



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 940 522 005
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: INVEST CORPORATE AS
Forretningsadresse: c/o Property House, 6 etasje
Haakon VIIs gate 1
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: George Haben
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 03.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		424 644	358 144
Sum inntekter		424 644	358 144
Kostnader			
Lønnskostnad	2	442 852	489 255
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	89 208	89 208
Annen driftskostnad	2	677 305	1 058 227
Tap på fordring		4 300 000	2 915 011
Sum kostnader		5 509 365	4 551 701
Driftsresultat		-5 084 721	-4 193 557
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		1 000 000	460 593
Annen renteinntekt		138 773	206 397
Gevinst ved salg aksjer m.v		831 070	5 581 431
Utbytte		25 410 959	1 231 984
Sum finansinntekter		27 380 802	7 480 405
Annen rentekostnad		350 449	491 059
Annen finanskostnad		1 513 797	666 593
Sum finanskostnader		1 864 246	1 157 652
Netto finans		25 516 556	6 322 753
Ordinært resultat før skattekostnad		20 431 835	2 129 196
Skattekostnad på ordinært resultat	7	0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		20 431 835	2 129 196
Årsresultat		20 431 835	2 129 196
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		250 000	985 980
Overføringer til/fra annen egenkapital		20 181 834	1 143 216



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum overføringer og disponeringer	6	20 431 834	2 129 196



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	10 595 897	10 595 897
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	654 259	743 467
Sum varige driftsmidler		11 250 156	11 339 364
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	10 120 605	11 605 602
Investeringer i tilknyttet selskap	4	18 877 721	18 892 720
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	10	42 844 829	19 017 819
Investeringer i aksjer og andeler	5	5 001	5 001
Sum finansielle anleggsmidler		71 848 156	49 521 142
Sum anleggsmidler		83 098 312	60 860 506
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		6 502 953	5 151 069
Konsernfordringer	9	7 239 097	4 012 850
Sum fordringer		13 742 050	9 163 919
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	4	6 914 866	3 307 707
Sum investeringer		6 914 866	3 307 707
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	200 090	8 945 077
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		200 090	8 945 077
Sum omløpsmidler		20 857 006	21 416 703



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
SUM EIENDELER		103 955 318	82 277 209
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		1 725 465	1 725 465
Overkurs		21 395 836	21 395 836
Annen innskutt egenkapital		3 424	3 424
Sum innskutt egenkapital		23 124 725	23 124 725
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		63 787 875	44 592 021
Sum opptjent egenkapital		63 787 875	44 592 021
Sum egenkapital		86 912 600	67 716 746
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	11 005 597	11 110 758
Sum annen langsiktig gjeld		11 005 597	11 110 758
Sum langsiktig gjeld		11 005 597	11 110 758
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		66 755	85 981
Skyldige offentlige avgifter		110 954	116 890
Utbytte	6	250 000	985 980
Kortsiktig konserngjeld	9	3 756 236	0
Gjeld til tilknyttet selskap	10	791 748	584 423
Annen kortsiktig gjeld		1 061 428	1 676 432
Sum kortsiktig gjeld		6 037 121	3 449 706
Sum gjeld		17 042 718	14 560 464
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		103 955 318	82 277 210



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
---------------------	-------------	-------------	-------------



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 644972

Enheten

Organisasjonsnummer: 940 522 005
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: INVEST CORPORATE AS
Forretningsadresse: c/o Property House, 6 etasje
Haakon VIIIs gate 1
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Mørselskap 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: George Haben
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 14.07.2022



