



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 576 604
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: INVEST 3 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		17 692 771	19 217 508
Sum inntekter		17 692 771	19 217 508
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	5 879 490	11 143 912
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	2, 9	3 037 945	3 970 836
Sum kostnader		8 917 435	15 114 748
Driftsresultat		8 775 335	4 102 761
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			181 282
Annen renteinntekt		77 795	
Sum finansinntekter		77 795	181 282
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 684 306	4 684 306
Annen finanskostnad		41 576	14 665
Sum finanskostnader		4 725 882	4 698 971
Netto finans		-4 648 088	-4 517 689
Ordinært resultat før skattekostnad		4 127 248	-414 928
Skattekostnad på ordinært resultat	3	907 994	-91 284
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 219 254	-323 644
Årsresultat	8	3 219 254	-323 644
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 219 254	-323 644
Totalresultat		3 219 254	-323 644
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Udekket tap			-323 644
Avsatt til annen egenkapital		3 219 254	
Sum overføringer og disponeringer		3 219 254	-323 644



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	8 447 467	8 571 424
Sum immaterielle eiendeler		8 447 467	8 571 424
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	206 856 571	212 479 863
Maskiner og anlegg	4		
Skip og flytende installasjoner	4		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4		
Sum varige driftsmidler		206 856 571	212 479 863
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5		
Sum anleggsmidler		215 304 038	221 051 287
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		6 691 014	6 884 893
Andre kortsiktige fordringer		2 826 060	2 831 932
Krav på innbetaling av selskapskapital	5	15 170 891	21 056 473
Sum fordringer		24 687 965	30 773 297
Sum omløpsmidler		24 687 965	30 773 297
SUM EIENDELER		239 992 003	251 824 584

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Aksjekapital	7, 8	102 000	102 000
Overkurs	8	158 993 858	161 773 625
Sum innskutt egenkapital		159 095 858	161 875 625
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	8	8 074 903	11 294 156
Sum opptjent egenkapital		-8 074 903	-11 294 156
Sum egenkapital	8	151 020 956	150 581 469
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 6		
Gjeld til selskap i samme konsern	5, 6	78 071 767	78 071 767
Sum annen langsiktig gjeld		78 071 767	78 071 767
Sum langsiktig gjeld		78 071 767	78 071 767
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån	5		
Leverandørgjeld		174 142	233 371
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		1 150 857	1 339 925
Utbytte	5	3 563 804	15 757 645
Annen kortsiktig gjeld		6 010 477	5 840 407
Sum kortsiktig gjeld		10 899 281	23 171 349
Sum gjeld		88 971 047	101 243 115
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		239 992 003	251 824 584



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 506115

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 576 604
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: INVEST 3 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: 996 576 604
INVEST 3 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		17 692 771	19 217 508
Sum inntekter		17 692 771	19 217 508
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	5 879 490	11 143 912
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	2, 9	3 037 945	3 970 836
Sum kostnader		8 917 435	15 114 748
Driftsresultat		8 775 335	4 102 761
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			181 282
Annen renteinntekt		77 795	
Sum finansinntekter		77 795	181 282
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 684 306	4 684 306
Annen finanskostnad		41 576	14 665
Sum finanskostnader		4 725 882	4 698 971
Netto finans		-4 648 088	-4 517 689
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	3	907 994	-91 284
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 219 254	-323 644
Årsresultat	8	3 219 254	-323 644
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 219 254	-323 644
Totalresultat		3 219 254	-323 644
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap			-323 644



Avsatt til annen egenkapital	3 219 254	
Sum overføringer og disponeringer	3 219 254	-323 644



Organisasjonsnr: 996 576 604
INVEST 3 AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	3	8 447 467	8 571 424
Sum immaterielle eiendeler		8 447 467	8 571 424

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	206 856 571	212 479 863
Maskiner og anlegg	4		
Skip og flytende installasjoner	4		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	4		
Sum varige driftsmidler		206 856 571	212 479 863

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern	5		
Sum anleggsmidler		215 304 038	221 051 287

