsgiver.

- Kart som definerer takstobjektet

I tillegg har takstmannen innhentet kopi av følgende dokumenter fra Arendal kommune:

- Situasjonkart
- Reguleringskart og -bestemmelser

1.4. Hjemmel og heftelser

Takstmannen har innhentet ubekreftet utskrift av eiendommens blad i den elektroniske grunnboken, der det fremkommer at Agderposten Medier AS er hjemmelshaver til eiendommen.

Av tinglyste heftelser nevnes at det er tinglyst en bestemmelse om trafokiosk. Det forutsettes at denne kiosken ikke ligger på takstobjektet.

2. Beliggenhet

2.1. Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert del av Stoa næringsområde, vis a vi Stoa Senter. I området er det etablert ulike typer virksomheter innen møbler, interiør, bil, hage mv. Det er også noe lettere industri samt kontorbygg i området.

2.2. Reguleringsstatus og offentlige forhold

I flg. reguleringsplan for Stoa Næringsområde er reguleringsformålet for eiendommen Forretning/Kontor/Industri. Eiendommen ligger i FK/I-4.

Fra reguleringsbestemmelsene er følgende inntatt:

Innenfor delfeltene FK-1 – FK-9 og feltene FK/I-1 – FK/I-4 er det ikke tillatt å etablere ny forretningsvirksomhet som medfører stor publikumstilstrømning, før vei 3 er utbedret og vei 6 anlagt i samsvar med planen. Dette innebærer at bl.a. kjøpesentra, varehus og dagligvareforretninger ikke tillates i området. Eksisterende virksomhet kan ikke utvides vesentlig.

Videre heter det i bestemmelsene at «For F/K/T skal BYA ikke overstige 60%. Areal av parkeringsplasser skal innregnes med 18 kvm pr. bilplass». Videre: «Forretningsbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter, for 1 bil pr. 50 kvm bruksareal.»

Det legges til grunn at det er offentlig vann- og avløp til eiendommen.

3. Nærmere om tomta

Tomtas areal er anslått til 5.029 kvm. Tomta er kupert og må sprenges ned. I flg. foreløbige beregninger innhentet av oppdragsgiver så utgjør massen som må sprenges ned og fjernes i størrelsesorden 20.000 - 22.000 kubikkmeter.

Tomta har lang grense mot Stoaveien (ca 100 meter) som gir gode eksponeringsmuligheter mot veien. I bakkant av tomta (mot vest) vil tomta ha en skjæring som gir redusert lys inn fra vest.

4. Generell vurdering

Etter takstmannens vurdering har tomta en god beliggenhet. Tomta kan neppe bebygges med f.eks. dagligvarehandel, men handel med større varer vil trolig bli tillatt.

Nær det gjelder kostnader knyttet til nedspregning og fjerning av masser har takstmannen støttet seg til informasjon mottatt fra oppdragsgiver. Informasjonen tilsier kostnadene vil utgjøre i størrelsesorden kr. 3 mill. til 3,5 mill.

5. Konklusjon

Basert på en samlet vurdering er det vår oppfatning at eiendommens normale salgsverdi skjønsmessig kan fastsettes som følger:

Ferdig grovplanert tomt: **kr. 9.000.000**

Råtomt: **kr. 5.500.000**

--oo0oo--

Kristiansand den 4.7.2020

Næringsmegleren Sædberg & Hodne AS


Jens Helge Hodne
Eiendomsmegler MNEF / Seniorpartner



ARENDALE KOMMUNE

AREALPLANSTATUS

Gnr.:	433	Bnr.:	386	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Stoaveien 13					Dato:	02.08.2022 Igu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2019– 2029

Formål:

Næringsvirksomhet
Grønnstruktur

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
1613r1	Stoa næringsområde, nordre og søndre del <i>Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg</i>	24.08.2000

Formål:

Forretning, kontor, industri

Se kartutsnitt i figur 1.2 under.

Planer under arbeid:

NEI

 JA

Merknader:

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Se vår hjemmeside for nyttig informasjon om planer i Arendal kommune.

<https://www.arendal.kommune.no/>

Utsnitt av KOMMUNEPLANEN 2019-2029

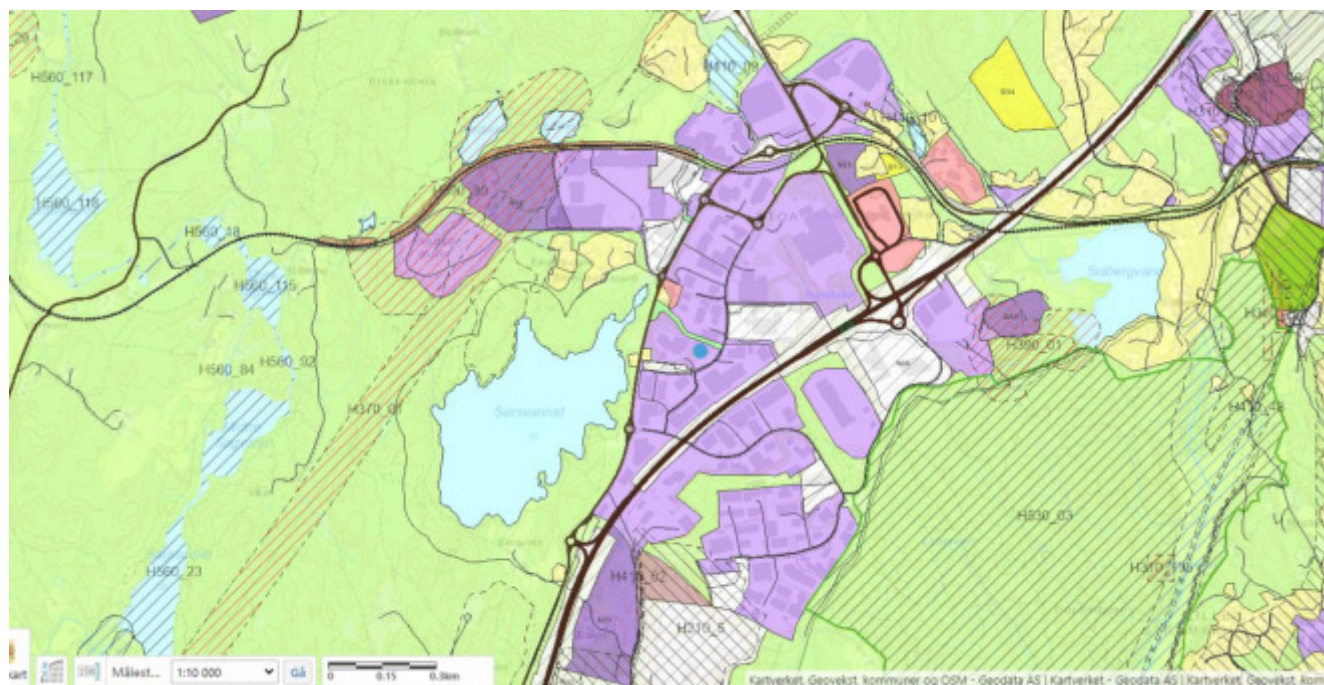


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)

Utsnitt av REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPPLAN/PUA

Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)

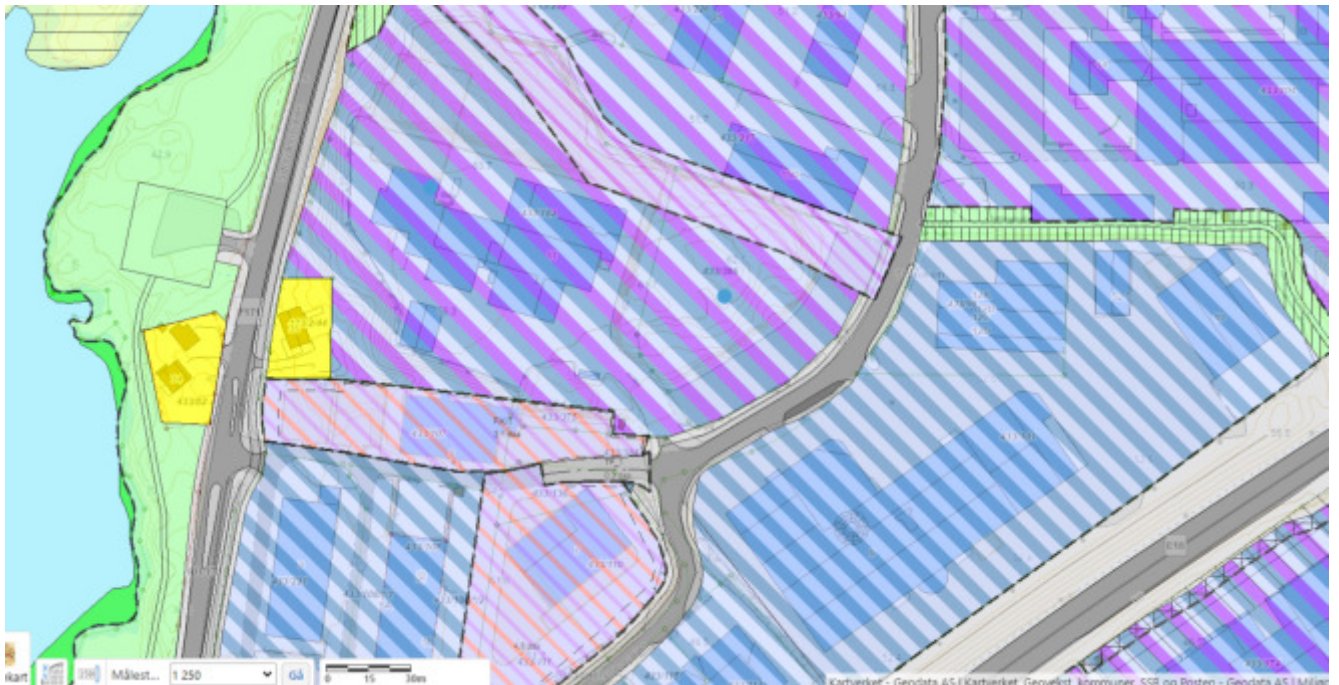


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).

Reguleringsbestemmelser for Stoa Næringsområde, søndre og nordre del

Arkivsak: 00/001868
Planident: 1613r1

Reguleringsplan med bestemmelser vedtatt av Arendal bystyre: 24.08.2000, sak: 92/00
Plankartets dato: 01.09.1998, sist revidert/nabovarsel 04.01.2022
Mindre endringer:

Planident:	Navn:	Vedtaksdato:
1613r1e1	Stoa Næringsområde, endring av vei 13	29.11.2001
1613r1e3	Stoa Næringsområde, endring rundkjøring	20.03.2003
1613r1e6	Stoa Næringsområde, agderposttomta, endring	14.08.2003
1613r1e7	Stoa næringsområde, nordre og søndre del	24.04.2003
1613r1e8,	Rundkjøring Stoa, mot Bjorbekk	14.04.2005
1613r1e10	Stoa næringsområde, endring av B1	23.02.2006
1613r1e12	Stoa næringsområde nordre og søndre del, endring *Se eget vedlegg, endring 1613r1e21 om økt %BYA fra 40% til 65% for gnr. 433 bnr. 353.	29.03.2007
1613r1e13	Stoa næringsområde, nordre og søndre del, gnr. 433 bnr. 159	18.06.2009
1613r1e14	Stoa næringsområde, søndre og nordre del, gnr. 433 bnr. 361 m.fl. (egne bestemmelser, se vedlegg)	21.01.2010
1613r1e15	Stoa næringsområde, søndre og nordre del, gnr. 433 bnr. 104, Agder Energi	04.02.2010
1613r1(e16/)	Stoa næringsområde, søndre og nordre del,	31.10.2012
1613r1(e17)	Stoa næringsområde, søndre og nordre del, Gnr. 433 bnr. 363 m.fl., (egne bestemmelser, se vedlegg)	24.05.2013
1613r1e18	Stoa næringsområde, søndre og nordre del, I/F/K13	25.01.2017
1613r1e19	Stoa næringsområde, søndre og nordre del Administrativt vedtak, sak 17/9870 Kort beskrivelse: Legge til rette for annen tomtearrondring i området I/L1 og I/L4.	04.09.2017
1613r1e20	Stoa næringsområde, søndre og nordre del Endring, administrativt vedtak sak 17/11611 Kort beskrivelse: Området nord i området FK-6 er endret til F/K/T. Området TF-1 er felles for tomtene innenfor Fk-6 og F/K/T.	10.11.2017
1613r1e21	Stoa næringsområde, søndre og nordre del Endring, administrativt vedtak sak 18/1798 Kort beskrivelse: %BYA økes fra 40% til 65% for	13.02.2018

gnr. 433 bnr. 353 (egne bestemmelser, se vedlegg)

- 1613r1(e22) Stoa næringsområde, søndre og nordre del 28.01.2019
Endring, administrativt vedtak sak 18/16133
Kort beskrivelse: Formål endres fra Offentlige bygninger til Byggeområde for Forretning/kontor/industri.
Byggeområde utvides mot nord.
- 1613r1(e23) Stoa næringsområde, søndre og nordre del 19.12.2019
Endring, administrativt vedtak, sak 19/15051
Kort beskrivelse: Arealformål endres fra parkbelte til byggeområder for industri og lager der de planlagte byggene tenkes oppført. Arealformål tilpasses eiendomsgrense.
- 1613r1(e24) Stoa næringsområde, søndre og nordre del 15.01.2020
Endring, administrativt vedtak, sak 19/9940
Kort beskrivelse: Arealformål endres fra parkbelte til byggeområde for forretning, kontor og industri. Byggegrenser oppheves.
- 1613r1 (e25) Stoa næringsområde, søndre og nordre del 28.01.2020
Endring, administrativt vedtak , sak 20/288
Kort beskrivelse: Endring av byggegrenser, u-grad, møne- og gesimshøyder, avstand til nabotomt.
- 1613r1 (e26) Stoa næringsområde, søndre og nordre del 01.03.2022
Endring, administrativt vedtak , sak 22/885
Kort beskrivelse: Legge til rette for tjenesteyting i del av F/K 6, med betegnelse F/K/T 2

0. INNLEDNING

0.1 *Tidligere planer

Planen for ”STOA NÆRINGSOMRÅDE” erstatter i sin helhet følgende planer:

N a v n:	G o d k j e n t:
- Industriområde ved Stoa	19. desember 1974
- Industriområdet på Stoa del II	13. april 1977
- Industriområdet på Stoa - reguleringsendring del I og del II	19. juni 1986
- O.G.O. Næring AS, Stoa – gnr. 445, bnr. 50 og 53	15. juni 1988
	endret 15. september 1988
- Solborgtoppen	12. desember 1991
- Industrivei I Stoa	29. august 1991
- Del av Stoa II – Gokartbanen	25. april 1994

Planene overlapper og erstatter deler av følgende planer:

N a v n:	G o d k j e n t:
- Sørsvann	30. november 1979

- Haugåsdaalen	29. oktober 1987
	endret 06. august 1993
- Vegstasjon Stoa	13. juni 1991
	endret 10. mai 1993
- Holmen	12. desember 1991
- Riksvei 42 Myrene – Stoa	14. april 1997

Del av ”Industriområdet på Stoa del II” syd for Vestlandske Hovedveg oppheves. Det samme gjelder del av areal satt av til av- og påkjøringsrampe fra E18 til riksvei 42 østover.

0.2 *Gyldighet

Disse bestemmelser gjelder for området som er avgrenset på reguleringsplankartet for ”STOA NÆRINGSOMRÅDE”. Nordre del omfatter arealene nord for E18, og søndre del arealene syd for E18.

Bestemmelsene gjelder i tillegg til Plan- og bygningsloven og evt. foran kommunens generelle vedtekter til loven.

0.3 *Formål

Formålet med planen er å legge til rette for funksjonelle og praktiske løsninger for publikum og næringsdrivende i området, og samtidig skape et best mulig fysisk miljø.

0.4 *Interesseforening

Det bør til enhver tid være en aktiv interesseforening til å ivareta grunneierne felles interesser. Grunneierne i området bør være tilsluttet foreningen.

0.5 *Dispensasjoner

Søknader om dispensasjon fra reguleringsplanen eller fra bestemmelsene til planen, skal forelegges interesseforeningen til uttalelse. Foreningen skal gis en rimelig frist til å fremkomme med sine eventuelle merknader.

Interesseforeningen skal også underrettes før det gjennomføres tiltak som er av felles interesse for de forretningsdrivende i området.

0.6 *Informasjon

Alle grunneierne i området plikter å gjøre seg kjent med reguleringsplanen og bestemmelsene. Ved eierskifte har selgeren ansvar for å informere kjøper om reguleringsplanens innhold.

Det er ikke tillatt å inngå privatrettslige avtaler som strider mot reguleringsplanen eller bestemmelsene til planen.

1.0 BYGGEOMRÅDER

1.1 *Tillatt bruk

Områder avsatt til ”industri” kan nyttes til produksjons- og håndverksbedrifter, entreprenørforretninger, lager, engros/importforretninger, verksteder m.v.. Virksomheter som etter kommunens skjønn vil være til sjenanse for omgivelsene på grunn av støy, støv, røyk, sot eller stor trafikk tillates ikke i området. Områdene kan heller ikke nyttes til virksomheter som krever store utendørs arealer til produksjon, lagring/oppbevaring av ståstoffer eller avfall som kan være til ulempe for den øvrige del av området. Jfr. punkt 1.8.

Industribygg kan når forholdene ligger til rette for det, benytte en mindre del av bygningen til utsalg i tilknytning til egen produksjon.

Områder avsatt til ”kontor/forretning” kan nyttes til detaljvarehandel, service, bevertning-/cateringvirksomhet, utleie, kontor-/sekretærtjenester m.v..

Det er ikke tillatt å etablere kjøpesenter/varehus innenfor områdene i planen. Når ”Midlertidig etableringsstopp for kjøpesenter utenfor sentrale deler av byer og tettsteder” oppheves, kan det på delfelt FK-10 tillates oppføring av kjøpesenter/varehus, dersom dette er i samsvar med fylkesdelplan for etablering av kjøpesenter.

Innenfor delfeltene FK-1 – FK-9 og feltene FK/I-1 – FK/I-4 er det ikke tillatt å etablere ny forretningsvirksomhet som medfører stor publikumstilstrømming, før vei 3 er utbedret og vei 6 anlagt i samsvar med planen. Dette innebærer at bl.a. kjøpesentra, varehus og dagligvareforretninger ikke tillates i området. Eksisterende virksomhet kan ikke utvides vesentlig.

Innenfor delfelt FK-11 er det tillatt å etablere forretning/kontor/bensinstasjon.

Det er ikke tillatt å innrede boligareal (for eksempel vaktmesterleiligheter, hybler etc.) hverken i industribygg eller i kontor-/forretningsbygg. Når forholdene ligger til rette for det, kan det imidlertid i en del av bygget innredes til lokaler for offentlige, kulturelle og allmenntilretteleggende formål.

For områder avsatt til boligbebyggelse gjelder Plan- og bygningslovens generelle bestemmelser, samt gjeldende vedtekter i Arendal kommune.

Delområde 0-1 kan nyttes til sosiale institusjoner. Når/dersom denne bruken opphører, kan området tas i bruk som del av felt FK/I-2, uten at planen tas opp til omregulering.

Delområde 0-2 kan nyttes til lager/garasjer og verksted for teknisk etats uteseksjon, og til stasjon/base for brann- og annen redningstjeneste.

Innenfor delfelt F/K/T er det tillatt med forretning, kontor og tjenesteyting.

I del angitt F/K/T-2 er tillatt med forretning/kontor/tjenesteyting (dyrlegeklinikk, fysioterapi, legekontor og tilsvarende tjenester)

1.2 *Utforming og plassering

Bygningene skal ha en utforming som harmonerer med omgivelsene og med øvrig bebyggelse i området.

Bygningenes gesimshøyde medregnet eventuell parapet, skal ikke overstige 10 meter og mønehøyden ikke overstige 12 meter, beregnet fra gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen. Bygningene kan ha flatt tak, pulttak eller saltak. Saltak skal ha takvinkel mellom 30 og 35 grader.