Organisasjonsnr: 940 522 005
INVEST CORPORATE AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		424 644	358 144
Sum inntekter		424 644	358 144
Kostnader			
Lønnskostnad	2	442 852	489 255
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	89 208	89 208
Annen driftskostnad	2	677 305	1 058 227
Tap på fordring		4 300 000	2 915 011
Sum kostnader		5 509 365	4 551 701
Driftsresultat		-5 084 721	-4 193 557
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap			
Annen renteinntekt		1 000 000	460 593
Gevinst ved salg aksjer m.v		138 773	206 397
Utbytte		831 070	5 581 431
Sum finansinntekter		27 380 802	7 480 405
Annen rentekostnad		350 449	491 059
Annen finanskostnad		1 513 797	666 593
Sum finanskostnader		1 864 246	1 157 652
Netto finans		25 516 556	6 322 753
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	7	0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		20 431 835	2 129 196
Årsresultat		20 431 835	2 129 196
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		250 000	985 980
Overføringer til/fra annen egenkapital		20 181 834	1 143 216
Sum overføringer og disponeringer	6	20 431 834	2 129 196



Organisasjonsnr: 940 522 005
INVEST CORPORATE AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom 3 10 595 897 10 595 897			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende 3 654 259 743 467			
Sum varige driftsmidler 11 250 156 11 339 364			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap 4 10 120 605 11 605 602			
Investeringer i tilknyttet selskap 4 18 877 721 18 892 720			
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet 10 42 844 829 19 017 819			
Investeringer i aksjer og andeler 5 5 001 5 001			
Sum finansielle anleggsmidler 71 848 156 49 521 142			
Sum anleggsmidler 83 098 312 60 860 506			
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer 6 502 953 5 151 069			
Konsernfordringer 9 7 239 097 4 012 850			
Sum fordringer 13 742 050 9 163 919			
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer 4 6 914 866 3 307 707			
Sum investeringer 6 914 866 3 307 707			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende 11 200 090 8 945 077			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 200 090 8 945 077			
Sum omløpsmidler 20 857 006 21 416 703			
SUM EIENDELER 103 955 318 82 277 209			



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	1 725 465	1 725 465
Overkurs	21 395 836	21 395 836
Annen innskutt egenkapital	3 424	3 424
Sum innskutt egenkapital	23 124 725	23 124 725

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	63 787 875	44 592 021
Sum opptjent egenkapital	63 787 875	44 592 021

Sum egenkapital	86 912 600	67 716 746
------------------------	-------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	8	11 005 597	11 110 758
Sum annen langsiktig gjeld		11 005 597	11 110 758

Sum langsiktig gjeld		11 005 597	11 110 758
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		66 755	85 981
Skyldige offentlige avgifter		110 954	116 890
Utbytte	6	250 000	985 980
Kortsiktig konserngjeld	9	3 756 236	0
Gjeld til tilknyttet selskap	10	791 748	584 423
Annen kortsiktig gjeld		1 061 428	1 676 432
Sum kortsiktig gjeld		6 037 121	3 449 706

Sum gjeld		17 042 718	14 560 464
------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		103 955 318	82 277 210
---------------------------------	--	--------------------	-------------------



Organisasjonsnr: 940 522 005
INVEST CORPORATE AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 17. juni 1998 og god regnskapsskikk for små foretak. I samsvar med god regnskapsskikk for små foretak har man ikke foretatt en konsolidering av datterselskaper. Regnskapsprinsipper Anleggsmidler med begrenset levetid er vurdert til anskaffelseskost redusert med lineære avskrivninger beregnet ut fra antatt levetid. Investering i aksjer og andeler er ført opp til anskaffelseskost. Investeringene er nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående. Mottatt utbytte og andre overskudds-utdelinger fra selskapene føres som inntekt. Omløpsmidler er vurdert til laveste av anskaffelseskost eller virkelig verdi. Fordringer som skal innbetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Skatter Skattekostnader sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skattefordel balanseføres ikke.

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

0.20

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
Lønn	220400.00	220400.00
Folketrygdavgift	72452.00	68855.00
Andre ytelser	150000.00	200000.00
Sum lønnskostnader	442852.00	489255.00

Mer om årsverk og lønn

Selskapet har to deltidsansatte, hvorav en er selskapets hovedaksjonær.



Selskapet er ikke pliktig å ha obligatorisk tjenstepensjon.