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		6 691 014	6 884 893
Andre kortsiktige fordringer		2 826 060	2 831 932
Krav på innbetaling av selskapskapital	5	15 170 891	21 056 473
Sum fordringer		24 687 965	30 773 297

Sum omløpsmidler		24 687 965	30 773 297
-------------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EIENDELER		239 992 003	251 824 584
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7, 8	102 000	102 000
Overkurs	8	158 993 858	161 773 625
Sum innskutt egenkapital		159 095 858	161 875 625

Opptjent egenkapital

Udekket tap	8	8 074 903	11 294 156
-------------	---	-----------	------------



Sum opptjent egenkapital		-8 074 903	-11 294 156
Sum egenkapital	8	151 020 956	150 581 469
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5, 6		
Gjeld til selskap i samme			
konsern	5, 6	78 071 767	78 071 767
Sum annen langsiktig gjeld		78 071 767	78 071 767
Sum langsiktig gjeld		78 071 767	78 071 767
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån	5		
Leverandørgjeld		174 142	233 371
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		1 150 857	1 339 925
Utbytte	5	3 563 804	15 757 645
Annen kortsiktig gjeld		6 010 477	5 840 407
Sum kortsiktig gjeld		10 899 281	23 171 349
Sum gjeld		88 971 047	101 243 115
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		239 992 003	251 824 584



Organisasjonsnr: 996 576 604
INVEST 3 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	102.00	102000.00

<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

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei




<p>PROTOKOLL FRA STYREMØTE I INVEST 3 AS (org. nr. 996 576 604)</p>	<p>MINUTES FROM BOARD MEETING IN INVEST 3 AS (org. nr. 996 576 604)</p>
<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 3 AS ("Selskapet") ble avholdt den 22. juni 2021 i Selskapets lokaler i Oslo. Følgende styremedlemmer deltok:</p>	<p>A Board meeting in Invest 3 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 årsregnskap 20202. 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 statement 20202. 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>Administrasjonens forslag til årsregnskap for selskapet ble gjennomgått. Alle spørsmål som ble stilt, ble besvart uten at det fremkom innvendinger fra styret.</p>	<p>1. PROPOSED FINANCIAL STATEMENT A</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. PROPOSED ALLOCATION OF PROFIT FOR</p>

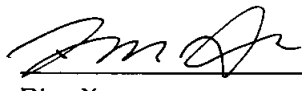


<p>2. FORSLAG TIL DISPONERING AV ÅRETS RESULTAT</p> <p>Styret diskuterte det fremlagte forslaget fra administrasjonen til disponering av årets resultat. Årsoverskuddet etter skatt for 2020 utgjør kr 3 219 254,- Dette foreslås overført til annen egenkapital.</p> <p>Etter disponeringen utgjør udekket tap kr 8 074 903,- pr 31.12.20</p> <p>Styret vedtok enstemmig forslaget til disponering.</p>	<p>THE FISCAL YEAR 2020</p> <p>The board discussed the proposal presented by management for allocation of current year profit of NOK 3 219 254. It is proposed that it is transferred to retained earnings.</p> <p>As at December 31st, the company will have losses brought forward of NOK 8 074 903.</p> <p>The board approved the proposed allocation of profit for the fiscal year 2020 unanimously.</p>
<p>3. GODKJENNING AV ÅRSREGNSKAP</p> <p>Deretter vedtok styret det fremlagte årsregnskapet uten forbehold.</p>	<p>3. APPROVAL OF AMMENDED FINANCIAL STATEMENT</p> <p>The board approved the financial statements presented without reservations</p>
<p>4. INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING</p> <p>Styret besluttet å fremlegge årsregnskapet for generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling vil avholdes 22. juni 2021.</p>	<p>4. CALL ORDINARY GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS</p> <p>The board has decided to present the annual report and financial statements to the general meeting which will be held on June 22nd, 2021.</p>
<p>5. GJENNOMGANG AV SELSKAPETS VIRKSOMHET, STILLING OG DRIFT</p> <p>Styret gjennomgikk selskapets løpende virksomhet og finansielle stilling. Styret konkluderte med at selskapet er forsvarlig organisert og at driften, intern kontroll og finansielle stilling er tilfredsstillende.</p>	<p>5. EXAMINE THE COMPANY'S ACTIVITY, FINANCIAL POSITION AND OPERATIONS</p> <p>The board discussed the company's activity, financial position and operations. The board concluded that the company is properly organised and that the operations, internal control and financial position is satisfactory.</p>



