



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 117 900
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TROYA INVEST AS
Forretningsadresse: c/o Arne Brovold
Carl Lundgrens vei 9
0283 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Arne Brovold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2021

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, 24.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		186 000	142 000
Sum inntekter		186 000	142 000
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	115 915	122 390
Sum kostnader		115 915	122 390
Driftsresultat		70 085	19 610
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		81	392
Annen finansinntekt		4 131 576	18 151 675
Sum finansinntekter		4 131 657	18 152 067
Annen rentekostnad		97 425	116 584
Sum finanskostnader		97 425	116 584
Netto finans		4 034 232	18 035 483
Ordinært resultat før skattekostnad		4 104 317	18 055 093
Skattekostnad på ordinært resultat	2,3	10 322	
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 093 995	18 055 093
Årsresultat		4 093 995	18 055 093
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 093 995	18 055 093
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte	4	3 100 000	7 700 000
Ordinært utbytte	4	2 500 000	
Overføringer annen egenkapital	4	-1 506 005	10 355 093
Sum overføringer og disponeringer		4 093 995	18 055 093



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,6	5 441 647	5 441 647
Sum varige driftsmidler		5 441 647	5 441 647
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	7	8 475 412	
Investeringer i aksjer og andeler	8	16 012 679	21 415 211
Obligasjoner og andre fordringer	9		40 000
Sum finansielle anleggsmidler		24 488 091	21 455 211
Sum anleggsmidler		29 929 738	26 896 858
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		5 000	5 000
Sum fordringer		5 000	5 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		66 434	25 293
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		66 434	25 293
Sum omløpsmidler		71 434	30 293
SUM EIENDELER		30 001 172	26 927 151

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Aksjekapital	4,10	2 900 000	2 900 000
Overkurs	4	200 000	200 000
Sum innskutt egenkapital		3 100 000	3 100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	19 678 550	21 184 555
Sum opptjent egenkapital		19 678 550	21 184 555
Sum egenkapital		22 778 550	24 284 555
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	3 000 000	2 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		3 000 000	2 000 000
Sum langsiktig gjeld		3 000 000	2 000 000
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	2	10 322	
Utbytte	4	2 500 000	
Annen kortsiktig gjeld	11	1 712 300	642 596
Sum kortsiktig gjeld		4 222 622	642 596
Sum gjeld		7 222 622	2 642 596
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 001 172	26 927 151



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 259300

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 117 900
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TROYA INVEST AS
Forretningsadresse: Veslefrikks vei 14
1482 NITTEDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Arne Brovold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2021

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, 07.06.2021

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: 988 117 900
TROYA INVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		186 000	142 000
Sum inntekter		186 000	142 000
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	115 915	122 390
Sum kostnader		115 915	122 390
Driftsresultat		70 085	19 610
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		81	392
Annen finansinntekt		4 131 576	18 151 675
Sum finansinntekter		4 131 657	18 152 067
Annen rentekostnad		97 425	116 584
Sum finanskostnader		97 425	116 584
Netto finans		4 034 232	18 035 483
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat		4 104 317	18 055 093
Ordinært resultat etter skattekostnad	2,3	10 322	
Årsresultat		4 093 995	18 055 093
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 093 995	18 055 093
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte	4	3 100 000	7 700 000
Ordinært utbytte	4	2 500 000	
Overføringer annen egenkapital	4	-1 506 005	10 355 093
Sum overføringer og disponeringer		4 093 995	18 055 093



Organisasjonsnr: 988 117 900
TROYA INVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2020	2019
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,6	5 441 647	5 441 647
Sum varige driftsmidler		5 441 647	5 441 647

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i tilknyttet selskap	7	8 475 412	
Investeringer i aksjer og andeler	8	16 012 679	21 415 211
Obligasjoner og andre fordringer	9		40 000
Sum finansielle anleggsmidler		24 488 091	21 455 211

Sum anleggsmidler		29 929 738	26 896 858
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler Varer

Fordringer			
Kundefordringer		5 000	5 000
Sum fordringer		5 000	5 000

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		66 434	25 293
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		66 434	25 293

Sum omløpsmidler		71 434	30 293
-------------------------	--	---------------	---------------

SUM EIENDELER		30 001 172	26 927 151
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4,10	2 900 000	2 900 000
Overkurs	4	200 000	200 000
Sum innskutt egenkapital		3 100 000	3 100 000



