



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 889 610
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: INVEST 4 AS
Forretningsadresse: c/o ECOVIS
Ruseløkkveien 6
0251 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Geir Gulbrandsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2022

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, 16.06.2023



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Leieinntekter | | 5 506 339 | 6 021 217 |
| Sum inntekter | | 5 506 339 | 6 021 217 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 1 | | |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 3 | 2 733 897 | 2 733 897 |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 3 | | |
| Annen driftskostnad | 1, 8 | 1 787 508 | 684 155 |
| Sum kostnader | | 4 521 405 | 3 418 052 |
| Driftsresultat | | 984 934 | 2 603 166 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 6 212 | 51 876 |
| Sum finansinntekter | | 6 212 | 51 876 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 4 031 375 | 4 031 376 |
| Annen rentekostnad | | -104 | |
| Annen finanskostnad | | -30 739 | 28 517 |
| Sum finanskostnader | | 4 000 532 | 4 059 894 |
| Netto finans | | -3 994 320 | -4 008 018 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -3 009 386 | -1 404 852 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 2 | -662 065 | -309 067 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -2 347 321 | -1 095 785 |
| Årsresultat | 7 | -2 347 321 | -1 095 785 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -2 347 321 | -1 095 785 |
| Totalresultat | | -2 347 321 | -1 095 785 |
| Overføringer og disponeringer | | | |



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| Overført fra annen egenkapital | | -2 347 321 | -1 095 785 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -2 347 321 | -1 095 785 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 2 | 1 854 217 | 1 192 152 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 1 854 217 | 1 192 152 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 3 | 50 332 285 | 53 066 182 |
| Maskiner og anlegg | 3 | | |
| Skip og flytende installasjoner | 3 | | |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr | 3 | | |
| Sum varige driftsmidler | | 50 332 285 | 53 066 182 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Lån til foretak i samme konsern | 4 | | |
| Sum anleggsmidler | | 52 186 502 | 54 258 334 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 1 143 754 | 2 485 703 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 155 628 | 149 538 |
| Krav på innbetaling av selskapskapital | 4 | 14 078 333 | 13 713 835 |
| Sum fordringer | | 15 377 715 | 16 349 076 |
| Sum omløpsmidler | | 15 377 715 | 16 349 076 |
| SUM EIENDELER | | 67 564 217 | 70 607 410 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Aksjekapital | 6, 7 | 100 000 | 100 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 100 000 | 100 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 7 | -2 275 724 | 71 597 |
| Sum opptjent egenkapital | | -2 275 724 | 71 597 |
| Sum egenkapital | | -2 175 724 | 171 597 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 2 | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 4, 5 | | |
| Gjeld til selskap i samme konsern | 4, 5 | 67 189 592 | 67 189 592 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 67 189 592 | 67 189 592 |
| Sum langsiktig gjeld | | 67 189 592 | 67 189 592 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Sertifikatlån | 4 | | |
| Leverandørgjeld | | 344 772 | 108 689 |
| Betalbar skatt | 2 | | |
| Skyldig offentlige avgifter | | 85 979 | 455 509 |
| Utbytte | 4 | | |
| Annen kortsiktig gjeld | | 2 119 598 | 2 682 023 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 2 550 349 | 3 246 221 |
| Sum gjeld | | 69 739 941 | 70 435 813 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 67 564 217 | 70 607 410 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 361484

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 889 610
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: INVEST 4 AS
Forretningsadresse: Filipstadveien 5
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Geir Gulbrandsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2022

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 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, 09.06.2022

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: 996 889 610
INVEST 4 AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Leieinntekter | | 5 506 339 | 6 021 217 |
| Sum inntekter | | 5 506 339 | 6 021 217 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 1 | | |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 3 | 2 733 897 | 2 733 897 |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 3 | | |
| Annen driftskostnad | 1, 8 | 1 787 508 | 684 155 |
| Sum kostnader | | 4 521 405 | 3 418 052 |
| Driftsresultat | | 984 934 | 2 603 166 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 6 212 | 51 876 |
| Sum finansinntekter | | 6 212 | 51 876 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 4 031 375 | 4 031 376 |
| Annen rentekostnad | | -104 | |
| Annen finanskostnad | | -30 739 | 28 517 |
| Sum finanskostnader | | 4 000 532 | 4 059 894 |
| Netto finans | | -3 994 320 | -4 008 018 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 2 | -662 065 | -309 067 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -2 347 321 | -1 095 785 |
| Årsresultat | 7 | -2 347 321 | -1 095 785 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -2 347 321 | -1 095 785 |
| Totalresultat | | -2 347 321 | -1 095 785 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overført fra annen egenkapital | | -2 347 321 | -1 095 785 |