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

Note

3

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	11502912.00	
<u>Tilgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	0.00	
<u>Avgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	0.00	
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	11502912.00	
<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	252756.00	
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	11250156.00	
<u>Årets av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	89208.00	

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Invest Corporate AS eier to utleieleiligheter i Oslo. Ligningsverdi pr 31.12.2021 13 282 135

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Ja

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen



Iht GRS for små foretak er det besluttet å ikke utarbeide konsernregnskap

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	7239097.00	4012850.00
<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	42844829.00	19017819.00
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>

Kortsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3756236.00	0.00
<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	791748.00	584423.00
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

Note

Virkelig verdi og resultatført verdiendr. i perioden, finansielle instrumenter

Mer om finansielle instrumenter

Beskrivelse av finansielle derivater

Note

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Erverv

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Avhendelse

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Samvirkeforetak

Vedtektsbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti

Mer om aksjer

Note



8

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt
0.00

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler
11005597.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler
11250156.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld

Selskapet har følgende gjeld til kredittinstitusjoner pr 31.12.2021:
Sparebank 1 SMN AS, restsaldo NOK 6.900.000, gjeldende rentesats 3,23%.
Sparebank 1 SMN AS, restsaldo NOK 3.500.000, gjeldende rentesats 3,56%.
Lånene er sikret med pant i selskapets utleieleiligheter. DnB Finans,
restsaldo NOK 605.597, gjeldende rentesats 3,75%. Lånet er sikret med pant
i selskapets bil.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

2, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Note 2 - Ansatte, godtgjørelser m.m. Revisor er i 2021 godtgjort med kr 68.750 (inkl mva) som gjelder ordinær revisjon. Note 4 - Investering i aksjer og andeler Selskap Antall aksjer Andel Resultat Egen- kapital Bokført verdi Florvåg Brygge AS 3 300 100 % 1 IC Living AS 10 000 100 % -238 622 2 050 799 10 090 000 Invest Corporate Finance AS 510 51 % 100 228 175 464 30 600 Middelthunsgate 19 AS 1 000 100 % 1 Nyboco AS 1 140 100 % 7 915 805 5 395 855 1 SBS Industrier AS 1 000 100 % 1 Trangesmauet 1A AS 2 255 90 % 6 827 1 612 496 1 Sum aksjer i datterselskap 10 120 605 Det er ikke utarbeidet konsernregnskap for selskapene i konsernet. Selskap Antall aksjer Andel Resultat Egen- kapital Bokført verdi Medio AS 30 25,0 % 840 000 Pantheon Eiendom AS 55 460 26,8 % 514 068 -311 116 3 037 719 Sumatra AS 30 30,0 % 4 000 996 5 601 874 1 Ulvetanna AS 500 50,0 % 1 Vika Detalj AS 10 000 50,0 % 10 730 476 20 515 689 15 000 001 Sum aksjer i tilknyttede selskap 18 877 722 Selskap Antall aksjer Bokført verdi Adline Professional AS 1 143 500 391 Bulk Infrastructure Holding AS 20 000 398 860 EMF Tankers XXV ApS 997 980 Erlebygg AS 53 251 750 Hydrogenpro ASA 65 127 1 327 981 Itera AS 90 000 269 223 Lille Viken Eiendom AS 10 000 110 000 Mentor Medier AS 20 000 36 150 NCP II AS 924 975 2 701 812 Papirfly AS (tidl Brandmaster AS) 201 89 541 RCP VII AS 25 220 221 987 Swimeye AS 406 5 000 CNO Financial Group Inc, USA 39 4 191 Sum markedsbasert aksjer 6 914 866 Note 5 - Investering i andeler i deltakerlignede selskap Selskap Andel Bokført verdi KS Skøyenveien 39B 16 % 1 Lillehammer Eiendom DA 50 % 5 000 Sum investering i andeler 5 001 Note 6 - Egenkapital Aksje- kapital Overkurs Annen innskutt EK Annen egenkapital Sum Egenkapital 1.1.2021 1 725 465 21 395 836 3 424 44



