



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 933 521 826  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: INVESTIRE EIENDOM AS  
Forretningsadresse: c/o Erich Holte  
Fritzners gate 2  
0264 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: Erich Alexander Selvaag Holte  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2021

### 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, 24.07.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		20 157 041	-2 106 492
<b>Sum inntekter</b>		<b>20 157 041</b>	<b>-2 106 492</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	39 300	39 300
Annen driftskostnad	7	1 338 369	3 234 923
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 377 669</b>	<b>3 274 223</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>18 779 373</b>	<b>-5 380 714</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8	1 399 039	1 784 175
Annen renteinntekt		488 745	571 519
Annen finansinntekt	6, 11	7 275 601	14 102 040
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 163 385</b>	<b>16 457 734</b>
Nedskrivning av aksjebeholdning	5	976 401	1 074 220
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8	1 102 369	1 094 301
Annen rentekostnad	8	1 015 486	635 782
Annen finanskostnad	6, 11	1 164 791	181 626
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 259 047</b>	<b>2 985 930</b>
<b>Netto finans</b>		<b>4 904 338</b>	<b>13 471 804</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>23 683 711</b>	<b>8 091 090</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	10	3 977 239	-974 548
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>19 706 472</b>	<b>9 065 638</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>19 706 472</b>	<b>9 065 638</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>19 706 472</b>	<b>9 065 638</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>19 706 472</b>	<b>9 065 638</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		130 035	
Avsatt til annen egenkapital		19 576 437	9 065 638
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>9</b>	<b>19 706 472</b>	<b>9 065 638</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	5 001 835	534 268
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	865 751	885 261
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>5 867 586</b>	<b>1 419 529</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	8	42 412 627	70 909 501
Investeringer i tilknyttet selskap	4, 5	68 800 000	60 000 000
Investering i KS	6		-1 229 963
Investeringer i aksjer og andeler	5	66 942 629	9 819 761
Obligasjoner og andre fordringer	8	10 351 809	11 075 236
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>188 507 065</b>	<b>150 574 535</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>194 374 651</b>	<b>151 994 064</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			5 250
Andre kortsiktige fordringer			16 531 000
<b>Sum fordringer</b>			<b>16 536 250</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		723 423	9 891
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>723 423</b>	<b>9 891</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>723 423</b>	<b>16 546 141</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>195 098 074</b>	<b>168 540 205</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	2	899 600	899 600
Overkurs		24 361 940	24 361 940
Annen innskutt egenkapital		551 377	551 377
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>25 812 917</b>	<b>25 812 917</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		45 525 653	25 949 216
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>45 525 653</b>	<b>25 949 216</b>
<b>Sum egenkapital</b>	9	<b>71 338 570</b>	<b>51 762 133</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	10	4 464 528	523 966
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>4 464 528</b>	<b>523 966</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	8	114 338 218	116 201 012
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>114 338 218</b>	<b>116 201 012</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>118 802 746</b>	<b>116 724 979</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		24 761	22 441
Betalbar skatt	10		
Skattetrekk og andre trekk		36 768	13 652
Annen kortsiktig gjeld		4 895 229	17 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 956 758</b>	<b>53 094</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>123 759 504</b>	<b>116 778 072</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>195 098 074</b>	<b>168 540 205</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 518920

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 933 521 826  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: INVESTIRE EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Fritzners gate 2  
0264 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: Erich Alexander Selvaag Holte  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2021

#### 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, 21.07.2021



Organisasjonsnr: 933 521 826  
INVESTIRE EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		20 157 041	-2 106 492
<b>Sum inntekter</b>		<b>20 157 041</b>	<b>-2 106 492</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	39 300	39 300
Annen driftskostnad	7	1 338 369	3 234 923
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 377 669</b>	<b>3 274 223</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>18 779 373</b>	<b>-5 380 714</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8	1 399 039	1 784 175
Annen renteinntekt		488 745	571 519
Annen finansinntekt	6, 11	7 275 601	14 102 040
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 163 385</b>	<b>16 457 734</b>
Nedskrivning av aksjebeholdning	5	976 401	1 074 220
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8	1 102 369	1 094 301
Annen rentekostnad	8	1 015 486	635 782
Annen finanskostnad	6, 11	1 164 791	181 626
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 259 047</b>	<b>2 985 930</b>
<b>Netto finans</b>		<b>4 904 338</b>	<b>13 471 804</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>23 683 711</b>	<b>8 091 090</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	10	3 977 239	-974 548
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>19 706 472</b>	<b>9 065 638</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>19 706 472</b>	<b>9 065 638</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>19 706 472</b>	<b>9 065 638</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>19 706 472</b>	<b>9 065 638</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		130 035	



