



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 889 610
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: INVEST 4 AS
Forretningsadresse: Filipstadveien 5
0250 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: Geir Gulbrandsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.06.2021

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, 10.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		6 021 217	6 307 932
Sum inntekter		6 021 217	6 307 932
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	2 733 897	2 733 897
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	2, 9	684 155	803 468
Sum kostnader		3 418 052	3 537 365
Driftsresultat		2 603 166	2 770 567
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			154 027
Annen renteinntekt		51 876	1 743
Sum finansinntekter		51 876	155 770
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 031 376	4 031 375
Annen finanskostnad		28 517	3 685
Sum finanskostnader		4 059 894	4 035 060
Netto finans		-4 008 018	-3 879 290
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 404 852	-1 108 723
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-309 067	-243 919
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 095 785	-864 804
Årsresultat	8	-1 095 785	-864 804
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 095 785	-864 804
Totalresultat		-1 095 785	-864 804
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Overført fra annen egenkapital		-1 095 785	-864 804
Sum overføringer og disponeringer		-1 095 785	-864 804



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	1 192 152	883 085
Sum immaterielle eiendeler		1 192 152	883 085
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	53 066 182	55 800 079
Maskiner og anlegg	4		
Skip og flytende installasjoner	4		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4		
Sum varige driftsmidler		53 066 182	55 800 079
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5		
Sum anleggsmidler		54 258 334	56 683 164
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 485 703	958 505
Andre kortsiktige fordringer		149 538	445 492
Krav på innbetaling av selskapskapital	5	13 713 835	16 531 221
Sum fordringer		16 349 076	17 935 218
Sum omløpsmidler		16 349 076	17 935 218
SUM EIENDELER		70 607 410	74 618 382

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Aksjekapital	7, 8	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	71 597	1 167 382
Sum opptjent egenkapital		71 597	1 167 382
Sum egenkapital		171 597	1 267 382
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 6		
Gjeld til selskap i samme konsern	5, 6	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	5		
Leverandørgjeld		108 689	115 763
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		455 509	91 205
Utbytte	5		5 047 503
Annen kortsiktig gjeld		2 682 023	906 937
Sum kortsiktig gjeld		3 246 221	6 161 408
Sum gjeld		70 435 813	73 351 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		70 607 410	74 618 382



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 506123

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 889 610
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: INVEST 4 AS
Forretningsadresse: Filipstadveien 5
0250 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: Geir Gulbrandsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.06.2021

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, 19.07.2021

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: 996 889 610
INVEST 4 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		6 021 217	6 307 932
Sum inntekter		6 021 217	6 307 932
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	2 733 897	2 733 897
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	2, 9	684 155	803 468
Sum kostnader		3 418 052	3 537 365
Driftsresultat		2 603 166	2 770 567
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			154 027
Annen renteinntekt		51 876	1 743
Sum finansinntekter		51 876	155 770
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 031 376	4 031 375
Annen finanskostnad		28 517	3 685
Sum finanskostnader		4 059 894	4 035 060
Netto finans		-4 008 018	-3 879 290
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 404 852	-1 108 723
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-309 067	-243 919
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 095 785	-864 804
Årsresultat	8	-1 095 785	-864 804
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 095 785	-864 804
Totalresultat		-1 095 785	-864 804
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen egenkapital		-1 095 785	-864 804



Sum overføringer og
disponeringer

-1 095 785

-864 804



Organisasjonsnr: 996 889 610
INVEST 4 AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 3 1 192 152 883 085
Sum immaterielle eiendeler 1 192 152 883 085

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.
fast eiendom 4 53 066 182 55 800 079
Maskiner og anlegg 4
Skip og flytende
installasjoner 4
Driftsløsøre, inventar o.
a. utstyr 4
Sum varige driftsmidler 53 066 182 55 800 079

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme
konsern 5
Sum anleggsmidler 54 258 334 56 683 164

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 2 485 703 958 505
Andre kortsiktige
fordringer 149 538 445 492
Krav på innbetaling av
selskapskapital 5 13 713 835 16 531 221
Sum fordringer 16 349 076 17 935 218

Sum omløpsmidler 16 349 076 17 935 218

SUM EIENDELER

70 607 410 74 618 382

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 7, 8 100 000 100 000
Sum innskutt egenkapital 100 000 100 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 8 71 597 1 167 382
Sum opptjent egenkapital 71 597 1 167 382



Sum egenkapital		171 597	1 267 382
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5, 6		
Gjeld til selskap i samme			
konsern	5, 6	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	5		
Leverandørgjeld		108 689	115 763
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		455 509	91 205
Utbytte	5		5 047 503
Annen kortsiktig gjeld		2 682 023	906 937
Sum kortsiktig gjeld		3 246 221	6 161 408
Sum gjeld		70 435 813	73 351 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		70 607 410	74 618 382