592 021 67 716 746 Tilleggsutbytte 0 0 0 -985 980 -985 980 Årets resultat 0
0 0 20 431 834 20 431 834 Utbytte 0 0 0 -250 000 -250 000 Egenkapital
31.12.2021 1 725 465 21 395 836 3 424 63 787 875 86 912 600 Selskapets
aksjonærer er: Aksjeklasse Antall Andel Johannes Sjøflot A 10 452 63,6 %
Liv Hegle A 1 674 10,2 % Seaborn Holding AS A 2 140 13,0 % Seaborn Holding
AS B 2 167 13,2 % Sum 16 433 100 % Selskapets aksjekapital består av 16.433
aksjer pålydende kr 105. Selskapet har ingen egne aksjer. Det er i
regnskapsåret ikke omsatt egne aksjer. Det er kun A-aksjene som har
stemmerett. Note 7 - Skatt Årets skattekostnad framkommer slik: 2021 2020
Regnskapsmessig resultat før skatt 20 431 834 2 129 196 Permanente
forskjeller -24 243 895 5 204 746 Endring i midlertidige forskjeller 4 530
359 -4 865 054 Mottatt konsernbidrag 0 460 593 Anvendelse av fremførbart
underskudd -718 299 -2 929 481 Årets skattepliktige inntekt 0 0 Betalbar
skatt 0 0 Endring i utsatt skatt 0 0 Skatteposisjon overført selskap i
samme konsern 0 0 Skattekostnad 0 0 Spesifikasjon av midlertidige
forskjeller og skatteeffekten av disse: Fordel Forpliktelse Driftsmidler 0
182 579 Gevinst- og tapskonto 0 443 750 Investeringer, aksjer og
obligasjoner 159 886 0 Fordringer 850 000 0 Fremførbart underskudd 1 483
336 0 Sum 2 493 222 626 329 Utsatt skattefordel/forpliktelse 548 509 137
792 Netto utsatt skattefordel/forpliktelse i balansen 0 0 Positive og
negative midlertidige forskjeller er utlignet mot hverandre. I samsvar med
god regnskapsskikk for små foretak kan utsatt skattefordel unnlates
balanseført. Dette alternativet er valgt, slik at utsatt skatt er null og
utsatt skattefordel er ikke ført opp som en eiendel. Note 9 -
Mellomværender med selskaper i samme konsern Fordring Gjeld Florvåg Brygge
AS 1 540 175 0 IC Living AS 4 273 797 0 Invest Corporate Finance AS 78 200
0 Middelthunsgate 19 AS 312 000 0 Nyboco AS 0 3 756 236 SBS Industrier AS
286 439 0 Trangesmauet 1A AS 3 248 487 0 Avsetning til tap -2 500 000 0 Sum
konsernmellomværende 7 239 097 3 756 236 Note 10 - Mellomværender med
tilknyttede og nærstående selskap Fordring Gjeld Bolteløkka Boligutvikling
AS 872 599 0 Comic International Norway AS 1 672 127 0 GS Entreprenør AS 28
839 0 GS Utvikling AS 958 199 0 Kleivanveien 15 AS 6 645 932 0 KS
Skøyenveien 39B 344 636 0 Medio AS 5 205 372 0 Mjøssentret Bensin DA 0 29
798 Mudi AS 79 695 0 Nordstrand Boligutvikling AS 0 0 Pantheon Eiendom AS
10 695 584 0 Pantheon Eiendom Invest AS 129 795 0 Seaborn Holding AS 212
052 0 Sumatra AS 0 700 000 Vika Detalj AS 20 000 000 0 Wickstrøm Eiendom DA
0 61 950 Avsetning til tap -4 000 000 0 Sum mellomværende tilknyttede og
nærstående selskaper 42 844 829 791 748 Note 11 - Bundne midler Av
innstående bank er kr 79.602 bundne skattetreksmidler.



