



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 12.08.2021

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, 15.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		358 144	312 059
Sum inntekter		358 144	312 059
Kostnader			
Lønnskostnad	2	489 255	467 704
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	89 208	74 340
Annen driftskostnad	2	1 058 227	1 273 664
Tap på fordring		2 915 011	2 151 516
Sum kostnader		4 551 701	3 967 224
Driftsresultat		-4 193 557	-3 655 165
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		460 593	116 086
Annen renteinntekt		206 397	70 087
Gevinst ved salg aksjer m.v		5 581 431	4 535 883
Utbytte		1 231 984	3 224 950
Sum finansinntekter		7 480 405	7 947 006
Annen rentekostnad		491 059	220 068
Annen finanskostnad		666 593	1 017 997
Sum finanskostnader		1 157 652	1 238 065
Netto finans		6 322 753	6 708 941
Ordinært resultat før skattekostnad		2 129 196	3 053 776
Skattekostnad på ordinært resultat	7	0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 129 196	3 053 776
Årsresultat		2 129 196	3 053 776
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		985 980	353 310
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 143 216	2 700 466



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum overføringer og disponeringer	4	2 129 196	3 053 776



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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	743 467	832 675
Sum varige driftsmidler		11 339 364	11 428 572
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	11 605 602	11 505 602
Investeringer i tilknyttet selskap	4	18 892 720	17 343 001
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	10	19 017 819	28 011 207
Investeringer i aksjer og andeler	5	5 001	63 866
Sum finansielle anleggsmidler		49 521 142	56 923 676
Sum anleggsmidler		60 860 506	68 352 248
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		5 151 069	6 639 614
Konsernfordringer	9	4 012 850	3 417 319
Sum fordringer		9 163 919	10 056 933
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	4	3 307 707	6 105 971
Sum investeringer		3 307 707	6 105 971
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	8 945 078	305 079
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 945 078	305 079
Sum omløpsmidler		21 416 704	16 467 983



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
SUM EIENDELER		82 277 210	84 820 231
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		44 592 021	43 448 804
Sum opptjent egenkapital		44 592 021	43 448 804
Sum egenkapital	6	67 716 746	66 573 529
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	11 110 758	8 511 700
Sum annen langsiktig gjeld		11 110 758	8 511 700
Sum langsiktig gjeld		11 110 758	8 511 700
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		85 981	564 144
Skyldige offentlige avgifter		116 890	78 629
Utbytte	6	985 980	353 310
Kortsiktig konserngjeld	9	0	2 041 600
Gjeld tilknyttet selskap	10	584 423	1 500 000
Annen kortsiktig gjeld		1 676 432	5 197 319
Sum kortsiktig gjeld		3 449 706	9 735 002
Sum gjeld		14 560 464	18 246 702
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		82 277 210	84 820 231



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
---------------------	-------------	-------------	-------------



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 753485

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: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 12.08.2021

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, 29.09.2021



Organisasjonsnr: 940 522 005
INVEST CORPORATE AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		358 144	312 059
Sum inntekter		358 144	312 059
Kostnader			
Lønnskostnad	2	489 255	467 704
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	89 208	74 340
Annen driftskostnad	2	1 058 227	1 273 664
Tap på fordring		2 915 011	2 151 516
Sum kostnader		4 551 701	3 967 224
Driftsresultat		-4 193 557	-3 655 165
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap			
Annen renteinntekt		460 593	116 086
Gevinst ved salg aksjer m.v		206 397	70 087
Utbytte		5 581 431	4 535 883
Sum finansinntekter		7 480 405	7 947 006
Annen rentekostnad		491 059	220 068
Annen finanskostnad		666 593	1 017 997
Sum finanskostnader		1 157 652	1 238 065
Netto finans		6 322 753	6 708 941
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	7	0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 129 196	3 053 776
Årsresultat		2 129 196	3 053 776
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		985 980	353 310
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 143 216	2 700 466
Sum overføringer og disponeringer	4	2 129 196	3 053 776



Organisasjonsnr: 940 522 005
INVEST CORPORATE AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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 3 743 467 832 675			
Sum varige driftsmidler 11 339 364 11 428 572			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap 4 11 605 602 11 505 602			
Investeringer i tilknyttet selskap 4 18 892 720 17 343 001			
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet 10 19 017 819 28 011 207			
Investeringer i aksjer og andeler 5 5 001 63 866			
Sum finansielle anleggsmidler 49 521 142 56 923 676			
Sum anleggsmidler 60 860 506 68 352 248			
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer 5 151 069 6 639 614			
Konsernfordringer 9 4 012 850 3 417 319			
Sum fordringer 9 163 919 10 056 933			
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer 4 3 307 707 6 105 971			
Sum investeringer 3 307 707 6 105 971			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende 11 8 945 078 305 079			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 8 945 078 305 079			
Sum omløpsmidler 21 416 704 16 467 983			
SUM EIENDELER 82 277 210 84 820 231			



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	44 592 021	43 448 804
Sum opptjent egenkapital	44 592 021	43 448 804