Sum overføringer og
disponeringer

-2 347 321

-1 095 785



Organisasjonsnr: 996 889 610
INVEST 4 AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

| | | | |
|-----------------------------------|---|------------------|------------------|
| Utsatt skattefordel | 2 | 1 854 217 | 1 192 152 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 1 854 217 | 1 192 152 |

Varige driftsmidler

| | | | |
|--|---|-------------------|-------------------|
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 3 | 50 332 285 | 53 066 182 |
| Maskiner og anlegg | 3 | | |
| Skip og flytende installasjoner | 3 | | |
| Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr | 3 | | |
| Sum varige driftsmidler | | 50 332 285 | 53 066 182 |

Finansielle anleggsmidler

| | | | |
|------------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Lån til foretak i samme konsern | 4 | | |
| Sum anleggsmidler | | 52 186 502 | 54 258 334 |

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

| | | | |
|---|---|-------------------|-------------------|
| Kundefordringer | | 1 143 754 | 2 485 703 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 155 628 | 149 538 |
| Krav på innbetaling av selskapskapital | 4 | 14 078 333 | 13 713 835 |
| Sum fordringer | | 15 377 715 | 16 349 076 |

| | | | |
|-------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Sum omløpsmidler | | 15 377 715 | 16 349 076 |
|-------------------------|--|-------------------|-------------------|

| | | | |
|----------------------|--|-------------------|-------------------|
| SUM EIENDELER | | 67 564 217 | 70 607 410 |
|----------------------|--|-------------------|-------------------|

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

| | | | |
|---------------------------------|------|----------------|----------------|
| Aksjekapital | 6, 7 | 100 000 | 100 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 100 000 | 100 000 |

Opptjent egenkapital

| | | | |
|---------------------------------|---|-------------------|---------------|
| Annen egenkapital | 7 | -2 275 724 | 71 597 |
| Sum opptjent egenkapital | | -2 275 724 | 71 597 |



| | | | |
|-----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Sum egenkapital | | -2 175 724 | 171 597 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 2 | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til | | | |
| kredittinstitusjoner | 4, 5 | | |
| Gjeld til selskap i samme | | | |
| konsern | 4, 5 | 67 189 592 | 67 189 592 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 67 189 592 | 67 189 592 |
| Sum langsiktig gjeld | | 67 189 592 | 67 189 592 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Sertifikatlån | 4 | | |
| Leverandørgjeld | | 344 772 | 108 689 |
| Betalbar skatt | 2 | | |
| Skyldig offentlige avgifter | | 85 979 | 455 509 |
| Utbytte | 4 | | |
| Annen kortsiktig gjeld | | 2 119 598 | 2 682 023 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 2 550 349 | 3 246 221 |
| Sum gjeld | | 69 739 941 | 70 435 813 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 67 564 217 | 70 607 410 |



Organisasjonsnr: 996 889 610
INVEST 4 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsregnskap 2021

Invest 4 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 996 889 610



| Resultatregnskap | | | |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| Invest 4 AS | | | |
| Driftsinntekter og driftskostnader | Note | 2021 | 2020 |
| Leieinntekter | | 5 506 339 | 6 021 217 |
| Sum driftsinntekter | | 5 506 339 | 6 021 217 |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 3 | 2 733 897 | 2 733 897 |
| Annen driftskostnad | 1, 8 | 1 787 508 | 684 155 |
| Sum driftskostnader | | 4 521 405 | 3 418 052 |
| Driftsresultat | | 984 934 | 2 603 166 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 6 212 | 51 876 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 4 031 375 | 4 031 376 |
| Annen rentekostnad | | -104 | 0 |
| Annen finanskostnad | | -30 739 | 28 517 |
| Resultat av finansposter | | -3 994 320 | -4 008 018 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -3 009 386 | -1 404 852 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 2 | -662 065 | -309 067 |
| Ordinært resultat | | -2 347 321 | -1 095 785 |
| Årsresultat | 7 | -2 347 321 | -1 095 785 |
| Overføringer | | | |
| Overført fra annen egenkapital | | 2 347 321 | 1 095 785 |
| Sum overføringer | | -2 347 321 | -1 095 785 |