Organisasjonsnr: 996 889 610
INVEST 4 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	1000.00	100.00	100000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
AP Nordic Residencekvartalet Holding AS	1000.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	1000.00	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

Virkomheten 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



PROTOKOLL FRA STYREMØTE I INVEST 4 AS (org. nr. 996 889 610)	MINUTES FROM BOARD MEETING IN INVEST 4 AS (org. nr. 996 889 610)
<p>Denne styreprotokollen er utarbeidet både på norsk og engelsk. Dersom det skulle vise seg å være uoverensstemmelser mellom de to versjonene, skal den norske protokollen ha forrang.</p>	<p>These minutes have been prepared in both Norwegian and English. In case of any inconsistencies between the content of the two versions, the Norwegian version shall prevail.</p>
<p>Styremøte i Invest 4 AS ("Selskapet") ble avholdt den 22. juni 2021 i Selskapets lokaler i Oslo. Følgende styremedlemmer deltok:</p>	<p>A Board meeting in Invest 4 AS (the "Company") was held on June 22nd, 2021 in the Company's offices in Oslo. The following Board Members participated:</p>
<p>Jørgen Svendgård, Styrets leder Ding Xu, Styremedlem</p>	<p>Jørgen Svendgård, Chairman of the Board Ding Xu, Board member</p>
<p>Styret var således vedtaksdyktig, jf. aksjeloven § 6-24.</p>	<p>The Board thus constituted a quorum, cf. the Norwegian Private Limited Companies Act section 6-24.</p>
<p>På agendaen stod:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Forslag til årsregnskap2. Forslag til disponering av årets resultat3. Godkjenning av årsregnskap 20204. Innkalling til ordinær generalforsamling5. Gjennomgåelse av selskapets virksomhet, stilling og drift	<p>At the agenda was as follows:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Proposed financial statement2. Proposed allocation of profit for the fiscal year 20203. Approval of financial statement 20204. Call ordinary general meeting of shareholders5. Examine the company's activity, financial position and operations.
<p>1. FORSLAG TIL ÅRSREGNSKAP</p>	<p>1. PROPOSED FINANCIAL STATEMENT</p>
<p>Administrasjonens forslag til årsregnskap for selskapet ble gjennomgått. Alle spørsmål som ble stilt, ble besvart uten at det fremkom innvendinger fra styret.</p>	<p>Management's proposal to the financial statement for the company was examined. All questions asked, were answered and there were no objections from the board.</p>
<p>2. FORSLAG TIL DISPONERING AV ÅRETS</p>	<p>2. PROPOSED ALLOCATION OF PROFIT FOR</p>



RESULTAT	THE FISCAL YEAR 2018
<p>Styret diskuterte det fremlagte forslaget fra administrasjonen til disponering av årets resultat. Årsunderskuddet etter skatt for 2020 utgjør kr 1 095 785,- Det foreslås at underskuddet dekkes av annen egenkapital.</p> <p>Etter disponeringen utgjør annen egenkapital kr 71 597 pr 31.12.20</p> <p>Styret vedtok enstemmig forslaget til disponering.</p>	<p>The board discussed the proposal presented by management for allocation of current year loss of kr 1 095 785,- It is proposed that the loss covered by retained earnings.</p> <p>As at December 31st, the company will have retained earnings of kr 71 597.</p> <p>The board approved the proposed allocation of profit for the fiscal year 2020 unanimously.</p>
3. GODKJENNING AV ÅRSREGNSKAP	3. APPROVAL OF AMMENDED FINANCIAL STATEMENT
<p>Deretter vedtok styret det fremlagte årsregnskapet uten forbehold.</p>	<p>The board approved the financial statements presented without reservations</p>
4. INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING	4. CALL ORDINARY GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS
<p>Styret besluttet å fremlegge årsregnskapet for generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling vil avholdes 22. Juni 2021.</p>	<p>The board has decided to present the financial statements to the general meeting which will be held on June 22nd 2021.</p>
5. GJENNOMGANG AV SELSKAPETS VIRKSOMHET, STILLING OG DRIFT	5. EXAMINE THE COMPANY'S ACTIVITY, FINANCIAL POSITION AND OPERATIONS
<p>Styret gjennomgikk selskapets løpende virksomhet og finansielle stilling. Egenkapital pr årsslutt er positiv. Styret konkluderte med at selskapet er forsvarlig organisert og at driften, intern kontroll og finansielle stilling er tilfredsstillende.</p>	<p>The board discussed the company's activity, financial position and operations. Owner's equity at year end is positive. The board concluded that the company is properly organised and that the operations, internal control and financial position is satisfactory.</p>
****	****



Alle beslutninger var enstemmige. Det var ikke flere saker til behandling, og møtet ble hevet. Oslo, 22. juni, 2021	All resolutions were passed unanimously. Oslo, June 22 nd 2021
--	--