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	19 678 550	21 184 555
Sum opptjent egenkapital		19 678 550	21 184 555
Sum egenkapital		22 778 550	24 284 555
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	3 000 000	2 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		3 000 000	2 000 000
Sum langsiktig gjeld		3 000 000	2 000 000
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	2	10 322	
Utbytte	4	2 500 000	
Annen kortsiktig gjeld	11	1 712 300	642 596
Sum kortsiktig gjeld		4 222 622	642 596
Sum gjeld		7 222 622	2 642 596
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 001 172	26 927 151



Organisasjonsnr: 988 117 900
TROYA INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	100.00	29000.00	2900000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Arne Brovold	90.00	90.00%	Ordinære aksjer
Øyvind Brovold	5.00	5.00%	Ordinære aksjer
Ole Fredrik Brovold	5.00	5.00%	Ordinære aksjer

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

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note



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>
Stor-Oslo Eiendom Hodling AS, Oslo	20.22%	20.22%	60107687.00	20908466.00



**Årsoppgjør 2020
for**

Troya Invest AS

Foretaksnr. 988117900



Troya Invest AS

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Leieinntekt		186 000	142 000
Sum driftsinntekter		186 000	142 000
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	1	115 915	122 390
Sum driftskostnader		115 915	122 390
DRIFTSRESULTAT		70 085	19 610
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		81	392
Annen finansinntekt		4 131 576	18 151 675
Sum finansinntekter		4 131 657	18 152 067
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		97 425	116 584
Sum finanskostnader		97 425	116 584
NETTO FINANSPOSTER		4 034 232	18 035 483
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		4 104 317	18 055 093
Skattekostnad på ordinært resultat	2,3	10 322	0
ORDINÆRT RESULTAT		4 093 995	18 055 093
ÅRSRESULTAT		4 093 995	18 055 093
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER			
Avsatt til ordinært utbytte	4	2 500 000	0
Tilleggsutbytte	4	3 100 000	7 700 000
Overføringer annen egenkapital	4	(1 506 005)	10 355 093
SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER		4 093 995	18 055 093



Troya Invest AS

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,6	5 441 647	5 441 647
Sum varige driftsmidler		5 441 647	5 441 647
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	7	8 475 412	0
Investeringer i aksjer og andeler	8	16 012 679	21 415 211
Obligasjoner og andre fordringer	9	0	40 000
Sum finansielle anleggsmidler		24 488 091	21 455 211
SUM ANLEGGSMIDLER		29 929 738	26 896 858
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		5 000	5 000
Sum fordringer		5 000	5 000
Bankinnskudd, kontanter o.l.		66 434	25 293
SUM OMLØPSMIDLER		71 434	30 293
SUM EIENDELER		30 001 172	26 927 151
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4,10	2 900 000	2 900 000
Overkurs	4	200 000	200 000
Sum innskutt egenkapital		3 100 000	3 100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	19 678 550	21 184 555
Sum opptjent egenkapital		19 678 550	21 184 555
SUM EGENKAPITAL		22 778 550	24 284 555
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	3 000 000	2 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		3 000 000	2 000 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 000 000	2 000 000
KORTSIKTIG GJELD			
Betalbar skatt	2	10 322	0
Utbytte	4	2 500 000	0
Annen kortsiktig gjeld	11	1 712 300	642 596
SUM KORTSIKTIG GJELD		4 222 622	642 596
SUM GJELD		7 222 622	2 642 596
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 001 172	26 927 151

Arne Brovold
Styreleder

Nittedal, den 24-21

Ole Fredrik Brovold
styremedlemØyvind Brovold
styremedlem

Årsregnskap for Troya Invest AS

Organisasjonsnr. 988117900



Troya Invest AS

Noter 2020

Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføringsprinsipper og sammenstillingsprinsipper

Inntektsføring skjer etter transaksjonsprinsippet. Det vil si at inntekten blir registrert når salgstransaksjonen finner sted og blir målt til verdien av vederlaget på transaksjonspunktet. Tilhørende kostnader sammenstilles med bokført inntekt. Leieinntekter periodiseres utover leieperioden.

Klassifisering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld.

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede. Boligeiendom avskrives ikke. Disse vurderinger omfatter også langsiktige investeringer i verdipapirer.

Aksjer

Langsiktige investeringer i aksjer bokføres etter kostmetoden. Utbytte inntektsføres først når midlene mottas.

Skatt

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



Troya Invest AS

Noter 2020**Note 1 - Lønnskostnader, antall ansatt, godtgjørelser med mer**

Selskapet har ingen lønnskostnader i år. Det er ikke utbetalt godtgjørelser til styret.