Avsatt til annen egenkapital		19 576 437	9 065 638
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>9</b>	<b>19 706 472</b>	<b>9 065 638</b>



Organisasjonsnr: 933 521 826  
INVESTIRE EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom			
	3	5 001 835	534 268
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr			
	3	865 751	885 261
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>5 867 586</b>	<b>1 419 529</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern			
	8	42 412 627	70 909 501
Investeringer i tilknyttet selskap			
	4, 5	68 800 000	60 000 000
Investering i KS			
	6		-1 229 963
Investeringer i aksjer og andeler			
	5	66 942 629	9 819 761
Obligasjoner og andre fordringer			
	8	10 351 809	11 075 236
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>188 507 065</b>	<b>150 574 535</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>194 374 651</b>	<b>151 994 064</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
			5 250
Andre kortsiktige fordringer			
			16 531 000
<b>Sum fordringer</b>			<b>16 536 250</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.			
		723 423	9 891
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>723 423</b>	<b>9 891</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>723 423</b>	<b>16 546 141</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>195 098 074</b>	<b>168 540 205</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	2	899 600	899 600
Overkurs		24 361 940	24 361 940
Annen innskutt egenkapital		551 377	551 377
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>25 812 917</b>	<b>25 812 917</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		45 525 653	25 949 216
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>45 525 653</b>	<b>25 949 216</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>71 338 570</b>	<b>51 762 133</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	10	4 464 528	523 966
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>4 464 528</b>	<b>523 966</b>
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	8	114 338 218	116 201 012
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>114 338 218</b>	<b>116 201 012</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>118 802 746</b>	<b>116 724 979</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		24 761	22 441
Betalbar skatt	10		
Skattetrekk og andre trekk		36 768	13 652
Annen kortsiktig gjeld		4 895 229	17 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 956 758</b>	<b>53 094</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>123 759 504</b>	<b>116 778 072</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>195 098 074</b>	<b>168 540 205</b>



Organisasjonsnr: 933 521 826  
INVESTIRE EIENDOM AS

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**  
2

**Antall aksjer og aksjeeiere**

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	2768.00	325.00	899600.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Investire AS	2768.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	2768.00	100.00%	

**Note**  
7

**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**  
7

**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

**Note**  
4

**Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap**

Tilknyttet selskap/datterselskap



<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Kaldnes Brygge AS	25.00%	25.00%	11783604.00	-3113105.00
Oslo ABC Invest AS	20.00%	20.00%	42383042.00	-42763.00



# Årsregnskap 2020 Investire Eiendom AS

Org.nr.: 933 521 826



## Resultatregnskap Investire Eiendom AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	NOTE	2020	2019
Annen driftsinntekt		20 157 041	-2 106 492
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>20 157 041</b>	<b>-2 106 492</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	39 300	39 300
Annen driftskostnad	7	1 338 369	3 234 923
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 377 669</b>	<b>3 274 223</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>18 779 373</b>	<b>-5 380 714</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8	1 399 039	1 784 175
Annen renteinntekt		488 745	571 519
Annen finansinntekt	6, 11	7 275 601	14 102 040
Nedskrivning av aksjebeholdning	5	976 401	1 074 220
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8	1 102 369	1 094 301
Annen rentekostnad	8	1 015 486	635 782
Annen finanskostnad	6, 11	1 164 791	181 626
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>4 904 338</b>	<b>13 471 804</b>
Ordinært resultat før skattekostnad		23 683 711	8 091 090
Skattekostnad på ordinært resultat	10	3 977 239	-974 548
<b>Ordinært resultat</b>		<b>19 706 472</b>	<b>9 065 638</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>19 706 472</b>	<b>9 065 638</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt konsernbidrag		130 035	0
Avsatt til annen egenkapital		19 576 437	9 065 638
<b>Sum overføringer</b>	9	<b>19 706 472</b>	<b>9 065 638</b>