STYRETS OPPSUMMERING FOR 2021 - Invest Corporate AS

Virksomhetens art og hvor den drives

Invest Corporate AS er et selskap som yter rådgivning innenfor økonomi og administrasjon og som dessuten investerer i andre selskaper. Selskapet har kontoradresse i Oslo kommune.

Regnskap

Årsresultatet viser en forbedring med kr 18.302.638 fra et overskudd på kr 2.129.196 i 2020 til et overskudd på kr 20.431.834 i 2021. Endringer skyldes i hovedsak mottatt utbytte fra selskap i Invest Corporates investeringsportefølje.

Styret foreslår at årets overskudd, kr 20.431.834, disponeres ved utdeling av utbytte kr 250.000 og overførsel til annen egenkapital med kr 20.181.834.

Styret bekrefter i samsvar med regnskapslovens §3-3 at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Arbeidsmiljø

Selskapet har to deltidsansatte. Selskapet forskjellsbehandler ikke kvinner og menn.

Ytre miljø

Selskapets virksomhet forurensar ikke det ytre miljø, og er ikke regulert av konsesjoner eller pålegg av miljømessig karakter. I forbindelse med oppstart av bygningsarbeider vil alle arbeider skje i henhold til gjeldende miljøforskrifter.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av Invest Corporate AS' eiendeler og gjeld.

Oslo, 28.juni 2022


Johannes Sjøliot
Styrets leder


Roald Støle
Styremedlem


Jø Hegle Sjøliot
Styremedlem


George Fabén
Daglig leder



Invest Corporate AS

Resultatregnskap

	Noter	2021	2020
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
<i>Driftsinntekter</i>			
Leieinntekter		424 644	358 144
<i>Sum driftsinntekter</i>		<u>424 644</u>	<u>358 144</u>
<i>Driftskostnader</i>			
Lønn og personalkostnader	2	-442 852	-489 255
Avskrivninger	3	-89 208	-89 208
Annen driftskostnad	2	-677 305	-1 058 227
Tap på fordring		-4 300 000	-2 915 011
<i>Sum driftskostnader</i>		<u>-5 509 365</u>	<u>-4 551 701</u>
Driftsresultat		<u>-5 084 721</u>	<u>-4 193 557</u>
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt fra investering i datter		1 000 000	460 593
Annen renteinntekt		138 773	206 397
Gevinst ved salg av aksjer m.v.		831 070	5 581 431
Utbytte		25 410 959	1 231 984
Annen rentekostnad		-350 449	-491 059
Annen finanskostnad		-1 513 797	-666 593
Sum finansinntekter og finanskostnader		<u>25 516 556</u>	<u>6 322 753</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>20 431 834</u>	<u>2 129 196</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	0	0
ARSRESULTAT		<u>20 431 834</u>	<u>2 129 196</u>
OVERFØRINGER			
Overført til annen egenkapital		-20 181 834	-1 143 216
Avsatt til utbytte		-250 000	-985 980
Sum overføringer	6	<u>-20 431 834</u>	<u>-2 129 196</u>