Selskapet har ingen ansatte og har følgelig ikke tegnet avtale om obligatorisk tjenestepensjon (OTP).

Selskapet har ytet godtgjørelse til revisor med følgende beløp:

	I år	I fjor
Revisjon,	18 750	16 875
Revisjon, teknisk utarbeidelse av ligningspapirer og regnskap	0	0

Note 2 - Skatt**Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:**

Resultat før skattekostnader	4 104 317
+ Permanente og andre forskjeller	-4 011 770
+ Endring i midlertidige forskjeller	0
= Inntekt før anvendelse av framført underskudd	92 547
- Anvendt skattemessig framførbart underskudd	45 627
= Inntekt	46 920

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	10 322
= Sum betalbar skatt	10 322
+/- Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	0
= Ordinær skattekostnad	10 322
Skattesats i inntektsåret	22

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	10 322
- Refusjon av skatt tiltakspakke 2020	0
= Betalbar skatt i balansen	10 322



Troya Invest AS

Noter 2020**Note 3 - Utsatt skatt****Utsatt skatt/utsatt skattefordel**

	2020	2019
- Skattem. fremf. underskudd som utlignes	0	45 627
= Grunnlag utsatt skatt	0	-45 627
Utsatt skatt	0	0
Negativt grunnlag utsatt skatt	0	45 627
= Grunnlag utsatt skattefordel	0	45 627
Utsatt skattefordel	0	10 038
Grunnlag ikke bokført utsatt skattefordel	0	45 627
Ikke bokført utsatt skattefordel	0	10 038
Bokført utsatt skattefordel	0	0

Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	2 900 000	200 000	21 184 555	24 284 555
+Fra årets resultat			4 093 995	4 093 995
-Avsatt utbytte			-2 500 000	-2 500 000
-Tilleggsutbytte			-3 100 000	-3 100 000
Pr 31.12.	2 900 000	200 000	19 678 550	22 778 550

Regnskapet er avgitt under forutsetning om fortsatt drift.

Note 5 - Tomter, bygninger og annen fast eiendom

Selskapet eier en leilighet i Frognerveien 4 B i Oslo kommune, gnr 211, bnr 90, seksjon nr 12. Bokført verdi på leiligheten er kr 5.441.647,-
Leiligheter avskrives ikke.



Troya Invest AS

Noter 2020

Note 6 - Lån og garantier

I 2016 ble det tatt opp et lån som i 2020 er utvidet med kr 1 mill. Lånet er nå pålydende kr 3 mill. Dette lånet er sikret ved pant i følgende: Gnr 211, bnr 90, snr 12 i Oslo kommune, med kr 3 mill. Lånet forfaller til betaling juni 2022 (utvidet et år ved økning av lånet).

Det er påløpt 2.729,- i ikke forfalte renter på gjenværende lån pr 31.12. i år.

Note 7 - Investeringer i tilknyttet selskap

Selskapet har aksjer i følgende tilknyttede selskaper:

Tilknyttet selskap, kontorsted:	Eierandel %	Stemme-rett %	Årsresultat siste år	Balanseført EK siste år
Stor-Oslo Eiendom Hodling AS, Oslo	20,22 %	20,22 %	20 908 466	60 107 687

Note 8 - Investering i aksjer og andeler

Selskapet har aksjer i følgende andre selskaper:

	Antall aksjer	Eierandel %	Balanseført verdi	Kostpris
Stor-Oslo Invest AS	44 515	3,84 %	16 012 679	16 012 679
Sum			16 012 679	16 012 679

Note 9 - Andre fordringer

Fordringen på to av aksjonærene er oppgjort i 2020.

Note 10 - Aksjekapital

Aksjekapitalen består av:
Aksjer

Antall	Pålydende	Bokført
100	29.000	2.900.000

Pr 31.12. i år har selskapet følgende aksjonærer:

	Eierandel
Arne Brovold	90 %
Øyvind Brovold	5 %
Ole Fredrik Brovold	5 %

Alle aksjer gir samme rettigheter, alle aksjonærer sitter i styret, Arne Brovold er styrets leder.



Troya Invest AS

Noter 2020

Note 11 - Annen kortsiktig gjeld

Selskapets lån fra hovedaksjonær er oppgjort i 2020.

Selskapet har i 2020 mottatt lån fra Stor-Oslo Invest AS på kr 1 709 571 inkl. påløpte renter, som renteberegnes med 4 %. Lånet er tatt opp for utdeling av utbytte til eierne av Troya Invest AS. Lånet forfaller til betaling i 2021.