Avstanden fra formålsgrænse (eller fra grænse mellom ulike delfelt) til bygninger, halvtekker og andre konstruksjoner, skal ikke være mindre enn vist med byggegrense på plankartet. I tillegg gjelder Plan- og bygningslovens generelle bestemmelser i § 70 nr. 2.

Byggegrensen mot jernbanelinjen er 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje.

Nærmere om byggegrense mot vei: se punkt 3.1.

1.2.1 For område FK/I-3 skal bygningenes gesimshøyde medregnet eventuell parapet, ikke overstige 12 meter og mønehøyde ikke overstige 14,5 meter, beregnet fra gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen. Bygningene kan ha flatt tak, pulttak eller saltak. Saltak skal ha takvinkel mellom 30 og 35 grader.

1.2.2 For område F/K/T skal bygningens gesimshøyde medregnet evt. parapet, ikke overstige 12,8 m for hovedbygg og mønehøyde ikke over + 14,8 m beregnet fra gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen. Gesimshøyde for takoppbygg som tekniske rom, heis og trapperom skal ikke overstige 14,8 m.

1.2.3 For området F/K/T-2 er tillatt med mindre takoppbygg for teknisk rom, trapp og heis over angitt møne- og gesimshøyde. Terrengmurer kan plasseres utenfor byggegrenser. Frisiktlinjer skal ivaretas.

1.3 *Situasjonsplan

Som vedlegg til søknad om byggetillatelse skal det foreligge en detaljplan som viser plassering (m/høydeangivelse) av bygninger, parkeringsplasser, avkjørsler, lagerplass, parkanlegg, siktlinjer m.v..

1.4 *Arealutnyttelse

Utnyttelsesgrad (BYA = bebygd grunnflate) skal ikke overstige 40 %. Hvor kravene til parkering og opparbeidelse av grøntanlegg tilsier en lavere utnyttelse, reduseres BYA tilsvarende. Dersom parkeringsbehovet iflg. punkt 1.5 dekkes på fellesareal eller i bygning, kan kommunen tillate høyere utnyttelse.

For F/K/T skal BYA ikke overstige 60 %. ~~Areal av parkeringsplasser skal innregnes med 18 m² pr. bilplass.~~

Innenfor området F/K/T-2 skal bebygget areal (BYA) ikke overstige 67 %.

1.5 *Parkering

Forretningsbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter, for 1 bil pr. 50 m² bruksareal som fastlagt i NS 3940. I tillegg skal avsettes nødvendig areal til laste- og manøverbass for transportkjøretøyer.

Industri- og lagerbebyggelse skal ha oppstillingsplass for 1 bil pr. 100 m² bruksareal som fastlagt i NS 3490. I tillegg skal det avsettes nødvendig areal til laste- og manøverbass for transportkjøretøyer.

Kommunen kan utfra en individuell vurdering, i det enkelte tilfelle skjerpe eller lempe på kravene til parkering.

For områder som er avsatt til kontor/forretning i kombinasjon med industri, gjelder kravet i første ledd også for industribygg.

Ved utvidelse av bygning skal kravet til antall plasser dekke både eksisterende og planlagt bebyggelse.

Parkeringsplassene skal være ferdig opparbeidet før bygningen/tilbygget tas i bruk.

Området mellom offentlig vei og tilhørende byggegrense kan bare nyttes til parkering dersom det foreligger særskilt godkjenning fra vedkommende veimyndighet. En eventuell tillatelse bør bare gis midlertidig.

Delfeltene i planen skal benytte avkjørslene som er vist på plankartet, dersom det ikke foreligger særskilt tillatelse fra vedkommende veimyndighet. Se punkt 3.5.

For F/K/T er tillatt å opparbeide parkeringsplass mot gnr./bnr. 433/2/44 med min. 1 m avstand til nabogrense. Mot gnr./bnr. 433/182 er tillatt å opparbeide parkeringsplass frem til tomtgrensen.

For F/K/T -2 : Parkeringsplasser kan plasseres utenfor byggegrenser.

1.6 *Utearealer

Rundt parkeringsplasser og annet opparbeidet uteareal skal det på tilnærmedesvis samme terrengnivå, avsettes et belte med bredde minst 3,0 meter til grøntanlegg. Arealet skal beplantes med busker eller trær som skjermer plassen mot innsyn. I tillegg til kantvegetasjonen skal det inne på parkeringsplasser avsettes et areal til grøntanlegg, som tilsvarer minst 5 % av parkeringsplassens netto areal. Arealene skal opparbeides og beplantes samtidig med at tilstøtende del av tomten tilrettelegges. Kravet gjelder også etablerte tomter, når disse utvides eller når nye tiltak gjennomføres. Jfr. punkt 1.3.

Arealer som ikke opparbeides, skal gis en parkmessig behandling og tilsås eller beplantes. "Grøntarealene" skal være opparbeidet i samsvar med godkjent beplantningsplan senest når bygningen/tiltaket tas i bruk.

Utelagring av råvarer, halvfabrikata eller ferdigprodukter, eller oppsetting av provisoriske eller midlertidige lagerkonstruksjoner (telt, halvtekker etc.) skal godkjennes av kommunen. Utelagring eller oppsetting av slike konstruksjoner er ikke tillatt dersom dette etter kommunens oppfatning virker skjemmende for omgivelsene.

Kommunen kan forlange fysisk avskjerming mot annen tomt eller annet areal, dersom det i forbindelse med byggemelding av nye bygg/tilbygg eller i forbindelse med søknad om utelagring eller oppsetting av midlertidige konstruksjoner, anses nødvendig av hensyn til omgivelsene.

1.7 *Skilting

Alle firmaskilt, reklameskilt, henvisningsskilt m.v. skal godkjennes av kommunen både m.h.t. utforming, størrelse, høyde og plassering.

Henvisningsskilt skal samordnes på felles tavler og plasseres ved veidele eller felles innkjørsel.

Firmaskilt, logoskilt m.v. skal utformes som åpne skilt montert direkte på fasade. Lyskasseskilt tillates ikke. Frittstående reklameskilt er ikke tillatt med mindre disse er samlet i felles reklametavler.

Andre innretninger på tak eller fasade eller frittstående konstruksjoner som kun har til hensikt å fange oppmerksomhet i reklameøyemed, er ikke tillatt.

1.8 *Særlige bestemmelser

Virksomhet som medfører støy, støvutvikling eller som på annen måte er sjenerende for omkringliggende bebyggelse eller naturområder, må ikke foregå på helligdager, etter kl. 12.00 på dager før helligdager eller mellom kl. 18.00 og 06.00 på hverdager.

Pukkverk, grusverk, motorsportbaner eller andre aktiviteter som er spesielt støyskappende tillates ikke innenfor området.

Industri som er særskilt ressurskrevende mht vannforbruk, strømforbruk m.v., tillates ikke etablert før eksternt nett er utbygd med nødvendig kapasitet.

Alt avfall skal oppbevares i innelukkede containere eller særskilte bygninger. Avfall som pga volum eller av andre årsaker må lagres ute, skal skjules med tett og tilstrekkelig høyt gjerde. Spesialavfall skal oppbevares og deponeres, eventuelt destrueres på forskriftsmessig måte.

2.0 LANDBRUKSOMRÅDER

2.1 *Drift

Område L-1 benyttes til tradisjonell landbruksdrift.

3.0 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1 *Kjøreveier

Eksisterende og planlagte offentlige kjøreveier er vist på plankartet.

Før tiltak gjennomføres skal vei som betjener den aktuelle tomten være opparbeidet frem til og langs tomten i den bredde som er vist på plankartet.

Arealer langs vei (skråninger/skjæringer) skal opparbeides og tilsås etter de krav kommunen fastsetter. Jfr. kapittel 6.

Rundkjøringene og kryss må detaljprosjekteres før bygging.

Når ikke annet er vist på kartet gjelder Veglovens generelle avstandsbestemmelser mot bygninger, parkeringsplasser etc..

Avstanden fra skulderkant til tomtegrense skal som hovedregel være minst 2,5 meter. Ved fyllings- eller skjæringsutslag utover denne avstand skal grensen trekkes minimum 1,0 meter fra topp skjæring eller bunn fylling.

Hvor høyden på fylling eller skråning langs vei er mer enn 2,0 meter skal skråningen sikres med godkjent rekkverk.

3.2 *Fortau

Fortau langs planlagte veier skal gjennomføres samtidig med kjøreveien. Øvrige fortau skal anlegges etter behov.

3.3 *Gang-/sykkelveier

Gang-/sykkelveier langs planlagte veier skal gjennomføres samtidig med kjøreveien. Øvrige planlagte gang-/sykkelveier skal anlegges etter behov.

Ved framføring av gang- og sykkelvei langs vei 3, skal det lages opphøyd gangfelt ved kryssing av på- og avstigningsrampe til E-18.

Nødvendige justeringer på gang- sykkelvei tas i forbindelse med tekniske planer.

3.4 *Sideareal

Rundkjøringsøyer, rabatter og sideareal skal opparbeides (steinsettes og/eller beplantes). Beplantning må utføres slik at nødvendig sikt opprettholdes.

3.5 *Avkjørsler

Avkjørsel fra offentlig vei skal utformes i samsvar med gjeldende veinormaler. Sikt må opparbeides iht planen eller når dette ikke er vist, i samsvar med gjeldende normer, eventuelt etter de krav veimyndighetene i hvert enkelt tilfelle fastsetter.

Enkeltavkjørsler fra riksvei 42 (vei 1) tillates ikke.

3.7 *Offentlige parkeringsplasser

Parkeringsplassene Tk-1 og Tk-2 skal nyttes av allmennheten i forbindelse med bruk av friområdene rundt Sørsvann.

Parkeringsplass Tk-3 benyttes etter særskilt godkjenning av Aust-Agder Vegkontor.

4.0 FRIOMRÅDER

4.1 *Turveier

Veiene skal opparbeides slik at de lett kan brukes til turgåing.

Det er ikke et krav at veiene vintervedlikeholdes.

Vegetasjon langs turveiene skal beholdes. Sidearealene beplantes der naturlig vegetasjon mangler. Vegetasjonsbeltet er vist på plankartet.

4.2 *Friområde ved Sørsvann

I friområde ved Sørsvann kan det etableres kommunaltekniske anlegg.

5.0 FAREOMRÅDER

5.1 *Høyspentlinjer

Arealene under høyspentlinjen og ut til byggegrensen kan ikke bebygges. Området kan nyttes til parkering eller lager etter særskilt godkjenning av linjeeier.

Ved etablering av ny høyspentlinje skal både ny og gammel linje legges som jordkabel.

Det gies mulighet til å legge høyspentlinjen i jordkabel. Dersom jordkabel benyttes frigis det underliggende areal for den utnyttelsen som er vist under høyspentskravuren.

Ved legging av høyspentlinje i kabel, skal lengden på nødvendig kabelstrek i bakken vurderes av linjeeier og kommunen.

6.0 SPESIALOMRÅDER

6.1 *Parkbelte

Arealer som på plankartet er avsatt til ”parkbelte” skal fungere som ”grønne lunger” i området og avskjerme opparbeidede flater mot veier og andre tomter. Parkbelte skal enten beholde sin naturlige vegetasjon, eller beplantes i den grad naturlig vegetasjon ikke finnes. Kommunen kan forlange beplantning (eventuelt plan for beplantning) av dette arealet i forbindelse med at søknadspliktige tiltak på den enkelte tomt/eiendom gjennomføres. Parkbeltet holdes vedlike av grunneieren, jfr. Plan- og bygningslovens § 76 a.

På offentlig areal for eksempel langs vei, skal eier av veien sørge for at skråninger og annet sideareal er tilsådd, og beplantet i den grad dette ikke er sjenerende for trafikken på veien eller for frisikt i kryss og avkjørsler.

Det er ikke tillatt med noen form for lagring eller hensetting av utstyr eller materialer m.v. på områdene avsatt til parkbelte.

6.2 *Kulturelt bevaringsområde

Gamle Vestlandske Hovedveg med tilliggende areal langs hver side (belte på ca. 30 meter) avsettes til kulturelt bevaringsområde. Terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares slik det er. Hvor det er behov for å etablere avskjerming mot veier og byggeområder, skal dette utføres med naturlig beplantning, jordkledde voller eller lignende. Plan for slike tiltak skal godkjennes av kommunen. Hogst/rydding i buffersonen langs veien, skal skje i samråd med Bygartneren.

Dersom det anses nødvendig kan kommunen, i forbindelse med at den enkelte tomt opparbeides og bebygges, forlange at eier av tomten som grenser inntil området, etablerer slik avskjerming.

6.3 *Ledningstrasè

Ledningstrasèene er tegnet inn på kartet med en buffer på 4,5 m på hver side. Buffersonen er vist på kartet med prikkete linje.

For offentlig ledningsanlegg gjelder følgende særlige bestemmelser:

- det kan ikke oppføres bygning eller anlegg nærmere offentlig ledninger enn 4,5 m målt horisontalt fra nærmeste ledning til bygningsdel.
- over ledningstrasè og i hele dens bredde kan det ikke foretas oppfylling som medfører overdekking av ledning(-er) på mer enn 3 m regnet fra ledningstopp.

Ledningseier kan etter søknad dispensere fra overnevnte krav. Den som gis slik dispensasjon plikter å følge de krev og vilkår som ledningseier setter, herunder bære alle omkostninger dersom ledningen (-e) må legges om.

Dersom tiltak blir gjennomført i strid med denne bestemmelse, kan ledningseier kreve tiltaket fjernet, herunder kreve erstatning for eventuell skade på ledningen (-e).

7.0 FELLESOMRÅDER

7.1 *Fellesatkomster

Fellesatkomster skal være opparbeidet og asfaltert før 1. tomt som veien betjener, tas i bruk. Eierne av de områder som veien betjener, er ansvarlig for vedlikeholdet av veien.

Fellesavkjørsel Tf-1 er felles for tomtene innenfor FK-6 og F/K/T.

Fellesavkjørsel Tf-2 er felles for tomtene innenfor del-feltene I-8 og I-9.

REGULERINGSBESTEMMELSER 1613r1e14

REGULERINGSPLAN FOR STOA NÆRINGSOMRÅDE MINDRE ENDRING FOR GNR. 433, BNR. 361 M.FL

Plankartets dato: 20.10.2009

Revidert dato: 04.12.2009

Reguleringsplan vedtatt av Arendal bystyre: 24.08.2000

Mindre endring vedtatt av planutvalget: 21.01.2010

§1 GENERELT

1.01 Planområdet er regulert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5, ledd nr 1)

- Forretning/kontor/industri, F/K/I13

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (P bl § 12-5, ledd nr 2)

- Kjøreveg, K1

- Annen veggrunn - tekniske anlegg, A1 - A2
- Tekniske bygg/konstruksjoner, T1

Grønnstruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 3)

- Vegetasjonsskjerm, V1 - V2

Hensynssoner (Pbl §§ 12-6 og 11-8, ledd nr A)

- Frisikt, H140_

§2

FELLESBESTEMMELSER

2.01 Bygninger skal plasseres innenfor byggegrensene som vist på plankartet. Der byggegrensene ikke vises på plankartet skyldes dette at byggegrensen sammenfaller med formålsgrensen.

2.02 Støyende virksomhet innenfor næringsområdet kan bare foregå i tidsrommet 06.00 til 18.00 på hverdager og fra 06.00 til 12.00 på lørdager.

2.03 Alt avfall skal oppbevares i innelukkede containere eller særskilte bygninger. Avfall som pga volum eller av andre årsaker må lagres ute, skal skjules med tett og tilstrekkelig høyt gjerde. Farlig avfall skal håndteres forsvarlig, jf *forskrift om farlig avfall*. Det farlige avfallet skal leveres godkjent mottaker for denne type avfall minst 1 gang pr år, dersom mengden overstiger 1 kg.

2.04 Utelagring av råvarer, halvfabrikata, ferdigprodukter eller oppsetting av provisoriske eller midlertidige lagerkonstruksjoner (telt, halvtækker etc.) skal godkjennes av kommunen. Utelagring eller oppsetting av slike konstruksjoner er ikke tillatt dersom dette etter kommunens oppfatning virker skjemmende for omgivelsene.

2.05 Alle firmaskilt, reklameskilt, henvisningsskilt m.v. skal godkjennes av kommunen både mht utforming, størrelse, høyde og plassering. Henvisningsskilt skal samordnes på felles tavler og plasseres ved veidele eller ved felles innkjørsel. Firmaskilt, logoskilt m.v. skal utformes som åpne skilt montert direkte på fasade. Lyskasseskilt tillates ikke. Frittstående reklameskilt er ikke tillatt med mindre disse er samlet i felles reklametavler.

Andre innretninger på tak eller fasade eller frittstående konstruksjoner som kun har til hensikt å fange oppmerksomhet i reklameøyemed, er ikke tillatt.

2.06 Bygningsmassen med tilhørende uteområder skal utformes etter prinsippene for universell utforming.

§3

BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.01 F/K/I13 er regulert til område for forretning, kontor og industri. Tillatt utnyttelse i %-BYA = 80 %.

Bygningenes gesimshøyde, medregnet eventuell parapet, skal ikke overstige 10 meter og mønehøyden ikke overstige 12 meter, beregnet fra gjennomsnittelig terrengnivå rundt bygningen. Bygningene kan ha flatt tak, pulttak eller saltak. Saltak skal ha takvinkel mellom 30 og 35 grader. Det tillates mindre takoppbygg for kanalføringer og tekniske installasjoner inntil 2,0 meter over den tillatte bygningshøyden.

Innenfor området kan arealutnyttelsen mellom forretning, kontor og industri tilpasses og oppdeles etter behov. Etablering av støykrevende-, forurensende og/eller brann- og eksplosjonsfarlig industri, som vil være til vesentlig ulempe for omkringliggende områder, tillates ikke.

Det skal ikke etableres et tradisjonelt regionalt kjøpesenter på Stoa, det vil si kjøpesenter med variert tilbud av detaljvarer som for eksempel klær, leker, bøker etc. eller med ulike former for kafe- og restauranttilbud. Nyetableringer av dagligvareforretninger, eller utvidelse av eksisterende dagligvareforretninger til et samlet volum over 2000 m² skal ikke skje.

§4

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.01 K1 er regulert til område for offentlig kjøreveg.

4.02 A1 - A2 er regulert til områder for annen veigrunn - tekniske anlegg. Områdene skal benyttes til overvannshåndtering, siktsoner, snøopplag etc ..

4.03 T1 er regulert til område for tekniske bygg/konstruksjoner. Innenfor området står det en transformatoriosk.

§5

GRØNNSTRUKTUR

5.01 V1 - V2 er regulert til områder for vegetasjonsskjerm. Områdene (delvis fjellskjæringer) skal ligge som en skjerm mot tilstøtende områder. Det er ikke tillatt med noen form for bygging eller lagring innenfor områdene.

§6

HENSYNSSONER

6.01 H140_ er regulert til område for frisikt. Innenfor frisiktsonene skal terrenget være slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Beplantning frisiktssonene tillates såfremt denne ikke blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

§7

REKKEFØIGEBESTEMMELSER

7.01 Før bygninger innenfor F/K/I13 tas i bruk skal ny avkjørsel, til nedre del av planområdet, være ferdigstilt og godkjent av ansvarlig myndighet. Eksisterende avkjørsel

stenges fysisk når ny avkjørsel er etablert. Frisiktsoner (H140_) skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med etablering av ny avkjørsel.

7.02 Krav til parkeringsdekning innenfor F/K/113 skal fremgå ved søknad om tillatelse til tiltak i tilknytning til oppføring av nye bygg eller ved søknad om bruksendring av eksisterende bygg.

Den til enhver tid gjeldende parkeringsvedtekt/bestemmelse for Arendal kommune gjelder i området.

7.03 Vegetasjonsskjermene (V1 og V2) skal ferdigstilles samtidig med at tilhørende masser innefor F/K/113 er fjernet. Plan for utforming av vegetasjonsskjermene skal godkjennes av Arendal kommune (byggtneren) før utførelse.