**Invest Corporate AS**
Balanse pr 31.12

EIENDELER	Noter	2021	2020
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	10 595 897	10 595 897
Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner o.l.	3	654 259	743 467
Sum varige driftsmidler		<u>11 250 156</u>	<u>11 339 364</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investering i datterselskap	4	10 120 605	11 605 602
Investeringer i aksjer i tilknyttede selskap	4	18 877 721	18 892 720
Fordring tilknyttet og nærstående selskap	10	42 844 828	19 017 819
Investeringer i andeler	5	5 001	5 001
Sum finansielle anleggsmidler		<u>71 848 156</u>	<u>49 521 142</u>
Sum anleggsmidler		<u>83 098 312</u>	<u>60 860 506</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Fordring konsern	9	7 239 097	4 012 850
Andre fordringer		6 502 953	5 151 069
Sum fordringer		<u>13 742 050</u>	<u>9 163 919</u>
<i>Investeringer</i>			
Markedsbaserte aksjer	4	8 814 866	3 307 707
Sum investeringer		<u>8 814 866</u>	<u>3 307 707</u>
<i>Betingsmidler</i>			
Betingsmidler	11	200 090	8 945 077
Sum omløpsmidler		<u>20 857 006</u>	<u>21 418 704</u>
SUM EIENDELER		<u>103 955 318</u>	<u>82 277 210</u>
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital (16.433 aksjer à kr 105)		1 725 465	1 725 465
Overkurs		21 395 836	21 395 836
Annen innskutt egenkapital		3 424	3 424
Sum innskutt egenkapital		<u>23 124 725</u>	<u>23 124 725</u>
<i>Opplyst egenkapital</i>			
Annen egenkapital		63 787 875	44 592 021
Sum opplyst egenkapital		<u>63 787 875</u>	<u>44 592 021</u>
Sum egenkapital	6	<u>86 912 600</u>	<u>67 716 746</u>
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjon	8	11 005 597	11 110 758
Sum annen langsiktig gjeld		<u>11 005 597</u>	<u>11 110 758</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		66 755	65 961
Skyldige offentlige avgifter		110 954	116 880
Avsatt utbytte	6	250 000	985 980
Gjeld til konsern	9	3 756 236	0
Gjeld tilknyttet selskap	10	791 748	584 423
Annen kortsiktig gjeld		1 061 428	1 676 432
Sum kortsiktig gjeld		<u>8 037 122</u>	<u>3 449 706</u>
Sum gjeld		<u>17 042 719</u>	<u>14 560 464</u>
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		<u>103 955 318</u>	<u>82 277 210</u>

Oslo, 28 juni 2022

Johannes Sjøflot
Styrets leder

Roald Støle
Styremedlem

Jo Høgle Sjøflot
Styremedlem

George Høben
Daglig leder



Invest Corporate AS

Noter til regnskapet pr 31.12.2021

Note 1 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 17. juni 1998 og god regnskapsskikk for små foretak. I samsvar med god regnskapsskikk for små foretak har man ikke foretatt en konsolidering av datterselskaper.

Regnskapsprinsipper

Anleggsmidler med begrenset levetid er vurdert til anskaffelseskost redusert med lineære avskrivninger beregnet ut fra antatt levetid. Investering i aksjer og andeler er ført opp til anskaffelseskost. Investeringene er nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående. Mottatt utbytte og andre overskudds-utdelinger fra selskapene føres som inntekt.

Omløpsmidler er vurdert til laveste av anskaffelseskost eller virkelig verdi. Fordringer som skal innbetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler.

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

Skatter

Skattekostnader sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar

Note 2 - Ansatte, godtgjørelser m.m.

Revisor er i 2021 godtgjort med kr 68.750 (inkl mva) som gjelder ordinær revisjon.

Øvrige driftskostnader er kun ordinære driftskostnader.

Selskapet har to deltidsansatte, hvorav en er selskapets hovedaksjonær. Selskapet er ikke pliktig å ha obligatorisk tjenestepensjon.

	2021	2020
Lønn	220 400	220 400
Styrehonorar	150 000	200 000
Arbeidsgiveravgift	72 452	68 855
Sum lønn og personalkostnader	442 852	489 255

Note 3 - Driftsmidler

	Kunst	Bil	Bolig
Anskaffelseskost 1.1.2021	14 935	892 080	10 595 897
Anskaffelser i året	0	0	0
Avgang i året	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2021	14 935	892 080	10 595 897
Akkumulerte avskrivninger	0	-252 756	0
Balanseført verdi 31.12.21	14 935	639 324	10 595 897
Årets ordinære avskrivninger	0	89 208	0

Prosent for ordinære avskrivninger	10 %	0 %
Avskrivningsmetode	Lineær	Avskrives ikke

Invest Corporate AS eier to utleieleiligheter i Oslo.

