



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 07.07.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 28.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		424 644	424 644
Sum inntekter		424 644	424 644
Kostnader			
Lønnskostnad	2	703 071	442 852
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	209 324	89 208
Annen driftskostnad	2	656 856	677 305
Tap på fordring		1 096 276	4 300 000
Sum kostnader		2 665 527	5 509 365
Driftsresultat		-2 240 883	-5 084 721
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		0	1 000 000
Annen renteinntekt		404 786	138 773
Gevinst ved salg aksjer m.v		1 604 699	831 070
Utbytte		12 369 177	25 410 959
Sum finansinntekter		14 378 662	27 380 802
Annen rentekostnad		487 657	350 449
Annen finanskostnad		2 831 037	1 513 798
Sum finanskostnader		3 318 694	1 864 247
Netto finans		11 059 968	25 516 555
Ordinært resultat før skattekostnad		8 819 085	20 431 834
Skattekostnad på ordinært resultat	4	0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 819 085	20 431 834
Årsresultat		8 819 085	20 431 834
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		250 000	250 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		8 569 085	20 181 834



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum overføringer og disponeringer	5	8 819 085	20 431 834



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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	444 935	654 259
Sum varige driftsmidler		11 040 832	11 250 156
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	10 120 606	10 120 606
Investeringer i tilknyttet selskap	6	15 840 004	18 877 721
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8	18 204 903	42 844 828
Investeringer i aksjer og andeler	6	5 001	5 001
Sum finansielle anleggsmidler		44 170 514	71 848 156
Sum anleggsmidler		55 211 346	83 098 312
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		4 041 084	6 502 953
Konsernfordringer	7	20 625 856	7 239 097
Sum fordringer		24 666 940	13 742 050
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	9	24 576 544	6 914 867
Sum investeringer		24 576 544	6 914 867
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	2 775 409	200 090
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 775 409	200 090
Sum omløpsmidler		52 018 893	20 857 007



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
SUM EIENDELER		107 230 239	103 955 319
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		71 037 882	63 787 875
Sum opptjent egenkapital		71 037 882	63 787 875
Sum egenkapital	5	94 162 607	86 912 600
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	10 899 623	11 005 597
Sum annen langsiktig gjeld		10 899 623	11 005 597
Sum langsiktig gjeld		10 899 623	11 005 597
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		73 687	66 755
Skyldige offentlige avgifter		176 208	110 954
Utbytte		250 000	250 000
Kortsiktig konserngjeld	7	0	3 756 236
Gjeld tilknyttet selskap	8	700 001	791 748
Annen kortsiktig gjeld		968 113	1 061 429
Sum kortsiktig gjeld		2 168 009	6 037 122
Sum gjeld		13 067 632	17 042 719
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		107 230 239	103 955 319



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
---------------------	-------------	-------------	-------------



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 630426

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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 07.07.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 01.08.2023



Organisasjonsnr: 940 522 005
INVEST CORPORATE AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		424 644	424 644
Sum inntekter		424 644	424 644
Kostnader			
Lønnskostnad	2	703 071	442 852
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	209 324	89 208
Annen driftskostnad	2	656 856	677 305
Tap på fordring		1 096 276	4 300 000
Sum kostnader		2 665 527	5 509 365
Driftsresultat		-2 240 883	-5 084 721
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap			
Annen renteinntekt		0	1 000 000
Gevinst ved salg aksjer m.v		404 786	138 773
Utbytte		1 604 699	831 070
Sum finansinntekter		14 378 662	27 380 802
Annen rentekostnad		487 657	350 449
Annen finanskostnad		2 831 037	1 513 798
Sum finanskostnader		3 318 694	1 864 247
Netto finans		11 059 968	25 516 555
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 819 085	20 431 834
Årsresultat		8 819 085	20 431 834
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		250 000	250 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		8 569 085	20 181 834
Sum overføringer og disponeringer	5	8 819 085	20 431 834