BDO AS
MUNKEDANSVEIEN 45
POSTBOKS 1704 VIKÅ
0121 OSLO

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i TROYA INVEST AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TROYA INVEST AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er 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.

Styret og daglig leder ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål 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



BDO AS
MUNKEDANSVEIEN 45
POSTBOKS 1704 VIKÅ
0121 OSLO

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.

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

Uttalelse om øvrige 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 bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Anders Ramberg
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: M7X11-CJ160-NE1VU-S358H-KSCL-8TY8I



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."

Anders Ramberg

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5999-4-747087

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-30 08:18:55Z



Penneo Dokumentnøkkel: MTX1F-CJ160-NE1VU-S358H-KC5CL-8TY8I

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>



Troya Invest AS

Noter 2020

Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføringsprinsipper og sammenstillingsprinsipper

Inntektsføring skjer etter transaksjonsprinsippet. Det vil si at inntekten blir registrert når salgstransaksjonen finner sted og blir målt til verdien av vederlaget på transaksjonspunktet. Tilhørende kostnader sammenstilles med bokført inntekt. Leieinntekter periodiseres utover leieperioden.

Klassifisering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld.

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede. Boligeiendom avskrives ikke. Disse vurderinger omfatter også langsiktige investeringer i verdipapirer.

Aksjer

Langsiktige investeringer i aksjer bokføres etter kostmetoden. Utbytte inntektsføres først når midlene mottas.

Skatt

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



Troya Invest AS

Noter 2020

Note 1 - Lønnskostnader, antall ansatt, godtgjørelser med mer

Selskapet har ingen lønnskostnader i år. Det er ikke utbetalt godtgjørelser til styret.

Selskapet har ingen ansatte og har følgelig ikke tegnet avtale om obligatorisk tjenestepensjon (OTP).

Selskapet har yttet godtgjørelse til revisor med følgende beløp:

	I år	I fjor
Revisjon,	18 750	16 875
Revisjon, teknisk utarbeidelse av ligningspapirer og regnskap	0	0

Note 2 - Skatt

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	4 104 317
+ Permanente og andre forskjeller	-4 011 770
+ Endring i midlertidige forskjeller	0
= Inntekt før anvendelse av framført underskudd	92 547
- Anvendt skattemessig framførbart underskudd	45 627
= Inntekt	46 920

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	10 322
= Sum betalbar skatt	10 322
+/- Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	0
= Ordinær skattekostnad	10 322
Skattesats i inntektsåret	22

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	10 322
- Refusjon av skatt tiltakspakke 2020	0
= Betalbar skatt i balansen	10 322

Note 3 - Utsatt skatt

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2020	2019
Noter for Troya Invest AS		Organisasjonsnr. 988117900



Troya Invest AS

Noter 2020

- Skattem. fremf. underskudd som utlignes	0	45 627
= Grunnlag utsatt skatt	0	-45 627
Utsatt skatt	0	0
Negativt grunnlag utsatt skatt	0	45 627
= Grunnlag utsatt skattefordel	0	45 627
Utsatt skattefordel	0	10 038
Grunnlag ikke bokført utsatt skattefordel	0	45 627
Ikke bokført utsatt skattefordel	0	10 038
Bokført utsatt skattefordel	0	0

Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	2 900 000	200 000	21 184 555	24 284 555
+Fra årets resultat			4 093 995	4 093 995
-Avsatt utbytte			-2 500 000	-2 500 000
-Tilleggsutbytte			-3 100 000	-3 100 000
Pr 31.12.	2 900 000	200 000	19 678 550	22 778 550

Regnskapet er avgitt under forutsetning om fortsatt drift.

Note 5 - Tomter, bygninger og annen fast eiendom

Selskapet eier en leilighet i Frognerveien 4 B i Oslo kommune, gnr 211, bnr 90, seksjon nr 12. Bokført verdi på leiligheten er kr 5.441.647,-
Leiligheter avskrives ikke.

Note 6 - Lån og garantier

I 2016 ble det tatt opp et lån som i 2020 er utvidet med kr 1 mill.
Lånet er nå pålydende kr 3 mill.
Dette lånet er sikret ved pant i følgende:
Gnr 211, bnr 90, snr 12 i Oslo kommune, med kr 3 mill.
Lånet forfaller til betaling juni 2022 (utvidet et år ved økning av lånet).

Det er påløpt 2.729,- i ikke forfalte renter på gjenværende lån pr 31.12. i år.