Ligningsverdi pr 31.12.2021, 13 282 135



Invest Corporate AS

Noter til regnskapet pr 31.12.2021

Note 4 - Investering i aksjer og andeler

Selskap	Antall aksjer	Andel	Resultat	Egen-kapital	Bokført verdi
Florvåg Brygge AS	3 300	100 %			1
IC Living AS	10 000	100 %	-238 622	2 050 799	10 090 000
Invest Corporate Finance AS	510	51 %	100 228	175 464	30 600
Middelthunsgate 19 AS	1 000	100 %			1
Nyboco AS	1 140	100 %	7 915 805	5 395 855	1
SBS Industrier AS	1 000	100 %			1
Trangesmauet 1A AS	2 255	90 %	6 827	1 612 496	1
Sum aksjer i datterselskap					10 120 605

Det er ikke utarbeidet konsernregnskap for selskapene i konsernet.

Selskap	Antall aksjer	Andel	Resultat	Egen-kapital	Bokført verdi
Medio AS	30	25,0 %			840 000
Pantheon Eiendom AS	55 460	26,8 %	514 068	-311 116	3 037 719
Sumatra AS	30	30,0 %	4 000 996	5 601 874	1
Ulvetanna AS	500	50,0 %			1
Vika Detalj AS	10 000	50,0 %	10 730 476	20 515 689	15 000 001
Sum aksjer i tilknyttede selskap					18 877 722

Selskap	Antall aksjer	Bokført verdi
Adline Professional AS	1 143	500 391
Bulk Infrastructure Holding AS	20 000	398 860
EMF Tankers XXV ApS		997 980
Erlebygg AS	53	251 750
Hydrogenpro ASA	65 127	1 327 981
Itera AS	90 000	269 223
Lille Viken Eiendom AS	10 000	110 000
Mentor Medier AS	20 000	36 150
NCP II AS	924 975	2 701 812
Papirfly AS (tidl Brandmaster AS)	201	89 541
RCP VII AS	25 220	221 987
Swimeye AS	406	5 000
CNO Financial Group Inc, USA	39	4 191
Sum markedsbasert aksjer		6 914 866

Note 5 - Investering i andeler i deltakerlignede selskap

Selskap	Andel	Bokført verdi
KS Skøyenveien 39B	16 %	1
Lillehammer Eiendom DA	50 %	5 000
Sum investering i andeler		5 001



Invest Corporate AS

Noter til regnskapet pr 31.12.2021

Note 6 - Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1.2021	1 725 465	21 395 836	3 424	44 592 021	67 716 746
Tilleggsutbytte	0	0	0	-985 980	-985 980
Årets resultat	0	0	0	20 431 834	20 431 834
Utbytte	0	0	0	-250 000	-250 000
Egenkapital 31.12.2021	1 725 465	21 395 836	3 424	63 787 875	86 912 600

Selskapets aksjonærer er:	Aksjeklasse	Antall	Andel
Johannes Sjøflot	A	10 452	63,6 %
Liv Hegle	A	1 674	10,2 %
Seaborn Holding AS	A	2 140	13,0 %
Seaborn Holding AS	B	2 167	13,2 %
Sum		16 433	100 %

Selskapets aksjekapital består av 16.433 aksjer pålydende kr 105.
Selskapet har ingen egne aksjer. Det er i regnskapsåret ikke omsatt egne aksjer.

Det er kun A-aksjene som har stemmerett.

Note 7 - Skatt

Årets skattekostnad framkommer slik:

	2021	2020
Regnskapsmessig resultat før skatt	20 431 834	2 129 196
Permanente forskjeller	-24 243 895	5 204 746
Endring i midlertidige forskjeller	4 530 359	-4 865 054
Mottatt konsernbidrag	0	460 593
Anvendelse av fremførbart underskudd	-718 299	-2 929 481
Årets skattepliktige inntekt	0	0
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	0	0
Skatteposisjon overført selskap i samme konsern	0	0
Skattekostnad	0	0



Invest Corporate AS

Noter til regnskapet pr 31.12.2021

Note 7 - Skatt (frts.)