Organisasjonsnr: 940 522 005
INVEST CORPORATE AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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 3 444 935 654 259			
Sum varige driftsmidler 11 040 832 11 250 156			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap 6 10 120 606 10 120 606			
Investeringer i tilknyttet selskap 6 15 840 004 18 877 721			
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet 8 18 204 903 42 844 828			
Investeringer i aksjer og andeler 6 5 001 5 001			
Sum finansielle anleggsmidler 44 170 514 71 848 156			
Sum anleggsmidler 55 211 346 83 098 312			
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer 4 041 084 6 502 953			
Konsernfordringer 7 20 625 856 7 239 097			
Sum fordringer 24 666 940 13 742 050			
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer 9 24 576 544 6 914 867			
Sum investeringer 24 576 544 6 914 867			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende 10 2 775 409 200 090			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 2 775 409 200 090			
Sum omløpsmidler 52 018 893 20 857 007			
SUM EIENDELER 107 230 239 103 955 319			



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	71 037 882	63 787 875
Sum opptjent egenkapital	71 037 882	63 787 875

Sum egenkapital	5	94 162 607	86 912 600
------------------------	----------	-------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	11	10 899 623	11 005 597
Sum annen langsiktig gjeld		10 899 623	11 005 597

Sum langsiktig gjeld		10 899 623	11 005 597
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		73 687	66 755
Skyldige offentlige avgifter		176 208	110 954
Utbytte		250 000	250 000
Kortsiktig konserngjeld	7	0	3 756 236
Gjeld tilknyttet selskap	8	700 001	791 748
Annen kortsiktig gjeld		968 113	1 061 429
Sum kortsiktig gjeld		2 168 009	6 037 122

Sum gjeld		13 067 632	17 042 719
------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		107 230 239	103 955 319
---------------------------------	--	--------------------	--------------------



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

2

Antall årsverk i regnskapsåret

0.40

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

Lønn	Årets	Fjorårets
	594018.00	370400.00
Folketrygdavgift	Årets	Fjorårets
	109053.00	72452.00
Sum lønnskostnader	Årets	Fjorårets
	703071.00	442852.00

Mer om årsverk og lønn

Selskapet har tre deltidsansatte, hvorav en er selskapets hovedaksjonær. Selskapet er ikke pliktig å ha obligatorisk tjenstepensjon.

Note



Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum Beløp

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>
	-462080.00	
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	11040832.00	
<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 31.12.2022: kr 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 kan foretaket velge å ikke utarbeide konsernregnskap. Dette alternative er valgt.



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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<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

11

Gjeld

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

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler



10899623.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler
11025897.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld

Selskapet har følgende gjeld til kredittinstitusjoner pr 31.12.2022:
Sparebank 1 SMN AS, restsaldo NOK 6.900.000, gjeldende rentesats 5,80%.
Sparebank 1 SMN AS, restsaldo NOK 3.500.000, gjeldende rentesats 6,12%.
Lånene er sikret med pant i selskapets utleieleiligheter. DnB Finans, restsaldo NOK 508.324, gjeldende rentesats 6,4%. 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, 8, 9, 10

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Note 2 - Ansatte, godtgjørelser m.m. Revisor er i 2022 godtgjort med kr 74.500 (inkl mva) som gjelder ordinær revisjon. Note 4 - Skatt Årets skattekostnad framkommer slik: 2022 2021 Regnskapsmessig resultat før skatt 8 819 085 20 431 834 Permanente forskjeller -10 170 933 -24 243 895 Endring i midlertidige forskjeller 806 725 4 530 359 Mottatt konsernbidrag 0 0 Anvendelse av fremførbart underskudd 0 -718 299 Årets skattepliktige inntekt -545 124 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 0 300 554 Gevinst- og tapskonto 0 355 000 Investeringer, aksjer og obligasjoner 159 886 0 Fordringer 850 000 0 Fremførbart underskudd 2 440 040 0 Sum 3 449 926 655 554 Utsatt skattefordel/forpliktelse 758 984 144 222 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 5 - Egenkapital "Aksje- kapital" Overkurs "Annen innskutt EK" Annen egenkapital Sum Egenkapital 1.1.2022 1 725 465 21 395 836 3 424 63 787 875 86 912 600 Tilleggsutbytte 0 0 0 -1 000 000 -1 000 000 Fusjonseffekt Middelthunsgate 19 AS 0 0 -319 077 -319 077 Årets resultat 0 0 0 8 819 085 8 819 085 Utbytte 0 0 0 -250 000 -250 000 Egenkapital 31.12.2022 1 725 465 21 395 836 3 424 71 037 882 94 162 607 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 6 - Investering i aksjer og andeler Selskap Antall aksjer Andel Resultat "Egen- Bokført kapital" verdi Florvåg Brygge AS 3 300 100 % -7 769 -1 527 589 1 GS Eiendom I AS 1 000 100 % -7 500 -8 778 517 1 IC Living AS 10 000 100 % -415 488 1 635 310 10 090 000 Invest Corporate Finance AS 510 51 % 2 646 178 110 30 600 Kleivanveien 15 AS 667 67 % -22 021 -3 307 945 1 Nyboco AS 1 140 100 % 641 041 6 036 896 1 SBS Industrier AS 1 000 100 % -855 -1 911 820 1