<p>****</p> <p>Alle beslutninger var enstemmige. Det var ikke flere saker til behandling, og møtet ble hevet.</p> <p>Oslo, 22. juni 2021</p>	<p>****</p> <p>All resolutions were passed unanimously.</p> <p>Oslo, June 22nd, 2020</p>
--	---


Jørgen Svendgård
Styrets leder


Ding Xu



Årsregnskap 2020

Invest 3 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 996 576 604



Resultatregnskap			
Invest 3 AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Leieinntekter		17 692 771	19 217 508
Sum driftsinntekter		17 692 771	19 217 508
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	5 879 490	11 143 912
Annen driftskostnad	2, 9	3 037 945	3 970 836
Sum driftskostnader		8 917 435	15 114 748
Driftsresultat		8 775 335	4 102 761
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	181 282
Annen renteinntekt		77 795	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 684 306	4 684 306
Annen finanskostnad		41 576	14 665
Resultat av finansposter		-4 648 088	-4 517 689
Ordinært resultat før skattekostnad		4 127 248	-414 928
Skattekostnad på ordinært resultat	3	907 994	-91 284
Ordinært resultat		3 219 254	-323 644
Årsresultat	8	3 219 254	-323 644
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		3 219 254	0
Overført til udekket tap		0	323 644
Sum overføringer		3 219 254	-323 644
Org.nr. 996 576 604			Side 2


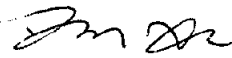


Balanse			
Invest 3 AS			
	Note	2020	2019
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	8 447 467	8 571 424
Sum immaterielle eiendeler		8 447 467	8 571 424
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	206 856 571	212 479 863
Sum varige driftsmidler		206 856 571	212 479 863
Sum anleggsmidler		215 304 038	221 051 287
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		6 691 014	6 884 893
Andre kortsiktige fordringer		2 826 060	2 831 932
Fordring på selskap i samme konsern	5	15 170 891	21 056 473
Sum fordringer		24 687 965	30 773 297
Sum omløpsmidler		24 687 965	30 773 297
Sum eiendeler		239 992 003	251 824 584
Org.nr. 996 576 604			Side 3



Balanse			
Invest 3 AS			
	Note	2020	2019
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	102 000	102 000
Overkurs	8	158 993 858	161 773 625
Sum innskutt egenkapital		159 095 858	161 875 625
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	8	-8 074 903	-11 294 156
Sum opptjent egenkapital		-8 074 903	-11 294 156
Sum egenkapital	8	151 020 956	150 581 469
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	5, 6	78 071 767	78 071 767
Sum annen langsiktig gjeld		78 071 767	78 071 767
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		174 142	233 371
Skyldig offentlige avgifter		1 150 857	1 339 925
Gjeld til selskap i samme konsern	5	3 563 804	15 757 645
Annen kortsiktig gjeld		6 010 477	5 840 407
Sum kortsiktig gjeld		10 899 281	23 171 349
Sum gjeld		88 971 047	101 243 115
Sum egenkapital og gjeld		239 992 003	251 824 584

Oslo, 22.06.2021
Styret i Invest 3 AS

 Jørgen Svendgård styreleder	 Ding Xu styremedlem
---	--

Org.nr. 996 576 604 Side 4



Invest 3 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.