Note 7 - Investeringer i tilknyttet selskap

Selskapet har aksjer i følgende tilknyttede selskaper:

Tilknyttet selskap, kontorsted:	Eierandel %	Stemme-rett %	Årsresultat siste år	Balanseført EK siste år
Noter for Troya Invest AS		Organisasjonsnr. 988117900		



Troya Invest AS

Noter 2020

Stor-Oslo Eiendom Hodling AS, Oslo	20,22 %	20,22 %	20 908 466	60 107 687
------------------------------------	---------	---------	------------	------------

Note 8 - Investering i aksjer og andeler

Selskapet har aksjer i følgende andre selskaper:

	Antall aksjer	Eierandel %	Balanseført verdi	Kostpris
Stor-Oslo Invest AS	44 515	3,84 %	16 012 679	16 012 679
Sum			16 012 679	16 012 679

Note 9 - Andre fordringer

Fordringen på to av aksjonærene er oppgjort i 2020.

Note 10 - Aksjekapital

Aksjekapitalen består av:

Aksjer	Antall	Pålydende	Bokført
	100	29.000	2.900.000

Pr 31.12. i år har selskapet følgende aksjonærer:

	Eierandel
Arne Brovold	90 %
Øyvind Brovold	5 %
Ole Fredrik Brovold	5 %

Alle aksjer gir samme rettigheter, alle aksjonærer sitter i styret, Arne Brovold er styrets leder.

Note 11 - Annen kortsiktig gjeld

Selskapets lån fra hovedaksjonær er oppgjort i 2020.

Selskapet har i 2020 mottatt lån fra Stor-Oslo Invest AS på kr 1 709 571 inkl. påløpte renter, som renteberegnes med 4 %. Lånet er tatt opp for utdeling av utbytte til eierne av Troya Invest AS. Lånet forfaller til betaling i 2021.



Troya Invest AS

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Leieinntekt		186 000	142 000
Sum driftsinntekter		186 000	142 000
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	1	115 915	122 390
Sum driftskostnader		115 915	122 390
DRIFTSRESULTAT		70 085	19 610
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		81	392
Annen finansinntekt		4 131 576	18 151 675
Sum finansinntekter		4 131 657	18 152 067
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		97 425	116 584
Sum finanskostnader		97 425	116 584
NETTO FINANSPOSTER		4 034 232	18 035 483
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		4 104 317	18 055 093
Skattekostnad på ordinært resultat	2,3	10 322	0
ORDINÆRT RESULTAT		4 093 995	18 055 093
ÅRSRESULTAT		4 093 995	18 055 093
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER			
Avsatt til ordinært utbytte	4	2 500 000	0
Tilleggsutbytte	4	3 100 000	7 700 000
Overføringer annen egenkapital	4	(1 506 005)	10 355 093
SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER		4 093 995	18 055 093



Troya Invest AS

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,6	5 441 647	5 441 647
Sum varige driftsmidler		5 441 647	5 441 647
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	7	8 475 412	0
Investeringer i aksjer og andeler	8	16 012 679	21 415 211
Obligasjoner og andre fordringer	9	0	40 000
Sum finansielle anleggsmidler		24 488 091	21 455 211
SUM ANLEGGSMIDLER		29 929 738	26 896 858
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		5 000	5 000
Sum fordringer		5 000	5 000
Bankinnskudd, kontanter o.l.		66 434	25 293
SUM OMLØPSMIDLER		71 434	30 293
SUM EIENDELER		30 001 172	26 927 151
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4,10	2 900 000	2 900 000
Overkurs	4	200 000	200 000
Sum innskutt egenkapital		3 100 000	3 100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	19 678 550	21 184 555
Sum opptjent egenkapital		19 678 550	21 184 555
SUM EGENKAPITAL		22 778 550	24 284 555
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	3 000 000	2 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		3 000 000	2 000 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 000 000	2 000 000
KORTSIKTIG GJELD			
Betalbar skatt	2	10 322	0
Utbytte	4	2 500 000	0
Annen kortsiktig gjeld	11	1 712 300	642 596
SUM KORTSIKTIG GJELD		4 222 622	642 596
SUM GJELD		7 222 622	2 642 596
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 001 172	26 927 151

Nittedal, den

Arne Brovold
StyrelederOle Fredrik Brovold
styremedlemØyvind Brovold
styremedlem

Årsregnskap for Troya Invest AS

Organisasjonsnr. 988117900



Troya Invest AS

Balanse pr. 31.12.2020

Note	31.12.2020	31.12.2019
------	------------	------------



**Årsoppgjør 2020
for**

Troya Invest AS

Foretaksnr. 988117900