Trangesmauet 1A AS 2 255 90 % 13 559 1 626 055 1 Sum aksjer i datterselskap
10 120 606 Det er ikke utarbeidet konsernregnskap for selskapene i
konsernet. Selskap Antall Andel Resultat "Egen- Bokført aksjer kapital"
verdi Medio AS 30 25,0 % 2 008 077 3 916 670 840 000 Pantheon Eiendom AS 55
460 26,8 % 57 573 550 2 874 033 1 Sumatra AS 30 30,0 % 1 847 320 5 259 194 1
Ulvetanna AS 500 50,0 % -7 500 -729 725 1 Vika Detalj AS 10 000 50,0 % 12
289 929 32 967 114 15 000 001 Sum aksjer i tilknyttede selskap 15 840 004
Selskap Andel Bokført verdi KS Skøyenveien 39B 16 % 1 Lillehammer Eiendom
DA 50 % 5 000 Sum investering i andeler 5 001 Note 7 - Mellomværender med
selskaper i samme konsern Fordring Gjeld Florvåg Brygge AS 1 547 138 0 GS
Eiendom I AS 16 400 0 IC Living AS 7 047 477 0 Invest Corporate Finance AS
119 000 0 Kleivanveien 15 AS 6 623 807 0 Nordstrand Boligutvikling AS 750 0
Nyboco AS 2 313 613 0 SBS Industrier AS 749 184 0 Trangesmauet 1A AS 4 508
487 0 Avsetning til tap -2 300 000 0 Sum konsernmellomværende 20 625 856 0
Note 8 - Mellomværender med tilknyttede og nærstående selskap Fordring
Gjeld Comic International Norway AS 1 235 553 0 GS Entreprenør AS 28 839 0
GS Utvikling AS 30 000 0 KS Skøyenveien 39B 344 636 0 Medio AS 2 649 949 0
Mudi AS 26 492 0 Seaborn Holding AS 339 435 0 Sumatra AS 0 700 001 Vika
Detalj AS 16 250 000 0 Avsetning til tap -2 700 000 0 Sum mellomværende
tilknyttede og nærstående selskaper 18 204 903 700 001 Note 9 - Investering
i markedsbaserte aksjer m.m. Selskap Antall aksjer Bokført verdi Adline
Professional AS 1 143 500 391 Bulk Infrastructure Holding AS 20 000 398 860
Erlebygg AS 53 251 750 Lille Viken Eiendom AS 10 000 110 000 Mentor Medier
AS 20 000 36 150 Morgenstjernen Tunet AS 299 1 125 000 NCP II AS 924 975 1
RCP VII AS 25 220 221 987 Swimeye AS 406 5 000 CNO Financial Group Inc, USA
39 4 191 Sum markedsbasert aksjer 2 653 330 Obligasjoner 6 701 655
Fondsplasseringer 15 221 560 Sum markedsbasert aksjer m.m. 24 576 544 Note
10 - Bundne midler Av innstående bank er kr 126.474 bundne
skattetrekksmidler.



Til generalforsamlingen i Invest Corporate AS

RSM Norge AS

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

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

www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Invest Corporate AS som viser et overskudd på NOK 8 819 085. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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.

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.