7.04 Eksisterende adkomstvei breddeutvides med ca 1,0 meter fra kryss ved trafo og helt inn til planlagt avkjørsel. Breddeutvidelsen foretas mot øst og skal være ferdigstillet og godkjent før det gis tillatelse til tiltak mht oppføring av nye bygg innenfor området (FIK/I 13).

Vedlegg

REGULERINGSBESTEMMELSER 1613r1e16 og 1613r1e17

REGULERINGSPLAN FOR STOA NÆRINGSOMRÅDE MINDRE ENDRING FOR GNR. 433, BNR. 363 M.FL

Reguleringsplan for Stoa næringsområde vedtatt av Arendal bystyre: 24.08.2000

Mindre endringer:

Plankartets dato: 27.08.2012

Revidert dato: 01.10.2012

Vedtatt ved administrativt vedtak: 31.10.2012, sak 2013/989

Plankartets dato: 25.03.2013

Revidert dato: og 23.04.2013

Vedtatt ved administrativt vedtak: 24.05.2013, sak 2013/2606

§ 1

GENERELT

1.01 Planområdet er regulert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5, ledd nr 1)

- Industri/lager, I/L1 og I/3 – I/L4

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 2)

- Kjøreveg, o_K1 og f_K2
- Annen veggrunn - tekniske anlegg, o_T1

Hensynssone - sikringssone (Pbl § 11-8, ledd nr A)

- Frisikt, H140_1

§ 2

FELLESBESTEMMELSER

2.01 Bygninger skal plasseres innenfor byggegrensene som vist på plankartet. Der byggegrensene ikke vises på plankartet skyldes dette at byggegrensen sammenfaller med formåls grensen.

2.02 Støyende virksomhet innenfor næringsområdet kan bare foregå i tidsrommet 06.00 til 18.00 på hverdager og fra 06.00 til 12.00 på lørdager.

Pukkverk, grusverk, motorsportbaner eller andre aktiviteter som er spesielt støyskapende tillates ikke innenfor området.

2.03 Alt avfall skal oppbevares i innelukkede containere eller særskilte bygninger. Avfall som pga volum eller av andre årsaker må lagres ute, skal skjules med tett og tilstrekkelig høyt gjerde.

Farlig avfall skal håndteres forsvarlig, jf Forskrift om gjenvinning og behandling av avfall (avfallsforskriften). Det farlige avfallet skal leveres godkjent mottaker for denne type avfall minst 1 gang per år dersom mengden overstiger 1 kg.

2.04 Utelagring av råvarer, halvfabrikata, ferdigprodukter eller oppsetting av provisoriske eller midlertidige lagerkonstruksjoner (telt, halvttekker etc.) skal godkjennes av kommunen. Utelagring eller oppsetting av slike konstruksjoner er ikke tillatt dersom dette etter kommunens oppfatning virker skjæmmende for omgivelsene.

2.05 Alle firmaskilt, reklameskilt, henvisningsskilt m.v. skal godkjennes av kommunen både mht utforming, størrelse, høyde og plassering. Henvisningsskilt skal samordnes på felles tavler og plasseres ved veidele ved felles innkjørsel.

Firmaskilt, logoskilt m.v. skal utformes som åpne skilt montert direkte på fasade. Lyskasseskilt tillates ikke. Frittstående reklameskilt er ikke tillatt med mindre disse er samlet i felles reklametavler.

Alle innretninger på tak eller fasade eller frittstående konstruksjoner som kun har til hensikt å fange oppmerksomhet i reklameøyemed, er ikke tillatt.

- 2.06 Bygningsmassen med tilhørende uteområder skal utformes etter prinsippene for universell utforming.
- 2.07 Overflatevann skal ledes bort fra, og ikke ned i grunnen i området som tidligere var brukt av kommunen til deponering av overskuddsmasser. Overflatevann som naturlig drenerer nordover skal ledes til offentlig nett.

§ 3

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- 3.01 I/L1 og I/L3 – I/L4 er regulert til område for industri og lager. Tillatt utnyttelse i %-BYA = 80%.

Bygningenes gesimshøyde, medregnet eventuell parapet, skal ikke overstige 10 meter og mønehøyden ikke overstige 12 meter, beregnet fra gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen. Bygningene kan ha flatt tak, pulttak eller saltak. Saltak skal ha takvinkel mellom 30 og 35 grader. Det tillates mindre takoppbygg for kanalføringer og tekniske installasjoner inntil 2,0 m over den tillatte bygningshøyden.

Områder avsatt til industri og lager kan nyttes til produksjons- og håndverksbedrifter, entreprenørforretninger, lager, engros/importforretninger, verksteder m.v.. Virksomheter som etter kommunens skjønn vil være til sjenanse for omgivelsene på grunn av støy, støv, røyk, sot eller stor trafikk tillates ikke innenfor området. Områdene kan heller ikke nyttes til virksomheter som krever store utendørs arealer til produksjon, lagring/oppbevaring av stoffer eller avfall som kan være til ulempe for den øvrige delen av området, jfr. pkt 2.03 til 2.04.

Industribygg kan når forholdene ligger til rette for det, benytte en mindre del av bygningen til utsalg i tilknytning til egen produksjon.

- 3.02 Industri- og lagerbebyggelse skal ha oppstillingsplass for 1 bil per 100 m² bruksareal. I tillegg skal det avsettes nødvendig areal til laste- og manøvreringsplass for transportkjøretøyer.
- 3.03 Ubebygde areal skal gis en tiltalende utforming. Skråninger skal tilsås eller beplantes.

§ 4

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 4.01 o_K1 er regulert til offentlig kjøreveg.

4.02 o_T1 er regulert til annen veggrunn – teknisk anlegg, offentlig. Områdene skal benyttes til overvannshåndtering, siktsoner, etc.

§ 5

HENSYNSSONE - SIKRINGSSONE

5.01 H140_1 er regulert til områder for frisikt.

Innenfor frisiktsonen skal terrenget planeres slik at dette ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Beplantning på egen eiendom (ikke hekk eller trær) tillates dersom denne ikke er høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

§ 6

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.01 Parkeringsdekningen internt i området skal avklares i forkant av etableringen av nye virksomheter innenfor områdene I/L1 og I/L3 – I/L4. Parkeringsplassene skal være ferdig opparbeidet før bygningen/tilbygget tas i bruk.

Vedlegg
REGULERINGSBESTEMMELSER 1613r1e21

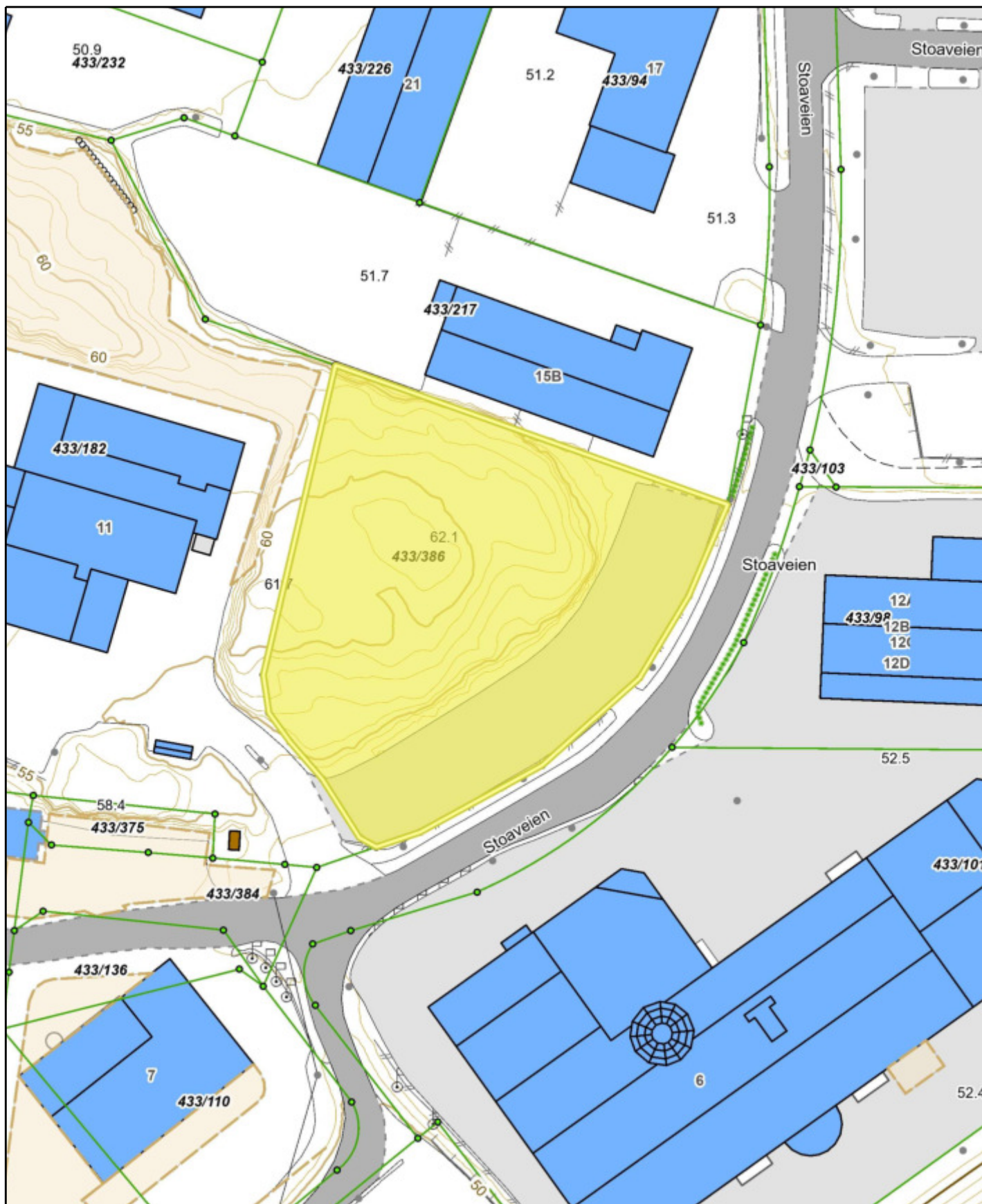
REGULERINGSPLAN
FOR
STOA NÆRINGSOMRÅDE,
NORDRE OG SØNDRE DEL




MINDRE ENDRING FOR GNR. 433, BNR. 353

Reguleringsplan for Stoa næringsområde, nordre og søndre del, vedtatt av Arendal bystyre:
24.08.2000, sak 92/00

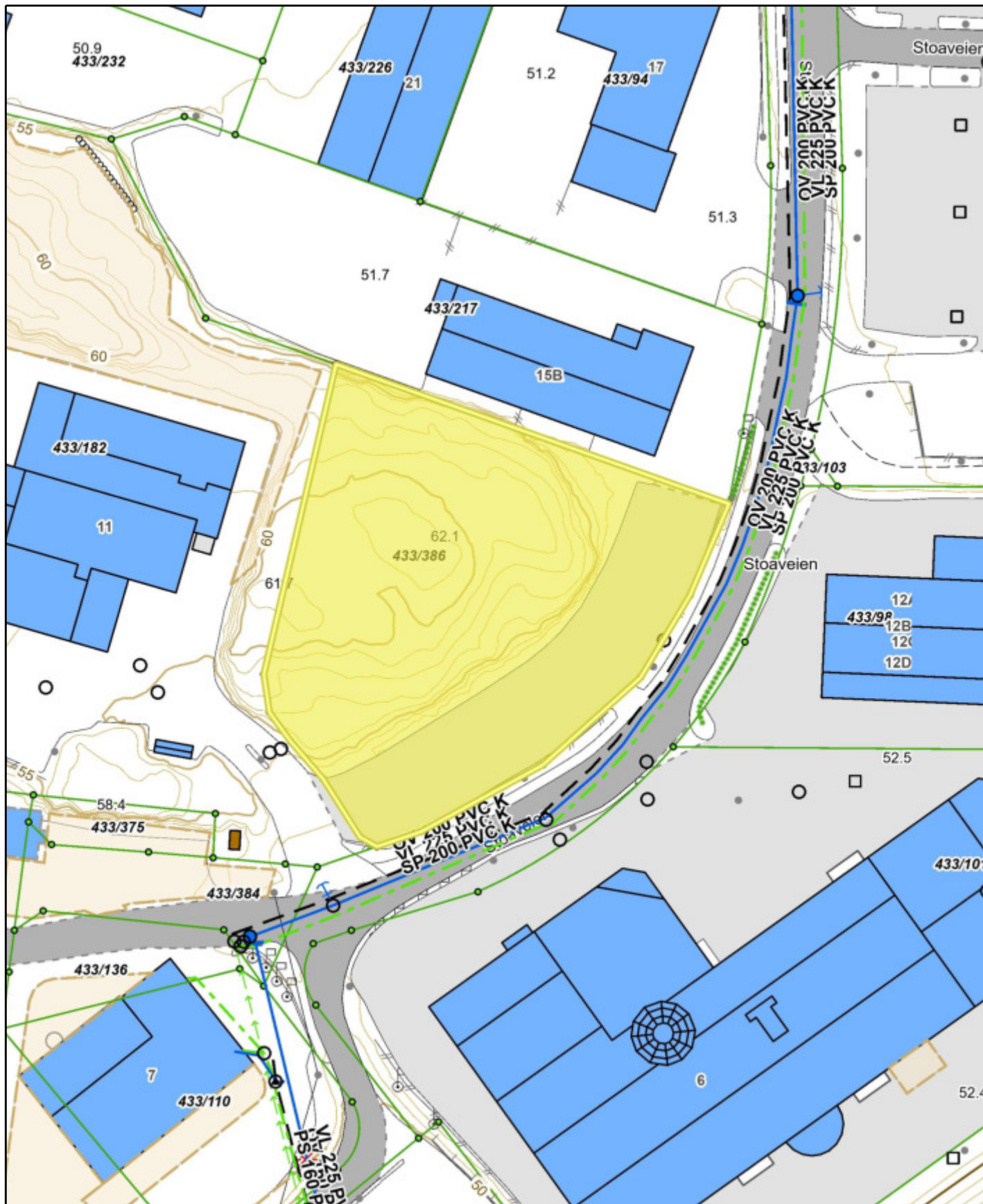
Endring, administrativt vedtak: 13.02.2018, sak 18/1798
Kort beskrivelse: Endring av %BYA fra 40% til 65% for eiendom gnr. 433, bnr. 353.




§ 1.4.1 Prosent bebygd areal, %BYA=65%.



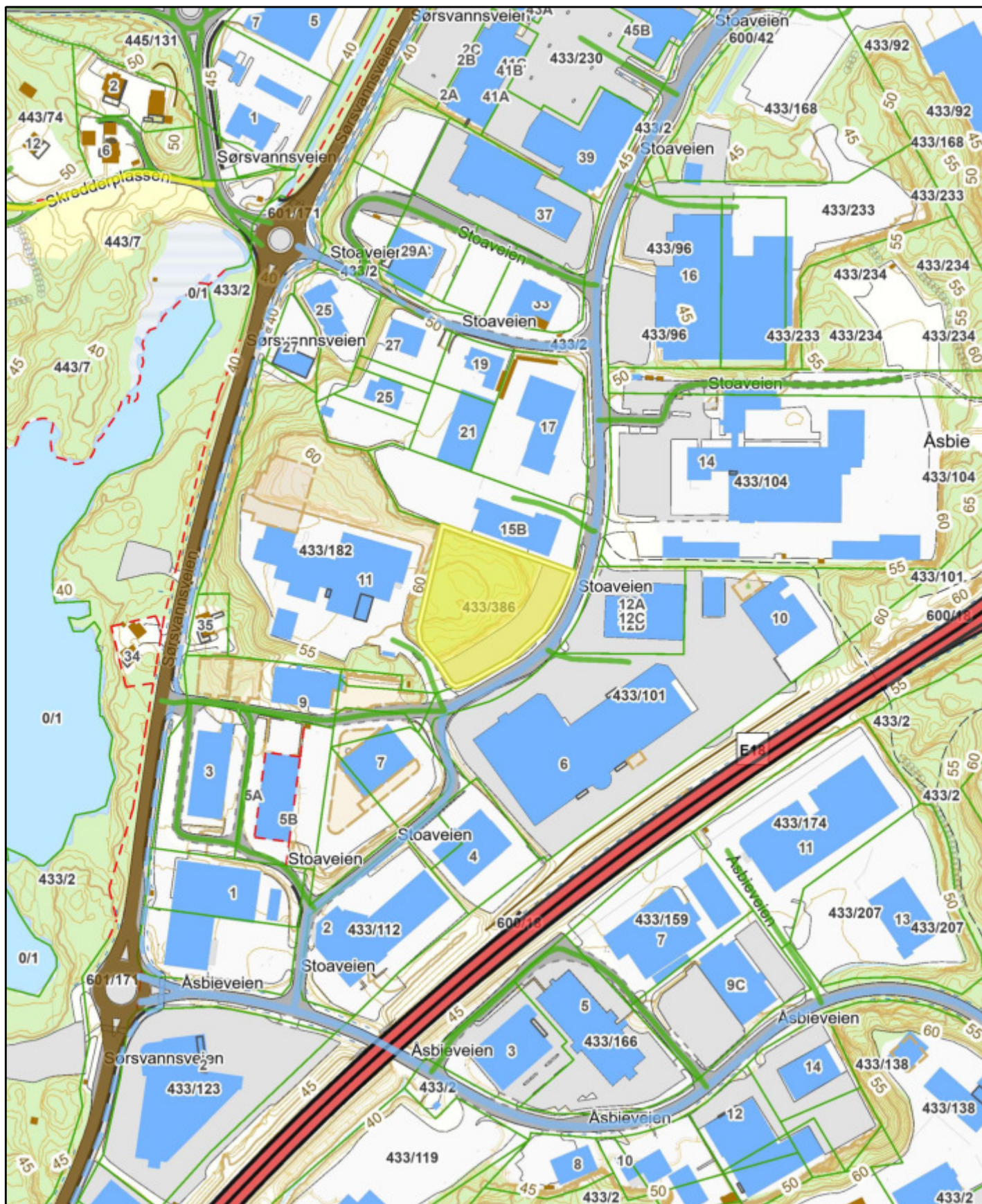
 <p>ARENDA KOMMUNE</p>	433/386 Grunnkart		
	Dato: 04.08.2022 Sign: Ellen Magnussen		




Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes.



 <p>ARENDA KOMMUNE</p>	433/386 Ledningskart		
	Dato: 04.08.2022 Sign: Ellen Magnussen		

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnet. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes.



 <p>ARENDA KOMMUNE</p>	433/386 Vegstatuskart		
	Dato: 04.08.2022 Sign: Ellen Magnussen		

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes.



Matrikkelrapport

MAT0001

Samlet rapport for matrikkelenhet



Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune: 4203 - ARENDAL

Gårdsnummer: 433

Bruksnummer: 386

Utskriftsdato/klokkeslett: 04.08.2022 kl. 10:31

Produsert av: Ellen Magnussen - 0906 Arendal

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn:
Etableringsdato: 14.05.2021
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Det er ikke registrert bygg på matrikkelenheten.