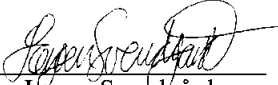
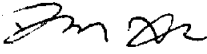


| Balanse | | | |
|---------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| Invest 4 AS | | | |
| Eiendeler | Note | 2021 | 2020 |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 2 | 1 854 217 | 1 192 152 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 1 854 217 | 1 192 152 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 3 | 50 332 285 | 53 066 182 |
| Sum varige driftsmidler | | 50 332 285 | 53 066 182 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum anleggsmidler | | 52 186 502 | 54 258 334 |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 1 143 754 | 2 485 703 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 155 628 | 149 538 |
| Fordringer på selskap i samme konsern | 4 | 14 078 333 | 13 713 835 |
| Sum fordringer | | 15 377 715 | 16 349 076 |
| Sum omløpsmidler | | 15 377 715 | 16 349 076 |
| Sum eiendeler | | 67 564 217 | 70 607 410 |



| Balanse | | | |
|------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| Invest 4 AS | | | |
| Egenkapital og gjeld | Note | 2021 | 2020 |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 6, 7 | 100 000 | 100 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 100 000 | 100 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 7 | -2 275 724 | 71 597 |
| Sum opptjent egenkapital | | -2 275 724 | 71 597 |
| Sum egenkapital | | -2 175 724 | 171 597 |
| Gjeld | | | |
| Avsetning for forpliktelser | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til selskap i samme konsern | 4, 5 | 67 189 592 | 67 189 592 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 67 189 592 | 67 189 592 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 344 772 | 108 689 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 85 979 | 455 509 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 2 119 598 | 2 682 023 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 2 550 349 | 3 246 221 |
| Sum gjeld | | 69 739 941 | 70 435 813 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 67 564 217 | 70 607 410 |

Oslo, 25.05.2022
Styret i Invest 4 AS

| | |
|---|--|
|  Jørgen Svendgård styreleder |  Ding Xu styremedlem |
|---|--|

Org.nr. 996 889 610 Side 4



Invest 4 AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift.

Konsernregnskapet utarbeides av holdingselskapet AP Nordic Investment I SARL med tilhørighet i Luxemburg.

DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Felleskostnader er presentert netto i resultatet.

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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.



Invest 4 AS

Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har ingen ansatte, og har følgelig ingen lønnskostnader. Selskapet plikter derfor heller ikke å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke utbetalt lønn eller godtgjørelse til styret. Det er ingen lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer m.v.

| | 2021 | 2020 |
|--------------------------|---------------|----------------|
| Revisjon | 92 959 | 106 866 |
| Sum godtgjørelser | 92 959 | 106 866 |

Note 2 Skatt

| Årets skattekostnad | 2021 | 2020 |
|--|-------------------|-----------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: | | |
| Betalbar skatt | 0 | 0 |
| Endring i utsatt skattefordel | -662 065 | -309 067 |
| Skattekostnad ordinært resultat | -662 065 | -309 067 |
| Skattepliktig inntekt: | | |
| Ordinært resultat før skatt | -3 009 386 | -1 404 852 |
| Endring i midlertidige forskjeller | 1 107 395 | 1 017 452 |
| Skattepliktig inntekt | -1 901 991 | -387 400 |
| Betalbar skatt i balansen: | | |
| Betalbar skatt på årets resultat | 0 | 0 |
| Sum betalbar skatt i balansen | 0 | 0 |

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

| | 2021 | 2020 | Endring |
|---|-------------------|-------------------|------------------|
| Varige driftsmidler | -5 284 366 | -4 176 972 | 1 107 395 |
| Sum | -5 284 366 | -4 176 972 | 1 107 395 |
| Akkumulert fremførbart underskudd | -3 143 893 | -1 241 902 | 1 901 991 |
| Grunnlag for beregning av utsatt skatt | -8 428 259 | -5 418 874 | 3 009 386 |
| Utsatt skattefordel (22 % / 22 %) | -1 854 217 | -1 192 152 | 662 065 |