Penneo document key: BWY3J-AY6FD-1BU3O-DNFDB-UUZ4Y-DSOJA



Revisors beretning 2022 for Invest Corporate AS

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

Oslo, 7. juli 2023
RSM Norge AS

Marit Vigrestad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: BWY3J-AY6FD-1BU3O-DNFDB-UJ24Y-D5OJA



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 AS

Serienummer: 9578-5997-4-304664

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-07-07 13:28:58 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: BWY3JAY6FD-1BU3O-DNFDB-UUZ4Y-DSOJA

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/validator>



STYRETS OPPSUMMERING FOR 2022 - 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 reduksjon med kr 11.612.750 fra et overskudd på kr 20.431.834 i 2021 til et overskudd på kr 8.819.085 i 2022. Endringer skyldes i hovedsak mottatt utbytte fra selskap i Invest Corporates investeringsportefølje.

Styret foreslår at årets overskudd, kr 8.819.085, disponeres ved utdeling av utbytte kr 250.000 og overførsel til annen egenkapital med kr 8.569.085.

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

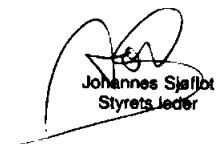
Arbeidsmiljø

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

Ytre miljø

Selskapets virksomhet forurenser 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.

Oslo 30.juni 2023


Johannes Sjøflot
Styrets leder


Roald Stale
Styremedlem


Jo Hagle Sjøflot
Styremedlem


George Hagen
Daglig leder



Invest Corporate AS

Resultatregnskap

	Noter	2022	2021
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
<i>Driftsinntekter</i>			
Leieinntekter		424 644	424 644
Sum driftsinntekter		424 644	424 644
<i>Driftskostnader</i>			
Lønn og personalkostnader	2	-703 071	-442 852
Avskrivninger	3	-209 324	-89 208
Annen driftskostnad	2	-656 856	-677 305
Tap på fordring		-1 096 276	-4 300 000
Sum driftskostnader		-2 665 527	-5 509 365
Driftsresultat		-2 240 883	-5 084 721
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt fra investering i datter		0	1 000 000
Annen renteinntekt		404 786	138 773
Gevinst ved salg av aksjer m.v.		1 604 699	831 070
Utbytte		12 369 177	25 410 959
Annen rentekostnad		-487 657	-350 449
Annen finanskostnad		-2 831 037	-1 513 797
Sum finansinntekter og finanskostnader		11 059 967	25 516 556
Ordinært resultat før skattekostnad		8 819 085	20 431 834
Skattekostnad på ordinært resultat	4	0	0
ARSRESULTAT		8 819 085	20 431 834
OVERFØRINGER			
Overført til annen egenkapital		-8 569 085	-20 181 834
Avsatt til utbytte		-250 000	-250 000
Sum overføringer	5	-8 819 085	-20 431 834

**Invest Corporate AS**

Balanse pr 31.12

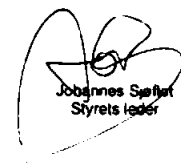
EIENDELER	<i>Noter</i>	2022	2021
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	10 595 897	10 595 897
Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner o.l.	3	444 935	654 259
<i>Sum varige driftsmidler</i>		<u>11 040 832</u>	<u>11 250 156</u>
<i>Fiansielle anleggsmidler</i>			
Investering i datterselskap	6	10 120 606	10 120 605
Investeringer i aksjer i tilknyttede selskap	6	15 840 004	18 877 721
Fordring tilknyttet og nærstående selskap	8	18 204 903	42 844 829
Investeringer i andeler	6	5 001	5 001
<i>Sum finansielle anleggsmidler</i>		<u>44 170 514</u>	<u>71 848 156</u>
Sum anleggsmidler		<u>55 211 346</u>	<u>83 098 312</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Fordring konsern	7	20 625 856	7 239 097
Andre fordringer		4 041 084	6 502 953
<i>Sum fordringer</i>		<u>24 666 940</u>	<u>13 742 050</u>
<i>Investeringer</i>			
Markedsbaserte aksjer m.m	9	24 576 544	6 914 866
<i>Sum investeringer</i>		<u>24 576 544</u>	<u>6 914 866</u>
Bankinnskudd	10	2 775 409	200 090
Sum omløpsmidler		<u>52 018 893</u>	<u>20 857 006</u>
SUM EIENDELER		<u>107 230 239</u>	<u>103 955 319</u>