Arealrapport

Tekst
Beregna areal for 433 / 386
5 037,6 m2
Areal Kommentar

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		927357518	STOAVEIEN 13 AS		Østre gate 3 4836 ARENDAL	1 / 1

Oversikt over teiger

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6480058	483359		5 037,6 m2	

(EUREF89 UTM Sone 32)

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

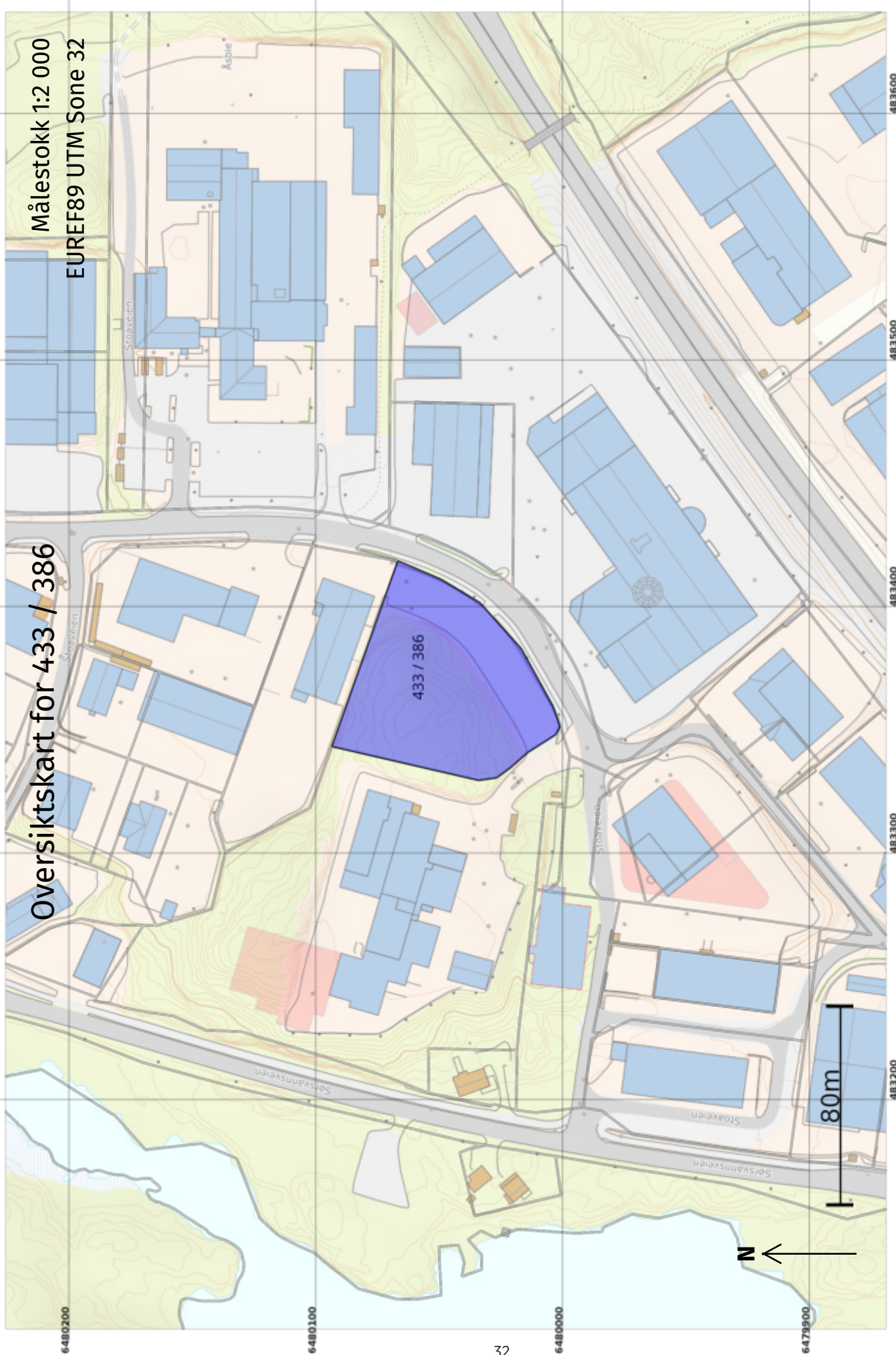
Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur
Dato

Opprett ny grunneiendom ved fradeling
Oppmålingsforretning

Tinglyst	14.05.2021	andreole	14.05.2021	
28.04.2021	21/372	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	4203 - 433/182	-5 037,6
		Mottaker	4203 - 433/386	5 037,6
		Berørt	4203 - 433/2	0
		Berørt	4203 - 433/217	0



Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 32

Oversiktskart for 433 / 386

6480200

6480100

32

6480000

6479900

80m

80m

N

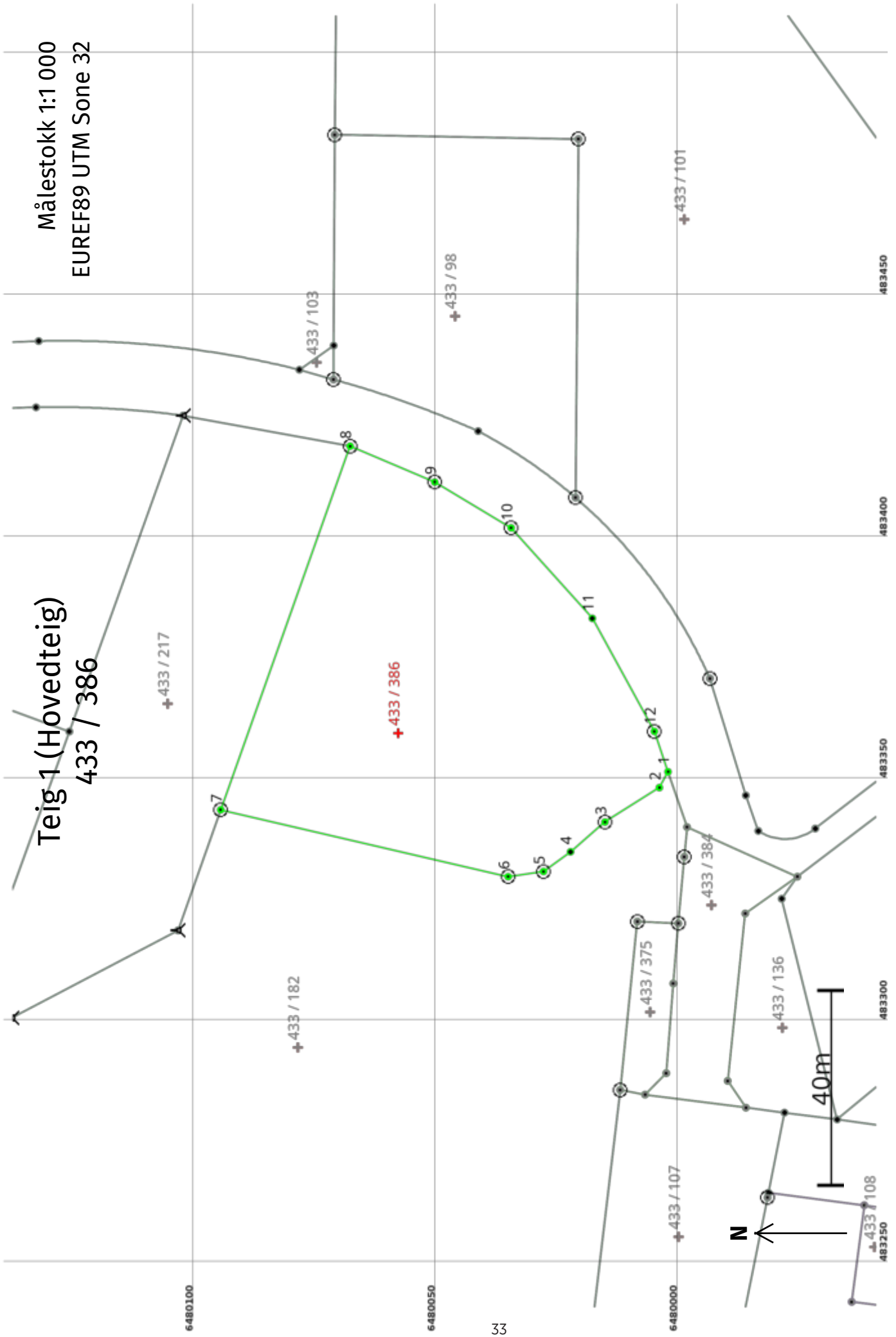
483200

483300

483400

483500

483600



Areal og koordinater

Areal: 5 037,6

Arealmerknad:

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32**Nord:** 6480058**Øst:** 483359**Grensepunkt / Grenselinje****Ytre avgrensing**

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6480002,77	483351,07		Asfaltspiker	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6480004,56	483347,80	3,72	Asfaltspiker	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6480015,79	483340,69	13,29	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6480022,89	483334,54	9,40	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	6480028,46	483330,47	6,89	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
6	6480035,77	483329,40	7,39	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
7	6480095,09	483343,21	60,91	Fjell	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
8	6480068,38	483418,35	79,74	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
9	6480050,91	483410,92	18,98	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
10	6480035,15	483401,47	18,38	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
11	6480018,39	483382,77	25,10	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
12	6480005,58	483359,41	26,64	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			8,81				



Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 02.08.2022

Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4203	Gårdsnr.	433	Bruksnr.	386	Festenr.		Seksjonsnr.	
-------------------	------	-----------------	-----	-----------------	-----	-----------------	--	--------------------	--

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2021

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2021
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

**For matrikkelenhet:**

Kommune: **4203 - ARENDAL** Utskriftsdato/klokkeslett: 14.05.2021 kl. 14:29
Gårdsnummer: **433** Produsert av: Ole Egil Andreassen
Bruksnummer: **386** Attestert av: Arendal kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkelovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: **www.kartverket.no/matrikkelbrev**

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn:
Etableringsdato: 14.05.2021
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrønner: Nei
Er seksjonert: Nei

Det er ikke registrert bygg på matrikkelenheten.

Arealrapport

Tekst
Beregna areal for 433 / 386
Areal Kommentar
5 037,6 m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		810094532	AGDERPOSTEN MEDIER AS		Østre gate 3 4836 ARENDAL	1 / 1

Øversikt over teiger

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6480058	483359		5 037,6 m2	

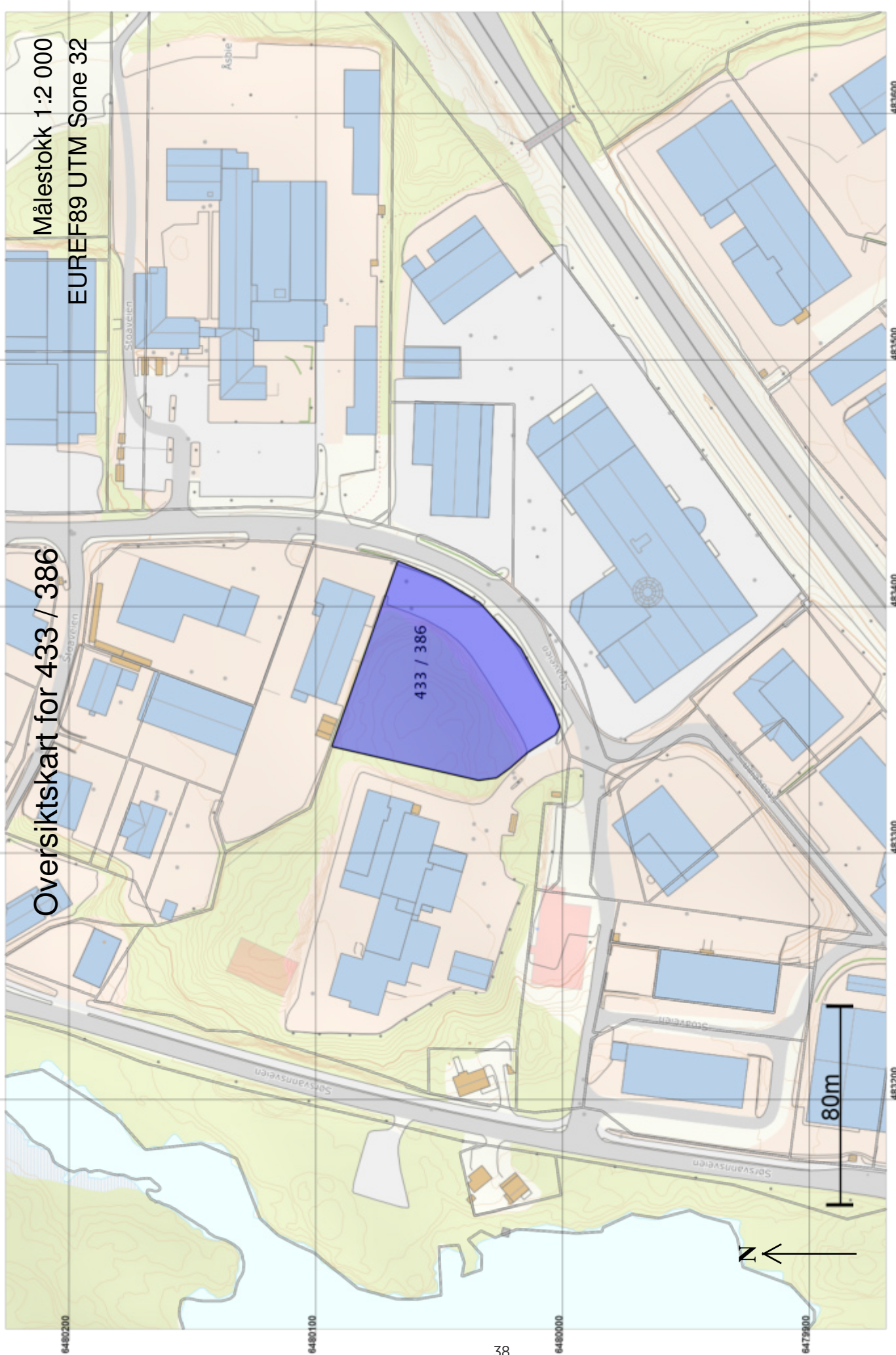
(EUREF89 UTM Sone 32)

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Annen referanse

Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Tinglyst		14.05.2021	andreole 14.05.2021
Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
Avgiver	4203 - 433/182	-5 037,6	
Mottaker	4203 - 433/386	5 037,6	
Berørt	4203 - 433/2	0	
Berørt	4203 - 433/217	0	



Oversiktskart for 433 / 386

Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 32

6480200

6480100

38

6480000

6479900

80m

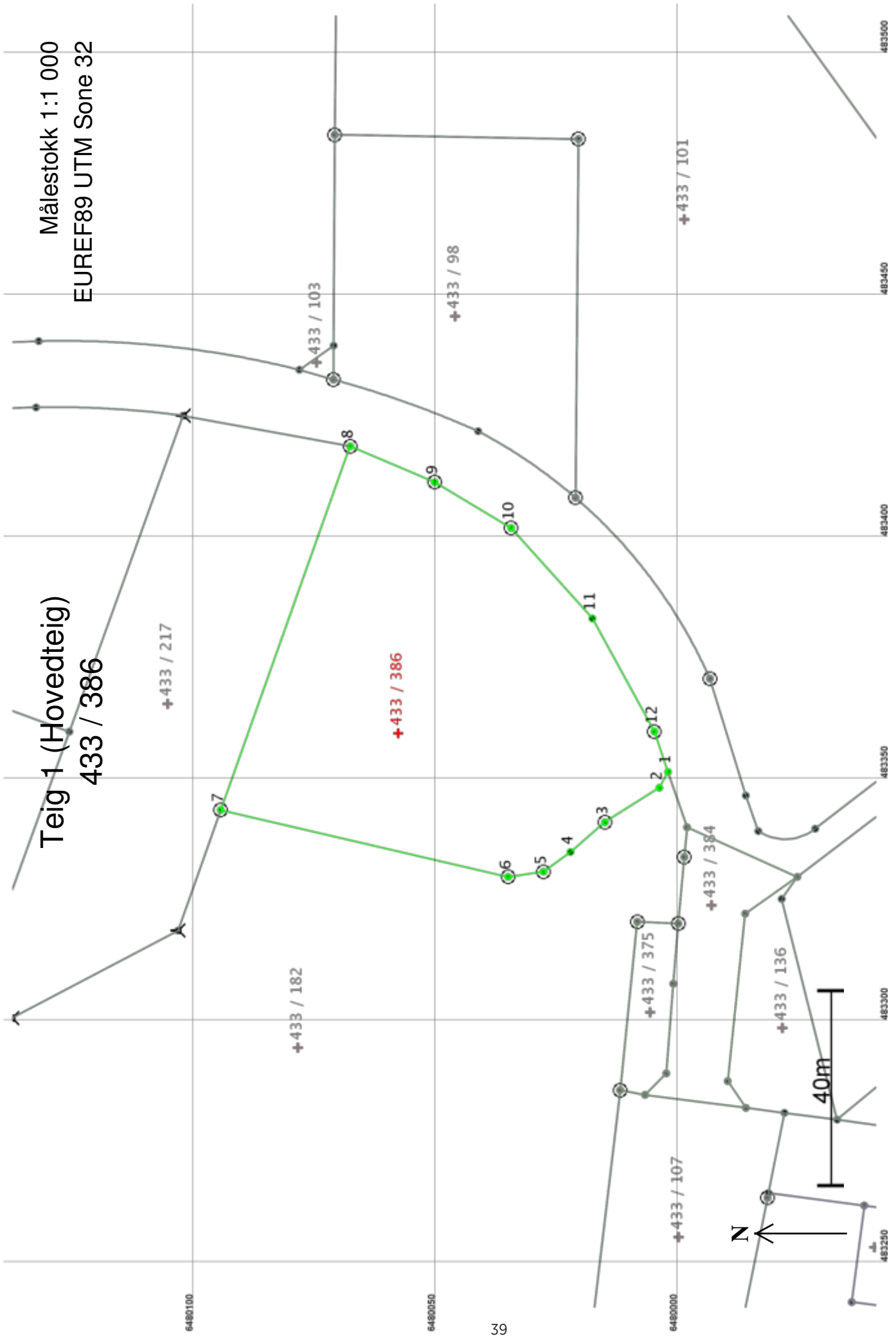
483200

483300

483400

483500

483600



Areal og koordinater

Areal: 5 037,6

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

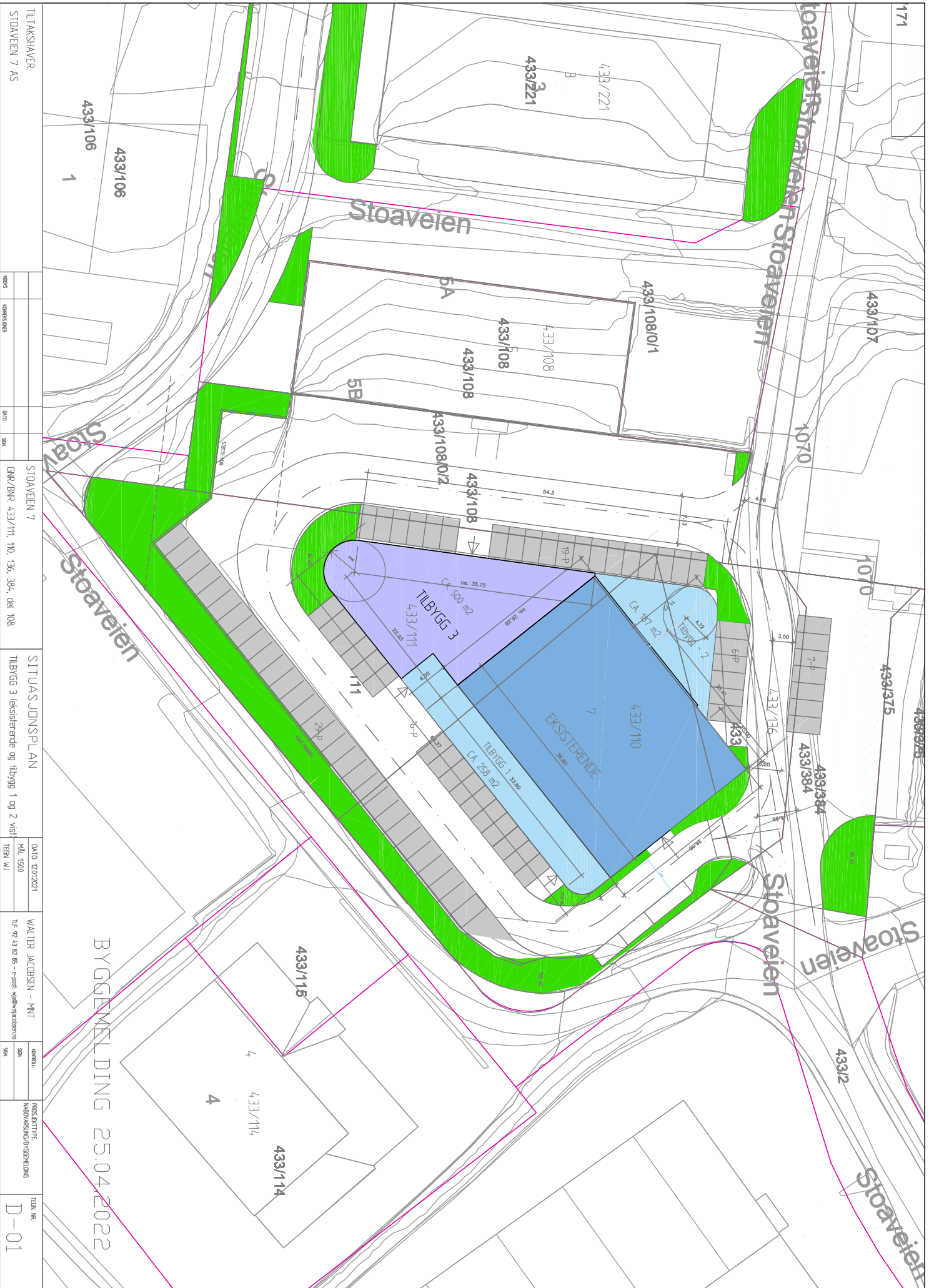
Nord: 6480058 Øst: 483359

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6480002,77	483351,07		Asfaltspiker	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
2	6480004,56	483347,80	3,72	Asfaltspiker	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
3	6480015,79	483340,69	13,29	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
4	6480022,89	483334,54	9,40	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
5	6480028,46	483330,47	6,89	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
6	6480035,77	483329,40	7,39	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
7	6480095,09	483343,21	60,91	Fjell	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
8	6480068,38	483418,35	79,74	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
9	6480050,91	483410,92	18,98	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
10	6480035,15	483401,47	18,38	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
11	6480018,39	483382,77	25,10	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
12	6480005,58	483359,41	26,64	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			8,81				