Konsernregnskap utarbeides av holdningselskapet 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 3 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	98 104	75 000
Sum driftskostnader	98 104	75 000



Invest 3 AS

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	784 037	857 102
Endring i utsatt skattefordel	123 957	-948 386
Skattekostnad ordinært resultat	907 994	-91 284
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	4 127 248	-414 928
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-563 444	4 310 845
Avgitt konsernbidrag	-3 563 804	-3 895 917
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	784 037	857 102
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-784 037	-857 102
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	-25 501 143	-25 310 847	190 295
Fordringer	2 494 669	1 740 930	-753 739
Sum	-23 006 474	-23 569 917	-563 444
Avskåret rentefradrag	-15 391 103	-15 391 103	0
Grunnlag for utsatt skattefordel	-38 397 576	-38 961 020	-563 444
Utsatt skattefordel (22% / 22%)	-8 447 467	-8 571 424	-123 958



Invest 3 AS

Note 4 Anleggsnote

	Tomter	Bygninger og annen fast eiendom	Anlegg under utførelse	Maskiner/ Inventar	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2020	25 553 100	265 205 580	0	366 829	291 125 509
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	256 199	0	256 199
Avgang solgte driftsmidler	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2020	25 553 100	265 205 580	256 199	366 829	291 381 708
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2020	0	84 158 308	0	366 829	84 525 137
Bokført verdi per 31.12.2020	25 553 100	181 047 272	256 199	0	206 856 571
Årets avskrivninger	0	5 879 490	0	0	5 879 490

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

- Bygg: 25-50 år
- Inventar 5 år

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

	Konsernkonto	2020	2019
Fordringer			
<i>Kortsiktige fordringer:</i>			
AP Nordic Drammen Handelsbygg Holding AS	*	15 170 891	21 056 473
Sum fordringer		15 170 891	21 056 473
Gjeld			
<i>Langsiktig gjeld:</i>			
AP Nordic Residencekvartalet Holding AS		78 071 767	78 071 767
<i>Kortsiktig gjeld:</i>			
AP Nordic Bogstadveien Holding AS		0	3 670 963
AP Nordic Residencekvartalet Holding AS		3 563 804	12 086 682
Sum		81 635 571	93 829 412

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. 15 170 891.

Det ble i 2020 avgitt konsernbidrag til morselskapet AP Nordic Residencekvartalet Holding AS på kr. 3 563 804 med skattemessig effekt.



Invest 3 AS

Note 6 Langsiktig gjeld/pantstillelser og garantier

<i>Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:</i>	2020	2019
AP Nordic Residencekvartalet Holding AS	78 071 767	78 071 767
Sum annen langsiktig gjeld	78 071 767	78 071 767

Pantstillelser og lignende:

Det er ikke stilt sikkerhet for konserngjeld.

Ved overtagelse av selskapet ble eksterngjeld gjort opp og erstattet av interngjeld mot morselskapet.

Note 7 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

	Antall	Pålydende	Balansført
Aksjekapital			
Ordinære aksjer	1 000	102	102 000

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 3 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	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2019	102 000	161 773 625	-11 294 156	150 581 469
Pr 01.01.2020	102 000	161 773 625	-11 294 156	150 581 469
Årets resultat			3 219 254	3 219 254
Konsernbidrag avgitt		-2 779 767		-2 779 767
Pr 31.12.2020	102 000	158 993 858	-8 074 903	151 020 956



Invest 3 AS

Note 9 Andre driftskostnader

	2020	2019
Fremmedhonorarer (rådgivere, konsulenter, revisjon etc)	790 057	2 663 934
Forsikring	58 679	74 708
Drift og vedlikehold	1 827 703	818 848
Andre driftskostnader	361 507	413 346
Sum	3 037 945	3 970 836

Andre driftskostnader er som forventet i 2020, det er en reduksjon av honorarer sammenlignet med 2019, dette skyldes at det i 2019 var var et stort honorar knyttet til suksess honorar for utleie til megler. Økning knyttet til drift og vedlikehold skyldes defekt kjøleanlegg som ble skiftet i 2020.



Til generalforsamlingen i Invest 3 AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Invest 3 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 3 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)

(2)



 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.