Jørgen Svendgård
Styrets leder

Ding Xu



Årsregnskap 2020

Invest 4 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 996 889 610



Resultatregnskap			
Invest 4 AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Leieinntekter		6 021 217	6 307 932
Sum driftsinntekter		6 021 217	6 307 932
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	2 733 897	2 733 897
Annen driftskostnad	2, 9	684 155	803 468
Sum driftskostnader		3 418 052	3 537 365
Driftsresultat		2 603 166	2 770 567
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	154 027
Annen renteinntekt		51 876	1 743
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 031 376	4 031 375
Annen finanskostnad		28 517	3 685
Resultat av finansposter		-4 008 018	-3 879 290
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 404 852	-1 108 723
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-309 067	-243 919
Ordinært resultat		-1 095 785	-864 804
Årsresultat	8	-1 095 785	-864 804
Overføringer			
Overført fra annen egenkapital		1 095 785	864 804
Sum overføringer		-1 095 785	-864 804





Balanse			
Invest 4 AS			
Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	1 192 152	883 085
Sum immaterielle eiendeler		1 192 152	883 085
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	53 066 182	55 800 079
Sum varige driftsmidler		53 066 182	55 800 079
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		54 258 334	56 683 164
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		2 485 703	958 505
Andre kortsiktige fordringer		149 538	445 492
Fordringer på selskap i samme konsern	5	13 713 835	16 531 221
Sum fordringer		16 349 076	17 935 218
Sum omløpsmidler		16 349 076	17 935 218
Sum eiendeler		70 607 410	74 618 382
Org.nr. 996 889 610			Side 3



Balanse			
Invest 4 AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	71 597	1 167 382
Sum opptjent egenkapital		71 597	1 167 382
Sum egenkapital		171 597	1 267 382
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	5, 6	67 189 592	67 189 592
Sum annen langsiktig gjeld		67 189 592	67 189 592
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		108 689	115 763
Skyldig offentlige avgifter		455 509	91 205
Gjeld til selskap i samme konsern	5	0	5 047 503
Annen kortsiktig gjeld		2 682 023	906 937
Sum kortsiktig gjeld		3 246 221	6 161 408
Sum gjeld		70 435 813	73 351 000
Sum egenkapital og gjeld		70 607 410	74 618 382

Oslo, 22.06.2021
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 2 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.

	2020	2019
Revisjon	106 866	75 000
Andre honorar revisor	0	0
Sum driftskostnader	106 866	75 000

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-309 067	-243 919
Skattekostnad ordinært resultat	-309 067	-243 919
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-1 404 852	-1 108 723
Endring i midlertidige forskjeller	1 017 452	919 799
Skattepliktig inntekt	-387 400	-188 924
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:

	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	-4 176 972	-3 159 520	1 017 452
Sum	-4 176 972	-3 159 520	1 017 452
Akkumulert fremførbart underskudd	-1 241 902	-854 502	387 400
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-5 418 874	-4 014 021	1 404 852
Utsatt skattefordel (22 % / 22 %)	-1 192 152	-883 085	309 067



Invest 4 AS

Note 4 Anleggsnote

	Tomter	Bygninger og annen fast eiendom	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2020	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 31.12.2020	5 500 000	73 185 159	0	78 685 159
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2020	0	25 618 977	0	25 618 977
Bokført verdi per 31.12.2020	5 500 000	47 566 182	0	53 066 182
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 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2020	2019
Fordringer		
<i>Kortsiktige fordringer:</i>		
AP Nordic Drammen Handelsbygg Holding AS	13 713 835	16 531 221
Sum fordringer	13 713 835	16 531 221
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	5 047 503
Sum	67 189 592	72 237 095

Selskapet etablerte i 2015 en konsernkontoordning hos DNB. Saldo på konsernkontoen er presentert som fordring på AP Nordic Drammen Handelsbygg Holding AS. Pr. 31.12.2020 utgjør dette kr. 13 713 835.

Note 6 Langsiktig gjeld/pantstillelser og garantier

	2020	2019
<i>Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:</i>		
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 7 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 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2019	100 000	1 167 382	1 267 382
Pr 01.01.2020	100 000	1 167 382	1 267 382
Årets resultat		-1 095 785	-1 095 785
Pr 31.12.2020	100 000	71 597	171 597

Note 9 Andre driftskostnader

	2020	2019
Fremmedhonorarer (rådgivere, konsulenter, revisjon etc)	303 115	261 691
Drift og vedlikehold	13 535	30 209
Andre driftskostnader	-59 974	528 244
Sum	256 676	820 144

Selskapet har kostnader knyttet til honorarer og vedlikehold i henhold til forventinger, mens det er en inntekt på kr 59,974 i andre driftskostnader, dette skyldes en positiv effekt i eiers andel felleskost.



Til generalforsamlingen i Invest 4 AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Invest 4 AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



Uavhengig revisors beretning - Invest 4 AS



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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 22. juni 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Steffensen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Steffensen, Thomas	BANKID_MOBILE	2021-06-22 11:16

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.