8 biloppstillingsplasser for lynlading





TILTAKSHAVER STOAVEIEN 7 AS	STOAVEIEN 7 GNR/BNR 433/111, 110, 136, 384, del. 108.	SITUASJONSPLAN TILBYGG 3 eksisterende og tilbygg 1 og 2 vist	DATE 2021/04/25 MÅL 1:500 TEGN WJ	WALTER JACOBSEN - INNT TELF 92 43 82 85 - e-post wja@wja.no	KONTROLL SEN	PROSJEKTTYPE NØYTRALISERINGSGJELDING	TEGN NR D-01
--------------------------------	--	---	---	--	-----------------	---	-----------------

Stoaveien 13 AS

Driftsresultat 1. halvår 2022

Leieinntekter	158 352
Sum driftsinntekter	158 352

Regnskap	12 000
Andre kostnader	4 073
Sum driftskostnader	16 073

Driftsresultat	142 279
-----------------------	----------------

Annen renteinntekt	8 631
Sum finansinntekter	8 631

Resultat før skattekostnad	150 910
-----------------------------------	----------------

Balanse 30. juni 2022

Grunnarbeider - tomt	2 879 117
Tomt	170 000

Bankinnskudd	976 275
Sum eiendeler	4 025 392

Aksjekapital	96 000
Overkurs	2 813 305
Annen innskutt egenkapital	495 646
Annen egenkapital	419 631
Periodens resultat før skatt	150 910

Utsatt skatt	32 054
Oppgjørskonto mva	13 196
Annen påløpt kostnad	4 650
Sum egenkapital og gjeld	4 025 392

Stoaveien 13 AS

Resultatregnskap

	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u> <i>proforma</i>
<u>Driftsinntekter</u>			
Leieinntekter fast eiendom - eksternt		-	-
Sum driftsinntekter		<u>-</u>	<u>-</u>
<u>Driftskostnader</u>			
Avskrivninger på varige driftsmidler		-	-
Annen driftskostnad		4 905	108 659
Sum driftskostnader		<u>4 905</u>	<u>108 659</u>
Driftsresultat		<u>-4 905</u>	<u>-108 659</u>
<u>Finansposter</u>			
Annen renteinntekt		5 335	-
Annen rentekostnad		-	-
Annen finanskostnad		-	-
Netto finansposter		<u>5 335</u>	<u>-</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>430</u>	<u>-108 659</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	1	-	
Årsresultat		<u><u>430</u></u>	
<u>Overføringer</u>			
Overført fra/ (-)til annen egenkapital		<u>-430</u>	
Sum overføringer		<u><u>-430</u></u>	

Stoaveien 13 AS

Balanse pr.:

	<u>Note</u>	<u>31/12-2021</u>	<u>1/1-2021</u> <u>Åpnings-</u> <u>balanse</u>
<u>EIENDELER</u>			
<u>Anleggsmidler</u>			
Tomter og bygninger	2	2 755 366	170 000
Sum anleggsmidler		2 755 366	170 000
<u>Omløpsmidler</u>			
Andre fordringer		3 600	667 373
Bankinnskudd		1 120 320	3 018 833
Sum omløpsmidler		1 123 920	3 686 206
Sum eiendeler		3 879 286	3 856 206
<u>EGENKAPITAL og GJELD</u>			
<u>Egenkapital</u>			
<u>Innskutt egenkapital</u>			
Aksjekapital	3	96 000	96 000
Overkursfond	4	2 813 305	2 813 305
Annen innskutt egenkapital	4	495 646	495 646
<u>Opptjent egenkapital</u>			
Annen egenkapital	4	419 631	419 201
Sum egenkapital		3 824 582	3 824 152
<u>Langsiktig gjeld</u>			
Utsatt skatt	1	32 054	32 054
		32 054	32 054
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Leverandører		18 000	-
Annen gjeld		4 650	-
Betalbar skatt	1	-	-
Sum kortsiktig gjeld		22 650	0
Sum gjeld		54 704	32 054
Sum gjeld og egenkapital		3 879 286	3 856 206

Arendal, 31. januar 2022


Nils Kristian Gauslaa
styreleder

Stoaveien 13 AS

Kontantstrømoppstilling

	<u>2021</u>
<u>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter;</u>	
Ordinært resultat før skattekostnad	430
Avskrivninger driftsmidler	-
Økning i annen kortsiktig gjeld	4 650
Betalt skattekostnad	-
A = Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>5 080</u>
<u>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter;</u>	
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	<u>2 585 366</u>
B = Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>-2 585 366</u>
<u>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter;</u>	
Utbetalt konsernbidrag	-
Endring i mellomregning med konsernselskap	<u>681 773</u>
C = Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>681 773</u>
A + B + C = Netto endring i bankinnskudd	-1 898 514
+ Bankinnskudd 01.01	<u>3 018 833</u>
= Bankinnskudd 31.12.	<u><u>1 120 320</u></u>

Stoaveien 13 AS

Organisasjonsnr.: 927 357 518

Regnskapsprinsipper - kommentarer til regnskapet 2021

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, og utarbeidet etter god regnskapskikk i Norge. De viktigste regnskapsprinsippene er beskrevet i det etterfølgende og i respektive noter.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler.

Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående.

Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Annen langsiktig gjeld og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende beløp.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid, dersom antatt levetid er over 3 år og kostpris overstiger kr. 15.000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Fordringer

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

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Inntekter

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når tjenesten ytes, i takt med at arbeidet utføres. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønsmessige kriterier. Øvrige uttak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner er ført mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden er fordelt på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget.

Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Det avsettes ikke for skatt på inntektsførte resultatandeler fra datterselskaper eller tilknyttede selskaper pga. fritaksmetoden.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden, som innebærer at kontantstrømmene rapporteres brutto fra investerings- og finansieringsaktiviteter, mens det regnskapsmessige resultat avstemmes mot netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter. Finansposter behandles som finansieringsaktiviteter.

Stoaveien 13 AS

Organisasjonsnr.: 927 357 518

Note 1 - Skattekostnad / utsatt skatt

Årets skattekostnad fremkommer slik:

	<u>2021</u>
Skatt av mottatt konsernbidrag	-
Betalbar skatt	-
Endring i utsatt skatt	-
Sum skattekostnad i resultatregnskapet	<u><u>0</u></u>

Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:

Ordinært resultat før skattekostnad	430
Konsernbidrag	-
Permanente forskjeller (rentetillegg skatt)	-
Endring i midlertidige forskjeller	-
Avrunding	-430
Grunnlag for betalbar skatt	<u>0</u>
Betalbar skatt i balansen på årets resultat (22%)	<u><u>0</u></u>

Avstemming fra nominell til faktisk skattesats

Ordinært resultat før skattekostnad	430
Nominell skattesats	22 %
Forventet inntektsskatt med nominell skattesats	95
Skatt av realisert tap fusjonsfordring	-
<u>Skatteeffekt av følgende poster:</u>	
- Ikke fradragsberettigede poster	-
- Skatt av avrunding	-95
Betalbar skatt på årets resultat	<u><u>0</u></u>
=> Faktisk skattesats	0,0 %

Spesifikasjon av grunnlag utsatt skatt:

	<u>31.12.2021</u>	<u>01.01.2021</u>	<u>Endring</u>
Eiendommer - regnkapsmessig verdi	2 755 366	170 000	-2 585 366
Eiendommer - skattemessig verdi	-2 609 666	-24 300	2 585 366
Sum midlertidige forskjeller	<u>145 700</u>	<u>145 700</u>	<u>0</u>
= Grunnlag for utsatt skatt	<u>145 700</u>	<u>145 700</u>	<u>0</u>
Utsatt skatt (22%)	<u><u>32 054</u></u>	<u><u>32 054</u></u>	<u><u>0</u></u>
	22 %	22 %	

I henhold til regnskapsstandard for behandling av skatt blir midlertidige negative og positive forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode utlignet og nettoført.

Note 2 - Varige driftsmidler

	<u>Ansk.kost</u>	<u>Tilgang/</u>	<u>Oppskrevet</u>	<u>Akk. avskrivn.</u>	<u>Bokf. verdi</u>	<u>Årets</u>
<u>Tomter og bygninger:</u>	<u>01.01.2021.</u>	<u>avgang</u>	<u>før 01.01.1999</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>avskrivn.</u>
<u>Tomter:</u>						
Stoaveien 13 - tomt	24 300		145 700		170 000	
Grunnarbeider tomt		2 585 366			2 585 366	
Totalsum	<u>24 300</u>	<u>2 585 366</u>	<u>145 700</u>	<u>0</u>	<u><u>2 755 366</u></u>	<u>-</u>

Stoaveien 13 AS

Organisasjonsnr.: 927 357 518

Note 3 - Aksjonærinformasjon og egenkapital

Selskapets aksjekapital er kr. 96.000 og består av 3.000 aksjer a kr. 32,-.

<u>Selskapets aksjonærer er:</u>	<u>Antall aksjer:</u>	<u>Eier-/stemmeandel:</u>
Agderposten Medier AS	3 000	100 %

Stoaveien 13 AS inngår i konsernet Agderposten Medier, som ikke lenger utarbeider konsernregnskap fordi konsernet fra og med 2021 kommer inn under regnskapslovens definisjon av små foretak.

Note 4 - Egenkapital (EK)

	<u>Aksje- kapital</u>	<u>Overkurs</u>	<u>Annen innskutt EK</u>	<u>Annen EK</u>	<u>Sum EK</u>
EK - 01.01.2021	96 000	2 813 305	495 646	419 201	3 824 152
<u>Årets endring i EK:</u>					
Årets resultat				430	430
Egenkapital - 31.12.2021	96 000	2 813 305	495 646	419 631	3 824 582

Regnskapet er avlagt med regnskapsmessig kontinuitet og med regnskapsmessig virkning fra 1/1-2021.

Stoaveien 13 AS

Resultatregnskap

	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Driftsinntekter</u>			
Leieinntekter fast eiendom - eksternt		352 064	-
Sum driftsinntekter		<u>352 064</u>	<u>-</u>
<u>Driftskostnader</u>			
Avskrivninger på varige driftsmidler		-	-
Annen driftskostnad		14 977	4 905
Sum driftskostnader		<u>14 977</u>	<u>4 905</u>
Driftsresultat		<u>337 087</u>	<u>-4 905</u>
<u>Finansposter</u>			
Annen renteinntekt		27 136	5 335
Annen rentekostnad		-	-
Annen finanskostnad		-	-
Netto finansposter		<u>27 136</u>	<u>5 335</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>364 223</u>	<u>430</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	1	-80 036	0
Årsresultat		<u><u>284 187</u></u>	<u><u>430</u></u>
<u>Overføringer</u>			
Avgitt konsernbidrag (etter skatt)		-241 956	0
Overført fra/ (-)til annen egenkapital		-42 231	-430
Sum overføringer		<u>-284 187</u>	<u>-430</u>

Stoaveien 13 AS

Balanse pr.:

	<u>Note</u>	<u>31/12-2022</u>	<u>31/12-2021</u>
<u>EIENDELER</u>			
<u>Anleggsmidler</u>			
Tomter og bygninger	2	3 060 700	2 755 366
Sum anleggsmidler		3 060 700	2 755 366
<u>Omløpsmidler</u>			
Andre fordringer		-	3 600
Bankinnskudd		1 163 354	1 120 320
Sum omløpsmidler		1 163 354	1 123 920
Sum eiendeler		4 224 054	3 879 286
<u>EGENKAPITAL og GJELD</u>			
<u>Egenkapital</u>			
<u>Innskutt egenkapital</u>			
Aksjekapital	3	96 000	96 000
Overkursfond	4	2 813 305	2 813 305
Annen innskutt egenkapital	4	495 646	495 646
<u>Opptjent egenkapital</u>			
Annen egenkapital	4	461 861	419 631
Sum egenkapital		3 866 812	3 824 582
<u>Langsiktig gjeld</u>			
Utsatt skatt	1	43 846	32 054
		43 846	32 054
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Leverandører		-	18 000
Gjeld til morselskap		310 200	
Annen gjeld		3 196	4 650
Betalbar skatt	1	0	-
Sum kortsiktig gjeld		313 396	22 650
Sum gjeld		357 242	54 704
Sum gjeld og egenkapital		4 224 055	3 879 286

Arendal, 23. mars 2023


Nils Kristian Gauslæ
styreleder

Stoaveien 13 AS

Kontantstrømoppstilling

	<u>2021</u>	<u>2021</u>
<u>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter;</u>		
Ordinært resultat før skattekostnad	364 223	430
+ Avskrivninger driftsmidler	-	-
- Avgitt konsernbidrag	-310 200	
- Reduksjon i annen kortsiktig gjeld og andre fordringer	-15 854	4 650
Betalt skattekostnad	-	-
A = Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>38 169</u>	<u>5 080</u>
<u>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter;</u>		
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-305 334	2 585 366
B = Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>-305 334</u>	<u>-2 585 366</u>
<u>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter;</u>		
Utbetalt konsernbidrag	-	-
Endring i mellomregning med konsernselskap	310 200	681 773
C = Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>310 200</u>	<u>681 773</u>
A + B + C = Netto endring i bankinnskudd	43 035	-1 898 513
+ Bankinnskudd 01.01	1 120 320	3 018 833
= Bankinnskudd 31.12.	<u><u>1 163 354</u></u>	<u><u>1 120 320</u></u>

Stoaveien 13 AS

Organisasjonsnr.: 927 357 518

Regnskapsprinsipper - kommentarer til regnskapet 2022

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, og utarbeidet etter god regnskapskikk i Norge.

De viktigste regnskapsprinsippene er beskrevet i det etterfølgende og i respektive noter.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler.

Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående.

Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Annen langsiktig gjeld og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende beløp.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid, dersom antatt levetid er over 3 år og kostpris overstiger kr. 15.000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader.

Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Fordringer

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

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Inntekter

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når tjenesten ytes, i takt med at arbeidet utføres. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige uttak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner er ført mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden er fordelt på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget.

Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Det avsettes ikke for skatt på inntektsførte resultatandeler fra datterselskaper eller tilknyttede selskaper pga. fritaksmetoden.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden, som innebærer at kontantstrømmene rapporteres brutto fra investerings- og finansieringsaktiviteter, mens det regnskapsmessige resultat avstemmes mot netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter. Finansposter behandles som finansieringsaktiviteter.

Stoaveien 13 AS

Organisasjonsnr.: 927 357 518

Note 1 - Skattekostnad / utsatt skatt

Årets skattekostnad fremkommer slik;

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Skatt av mottatt konsernbidrag	68 244	-
Betalbar skatt	-	-
Endring i utsatt skatt	11 792	-
Sum skattekostnad i resultatregnskapet	<u>80 036</u>	<u>0</u>

Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik;

Ordinært resultat før skattekostnad	364 223	430
Avgitt konsernbidrag	-310 200	-
Permanente forskjeller (rentetillegg skatt)	-	-
Endring i midlertidige forskjeller	-53 600	-
Avrunding	-423	-430
Grunnlag for betalbar skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Betalbar skatt i balansen på årets resultat (22%)	<u>0</u>	<u>0</u>

Avstemming fra nominell til faktisk skattesats

Ordinært resultat før skattekostnad	364 223	430
Nominell skattesats	22 %	22 %
Forventet inntektsskatt med nominell skattesats	80 129	95
Skatt av realisert tap fusjonsfordring	-	-
<u>Skatteeffekt av følgende poster;</u>		
- Ikke fradragsberettigede poster	-	-
- Skatt av avrunding	-93	-95
Betalbar skatt på årets resultat	<u>80 036</u>	<u>0</u>
=> Faktisk skattesats	22,0 %	0,0 %

Spesifikasjon av grunnlag utsatt skatt;

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>Endring</u>
Eiendommer - regnskapsmessig verdi	3 060 700	2 755 366	-305 334
Eiendommer - skattemessig verdi	-2 861 400	-2 609 666	251 734
Sum midlertidige forskjeller	<u>199 300</u>	<u>145 700</u>	<u>-53 600</u>
= Grunnlag for utsatt skatt	<u>199 300</u>	<u>145 700</u>	<u>-53 600</u>
Utsatt skatt (22%)	<u>43 846</u>	<u>32 054</u>	<u>-11 792</u>
	22 %	22 %	

I henhold til regnskapsstandard for behandling av skatt blir midlertidige negative og positive forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode utlignet og nettoført.

Note 2 - Varige driftsmidler

<u>Tomter og bygninger:</u>	<u>Ansk.kost</u> <u>01.01.2022.</u>	<u>Tilgang/</u> <u>omposterig</u>	<u>Oppskrevet</u> <u>før 01.01.1999</u>	<u>Akk. avskrivn.</u> <u>31.12.2022</u>	<u>Bokf. verdi</u> <u>31.12.2022</u>	<u>Årets</u> <u>avskrivn.</u>
<u>Tomter:</u>						
Stoaveien 13 - kostpris tomt	24 300		145 700		170 000	
Grunnarbeider tomt	2 585 366	-1 034 666			1 550 700	
<u>Grunnarbeider - bygning:</u>						
Stoaveien 13		1 340 000		0	1 340 000	0
Totalsum	<u>2 609 666</u>	<u>305 334</u>	<u>145 700</u>	<u>0</u>	<u>3 060 700</u>	<u>0</u>

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Grunnarbeidene avskrives først når tomtene er bebygde.

Stoaveien 13 AS

Organisasjonsnr.: 927 357 518

Note 3 - Aksjonærinformasjon og egenkapital

Selskapets aksjekapital er kr. 96.000 og består av 3.000 aksjer a kr. 32,-.

<u>Selskapets aksjonærer er:</u>	<u>Antall aksjer:</u>	<u>Eier-/stemmeandel:</u>
Agderposten Medier AS	3 000	100 %

Stoaveien 13 AS inngår i konsernet Agderposten Medier, som ikke lenger utarbeider konsernregnskap fordi konsernet fra og med 2021 kommer inn under regnskapslovens definisjon av små foretak.

Note 4 - Egenkapital (EK)

	<u>Aksje-</u> <u>kapital</u>	<u>Overkurs</u>	<u>Annen</u> <u>innskutt EK</u>	<u>Annen</u> <u>EK</u>	<u>Sum</u> <u>EK</u>
EK - 01.01.2022	96 000	2 813 305	495 646	419 631	3 824 582
<u>Årets endring i EK:</u>					
Årets resultat				284 187	284 187
Avgiatt konsernbidrag (etter skatt)				-241 956	-241 956
Egenkapital - 31.12.2022	96 000	2 813 305	495 646	461 861	3 866 812

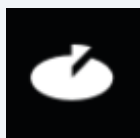
Regnskapet er avlagt med regnskapsmessig kontinuitet og med regnskapsmessig virkning fra 1/1-2021.

