



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 982 813 212  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NOCA INVEST AS  
Forretningsadresse: c/o Trond Svartdahl  
Rambergveien 41  
3115 TØNSBERG

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Trond Svartdahl  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		45 000	0
Annen driftsinntekt			470 077
<b>Sum inntekter</b>		<b>45 000</b>	<b>470 077</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		38 016	145 019
<b>Sum kostnader</b>		<b>38 016</b>	<b>145 019</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 984</b>	<b>325 058</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på andre investeringer		44 428 251	6 753 086
Annen renteinntekt		409 175	136 606
Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		1 110 805	2 287 946
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>45 948 231</b>	<b>9 177 638</b>
Annen rentekostnad		647	116
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>647</b>	<b>116</b>
<b>Netto finans</b>		<b>45 947 584</b>	<b>9 177 522</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>45 954 568</b>	<b>9 502 580</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		421 370	146 135
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>45 533 198</b>	<b>9 356 445</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>45 533 198</b>	<b>9 356 445</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		45 533 198	9 356 445
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>45 533 198</b>	<b>9 356 445</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap		16 189 026	0
Investering i annet foretak i samme konsern		246 242	0
Investeringer i tilknyttet selskap		4 708 700	22 071 590
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		3 770 952	3 770 952
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>24 914 920</b>	<b>25 842 542</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>24 914 920</b>	<b>25 842 542</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Investeringer</b>			
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter		17 842 921	16 442 331
<b>Sum investeringer</b>		<b>17 842 921</b>	<b>16 442 331</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		66 423 460	21 150 546
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>66 423 460</b>	<b>21 150 546</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>84 266 381</b>	<b>37 592 877</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>109 181 301</b>	<b>63 435 419</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		391 500	391 500
Overkurs		10 458 500	10 458 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 850 000</b>	<b>10 850 000</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		97 909 930	52 376 732
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>97 909 930</b>	<b>52 376 732</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>108 759 930</b>	<b>63 226 732</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt		421 370	146 137
Annen kortsiktig gjeld			62 550
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>421 370</b>	<b>208 687</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>421 370</b>	<b>208 687</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>109 181 300</b>	<b>63 435 419</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 364122

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 982 813 212  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NOCA INVEST AS  
Forretningsadresse: c/o Trond Svartdahl  
Ramborgveien 41  
3115 TØNSBERG

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Trond Svartdahl  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2021

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.06.2021

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 982 813 212  
NOCA INVEST AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		45 000	0
Annen driftsinntekt			470 077
<b>Sum inntekter</b>		<b>45 000</b>	<b>470 077</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		38 016	145 019
<b>Sum kostnader</b>		<b>38 016</b>	<b>145 019</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 984</b>	<b>325 058</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på andre investeringer		44 428 251	6 753 086
Annen renteinntekt		409 175	136 606
Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		1 110 805	2 287 946
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>45 948 231</b>	<b>9 177 638</b>
Annen rentekostnad		647	116
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>647</b>	<b>116</b>
<b>Netto finans</b>		<b>45 947 584</b>	<b>9 177 522</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>45 954 568</b>	<b>9 502 580</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		421 370	146 135
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>45 533 198</b>	<b>9 356 445</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>45 533 198</b>	<b>9 356 445</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		45 533 198	9 356 445
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>45 533 198</b>	<b>9 356 445</b>



Organisasjonsnr: 982 813 212  
NOCA INVEST AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2020** **2019**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	16 189 026	0
Investering i annet foretak i samme konsern	246 242	0
Investeringer i tilknyttet selskap	4 708 700	22 071 590
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3 770 952	3 770 952
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>	<b>24 914 920</b>	<b>25 842 542</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>24 914 920</b>	<b>25 842 542</b>

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Investeringer

Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	17 842 921	16 442 331
<b>Sum investeringer</b>	<b>17 842 921</b>	<b>16 442 331</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	66 423 460	21 150 546
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	<b>66 423 460</b>	<b>21 150 546</b>

**Sum omløpsmidler** **84 266 381** **37 592 877**

**SUM EIENDELER** **109 181 301** **63 435 419**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Selskapskapital	391 500	391 500
Overkurs	10 458 500	10 458 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>10 850 000</b>	<b>10 850 000</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 97 909 930 52 376 732



Sum opptjent egenkapital	97 909 930	52 376 732
Sum egenkapital	108 759 930	63 226 732
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Betalbar skatt	421 370	146 137
Annen kortsiktig gjeld		62 550
Sum kortsiktig gjeld	421 370	208 687
Sum gjeld	421 370	208 687
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	109 181 300	63 435 419



Organisasjonsnr: 982 813 212  
NOCA INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
1

#### Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapskikk

Note  
2

#### Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
A-aksjer	20.00	500.00	10000.00
B-aksjer	763.00	500.00	381500.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Trond Svardahl	20.00	2.55%	A-aksjer
Trond Svartdahl	763.00	97.45%	B-aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	783.00	100.00%

Note  
4

#### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

#### Ytelser til daglig leder

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

Note  
3

#### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Note

#### Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere



Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Note**

6

**Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap**

**Tilknyttet selskap/datterselskap**

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Holbergsgate I AS	100.00%	100.00%	3076483.00	0.00
Holbergsgate IV AS	100.00%	100.00%	1750170.00	0.00
Tønsberg Eiendomsforvaltning AS	100.00%	100.00%	30000.00	0.00
Oslo Byggetreprenør AS	27.00%	100.00%	32222885.00	36893684.00
Oslo Byggeiendom AS	50.00%	50.00%	1676018.00	21620085.00
OBE Ansatte AS	50.00%	50.00%	3207964.00	299073.00



# Deloitte.

Deloitte AS  
Dronning Eufemias gate 14  
Postboks 221 Sentrum  
NO-0103 Oslo  
Norway

Tel: +47 23 27 90 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Noca Invest AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert Noca Invest AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 45 533 198. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneo Dokumentnøkkel: 6/AKH-AETS-C-1Q26H-H3VJQ-CZ76K-WUS8J



## Deloitte.

side 2  
Uavhengig revisors beretning -  
Noca Invest AS

utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

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

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

### **Uttalelse om andre lovmessige krav**

#### ***Konklusjon om registrering og dokumentasjon***

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

Oslo, 5 mai 2021  
Deloitte AS

Vidar Nilsen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 6/AKH-AET5C-1Q26H-H3VJQ-CZ76K-WU58J



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Vidar Nilsen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5990-4-2892027

IP: 31.45.xxx.xxx

2021-05-05 12:56:09Z



Penneo DokumentID: 61AKH-AET5C-TQ26H-H3VJQ-CZY6K-WUS8J

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>