Invest Corporate AS Balanse pr 31.12

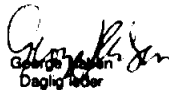
EGENKAPITAL OG GJELD	Noter	2022	2021
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital (16.433 aksjer á kr 105)		1 725 465	1 725 465
Overkurs		21 395 836	21 395 836
Annen innskutt egenkapital		3 424	3 424
Sum innskutt egenkapital		23 124 725	23 124 725
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital		71 037 882	63 787 875
Sum opptjent egenkapital		71 037 882	63 787 875
Sum egenkapital	5	94 162 607	86 912 600
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjon	11	10 899 623	11 005 597
Sum annen langsiktig gjeld		10 899 623	11 005 597
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		73 687	66 755
Skyldige offentlige avgifter		176 208	110 954
Avsatt utbytte	5	250 000	250 000
Gjeld til konsern	7	0	3 756 236
Gjeld tilknyttet selskap	8	700 001	791 748
Annen kortsiktig gjeld		968 113	1 061 428
Sum kortsiktig gjeld		2 168 009	6 037 122
Sum gjeld		13 067 633	17 042 719
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		107 230 239	103 955 319

Oslo, 30.juni 2023


Johannes Sjøflot
Styrets leder


Roald Støle
Styremedlem


Jo Hagle Sjøflot
Styremedlem


Geirge Jøssim
Daglig leder



Invest Corporate AS

Noter til regnskapet pr 31.12.2022

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 skatt og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skattefordel balanseføres ikke.

Note 2 - Ansatte, godtgjørelser m.m.

Revisor er i 2022 godtgjort med kr 74.500 (inkl mva) som gjelder ordinær revisjon.

Øvrige driftskostnader er kun ordinære driftskostnader.

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

	2022	2021
Lønn	354 018	220 400
Styrehonorar	240 000	150 000
Arbeidsgiveravgift	109 053	72 452
Sum lønn og personalkostnader	703 071	442 852

Note 3 - Driftsmidler

	Kunst	Bil	Bolig
Anskaffelseskost 1.1.2022	14 935	892 080	10 595 897
Anskaffelser i året	0	0	0
Avgang i året	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2022	14 935	892 080	10 595 897

Akkumulerte avskrivninger	0	-462 080	0
---------------------------	---	----------	---

Balanseført verdi 31.12.22	14 935	430 000	10 595 897
-----------------------------------	---------------	----------------	-------------------

Årets ordinære avskrivninger	0	89 208	0
------------------------------	---	--------	---

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

Invest Corporate AS eier to utleieleiligheter i Oslo.

Ligningsverdi pr 31.12.2022	13 282 135
-----------------------------	-------------------



Invest Corporate AS

Noter til regnskapet pr 31.12.2022

Note 4 - Skatt

Årets skattekostnad framkommer slik:

	2022	2021
Regnskapsmessig resultat før skatt	8 819 085	20 431 834
Permanente forskjeller	-10 170 933	-24 243 895
Endring i midlertidige forskjeller	806 725	4 530 359
Mottatt konsernbidrag	0	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-718 299
Årets skattepliktige inntekt	-545 124	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	300 554
Gevinst- og tapskonto	0	355 000
Investeringer, aksjer og obligasjoner	159 886	0
Fordringer	850 000	0
Fremførbart underskudd	2 440 040	0
Sum	3 449 926	655 554
Utsatt skattefordel/forpliktelse	758 984	144 222
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 5 - Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1.2022	1 725 465	21 395 836	3 424	63 787 875	86 912 600
Tilleggsutbytte	0	0	0	-1 000 000	-1 000 000
Fusjonseffekt Middelthunsgate 19 A	0	0	0	-319 077	-319 077
Årets resultat	0	0	0	8 819 085	8 819 085
Utbytte	0	0	0	-250 000	-250 000
Egenkapital 31.12.2022	1 725 465	21 395 836	3 424	71 037 882	94 162 607



Invest Corporate AS

Noter til regnskapet pr 31.12.2022

Note 5 - Egenkapital (frts.)