Vedtekter for Stoaveien 13 AS

Vedtektsdato: 15. juni 2021

Org.nr.: 927 357 518

1. Selskapets navn er **STOAVEIEN 13 AS**
2. Selskapets virksomhet: Kjøp, salg og utleie av fast eiendom.
3. Aksjekapitalen er kr. 96 000,-
4. Aksjenes pålydende er kr. 32,-.



Skatteetaten

RF-1028 Skattemelding for formues- og inntektsskatt - aksjeselskaper mv. 2021

Innledning

Denne skattemeldingen skal leveres av aksjeselskaper, verdipapirfond, banker, pensjonskasser, pensjonsfond, samvirkeforetak og andre upersonlige skattytere. For mer informasjon se rettledningen (RF-2016).

Avgiver

Endring i navn og postadresse må meldes til Enhetsregisteret, Brønnøysund. Du kan registrere eller endre kontonummer for utbetaling av for mye innbetalt skatt på skatteetaten.no

Navn	STOAVEIEN 13 AS	
Adresse	Østre gate 3	
Postnr.	4836	
Poststed	ARENDAL	
Selskapstype	AS	
Organisasjonsnr.	927357518	
Kontorkommune per 31.12.2021	ARENDAL	4203
Gjelder meldingen forhåndsfastsetting?	<input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nei	
Dersom meldingen gjelder forhåndsfastsetting, oppgi for hvilket inntektsår	<input type="text"/>	

19.04.2022 20:53:07 AR485467157

19.04.2022 20:53:07 AR485467157

Diverse opplysninger

- Er selskapet børsnotert, og/eller heleid datter av et børsnotert selskap? Ja Nei
- Hvis selskapet er nystiftet i 2021, oppgi stiftelsesdato
dd.mm.åååå
- Er selskapet nystiftet i inntektsåret ved omdannelse av NUF, enkeltpersonforetak, ansvarlig selskap eller kommandittselskap? Ja Nei
- Er omdannelsen i så fall gjennomført etter reglene om skattefri omdannelse? Ja Nei
- Er selskapet nystiftet ved fisjon i 2021? Ja Nei

Andre selskap innfusjonert i selskapet i 2021

Org.nr	Navn
<input type="text"/>	<input type="text"/>

Andre selskaper utfisjonert fra selskapet i 2021

Org.nr	Navn
<input type="text"/>	<input type="text"/>

- Dersom selskapet har inngått i en fusjon eller fisjon i løpet av 2021, er denne i så fall gjennomført etter reglene om skattefri fusjon/fisjon? Ja Nei
- Har selskapet i løpet av året deltatt i omorganisering over landegrensene? Ja Nei
- Har selskapet i løpet av 2021 fått endret eierforhold som følge av omorganisering eller annen transaksjon som bringer selskapet inn i konsernforhold (mer enn 90 %) til nye selskaper? Ja Nei
- Fylles ut av selskap som har hatt skatteposisjon som overstiger kr 1 mill. uten tilknytning til eiendel eller gjeldspost. Se rettledningen
- Er det foretatt overføringer av eiendeler som etter forskrift av 19.11.99 nr. 1158 er skattefrie? Ja Nei
- Redegjørelse skal i så fall vedlegges jf. forskriften § 11-21-8
- Oppgi organisasjonsnummer til evt. norsk konsernspiss

Er selskapet direkte eller indirekte eid av selskap i utlandet, oppgi

Selskapsnavn	Land
<input type="text"/>	<input type="text"/>

- Er selskapet filial av utenlandsk selskap? Ja Nei
- Hvis ja: Omfatter filialregnskapet alle inntekter, kostnader, eiendeler og gjeld for både hovedkontor og filial? Ja Nei
- Eier eller kontrollerer selskapet, direkte eller indirekte, minst 50 % av selskap eller innretning i utlandet? Ja Nei
- Har selskapet virksomhet med fast driftssted i annet land? Ja Nei
- Hvis ja: Oppgi land
- Er det tatt ut eiendel eller forpliktelse som nevnt i skatteloven § 9-14 i 2021? Ja Nei
- RF-1109 Uttak fra norsk område for skattlegging skal i så fall sendes inn. Se rettledningen

Land-for-land rapportering

- Er foretaket en del av et konsern som skal levere land-for land rapportering? Ja Nei

Navn på rapporteringspliktig foretak

Land

Har selskapet realisert finansielle instrumenter (herunder aksjer) som ikke omfattes av fritaksmetoden, med skattepliktig gevinst?

Ja Nei

Har selskapet realisert finansielle instrumenter (herunder aksjer) som ikke omfattes av fritaksmetoden, med fradragsberettiget tap?

Ja Nei

Har selskapet realisert finansielle instrumenter (herunder aksjer) som omfattes av fritaksmetoden, med regnskapsmessig gevinst?

Ja Nei

Har selskapet realisert finansielle instrumenter (herunder aksjer) som omfattes av fritaksmetoden, med regnskapsmessig tap?

Ja Nei

Driver selskapet med finansiell aktivitet som omfattes av næringshovedområdet K Finansierings- og forsikringsvirksomhet i SSB standard for næringsgruppering?

Ja Nei

Hvis det er svart ja på spørsmålet over, mener selskapet seg dermed omfattet av finansskatt?

Ja Nei

Driver selskapet med utvinning av petroleum i utlandet?

Ja Nei

Har selskapet mottatt utbytte i utenlandsk valuta?

Ja Nei

Hvis ja: oppgi beløp

NOK

19.04.2022 20:53:07 AR485467157

19.04.2022 20:53:07 AR485467157

Ytelser fra selskap eller selskapets datterselskap til aksjonær/nærstående

Fylles ikke ut for aksjonærer/nærstående som er aksjeselskap eller allmennaksjeselskap

Har selskapet ytt lån til eller stilt sikkerhet for selskapets aksjonær/nærstående?	<input type="radio"/> Ja	<input checked="" type="radio"/> Nei
Har selskapet ytt lån eller stilt sikkerhet for personlig aksjonær i selskapets morselskap?	<input type="radio"/> Ja	<input checked="" type="radio"/> Nei
Lånebeløp per 31.12	<input type="text"/>	
Selskapets inntektsførte renter av lånet	<input type="text"/>	
Lånebeløp per 06.10.2015	<input type="text"/>	
Sikkerhetsstillelsesbeløp per 06.10.2015	<input type="text"/>	
Utleie av formuesgjenstand	<input type="radio"/> Ja	<input checked="" type="radio"/> Nei
Salg/uttak av varer og andre formuesgjenstander	<input type="radio"/> Ja	<input checked="" type="radio"/> Nei
Utbytte (totalt) besluttet utdelt i 2021/renter av egenkapitalbevis i 2021	<input type="text"/>	

Ytelser fra aksjonær/nærstående til selskap

Fylles ikke ut for aksjonærer/nærstående som er aksjeselskap eller allmennaksjeselskap

Har aksjonær/nærstående ytt lån til eller stilt sikkerhet for selskapet?	<input type="radio"/> Ja	<input checked="" type="radio"/> Nei
Lånebeløp per 31.12	<input type="text"/>	
Selskapets kostnadsførte renter av lånet	<input type="text"/>	
Sikkerhetsstillelsesbeløp per 31.12	<input type="text"/>	
Utleie av formuesgjenstander	<input type="radio"/> Ja	<input checked="" type="radio"/> Nei
Salg av formuegjenstander	<input type="radio"/> Ja	<input checked="" type="radio"/> Nei

Opplysninger om og dokumentasjon av kontrollerte transaksjoner og mellomværender med nærstående, jf. skatteforvaltningsloven § 8-11 med forskrifter

Har selskapet eller innretningen kontrollerte transaksjoner/mellomværender over beløpsgrensene? Skjemaet RF-1123 skal i så fall vedlegges	<input type="radio"/> Ja	<input checked="" type="radio"/> Nei
Er selskapet eller innretningen dokumentasjonspliktig? For mer informasjon om hvem som har dokumentasjonsplikt, se rettleidingen	<input type="radio"/> Ja	<input checked="" type="radio"/> Nei

For rederi

Skal selskapet behandles etter de særskilte rederibeskatningsreglene i skatteloven § 8-10?	<input type="radio"/> Ja	<input checked="" type="radio"/> Nei
Hvis ja: Beløpet i post 231 hentes fra RF-1197 post 770. Postene 201 til 230, 233, samt post 252 skal ikke fylles ut. Ved fremføring av underskudd i post 232 menes her fradragberettiget finansunderskudd		

Offentlig støtte

Fylles ut av aksjeselskap, se rettledningen

Mottar foretaket offentlig støtte i form av skatte- eller avgiftsfordel? Ja Nei

Hvis ja: Oppgi støtteordninger

Omfattes foretaket av definisjonen i SMB? Ja NeiHar foretaket et utestående betalingskrav tilknyttet ulovlig utdelt statsstøtte? Ja NeiVar selskapet i økonomiske vansker ved sist avlagt regnskapsår, dvs. 31.12.2020? Ja NeiEr selskapet i et konsern? Ja NeiHar selskapet mottatt annen offentlig støtte? Ja Nei**For samvirkeforetak**

Beløp i hele kroner

101 Omsetning med medlemmer i eget lag eks. mva. 102 Omsetning med medlemmer i andre lag eks. mva. 103 Øvrig omsetning eks. mva. 104 Sum omsetning = 110 Etterbetaling, bonus til medlemmer i eget lag eks. mva. 111 Etterbetaling, bonus til medlemmer i andre lag eks. mva. 120 Andel av selskapets omsetning som kommer fra medlemmer i eget lag i % **Inntekt**201 Næringsinntekt 430

I samsvar med Næringsopp. 2 (Ev. Næringsopp. 1. Se rettledningen)

202 Nettoinntekt av fast eiendom 207 Mottatt konsernbidrag

RF-1206 skal legges ved

209 Andre inntekter

Spesifiseres

210 Inntekt sokkel

I samsvar med Regnskapsutdrag / Extract of Accounts

220 Sum inntekter = 430

Fradrag i inntekten

	Beløp i hele kroner
222 Underskudd i næring og/eller ved drift av fast eiendom I samsvar med næringsoppgave og/eller oppgjørsblankett	<input type="text"/>
224 Andre fradrag Spesifiseres	<input type="text"/>
225 Underskudd sokkel I samsvar med Regnskapsutdrag / Extract of Accounts	<input type="text"/>
230 Sum fradrag	= <input type="text"/>

Beregning av inntekt

Inntekt overført fra RF-1197, gjelder kun rederier som behandles etter skatteloven § 8-10 Beløpet blir overført til post 231	<input type="text"/>
231 Inntekt før anvendelse av framførbart underskudd Inntekt minus fradrag (post 220 - post 230)	430
232 Anvendelse av framførbart underskudd Hentes fra post 284, men begrenses oppad til post 231	-
233 Kun samvirkeforetak. Tillegg for ikke fradragsberettiget etterbetaling (overstiger nettoinntekt av medlemsomsetning), se post 0980 i næringsoppgave 2/post 9980 i næringsoppgave 1.	+
240 Inntekt før fradrag for eventuelt ytet konsernbidrag	= 430
252 Ytet konsernbidrag RF-1206 skal legges ved	-
257 Justering overført fra RF-1315	<input type="text"/>
260 Inntekt/underskudd Underskudd overføres til post 286	= 430

Særskilte poster for rederibeskatning etter skatteloven § 8-10

261 Netto positiv finansinntekt fra post 260	<input type="text"/> 0
262 Beregnet øvrig inntekt Overføres fra RF-1197 post 616	<input type="text"/>
265 Sum alminnelig inntekt	= <input type="text"/> 0
270 Tonnasjeskatt	<input type="text"/>

Oversikt over framført underskudd i inntekt

280 Framført ubenyttet underskudd etter fastsettingen for 2020			<input type="text"/>
281 Oppnådd underhåndsakord og gjeldsetteggivelse i 2021	<input type="text"/>		
282 Andel av underhåndsakord og gjeldsetteggivelse motregnet framført underskudd fra tidligere år	- <input type="text"/>	-	<input type="text"/>
283 Rest underhåndsakord og gjeldsetteggivelse	= <input type="text"/>		
284 Rest framført underskudd fra tidligere år		=	<input type="text"/>
285 Anvendelse av framført underskudd fra tidligere år Hentes fra post 232		-	<input type="text"/>
286 Årets underskudd Hentes fra post 260			<input type="text"/>
287 Rest underhåndsakord og gjeldsetteggivelse motregnet mot årets underskudd Begrenset oppad til post 286 og post 283		-	<input type="text"/>
290 Sum underskudd til framføring per 01.01.2022		=	<input type="text"/>

Ubenyttet naturressursskatt fra vannkraftverk tidligere år inkl. rente

386 Kun for kraftverkseiere: Sum ubenyttet naturressursskatt fra tidligere år inkl. rente	<input type="text"/>
---	----------------------

Spesifikasjon av boliger

401B Selveide boliger i Norge

Kommune	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festent.	Seksjonsnr.	Boligtype	P-ROM/boareal	Byggeår	Eierandel i % Maks 2 desimaler	Beregnet verdi
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
1. Verdi fra boligkalkulatoren									
2. Oppjustert verdi									
3. Har dere dokumentert markedsverdien og brukt denne til å justere ned formuesverdien? <input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nei									
Markedsverdi <input type="text"/>									
Sum <input type="text"/>									
Beløpet overføres til post 401B <input type="text"/>									

Spesifikasjon av boenheter

401C Boenheter i boligselskap/borettslag i Norge

Boligselskapets org.nr	Andelsnummer	Aksjenummer	Gateadresse	Bolignummer	Kommune	Boligtype	P-ROM/boareal	Byggeår	Eierandel i % Maks 2 desimaler	Beregnet verdi
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

1. Verdi fra boligkalkulatoren

2. Oppjustert verdi

3. Har dere dokumentert markedsverdien og brukt denne til å justere ned formuesverdien? Ja Nei

Sum

Beløpet overføres til post 401C

Formue per 01.01.2022

401A Norsk næringseiendom

1. Næringseiendom med beregnet utleieverdi (RF-1098)	8 718 750
2. Næringseiendom hvor verdi er fastsatt til markedsverdi (RF-1098)	
401B Selveide boliger i Norge	
401C Boenheter i boligselskap/borettslag i Norge	

401D Annen fast eiendom i Norge av enhver art

Fritidseiendom, jord- og skogbruk m.v.

Type eiendom	Eiendommens adresse					
Kommune	Gårdsnr.	Bruksnr.	F.nr.	S.nr.	Beregnet verdi	
Sum post 401D						

401E Utleid utenlandsk næringseiendom

1. Næringseiendom med beregnet utleieverdi (RF-1098)	
2. Næringseiendom hvor verdi er fastsatt til markedsverdi (RF-1098)	

401F Annen fast eiendom i utlandet av enhver art

Type eiendom	Eiendommens adresse	
Land		Beregnet verdi
Sum post 401F		

401G Flerboligbygninger i Norge

Kommune	G.nr.	B.nr.	F.nr.	S.nr.	Eierandel i % Maks 2 desimaler	Beregnet verdi
1. Verdi fra boligkalkulatoren						
2. Oppjustert verdi						
3. Har dere dokumentert markedsverdien og brukt denne til å justere ned formuesverdien?	<input type="radio"/> Ja	Markedsverdi				
	<input type="radio"/> Nei					
Sum post 401G						0

402 Avskrivbart driftsløsøre, buskap, varer o.l.

a. Driftsløsøre	
b. Buskap, herunder også travhester, pelsdyr og rein	
c. Beholdning av råstoffer, varer og avling for salg	

403 Skip, fiske- og fangstfartøy mv.	
404 Ikke-avskrivbare driftsmidler	
405 Fritidsbåt/ lystyacht	
406 Utestående fordringer	66 3 600

19.04.2022 20:53:07 AR485467157

19.04.2022 20:53:07 AR485467157

Formue per 01.01.2022

Sum formue fra forrige side	(Postene 401-406)	8 722 350
407 Pantobligasjoner og gjeldsbrev		
408 Innskudd i innenlandske og utenlandske banker		1 120 320

409 Ihendehaverobligasjoner av enhver art

Antall	Pålydende	År	Kurs Maks 2 desimaler	Beløp
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Sum post 409				<input type="text"/>

410 Kontantbeholdning	<input type="text"/>
411 Livsforsikringspoliser	<input type="text"/>
413 Andel av nettoformue i selskap med deltakerfastsetting (RF-1221)	<input type="text"/>

419 Annen formue

Herunder finansielle opsjoner og andeler i obligasjonsfond mv. Ikke aksjer og andeler i aksjefond

Spesifiser	Beløp
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Sum post 419	<input type="text"/>

420 Sum bruttoformue (uten andeler i aksjefond, egenkapitalbevis samt aksjer i norske og utenlandske selskaper)	=	9 842 670
Ikke-børsnoterte aksjeselskaper skal i forbindelse med verdsettelsen av aksjene overføre beløpene til post 460.		
443 Andel av negativ nettoformue i selskap med deltakerfastsetting (RF-1221)		<input type="text"/>
445 Annen gjeld		22 650
446 Sum gjeld	=	22 650

19.04.2022 20:53:07 AR485467157

19.04.2022 20:53:07 AR485467157

Verdsettelse av aksjene i ikke-børsnoterte aksjeselskaper

Sparebanker, se rettledningen

460 Selskapets bruttoformue Overført fra post 420		9 842 670
461 Aksjer, aksjedel av andel i verdipapirfond og egenkapitalbevis i norske selskaper Full verdi. Egne aksjer ikke medregnet		
462 Aksjer i utenlandske selskaper Antatt omsetningsverdi		
463 Annen formue som ikke er tatt med i post 460 Selskapsformue i utlandet		
470 Sum postene 460-463	=	9 842 670
476 Sum gjeld (overført fra post 446)	-	22 650
480 Beregnet samlet verdi bak aksjene i selskapet	=	9 820 020
485 Totalt antall aksjer Egne aksjer ikke medregnet		
490 Aksjeverdi per aksje til bruk ved formuesfastsettingen av aksjonærene for inntektsåret 2022		0,00
Er aksjekapitalen endret ved inn- eller utbetaling fra/til aksjonærene mv. i inntektsåret, se rettledningen		

19.04.2022 20:53:07 AR485467157

19.04.2022 20:53:07 AR485467157

Fastsettelse av nettoformue

Fylles bare ut av formuesskattepliktige selskaper og innretninger

500 Selskapets bruttoformue (overført fra post 420)		
501 Aksjer, aksjedel av andel i verdipapirfond og egenkapitalbevis i norske selskaper Full verdi. Egne aksjer ikke medregnet		
502 Aksjer i utenlandske selskaper Antatt omsetningsverdi		
505 Sum bruttoformue før verdsettingsrabatt	=	

506 Verdsettingsrabatt på enkelte eiendeler

	Grunnlag for verdsettingsrabatt	Verdsettingsrabatt	
a 1. Næringseiendommer (beregnet utleieverdi)			
a 2. Næringseiendommer (markedsverdi)			
b. Boliger og flerboligbygninger			
c. Aksjer og aksjedel av andel i verdipapirfond			
d. Andeler i selskap med deltakerfastsetting			
e. Driftsmidler unntatt faste eiendommer			
f. Sum	=		-
516 Sum gjeld (overført fra post 446)			-

517 Reduksjon av gjeld ved formuesfastsettelsen på grunn av verdsettingsrabatt på enkelte eiendeler

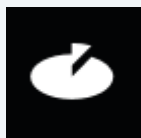
Gjeld før reduksjon		x	Verdsettingsrabatt		
Bruttoformue før verdsettingsrabatt		+	Skattefri formue i utlandet		=

518 Reduksjon av gjeld på grunn av skattefri formue i utlandet

Gjeld før reduksjon		x	Bokført verdi av skattefri formue i utlandet		=
Samlede eiendeler basert på bokførte verdier					
519 Forskningsstiftelser som mottar basisbevilgning fra staten – fritak for formuesskatt				-	
520 Nettoformue				=	

19.04.2022 20:53:07 AR485467157

19.04.2022 20:53:07 AR485467157



Skatteetaten

RF-1052 Avstemming av egenkapital 2021

Utfylling av skjema

Dette er spørsmål som vil avklare hvilke deler av skjemaet du skal fylle ut. Velg riktig alternativ for deg og klikk på Neste knappen.