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller og skatteeffekten av disse:

	Fordel	Forpliktelse
Driftsmidler	0	182 579
Gevinst- og tapskonto	0	443 750
Investeringer, aksjer og obligasjoner	159 886	0
Fordringer	850 000	0
Fremførbart underskudd	1 483 336	0
Sum	2 493 222	626 329
Utsatt skattefordel/forpliktelse	548 509	137 792
Netto utsatt skattefordel/forpliktelse i balansen	0	0

Positive og negative midlertidige forskjeller er utlignet mot hverandre. I samsvar med god regnskapsskikk for små foretak kan utsatt skattefordel unnlates balanseført. Dette alternativet er valgt, slik at utsatt skatt er null og utsatt skattefordel er ikke ført opp som en eiendel.

Note 8 - Gjeld til kredittinstitusjoner og kausjoner

Selskapet har følgende gjeld til kredittinstitusjoner pr 31.12.2021:

Sparebank 1 SMN AS, restsaldo NOK 6.900.000, gjeldende rentesats 3,23%. Sparebank 1 SMN AS, restsaldo NOK 3.500.000, gjeldende rentesats 3,56%. Lånene er sikret med pant i selskapets utleieleiligheter.

DnB Finans, restsaldo NOK 605.597, gjeldende rentesats 3,75%. Lånet er sikret med pant i selskapets bil.

Note 9 - Mellomværender med selskaper i samme konsern

	Fordring	Gjeld
Florvåg Brygge AS	1 540 175	0
IC Living AS	4 273 797	0
Invest Corporate Finance AS	78 200	0
Middelthunsgate 19 AS	312 000	0
Nyboco AS	0	3 756 236
SBS Industrier AS	286 439	0
Trangesmauet 1A AS	3 248 487	0
Avsetning til tap	-2 500 000	0
Sum konsernmellomværende	7 239 097	3 756 236



Invest Corporate AS

Noter til regnskapet pr 31.12.2021

Note 10 - Mellomværender med tilknyttede og nærstående selskap

	Fordring	Gjeld
Bolteløkka Boligutvikling AS	872 599	0
Comic International Norway AS	1 672 127	0
GS Entreprenør AS	28 839	0
GS Utvikling AS	958 199	0
Kleivanveien 15 AS	6 645 932	0
KS Skøyenveien 39B	344 636	0
Medio AS	5 205 372	0
Mjøssentret Bensin DA	0	29 798
Mudi AS	79 695	0
Nordstrand Boligutvikling AS	0	0
Pantheon Eiendom AS	10 695 584	0
Pantheon Eiendom Invest AS	129 795	0
Seaborn Holding AS	212 052	0
Sumatra AS	0	700 000
Vika Detalj AS	20 000 000	0
Wickstrøm Eiendom DA	0	61 950
Avsetning til tap	-4 000 000	0
Sum mellomværende tilknyttede og nærstående selskaper	42 844 829	791 748

Note 11 - Bundne midler

Av innstående bank er kr 79.602 bundne skattetreksmidler.



RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00
F +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Til generalforsamlingen i Invest Corporate AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Invest Corporate AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 20 431 834. Årsregnskapet består av balanse per 31.12.2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31.12.2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/is a member of Den norske Revisorforening.



Revisors beretning 2021 for Invest Corporate AS



inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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>

Oslo, 28.06.2022
RSM Norge AS

Marit Vigrestad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemso Dokumentnøkkel: YCGCS-18DEG-INOZW-YOSH0-SSHOF-LEOF



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."

Marit Vigrestad

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge

Serienummer: 9578-5997-4-304664

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-06-29 10:11:45 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: VCGCS-18DEG-INOZW-YOSH0-SSH0F-LE0FE

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>