Invest 4 AS

Note 3 Anleggsnote

| | Tomter | Bygninger og annen fast eiendom | Anlegg under utførelse | Sum |
|--------------------------------------|------------------|---------------------------------|------------------------|-------------------|
| Anskaffelseskost 01.01.2021 | 5 500 000 | 73 185 159 | 0 | 78 685 159 |
| Tilgang kjøpte driftsmidler | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Avgang solgte driftsmidler | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost 31.12.2021 | 5 500 000 | 73 185 159 | 0 | 78 685 159 |
| Akkumulerte avskrivninger 31.12.2021 | 0 | 28 352 874 | 0 | 28 352 874 |
| Bokført verdi per 31.12.2021 | 5 500 000 | 44 832 285 | 0 | 50 332 285 |
| Årets avskrivninger | 0 | 2 733 897 | 0 | 2 733 897 |

Selskapet benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler. Den økonomiske levetiden for driftsmidler er beregnet til:

- Bygg: 10-50 år

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

| | 2021 | 2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| Fordringer | | |
| <i>Kortsiktige fordringer:</i> | | |
| AP Nordic Drammen Handelsbygg Holding AS | 14 078 333 | 13 713 835 |
| Sum fordringer | 14 078 333 | 13 713 835 |
| Gjeld | | |
| <i>Langsiktig gjeld:</i> | | |
| AP Nordic Residencekvartalet Holding AS | 67 189 592 | 67 189 592 |
| <i>Kortsiktig gjeld:</i> | | |
| AP Nordic Residencekvartalet Holding AS | 0 | 0 |
| Sum | 67 189 592 | 67 189 592 |

Selskapet etablerte i 2015 en konsernkontoordning hos DNB. Saldo på konsernkontoen er presentert som fordring på AP Nordic Drammen Handelsbygg Holding AS. Pr. 31.12.2021 utgjør dette kr. 14 078 333.

Note 5 Langsiktig gjeld/pantstillelser og garantier

| <i>Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:</i> | 2021 | 2020 |
|---|-------------------|-------------------|
| AP Nordic Residencekvartalet Holding AS | 67 189 592 | 67 189 592 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 67 189 592 | 67 189 592 |

Pantstillelser og lignende:

Det er ikke stilt sikkerhet for konserngjeld.



Invest 4 AS

Note 6 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

| | Antall | Pålydende | Balanseført |
|---------------------|--------|-----------|-------------|
| Aksjekapital | | | |
| Ordinære aksjer | 1 000 | 100 | 100 000 |

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

AP Nordic Residencekvartalet Holding AS eier samtlige aksjer i selskapet.

Det er ingen vedtektsbestemmelser angående stemmerett eller rettigheter som kan medføre at det blir utstedt nye aksjer. Selskapet eier ikke egne aksjer.

Det utarbeides ikke konsernregnskap for Invest 4 AS jmf. RL §3-7. Selskapet er et heleid datterselskap av AP Nordic Residencekvartalet Holding AS og inngår i AP Nordic Investment I SARL som det utarbeides konsernregnskap for. Konsernregnskapet kan fås utlevert ved henvendelse til Aberdeen Asset Management Norway AS, Henrik Ibsensgate 100, 0255 Oslo.

Note 7 Egenkapital

| | Aksjekapital | Annen egenkapital | Sum egenkapital |
|----------------------|----------------|-------------------|-------------------|
| Pr. 31.12.2020 | 100 000 | 71 597 | 171 597 |
| Pr 01.01.2021 | 100 000 | 71 597 | 171 597 |
| Årets resultat | | -2 347 321 | -2 347 321 |
| Pr 31.12.2021 | 100 000 | -2 275 724 | -2 175 724 |

Note 8 Andre driftskostnader

| | 2021 | 2020 |
|---|------------------|----------------|
| Fremmedhonorarer (rådgivere, konsulenter, revisjon etc) | 1 038 272 | 303 115 |
| Drift og vedlikehold | 189 446 | 13 535 |
| Andre driftskostnader | 559 789 | -59 974 |
| Sum | 1 787 508 | 256 676 |

Det er i 2021 inngått en nye serviceavtaler i eiendomsfondet APNI Norge, hvor selskapet er endel av, nå blir konsulent honorarer belastet direkte til selskapene og ikke til morselskap. Fremmedhonorar for året er derfor høyere enn tidligere år. Andre driftskostnader er økt, dette skyldes negativ effekt i eiers andel felleskost fra 2020.



Til generalforsamlingen i Invest 4 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Invest 4 AS som består av balanse per 31. desember 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. desember 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 inneholder vår konklusjon. Betryggende 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Oslo, 25. mai 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Steffensen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

| Name | Method | Date |
|--------------------|---------------|------------------|
| Steffensen, Thomas | BANKID_MOBILE | 2022-05-25 06:00 |

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.