Hjelp til utfylling

Velg type selskap du skal rapportere for

- Enkeltpersonforetak eller selskap med deltakerfastsetting
- Aksjeselskap, allmennaksjeselskap mv., banker og finansieringsforetak mv. samt forsikringselskaper mv.

19.04.2022 20:53:07 AR485467157

19.04.2022 20:53:07 AR485467157

Innledning

Avgiver

Navn

Organisasjonsnr.

Fødselsnr.

Prinsippendringer og korreksjoner jf. post 100B

Postnr. i næringsoppgaven	Beløp per 31.12 forrige år	Endring	Ny verdi per 01.01
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Sum beløp per 31.12 forrige år	<input type="text"/>		
Sum endringer		<input type="text"/>	
Sum beløp ny verdi pr 01.01			<input type="text"/>
Herav utsatt skatt		<input type="text"/>	
Netto endring til post 100B	=	<input type="text"/>	

Avstemming av egenkapital

100A Egenkapital 31.12 forrige år		3 824 152
100B Prinsippendringer og korreksjoner		
100C Egenkapital 01.01	=	3 824 152
101 Årsresultat		430
102A Avsatt utbytte for 2021 for foretak som bruker norsk regnskapslovgivning, eller forventet utbytte oppgitt i noter i årsregnskapet for 2020 som ble utdelt i 2021 for IFRS-foretak	-	
102B Tilleggsutbytte i løpet av året, basert på sist fastsatte regnskap	-	
102C Ekstraordinært utbytte i løpet av året, basert på årets regnskap	-	
103 Mottatt konsernbidrag	+	
104 Avgitt konsernbidrag	-	
105 Kontantinnskudd	+	
106 Tingsinnskudd	+	
107 Nedsettelse av aksjekapital og utdeling av overkurs - kontanter	-	
108 Nedsettelse av aksjekapital og utdeling av overkurs - andre eiendeler	-	
110 Gjeldsettergivelse	+	
111 Kjøp av egne aksjer	-	
112 Salg av egne aksjer	+	
114 Gjeld konvertert til aksjekapital	+	
115 Differansen mellom avsatt/forventet utbytte ved årsoppgjøret i 2020 og utdelt utbytte i 2021		
116 Andre endringer		
150 Egenkapital 31.12		3 824 582

19.04.2022 20:53:07 AR485467157

19.04.2022 20:53:07 AR485467157

Spesifikasjon av privatkonto for enkeltpersonforetak og selskap med deltakerfastsetting

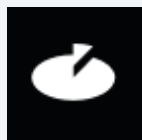
400 Kontantuttak	<input type="text"/>
401 Uttak av driftsmidler	<input type="text"/>
402 Uttak av varer og tjenester	<input type="text"/>
403 Bolig i næringsbygg	<input type="text"/>
404 Lys og varme privat	<input type="text"/>
405 Kostnader til elektronisk kommunikasjon	<input type="text"/>
406 Diverse andre private kostnader	<input type="text"/>
407 Skatter	<input type="text"/>
408 Privat bruk av næringsbil	<input type="text"/>
409 Premie til egen syke- og ulykkesforsikring	<input type="text"/>
410 Premie til tilleggstrygd for sykepenger	<input type="text"/>
450 Sum privatkonto	<input type="text"/>
Overføres til post 302	

Enkeltpersonforetak og selskap med deltakerfastsetting, avstemming av egenkapital

300 Egenkapital 31.12 forrige år		<input type="text"/>
301 Årsresultat Post 9200 i RF-1167		<input type="text"/>
302 Privatkonto Post 450	-	<input type="text"/>
303 Kontantinnskudd	+	<input type="text"/>
304 Tingsinnskudd	+	<input type="text"/>
305 Fradragsførte kostnader etter sats ved bruk av privatbil i næring	+	<input type="text"/>
306 Prinsippendringer		<input type="text"/>
307 Andre egenkapitalkorreksjoner		<input type="text"/>
350 Egenkapital 31.12		<input type="text"/>

19.04.2022 20:53:07 AR485467157

19.04.2022 20:53:07 AR485467157



Skatteetaten

RF-1098 Formue av næringseiendom 2021

Innledning

Hjelp til utfylling

Dette skjemaet skal leveres av skattyter eller selskap med deltakerfastsetting som ved utgangen av inntektsåret eier næringseiendom. Er selskapet i sin helhet eid direkte eller indirekte av et børsnotert selskap eller av personer eller institusjoner som er fritatt fra skatteplikt etter skatteloven § 2-30, skal ikke skjemaet leveres. Det skal i utgangspunktet leveres ett skjema per eiendom/matrikkelenhet. Se egen rettleiding for utfylling av skjemaet, RF-1099B.

Avgiver

Navn	STOAVEIEN 13 AS
Organisasjonsnummer	927357518
Fødselsnummer	

Del I. Opplysninger om næringseiendommen

Post 116 og 117 fylles ikke ut for eiendom i utlandet

101 Land	000 NORGE
102 Eiendommens adresse	Stoaveien 13, 4848 ARENDAL

116 Matrikkelnummer for hoveddelen av eiendommen

I Kommune	4203 ARENDAL
II Gårdsnummer	433
III Bruksnummer	386
IV Festenummer	0
V Seksjonsnummer	

117 Matrikkelnummer for tilknyttede deler av eiendommen

I Kommune	
II Gårdsnummer	
III Bruksnummer	
IV Festenummer	
V Seksjonsnummer	

118 Eide du eiendommen i sameie ved utgangen av inntektsåret? Ja Nei
Svarer du ja på spørsmålet fyller du ut eierandelen i post 284

119 Var eiendommen under oppføring ved utgangen av inntektsåret? Ja Nei
Svarer du ja på spørsmålet går du rett til del III i skjemaet.

120 Var dette en utleieeiendom ved utgangen av inntektsåret? Ja Nei
Svarer du nei på spørsmålet går du rett til del III i skjemaet. I rettleidingen kan du lese om hva begrepet utleieeiendom betyr i denne sammenhengen her.

Del II. Utleieverdi for utleid næringseiendom

Fylles bare ut hvis du svarte ja i post 120.

Informasjon om eiendom

131 Har du levert RF-1098 og fylt ut del II for både inntektsåret 2019 og 2020?

- Ja
 Nei

132 Hvordan ble utleieeiendommen benyttet i inntektsåret 2021?

- a) Hele eiendommen var utleid
 b) Deler av eiendommen var utleid
 c) Eiendommen var ubenyttet

133 Utgjør bygningene utleieeiendommens hovedfunksjon? Svarer du ja skal du etterpå fylle ut post 135. Svarer du nei skal du i stedet fylle ut post 136.

- Ja
 Nei

135 Hva skal eiendommen i hovedsak brukes til?
Eiendomstype

136 Eiendomstype

- Utendørs parkeringsplass
 Utendørs havneareal
 Annen tomt (grunnareal)

Omregning til årlig utleieinntekt

Her oppgir du leieinntekt for bebygget og annet areal

145 Faktisk utleieinntekt omregnet til årlig utleieinntekt

Har du svart c i post 132 fyller du ikke ut denne posten. Fyll istedet ut post 147.

I Utleid areal

Ant. kvadratmeter

II Faktisk brutto utleieinntekt i året

III Omregnet til utleieinntekt for hele året

Inntektsbortfall i hele 2021

147 Siste innrapporterte utleieinntekt

Fyll ut denne posten hvis du har svart c i post 132. Her fører du sist innrapporterte utleieinntekt fra RF-1098

Inntekt ved utleie av deler av næringseiendommen

Fylles bare ut hvis du har svart b i post 132

Beløpet fra post 145 kolonne III

Utleid areal

/

Samlet areal

x

150 Stipulert utleieinntekt for eiendommen

=

Gjennomsnittlig utleieinntekt

Fylles bare ut hvis du har svart ja i post 131 og ikke har svart c i post 132

160 Inntektsårets brutto utleieinntekt

Har du svart a i post 132 fører du beløpet fra post 145 kolonne III. Har du svart b i post 132 fører du beløpet fra post 150

161 Brutto utleieinntekt for inntektsåret 2020

162 Brutto utleieinntekt for inntektsåret 2019

163 Sum

=

167 Gjennomsnittlig utleieinntekt

78

Beregnet utleieverdi

176 Beregnet utleieverdi for utleid næringseiendom

Sjekk mot post 131 og 132 for å finne hvilken post du skal hente brutto utleieinntekt som skal stå over brøkstreken fra:

- Svarte du c i post 132 fører du beløpet fra post 147
- Ellers avgjør også hva du svarte i post 132 hva du skal føre:
 - Svarte du ja i post 131, hent beløpet fra post 167
 - Svarte du nei i post 131 og a i post 132 fører du beløpet fra post 145 kolonne III
 - Svarte du nei i post 131 og b i post 132 fører du beløpet fra post 150 høyre felt

Brutto utleieinntekt - hent beløpet fra post x 0,9 =
145, 147, 150 eller 167

Kalkulasjonsfaktor

Maks tre desimaler. Kalkulasjonsfaktoren finner du på www.skatteetaten.no/naeringseiendom

Del III. Utleieverdi for ikke-utleid norsk næringseiendom

Svarte du nei i post 120 fyller du ut disse postene

273 Eiendomstype

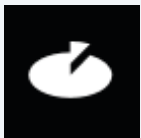
276 Beregnet utleieverdi for ikke-utleid næringseiendom

Eiendommens areal i kvadratmeter					
<input type="text" value="5 000"/>	x	<input type="text" value="124"/>	x	0,9	= <input type="text" value="8 718 750"/>
		Kalkulasjonsfaktor			
		<input type="text" value="0,064"/>			

Maks tre desimaler. Beregnet kvadratmeterleie og kalkulasjonsfaktor finner du på www.skatteetaten.no/naeringseiendom

19.04.2022 20:53:07 AR485467157

19.04.2022 20:53:07 AR485467157



Skatteetaten

RF-1167 Næringsoppgave 2 for 2021

For aksjeselskap og andre foretak som utarbeider årsregnskap etter regnskapsloven eller IFRS. Beløpene oppgis i hele kroner. Det vises til egen rettleiding (RF-1168) til hjelp ved utfylling av skjemaet.

Generell informasjon

Hjelp til utfylling

Foretaksopplysninger

Navn	STOAVEIEN 13 AS
Forretningsadresse	Østre gate 3
Postnummer og poststed	4836 ARENDAL
Organisasjonsnummer	927357518
Fødselsnummer	

Henvendelse rettes til

Navn	
Telefonnummer	
E-postadresse	

19.04.2022 20:53:07 AR485467157

19.04.2022 20:53:07 AR485467157

Om virksomheten

Næring

Utvikling og salg av egen fast eiendom ellers

Virksomhetens art

Antall årsverk i regnskapsåret

Har foretaket årsregnskapsplikt etter regnskapsloven?

- Ja
 Nei

Hvilke regler er benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet?

- Regnskapslovens alminnelige regler
 IFRS
 Forenklet IFRS
 Regnskapslovens regler for små foretak
 God regnskapsskikk for ideelle organisasjoner

Er bokføringsvalutaen en annen enn norske kroner, jf. bokføringsforskriften § 4-2?

- Ja
 Nei

Svarte du ja i spørsmålet over - oppgi i så fall

Type valuta

Regnskapsperiode fra

01.01.2021

Regnskapsperiode til

31.12.2021

Revisor

Er foretaket revisjonspliktig?	<input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Valgt bort revisjon <input type="radio"/> Nei
Revisorselskapets navn	<input type="text"/>
Revisors navn	<input type="text"/>
Organisasjonsnummer	<input type="text"/>
Adresse	<input type="text"/>
Postnummer og poststed	<input type="text"/>

Regnskapsfører

Er den løpende bokføringen utført av ekstern regnskapsfører?	<input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nei
Navn	<input type="text"/>
Organisasjonsnummer	<input type="text"/>
Forretningsadresse	<input type="text"/>
Postnummer og poststed	<input type="text"/>
Hvem har fylt ut næringsoppgaven?	<input checked="" type="radio"/> Valgt revisor/ekstern regnskapsfører som har utført den løpende bokføringen gjennom året <input type="radio"/> Foretaket selv <input type="radio"/> Annen - oppgi hvem
Organisasjonsnummer	<input type="text"/>
Navn	<input type="text"/>
Postnummer og poststed	<input type="text"/>

Varelager

Spesifikasjon

	Skattemessig verdi 31.12.2021	Regnskapsmessig verdi 31.12.2021 Post 1400	Skattemessig verdi 31.12.2020	Regnskapsmessig verdi 31.12.2020 Post 1400
0110 Råvarer og innkjøpte halvfabrikata				
0120 Varer under tilvirkning	+	+	+	+
0130 Ferdige egentilvirkede varer	+	+	+	+
0140 Innkjøpte varer for videresalg	+	+	+	+
0150 Buskap	+	+	+	+
0160 Selvproduserte varer som skal nyttes i egen produksjon	+	+	+	+
0170 Sum verdi av varelager	=	=	=	=

Bruttofortjeneste på innkjøpte varer for videresalg

0230 Salgsinntekter

0240 Varekostnad

-

0250 Bruttofortjeneste

=

19.04.2022 20:53:07 AR485467157

19.04.2022 20:53:07 AR485467157

For samvirkeforetak

0310 Skattepliktig næringsinntekt

0320 Skattepliktig næringsinntekt fra omsetning med egne medlemmer

Utregning av skattemessig verdi på fordringer

Nyetablert virksomhet i 2019 eller senere?

Ja

Nei

0410 Pålydende kundefordringer og ikke fakturerte driftsinntekter

2021

2020

0420 Konstaterte tap på kundefordringer

2020

2021

+

x4x

Kundefordringer pr. 31.12.2021

Kreditsalg

+

Nedskrivning av kundefordringer for nyetablerte

0420 Skattemessig nedskrivning av kundefordringer

-

0430 Skattemessig verdi på kundefordringer

=

Post 0410 - post 0420

0440 Andre fordringer, herunder fordringer på konsernselskap, ansatte, eiere o.l. til pålydende

+

0450 Sum skattemessig verdi på fordringer

=

19.04.2022 20:53:07 AR485467157

19.04.2022 20:53:07 AR485467157

Årets anskaffelser og salg av ikke avskrivbare driftsmidler

	Anskaffelse	Salg
0510 Forskning, utvikling og andre immatr. eiendeler	<input type="text"/>	<input type="text"/>
0530 Tomter og andre grunnareal	<input type="text"/>	<input type="text"/>
0540 Boliger inkl. boligtomter	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Driftsinntekter, resultatregnskap

	2021	2020
3000 Salgsinntekt og uttak, avgiftspliktig		
3100 Salgsinntekt og uttak, avgiftsfri		
3200 Salgsinntekt og uttak utenfor merverdiavgiftsloven		
3300 Spesielle offentlige avgifter vedrørende salg	-	-
3400 Offentlig tilskudd/refusjon		
3410 Tilskudd kompensasjonsordning		
3500 Endring uopptjent inntekt		
3600 Leieinntekt fast eiendom		
3695 Annen leieinntekt		
3700 Provisjonsinntekt		
3850 Verdiendringer investeringseiendommer		
3870 Verdiendringer biologiske eiendeler		
3880 Gevinst ved avgang av immaterielle eiendeler og varige driftsmidler		
3885 Gevinst ved avgang av finansielle anleggsmidler		
3900 Annen driftsrelatert inntekt		
9000 Sum driftsinntekter	=	=

19.04.2022 20:53:07 AR485467157

19.04.2022 20:53:07 AR485467157

Driftskostnader, resultatregnskap

	2021	2020
4005 Varekostnad		
4295 Beholdningsendring av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		
4500 Fremmedytelse og underentreprise		
4995 Beholdningsendring av egentilvirkede anleggsmidler	-	-
5000 Lønn, feriepenger mv.		
5300 Annen opplysningspliktig godtgjørelse		
5400 Arbeidsgiveravgift		
5420 Opplysningspliktig pensjonskostnad		
5600 Arbeidsgodtgjørelse til eiere i ANS mv.		
5900 Annen personalkostnad		
6000 Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		
6050 Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		
6100 Frakt og transportkostnad vedrørende salg		
6200 Energi, brensel mv. vedrørende produksjon		
6300 Leie lokale		
6340 Lys, varme		
6395 Renovasjon, vann, avløp, renhold mv.		
6400 Leie maskiner, inventar, transportmidler o.l.		
6500 Verktøy, inventar mv. som ikke skal aktiveres		
6600 Reperasjon og vedlikehold bygning		
6695 Reparasjon og annet vedlikehold		
6700 Fremmed tjeneste Regnskap/rev.hon./rådgivning o.l.	4 650	
6995 Elektronisk kommunikasjon, porto mv.		

19.04.2022 20:53:07 AR485467157

19.04.2022 20:53:07 AR485467157

Driftskostnader, resultatregnskap

	2021	2020
7000 Drivstoff transportmidler		
7020 Vedlikehold mv. transportmidler		
7040 Forsikring og avgifter på transportmidler		
7080 Bilkostnader, bruk av privat bil i næring		
7099 Privat bruk av næringsbil	-	-
7155 Reise-, diett- og bilgodtgjørelse, opplysningspliktig		
7165 Reise- og diettkostnader (ikke opplysningspliktig)		
7295 Provisjonskostnad		
7330 Salgs- og reklamekostnader		
7370 Representasjonskostnader		
7490 Kontingenter		
7500 Forsikringspremie		
7565 Garanti- og servicekostnad		
7600 Lisens, patentkostnad og royalty		
7700 Annen kostnad	255	
7830 Tap på fordringer		
7880 Tap ved avgang av immaterielle eiendeler og varige driftsmidler		
7885 Tap ved avgang av finansielle anleggsmidler		
9010 Sum driftskostnader	4 905	
9050 Driftsresultat	-4 905	

19.04.2022 20:53:07 AR485467157

19.04.2022 20:53:07 AR485467157

Finansposter, resultatregnskap

Finansinntekter

	2021	2020
8005 Netto positiv resultatandel vedr. investering i DS, TS og FKV		
8030 Renteinntekt fra foretak i samme konsern		
8050 Annen renteinntekt		
8060 Valutagevinst (agio)		
8074 Gevinst ved realisasjon av aksjer, egenkapitalbevis og fondsandeler		
8079 Annen finansinntekt	5 335	
8080 Verdiøkning av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		
8090 Inntekt av andre investeringer/utbytte		
9060 Sum finansinntekter	5 335	

Finanskostnader

	2021	2020
8006 Netto negativ resultatandel vedr. investering i DS, TS, og FKV		
8100 Verdired. av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		
8115 Nedskrivning av finansielle eiendeler		
8130 Rentekostnad til foretak i samme konsern		
8150 Annen rentekostnad		
8160 Valutatap (disagio)		
8174 Tap ved realisasjon av aksjer, egenkapitalbevis og fondsandeler		
8179 Annen finanskostnad		
9070 Sum finanskostnader		

19.04.2022 20:53:07 AR485467157

19.04.2022 20:53:07 AR485467157

Finansposter, resultatregnskap

Årsresultat

	2021		2020
9100 Ordinært resultat før skattekostnad	430		
8300 Betalbar skatt	-		-
8320 Endring utsatt skatt/skattefordel	-		-
9150 Ordinært resultat	430		
8400 Ekstraordinær inntekt			
8500 Ekstraordinær kostnad	-		-
8600 Betalbar skatt	-		-
8620 Endring utsatt skatt/skattefordel	-		-
8910 Andre resultatkomponenter for IFRS-foretak	+		+
9200 Årsresultat/Totalresultat	430		