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 6 - Investering i aksjer og andeler

Selskap	Antall aksjer	Andel	Resultat	Egen- kapital	Bokført verdi
Florvåg Brygge AS	3 300	100 %	-7 769	-1 527 589	1
GS Eiendom I AS	1 000	100 %	-7 500	-8 778 517	1
IC Living AS	10 000	100 %	-415 488	1 635 310	10 090 000
Invest Corporate Finance AS	510	51 %	2 646	178 110	30 600
Kleivanveien 15 AS	667	67 %	-22 021	-3 307 945	1
Nyboco AS	1 140	100 %	641 041	6 036 896	1
SBS Industrier AS	1 000	100 %	-855	-1 911 820	1
Trangesmauet 1A AS	2 255	90 %	13 559	1 626 055	1
Sum aksjer i datterselskap					10 120 606

Det er ikke utarbeidet konsernregnskap for selskapene i konsernet.

Selskap	Antall aksjer	Andel	Resultat	Egen- kapital	Bokført verdi
Medio AS	30	25,0 %	2 008 077	3 916 670	840 000
Pantheon Eiendom AS	55 460	26,8 %	57 573 550	2 874 033	1
Sumatra AS	30	30,0 %	1 847 320	5 259 194	1
Ulvetanna AS	500	50,0 %	-7 500	-729 725	1
Vika Detalj AS	10 000	50,0 %	12 289 929	32 967 114	15 000 001
Sum aksjer i tilknyttede selskap					15 840 004

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 31.12.2022

Note 7 - Mellomværender med selskaper i samme konsern

	Fordring	Gjeld
Florvåg Brygge AS	1 547 138	0
GS Eiendom I AS	16 400	0
IC Living AS	7 047 477	0
Invest Corporate Finance AS	119 000	0
Kleivanveien 15 AS	6 623 807	0
Nordstrand Boligutvikling AS	750	0
Nyboco AS	2 313 613	0
SBS Industrier AS	749 184	0
Trangesmauet 1A AS	4 508 487	0
Avsetning til tap	-2 300 000	0
Sum konsernmellomværende	20 625 856	0

Note 8 - Mellomværender med tilknyttede og nærstående selskap

	Fordring	Gjeld
Comic International Norway AS	1 235 553	0
GS Entreprenør AS	28 839	0
GS Utvikling AS	30 000	0
KS Skøyenveien 39B	344 636	0
Medio AS	2 649 949	0
Mudi AS	26 492	0
Seaborn Holding AS	339 435	0
Sumatra AS	0	700 001
Vika Detalj AS	16 250 000	0
Avsetning til tap	-2 700 000	0
Sum mellomværende tilknyttede og nærstående selskaper	18 204 903	700 001

Note 9 - Investering i markedsbaserte aksjer m.m.

Selskap	Antall aksjer	Bokført verdi
Adline Professional AS	1 143	500 391
Bulk Infrastructure Holding AS	20 000	398 860
Erlebygg AS	53	251 750
Lille Viken Eiendom AS	10 000	110 000
Mentor Medier AS	20 000	36 150
Morgenstjernen Tunet AS	299	1 125 000
NCP II AS	924 975	1
RCP VII AS	25 220	221 987
Swimeye AS	406	5 000
CNO Financial Group Inc, USA	39	4 191
Sum markedsbasert aksjer		2 653 330
Obligasjoner		6 701 655
Fondsplasseringer		15 221 560
Sum markedsbasert aksjer m.m.		24 576 544



Invest Corporate AS

Noter til regnskapet pr 31.12.2022

Note 10 - Bundne midler

Av innestående bank er kr 126.474 bundne skattetrekksmidler.

Note 11 - Gjeld til kredittinstitusjoner og kausjoner

Selskapet har følgende gjeld til kredittinstitusjoner pr 31.12.2022:

Sparebank 1 SMN AS, restsaldo NOK 6.900.000, gjeldende rentesats 5,80%. Sparebank 1 SMN AS, restsaldo NOK 3.500.000, gjeldende rentesats 6,12%. Lånene er sikret med pant i selskapets utleieleiligheter.

DnB Finans, restsaldo NOK 508.324, gjeldende rentesats 6,4%. Lånet er sikret med pant i selskapets bil.