**Balanse**  
**Investire Eiendom AS**

EIENDELER	NOTE	2020	2019
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	5 001 835	534 268
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	865 751	885 261
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>5 867 586</b>	<b>1 419 529</b>
<b>FINANSIELLE DRIFTSMIDLER</b>			
Lån til foretak i samme konsern	8	42 412 627	70 909 501
Investeringer i tilknyttet selskap	4, 5	68 800 000	60 000 000
Investering i KS	6	0	-1 229 963
Investeringer i aksjer og andeler	5	66 942 629	9 819 761
Obligasjoner og andre fordringer	8	10 351 809	11 075 236
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>188 507 065</b>	<b>150 574 535</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>194 374 651</b>	<b>151 994 064</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		0	5 250
Andre kortsiktige fordringer		0	16 531 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>0</b>	<b>16 536 250</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		723 423	9 891
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>723 423</b>	<b>16 546 141</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>195 098 074</b>	<b>168 540 205</b>

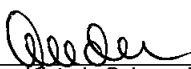


**Balanse**  
**Investire Eiendom AS**

EGENKAPITAL OG GJELD	NOTE	2020	2019
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	2	899 600	899 600
Overkurs		24 361 940	24 361 940
Annen innskutt kapital		551 377	551 377
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>25 812 917</b>	<b>25 812 917</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital		45 525 653	25 949 216
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>45 525 653</b>	<b>25 949 216</b>
<b>Sum egenkapital</b>	9	<b>71 338 570</b>	<b>51 762 133</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSE</b>			
Utsatt skatt	10	4 464 528	523 966
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>4 464 528</b>	<b>523 966</b>
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	8	114 338 218	116 201 012
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>114 338 218</b>	<b>116 201 012</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		24 761	22 441
Betalbar skatt	10	0	0
Skattetrekk og andre trekk		36 768	13 652
Annen kortsiktig gjeld		4 895 229	17 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 956 758</b>	<b>53 094</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>123 759 504</b>	<b>116 778 072</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>195 098 074</b>	<b>168 540 205</b>

Oslo, 21.06.2021

Styret i Investire Eiendom AS

  
Andrea Victoria Selvaag Holte Åga  
styreleder

  
Kari Lene Selvaag  
styremedlem

  
Erich Alexander Selvaag Holte  
daglig leder

Investire Eiendom AS

Side 4



## Investire Eiendom AS

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

### VALUTA

Pengeposter i utenlandsk valuta vurderes iht. kursen ved regnskapsårets slutt.

### DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring skjer når inntekten er opptjent. For leieinntekt betyr dette ved fakturering, enten pr. måned, kvartal eller halvår. Ved salg av eiendom skjer inntektsføring ved hjemmelsovergang. Inntekt fra investeringer inntektsføres på bakgrunn av mottatte oppgaver og utbetalinger..

### 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. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. 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.

### AKSJER

Aksjer som inngår i en handelsportefølje vurderes til virkelig verdi på balansedagen. Andre aksjer vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

### 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.



## Investire Eiendom AS

### Note 2 Aksjonærer

#### AKSJEKAPITALEN I INVESTIRE EIENDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	2 768	325,0	899 600
<b>Sum</b>	<b>2 768</b>		<b>899 600</b>

#### EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Investire AS	2 768	100,0	100,0

#### AKSJER OG OPSJONER EIET AV MEDLEMMER I STYRET OG DAGLIG LEDER:

Navn	Verv	Ordinære
Erich Alexander Selvaag Holte	daglig leder	692
Andrea Victoria Selvaag Holte Aga	styreleder	692
Kari Lene Selvaag	styremedlem	692
<b>Totalt antall aksjer</b>		<b>2 076</b>