19.04.2022 20:53:07 AR485467157

19.04.2022 20:53:07 AR485467157

Anleggsmidler, balanse

	2021	2020
1000 Forskning og utvikling		
1020 Konesjoner, patenter, lisenser, varemerker o.l. rettigheter		
1070 Utsatt skattefordel		
1080 Goodwill (saldogruppe b)		
1105 Forretningsbygg (saldogruppe i)		
1115 Bygg og anlegg, hotell o.l. (saldogruppe h)		
1117 Elektroteknisk utrustning i kraftforetak mv. (saldogruppe g)		
1120 Fast teknisk installasjon i bygninger (saldogruppe j)		
1130 Anlegg, maskiner under utførelse		
1150 Tomter og andre grunnarealer	2 755 366	170 000
1160 Bolig inkl. boligtomter, hytter mv.		
1180 Investeringsiendommer		
1205 Personbiler, maskiner, inventar mv. (saldogruppe d)		
1221 Skip, rigger mv. (saldogruppe e)		
1225 Fly, helikopter mv. (saldogruppe f)		
1238 Vare- og lastebiler, busser m.v. (saldogruppe c)		
1239 Varebiler med nullutslipp (saldogruppe c)		
1280 Kontormaskiner o.l. (saldogruppe a)		
1290 Andre driftsmidler		

19.04.2022 20:53:07 AR485467157

19.04.2022 20:53:07 AR485467157

Anleggsmidler, balanse

	2021	2020
1312 Investeringer i datter- og konsernselskap med deltakerfastsetting		
1313 Investeringer i andre datter- og konsernselskap		
1320 Lån til foretak i samme konsern		
1331 Investeringer i tilknyttede selskap med deltakerfastsetting		
1332 Investeringer i andre tilknyttede selskap		
1340 Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		
1350 Investeringer i aksjer, andeler og verdipapirfundsandeler		
1360 Obligasjoner		
1370 Fordringer på personlige eiere, styremedl. o.l.		
1380 Fordringer på ansatte		
1390 Andre fordringer		
1395 Netto pensjonsmidler		
9300 Sum anleggsmidler	2 755 366	170 000

19.04.2022 20:53:07 AR485467157

19.04.2022 20:53:07 AR485467157

Omløpsmidler, balanse

	2021	2020
1400 Varelager		
1490 Biologiske eiendeler		
1500 Kundefordringer eksklusive på selskap i samme konsern		
1501 Kundefordringer på selskap i samme konsern		
1530 Opptjent, ikke fakturert driftsinntekt		
1560 Andre fordringer på selskap i samme konsern		667 373
1565 Kortsiktige fordringer mot personlig eier/styrmedl. o.l.		
1570 Andre kortsiktige fordringer	3 600	
1780 Krav på innbetaling av selskapskapital		
1800 Ikke-markedsbaserte aksjer og andeler		
1810 Markedsbaserte aksjer og verdipapirfondsandeler		
1830 Markedsbaserte obligasjoner, sertifikater mv.		
1840 Andre obligasjoner og sertifikater		
1880 Andre finansielle instrumenter		
1900 Kontanter		
1920 Bankinnskudd	1 120 320	3 018 833
9350 Sum omløpsmidler	1 123 920	3 686 206
9400 Sum eiendeler	3 879 286	3 856 206

19.04.2022 20:53:07 AR485467157

19.04.2022 20:53:07 AR485467157

Egenkapital, balanse

Innskutt egenkapital

	2021	2020
2000 Aksjekap./EK andre foretak	96 000	96 000
2010 Egne aksjer (negativt beløp)		
2020 Overkurs	2 813 305	2 813 305
2030 Annen innskutt egenkapital	495 646	495 646

Opptjent egenkapital

	2021	2020
2043 Fond for vurderingsforskjeller		
2045 Fond for urealiserte gevinster		
2055 Avsatt utbytte (jf IFRS)		
2059 Annen egenkapital. Felleseid andelskapital	419 631	419 201
2080 Udekket tap		
9450 Sum egenkapital	3 824 582	3 824 152

19.04.2022 20:53:07 AR485467157

19.04.2022 20:53:07 AR485467157

Langsiktig gjeld, balanse

	2021	2020
2100 Pensjonsforpliktelser		
2120 Utsatt skatt	32 054	32 054
2130 Derivater		
2160 Uopptjent inntekt		
2180 Avsetninger for forpliktelser		
2200 Konvertible lån		
2210 Obligasjonslån		
2220 Gjeld til kredittinstitusjoner		
2250 Gjeld til ansatte og personlige eiere		
2260 Gjeld til selskap i samme konsern		
2280 Stille interessentinnskudd og ansvarlig lånekapital		
2290 Annen langsiktig gjeld		
9500 Sum langsiktig gjeld	32 054	32 054

19.04.2022 20:53:07 AR485467157

19.04.2022 20:53:07 AR485467157

Kortsiktig gjeld, balanse

	2021	2020
2310 Konvertible lån		
2320 Obligasjonslån		
2330 Derivater		
2380 Gjeld til kredittinstitusjoner		
2400 Leverandørgjeld	18 000	
2460 Leverandørgjeld til selskap i samme konsern		
2500 Betalbar skatt, ikke fastsatt		
2510 Betalbar skatt, fastsatt		
2600 Skattetrekk og andre trekk		
2740 Skyldig merverdiavgift		
2770 Skyldig arbeidsgiveravgift		
2790 Andre offentlige avgifter		
2800 Avsatt utbytte		
2900 Forskudd fra kunder		
2910 Gjeld til ansatte og personlige eiere		
2920 Gjeld til selskap i samme konsern		
2949 Lønn, feriepenger o.l.		
2950 Påløpt rente		
2970 Uopptjent inntekt		
2980 Avsetninger for forpliktelser		
2990 Annen kortsiktig gjeld	4 650	
9550 Sum kortsiktig gjeld	22 650	
9650 Sum egenkapital og gjeld	3 879 286	3 856 206

19.04.2022 20:53:07 AR485467157

19.04.2022 20:53:07 AR485467157

Tilbakeføring av enkelte inntekter og kostnader fra resultatregnskapet

I Tillegg i næringsinntekt

0610 Ikke fradragsberettigede representasjonskostnader	
0611 Ikke fradragsberettigede kontingenter	
0620 Skattekostnad	
0621 Rentekostnad på fastsatt skatt	
0630 Underskuddsandel av investering i DS, TS og FKV Se post 8006	
0631 Verdireduksjon av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	
0632 Nedskrivning på aksjer og andre verdipapir kostnadsført i året	
0633 Regnskapsmessig tap ved realisjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	
0635 Andel av regnskapsmessig underskudd i selskap med deltakerfastsetting	
0636 Regnskapsmessig tap ved realisasjon av andel i selskap med deltakerfastsetting	
0640 Andre ikke fradragsberettigede kostnader inkl. resultatførte gaver	
0645 Tilbakeførte gjeldsrenter etter sktl §§ 2-39 (2) og 6-91	

II Fradrag i næringsinntekt

0815 Tilbakeføring av inntektsført utbytte Fylles ut av både selskap og andre	
0816 Resultatført konsernbidrag	
0820 Negativ skattekostnad	
0821 Renteinntekt på tilbakebetalt skatt	
0830 Overskuddsandel av investering i DS, TS og FKV Se post 8005	
0831 Verdøkning av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	
0832 Reversering av tidligere nedskrivning på aksjer og andre verdipapir inntektsført i året	
0833 Regnskapsmessig gevinst ved realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	
0835 Andel av regnskapsmessig overskudd i selskap med deltakerfastsetting	
0836 Regnskapsmessig gevinst ved realisasjon av andel i selskap med deltakerfastsetting	
0840 Andre skattefrie inntekter	

19.04.2022 20:53:07 AR485467157

19.04.2022 20:53:07 AR485467157

Poster som ikke fylles ut av enkeltpersonforetak. Slike inntekter og fradrag fylles ut direkte i skattemeldingen for personlige skattytere.

I Tillegg i næringsinntekt

0650 Skattepliktig gevinst fra RF-1359

0652 Skattepliktig utbytte på aksjer mv. inklusiv tillegg etter skatteloven § 16-30 femte ledd

0653 3 % av netto skattefrie inntekter etter fritaksmetoden og 3 % av utdeling fra selskap med deltakerfastsetting

0655 Skattemessig overskudd på andel i selskap med deltakerfastsetting

0656 Skattepliktig gevinst ved realisasjon av andel i selskap med deltakerfastsetting

II Fradrag i næringsinntekt

0850 Fradragsberettiget tap fra RF-1359

0855 Skattemessig underskudd på andel i selskap med deltakerfastsetting

0856 Fradragsberettiget tap ved realisasjon av andel i selskap med deltakerfastsetting

19.04.2022 20:53:07 AR485467157

19.04.2022 20:53:07 AR485467157

Poster som bare fylles ut av enkeltpersonforetak. (Enkelte AS, se rettleddn.)

I Tillegg i næringsinntekt

0660 Rentekostnader ført i resultatregnskapet

II Fradrag i næringsinntekt

0860 Renteinntekter ført i resultatregnskapet

0861 Avkastning på livsforsikring ført i resultatregnskapet

0865 Egne sykepenger ført som inntekt i resultatregnskapet

19.04.2022 20:53:07 AR485467157

19.04.2022 20:53:07 AR485467157

Andre poster

I Tillegg i næringsinntekt

0670 Endring i midlertidige forskjeller fra post 100 i RF-1217

0671 Korreksjon for foreslått utbytte fra DS og TS ved bruk av egenkapitalmetoden.
(kun skattepliktig utbytte)

0675 Skattepliktig gevinst fra RF-1109

0678 Inntektstillegg for privat bruk av næringsbil

0679 Andre inntekter

II Fradrag i næringsinntekt

0870 Endring i midlertidige forskjeller fra post 100 i RF-1217

0875 Fradragsberettiget tap fra RF-1109

0877 Emisjons- og stiftelseskostnader

0879 Andre fradrag

19.04.2022 20:53:07 AR485467157

19.04.2022 20:53:07 AR485467157

Beregning av næringsinntekt

0920 Årsresultat/totalresultat fra post 9200		430
0900 Sum tillegg i næringsinntekten	+	
0910 Sum fradrag i næringsinntekten	-	
0970 Sum	=	430
0980 For samvirkeforetak. Etterbetaling, bonus ekskl. MVA til andelseiere/medlemmer	-	
Overstiger utdelingene fradragssrammen, jf. post 0320, føres differansen til inntekt i skattemeldingen (RF-1028) post 233		
0999 Næringsinntekt/-underskudd	=	430
Aksjeselskaper mv. overfører beløpet til skattemeldingen. Selskap med deltakerfastsetting overfører beløpet til selskapsmeldingen		

19.04.2022 20:53:07 AR485467157

19.04.2022 20:53:07 AR485467157

Fordeling på næringer

0999 Næringsinntekt/underskudd

430

0402 Fordeling på næringer

Tabellen under post 0402 skal benyttes av alle enkeltpersonforetak for å fordele resultatet fra post 0999 mellom ulike næringer

A Type næring

ID

B - Post 0999 fordelt på næringer

C - Korreksjoner for primærnæringer

E - Skattepliktig inntekt fordelt på næringer

Beløp under E overføres til RF-1224 eller RF-1341, og RF-1030

Postnummer i skattemeldingen RF-1030

F - Fordeling på innehaver

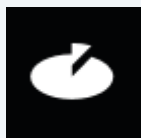
G - Fordelt på ektefelle/registrert partner

0403 Kontrollsum

Sum E - Skattepliktig inntekt fordelt på næringer

Sum F - Fordeling på innehaver

Sum G - Fordelt på ektefelle/registrert partner



Skatteetaten

RF-1217 Forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier 2021

Innledning

[Hjelp til utfylling](#)

Foretaksopplysninger

Navn

STOAVEIEN 13 AS

Fødselsnr.

Organisasjonsnr.

927357518

19.04.2022 20:53:07 AR485467157

19.04.2022 20:53:07 AR485467157

Driftsmidler, langsiktige fordringer mv. tilvirkningskontrakt

Driftsmidler (materielle og immaterielle) og goodwill

	31.12.2020	31.12.2021	Endring i forskjeller
1 Regnskapsmessig verdi på driftsmidler	170 000	2 755 366	
2 Skattemessig verdi på driftsmidler	- 24 300	- 2 609 666	
3 Forskjeller/endringer i forskjeller	= 145 700	= 145 700	= 0

Langsiktige fordringer og gjeld i utenlandsk valuta

	31.12.2020	31.12.2021	Endring i forskjeller
11 Netto regnskapsmessig verdi på langsiktige fordringer/langsiktig gjeld			
12 Netto skattemessig verdi på langsiktige fordringer/langsiktig gjeld	-	-	
13 Forskjeller/endringer i forskjeller	=	=	=

Tilvirkningskontrakt som ikke er fullført ved årsslutt

	31.12.2020	31.12.2021	Endring i forskjeller
21 Regnskapsmessig opptjent inntekt på tilvirkningskontrakt under arbeid			
22 Skattemessig verdi på tilvirkningskontrakt under arbeid	-	-	
23 Forskjeller/endringer i forskjeller	=	=	=

19.04.2022 20:53:07 AR485467157

19.04.2022 20:53:07 AR485467157

Varebeholdning og utestående fordringer

Varebeholdning/biologiske eiendeler

	31.12.2020	31.12.2021	Endring i forskjeller
31 Regnskapsmessig verdi varebeholdning	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
32 Skattemessig verdi varebeholdning	- <input type="text"/>	- <input type="text"/>	
33 Forskjeller/endringer i forskjeller	= <input type="text"/>	- = <input type="text"/>	= <input type="text"/>

Fordringer og gjeld etter fordringsmodellen

	31.12.2020	31.12.2021	Endring i forskjeller
38 Regnskapsmessig verdi på fordring/gjeld etter fordringsmodellen	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
39 Skattemessig verdi på fordring/gjeld etter fordringsmodellen	- <input type="text"/>	- <input type="text"/>	
40 Forskjeller/endringer i forskjeller	= <input type="text"/>	- = <input type="text"/>	= <input type="text"/>

Utestående fordringer

	31.12.2020	31.12.2021	Endring i forskjeller
41 Regnskapsmessig verdi på kundefordringer	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
42 Regnskapsmessig verdi på andre fordringer (også langsiktige)	+ <input type="text" value="667 373"/>	+ <input type="text" value="3 600"/>	
43 Skattemessig verdi på fordringer	- <input type="text" value="667 373"/>	- <input type="text" value="3 600"/>	
44 Forskjeller/endringer i forskjeller	= <input type="text" value="0"/>	- = <input type="text" value="0"/>	= <input type="text" value="0"/>

19.04.2022 20:53:07 AR485467157

19.04.2022 20:53:07 AR485467157

Balanseførte leieavtaler i regnskapet

Skattemessig ikke aktivert (balanseført)

	31.12.2020	31.12.2021	Endring i forskjeller
46 Regnskapsmessig verdi av leasingobjekt ført i balansen	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
47 Regnskapsmessig verdi av leasinggjeld ført i balansen	- <input type="text"/>	- <input type="text"/>	
48 Forskjeller/endringer i forskjeller	= <input type="text"/>	- = <input type="text"/>	= <input type="text"/>

19.04.2022 20:53:07 AR485467157

19.04.2022 20:53:07 AR485467157

Andre opplysninger

	31.12.2020		31.12.2021	Endring i forskjeller
51 Saldo på gevinst- og tapskonto	<input type="text"/>	-	<input type="text"/>	= <input type="text"/>
52 Betinget skattefrie gevinster	<input type="text"/>	-	<input type="text"/>	= <input type="text"/>
53 Regnskapsmessig uopptjent inntekt	- <input type="text"/>	-	<input type="text"/>	= <input type="text"/>
54 Regnskapsmessige avsetninger for forpliktelser	- <input type="text"/>	-	<input type="text"/>	= <input type="text"/>
70 Regnskapsmessig avsetning til tap på kontrakter mv.	- <input type="text"/>	-	<input type="text"/>	= <input type="text"/>
72 Netto pensjonsforpliktelser som ført i balansen	- <input type="text"/>	-	<input type="text"/>	= <input type="text"/>
73 Netto pensjonsmidler	<input type="text"/>	-	<input type="text"/>	= <input type="text"/>
74 Skattemessig avsetning til pensjonspremie mv. Beløp som ved årets utgang er avsatt til tilskudd til premiefond for betaling etter utgangen av inntektsåret.	<input type="text"/>	-	<input type="text"/>	= <input type="text"/>
81 Overtatte forpliktelser ved kjøp av virksomhet	<input type="text"/>	-	<input type="text"/>	= <input type="text"/>

82 Andre forskjeller

Spesifiseres	31.12.2020		31.12.2021	Endring i forskjeller
<input type="text"/>	<input type="text"/>	-	<input type="text"/>	= <input type="text"/>
	Sum 31.12.2020		Sum 31.12.2021	Sum i forskjeller
	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>

		Endring i forskjeller
91 Differanse mellom balanseført verdi og virkelig verdi på fusjons-/ fisjonstidspunktet ved skattemessig kontinuitet	-/+	<input type="text"/>
92 Differanse mellom skattemessige verdier og balanseført/virkelig verdi ved omdannelse til aksjeselskap med skattemessig kontinuitet	-/+	<input type="text"/>
93 Fradrag for skattefri gevinst (vederlag - skattemessig verdi) ved overdragelse av eiendel til selskap i samme konsern etter forskrift om skattefrie overføringer	-	<input type="text"/>
94 Tillegg for differanse mellom skattemessig inngangsverdi og vederlag på overføringstidspunktet på eiendel overført fra selskap i samme konsern etter forskrift om skattefri overføring	+	<input type="text"/>
100 Sum endringer i forskjeller fra postene ovenfor	=	<input type="text" value="0"/>
Positivt beløp overføres til post 0670 i Næringsoppgave 2, og negativt beløp til post 0870 i Næringsoppgave 2. Det kan også føres i Næringsoppgave 4, i Næringsoppgave 6, i Næringsoppgave 7, eller i Skattemelding for selskap som omfattes av petroleumsskatteloven § 1 (RF-1323).		

Opplysninger om forskjeller som ikke er behandlet ovenfor (gjelder bare for upersonlig skattyter)

Aksjer og andre finansielle instrumenter mv.

	31.12.2020	31.12.2021
111 Regnskapsmessig verdi på aksjer og andre finansielle instrumenter mv.	<input type="text"/>	<input type="text"/>
112 Skattemessig verdi på aksjer og andre finansielle instrumenter mv.	- <input type="text"/>	- <input type="text"/>
113 Forskjeller	= <input type="text"/>	= <input type="text"/>
115 Inntektsført avsatt utbytte fra datterselskap og tilknyttet selskap	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Andeler i selskap med deltakerfastsetting

	31.12.2020	31.12.2021
121 Regnskapsmessig verdi på andeler i selskap med deltakerfastsetting	<input type="text"/>	<input type="text"/>
122 Skattemessig inngangsverdi på andeler i selskap med deltakerfastsetting	- <input type="text"/>	- <input type="text"/>
123 Forskjeller inngangsverdi	= <input type="text"/>	= <input type="text"/>
124 Resultatforskjeller på andeler i selskap med deltakerfastsetting	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Akkumulert framførbart skattemessig underskudd

	31.12.2020	31.12.2021
130 Akkumulert framførbart skattemessig underskudd	- <input type="text"/>	- <input type="text"/>
140 Omregnet ubenyttet kreditfradrag til fremføring	- <input type="text"/>	- <input type="text"/>
157 Avskåret rentefradrag til fremføring	- <input type="text"/>	- <input type="text"/>
165 Andre forskjeller	<input type="text"/>	<input type="text"/>

19.04.2022 20:53:07 AR485467157

19.04.2022 20:53:07 AR485467157

Sum forskjeller - grunnlag for utsatt skatt/utsatt skattefordel

	31.12.2020	31.12.2021
170 Sum skatteøkende forskjeller	145 700	145 700
180 Sum skattereduserende forskjeller	0	0
181 Forskjeller som ikke inngår i beregningen av utsatt skatt/utsatt skattefordel	0	0
182 Grunnlag for beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel	145 700	145 700

19.04.2022 20:53:07 AR485467157

19.04.2022 20:53:07 AR485467157



KJETIL LOSSIUS | Eiendomsmegler MNEF | 40 40 80 02 | kjetil@sormegleren.no
Sørmeqleren AS avd. Næring | Skippergata 10 | 38 02 22 22 | <https://sormegleren.no/avdeling/naering/>