### Note 3 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.20	534 268	993 261	1 527 529
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	4 714 767	19 791	4 734 558
- Avgang i året	247 200		247 200
<b>= Anskaffelseskost 31.12.20</b>	<b>5 001 835</b>	<b>1 013 051</b>	<b>6 014 886</b>
Av- og nedskrivninger pr. 01.01.20		108 000	108 000
+ Årets ordinære avskrivninger		39 300	39 300
<b>= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.20</b>		<b>147 300</b>	<b>147 300</b>
Bokført verdi 01.01.20	534 268	885 261	1 419 529
+ Tilgang i året	4 714 767	19 791	4 734 558
- Avgang i året	247 200		247 200
- Årets avskrivning og nedskrivning		39 300	39 300
<b>= Bokført verdi 31.12.20</b>	<b>5 001 835</b>	<b>865 751</b>	<b>5 867 586</b>

Økonomisk levetid

5 år



## Investire Eiendom AS

## Note 4 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor- kommune	Eier- andel	Stemme- andel	Andel egenkapital	Andel resultat
<b>DS/FKV/TS</b>					
Kaldnes Brygge AS	Oslo	25,0%	25,0%	2 945 901	-778 276
Oslo ABC Invest AS	Oslo	20,0%	20,0%	8 476 608	-8 553
<b>Sum</b>				<b>11 422 509</b>	<b>-786 829</b>

## Note 5 Verdipapirer

	Eier- andel	Anskaffelses kost	Balanseført verdi
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Askim Eiendomsinvest AS		5 831 461	5 831 461
Badehusgata Invest AS		16 506 000	16 506 000
Frøytunet Utvikling AS		5 508 000	5 508 000
Kavresvingen 5 Eiendomsfond AS		9 000 000	9 000 000
Marstrandgata 9 & 11 Prosjekt AS		6 138 000	6 138 000
Prime Property Kroatia I AS		9 453 858	2 828 858
Revet Eiendomsinvest AS		3 750 000	3 750 000
Ryenbergveien 77-85 AS		4 821	4 821
Sagelva Brygge AS		1 052 250	1 052 250
Selvaag Baltic Holding AS		44 550 926	1 275 539
Trondheim Areal AS		9 097 700	9 097 700
Union Brygge Invest AS		5 950 000	5 950 000
<b>Sum</b>		<b>116 843 016</b>	<b>66 942 629</b>
<b>DS/FKV/TS</b>			
Kaldnes Brygge AS	25,0%	60 000 000	60 000 000
Oslo ABC Invest AS	20,0%	8 800 000	8 800 000
<b>Sum</b>		<b>68 800 000</b>	<b>68 800 000</b>
<b>Sum verdipapirer</b>		<b>185 643 016</b>	<b>135 742 630</b>

Aksjene er verdsatt til det laveste av kostpris og markedsverdi. Årets verdijustering er en urealisert verdireduksjon på kr. 976 401,-.

## Note 6 Andeler i ansvarlige selskap

	Andel	Årets resultat	Balanseført verdi
<b>SELSKAP</b>			
KS Teknoinvest VIII	0 %	1 117 402	0
KS Teknoinvest VIII GP	0 %	112 560	0
<b>Sum</b>		<b>1 229 962</b>	<b>0</b>

Alle andeler i kommandittselskap er solgt i 2020.

Årets resultat er tatt med som finansinntekt/-kostnad i årets regnskap.

Side 7



## Investire Eiendom AS

### Note 7 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har i 2020 sysselsatt 0 årsverk.

#### PENSJONSFORPLIKTELSER

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

YTELSER TIL LEDENDE PERSONER	Daglig leder	Styret
Sum	0	0

#### REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2020 utgjør kr 68 750 inkl. mva.  
Dette inkluderer honorar for andre tjenester med kr 12 500 inkl. mva.

### Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern og andre nærstående selskap

	2020	2019
<b>FORDRINGER</b>		
Lån til Investire AS	17 595 453	46 697 624
Lån til Investire Invest AS	24 817 174	24 211 877
Lån til Alex Holding AS	0	-13 693 327
<b>Sum</b>	<b>42 412 627</b>	<b>57 216 174</b>
<b>GJELD</b>		
Lån fra Rosenkrantzgate 22 AS	44 783 841	44 508 009
Lån fra Juliane Holding AS	27 558 124	25 989 676
Lån fra Alex Holding AS	14 986 253	0
<b>Sum</b>	<b>87 328 218</b>	<b>70 497 685</b>

Mellomregningene er renteberegnet med 2,5 % iht avtale. Det er ikke avtalt noen tilbakebetalingstid.

### Note 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2019	899 600	24 361 940	551 377	25 949 216	51 762 133
Pr 01.01.2020	899 600	24 361 940	551 377	25 949 216	51 762 133
Årets resultat				19 706 472	19 706 472
Avgitt konsernbidrag etter skatt			0	-130 035	-130 035
Pr 31.12.2020	899 600	24 361 940	551 377	45 525 653	71 338 570



## Investire Eiendom AS

### Note 10 Skatt

<b>ÅRETS SKATTEKOSTNAD</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	36 677	0
Endring i utsatt skatt	3 940 562	-974 548
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>3 977 239</b>	<b>-974 548</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	23 683 711	8 091 090
Permanente forskjeller	-5 605 356	-12 520 851
Endring i midlertidige forskjeller	-14 386 628	904 747
Avgitt konsernbidrag	-166 712	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-3 525 015	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>-3 525 015</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	36 677	0
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-36 677	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>ENDRING</b>
Varige driftsmidler	1 614 956	1 705 793	90 837
Langs. fordr. og gjeld i ut. valuta	0	605 742	605 742
Gevinst – og tapskonto	18 678 354	3 595 147	-15 083 207
<b>Sum</b>	<b>20 293 310</b>	<b>5 906 682</b>	<b>-14 386 628</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-3 525 015	-3 525 015
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>20 293 310</b>	<b>2 381 667</b>	<b>-17 911 643</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>4 464 528</b>	<b>523 967</b>	<b>-3 940 561</b>

### Note 11 Poster som er slått sammen i regnskapet

<b>FINANSINTEKTER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Andel overskudd KS-andeler	0	1 968 796
Mottatt utbytte	7 275 601	12 133 243
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>7 275 601</b>	<b>14 102 040</b>
<b>FINANSKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Andel underskudd KS-andeler	0	59 524
Tap ved realisasjon verdipapirer	559 049	117 444
Annen finanskostnad (disagio)	605 742	4 658
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>1 164 791</b>	<b>181 626</b>



Til generalforsamlingen i Investire Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert **Investire Eiendom AS'** årsregnskap som viser et overskudd på **NOK 19 706 472,-**. Årsregnskapet 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 og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 intern kontroll 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 avviklet.

#### 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. Betyggende 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.

Adresse:  
Postb. 1942 Vika  
0125 Oslo

Besøksadresse:  
Dronning Mauds gate 10  
0250 Oslo

Telefon:  
+47 2193 9300

E-post:  
firma@partnerrevisjon.no

Nettside:  
www.partnerrevisjon.no

Side 1 av 2

MEDLEM AV DEN NORSKE REVISJONSFORENING. INTERNASJONAL SAMARBEIDSPARTNER: WWW.INTEGRA-INTERNATIONAL.NET



Uavhengig revisors beretning for Investire Eiendom AS



Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

## Uttalelse om øvrige 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, 21. juni 2021

PARTNER REVISJON AS

Ellen Austena  
Statsautorisert revisor

Adresse:  
Postb. 1942 Vikå  
0125 Oslo

Besøksadresse:  
Dronning Mauds gate 10  
0250 Oslo

Telefon:  
+47 2193 9300

E-post:  
firma@partnerrevisjon.no

Nettside:  
www.partnerrevisjon.no

Side 2 av 2

MEDLEM AV DEN NORSKE REVISJONSFORENING. INTERNASJONAL SAMARBEIDSPARTNER: WWW.INTEGRA-INTERNATIONAL.NET