Sum egenkapital	6	67 716 746	66 573 529
------------------------	----------	-------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	8	11 110 758	8 511 700
Sum annen langsiktig gjeld		11 110 758	8 511 700

Sum langsiktig gjeld		11 110 758	8 511 700
-----------------------------	--	-------------------	------------------

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		85 981	564 144
Skyldige offentlige avgifter		116 890	78 629
Utbytte	6	985 980	353 310
Kortsiktig konserngjeld	9	0	2 041 600
Gjeld tilknyttet selskap	10	584 423	1 500 000
Annen kortsiktig gjeld		1 676 432	5 197 319
Sum kortsiktig gjeld		3 449 706	9 735 002

Sum gjeld		14 560 464	18 246 702
------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		82 277 210	84 820 231
---------------------------------	--	-------------------	-------------------



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

6

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
A-aksjer	14266.00	105.00	1497930.00
B-aksjer	2167.00	105.00	227535.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Johannes Sjøflot	10452.00	63.60%	A-aksjer
Liv Hegle	1674.00	10.20%	A-aksjer
Seaborn Holding AS	2140.00	13.00%	A-aksjer
Seaborn Holding AS	2167.00	13.20%	B-aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	16433.00	100.00%

Selskapet har ingen egne aksjer. Det er i regnskapsåret ikke omsatt egne aksjer. Det er kun A-aksjene som har stemmerett.

Note

2

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
-------------	--------------	------------------



220400.00 220400.00

<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	68855.00	72304.00

<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	200000.00	175000.00

<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	489255.00	467704.00

Note

2

Ytelser til ledende personer

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	100000.00		

Note

2

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	106250.00	

<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	106250.00	

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.20

Note

2

Obligatorisk tjenstepensjon

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

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>
Florvåg Brygge AS	100.00%	100.00%	-1512320.00	-7500.00
IC Living AS	100.00%	100.00%	2289421.00	-108435.00
Invest Corporate Finance AS	51.00%	51.00%	295236.00	106677.00
Middelthunsgate 19 AS	100.00%	100.00%	86930.00	-13070.00
Nyboco AS	100.00%	100.00%	-1519950.00	2302196.00
SBS Eiendomsselskap AS	100.00%	100.00%	342908.00	285692.00
SBS Industrier AS	100.00%	100.00%		
Trangesmauet 1A AS	90.20%	90.20%	1605669.00	-128394.00
Medio AS	25.00%	25.00%	823487.00	172745.00
Pantheon Eiendom AS	26.80%	26.80%	-825184.00	570.00
Ulvetanna AS	50.00%	50.00%	-713122.00	-38820.00
Vika Detalj AS	50.00%	50.00%	53785214.00	7697155.00

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Ja

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Iht GRS for små selskap er det vedtatt å ikke utarbeide konsernregnskap.

Note

7

Skattekostnad

Resultatført skatt på ordinært resultat

<u>Betalbar skatt</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00

<u>Endringer i utsatt skattefordel</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00

<u>Skattekostnad ordinært resultat</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00

Skattepliktig inntekt

<u>Ordinært resultat før skatt</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2129196.00	3053776.00

<u>Permanente forskjeller</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	5204746.00	-2526420.00

<u>Endring i midlertidige forskjeller</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



-4865054.00 486012.00

<u>Anvendelse av fremførbart underskudd</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	-2929481.00	-1129454.00

<u>Mottatt/avgitt konsernbidrag</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	460593.00	116086.00

<u>Skattepliktig inntekt</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00

Betalbar skatt i balansen

<u>Betalbar skatt på årets resultat</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00

<u>Betalbar skatt på konsernbidrag</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00

<u>Sum betalbar skatt i balansen</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00

Note

7

Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

<u>Anleggsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
			-157601.00

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
			1009886.00

<u>Gevinst- og tapskonto</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
			-554687.00

<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
			2201635.00

<u>Netto forskjeller</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
			2499233.00

<u>Sum midlertidige forskj.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
			2499233.00

<u>Utsatt skattefordel 31.12.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
			0.00

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



12

Bankinnskudd

<u>Skyldig skattetrekk</u>	<u>Beløp</u>
	82470.00

Note

8

Gjeld

Avsetning for forpliktelser er forkortet til: "Avs.forpl"

Annen langsiktig gjeld er forkortet til: "A.L.gjeld"

Kortsiktig gjeld er forkortet til: "K. gjeld"

<u>Gjeld sikkerheten gjelder</u>	<u>Avs.forp.</u>	<u>A.L.gjeld</u>	<u>K. gjeld</u>
		11110758.00	
<u>Bal.ført verdi.pants.eiend.</u>	<u>Avs.forp.</u>	<u>A.L.gjeld</u>	<u>K. gjeld</u>
		11339364.00	

Selskapet har følgende gjeld til kredittinstitusjoner pr 31.12.2020:
Sparebank 1 SMN AS, restsaldo NOK 6.900.000, gjeldende rentesats 2,9%. Sparebank 1 SMN AS, restsaldo NOK 3.500.000, gjeldende rentesats 3,41%. Lånene er sikret med pant i selskapets utleieleiligheter. DnB Finans, restsaldo NOK 730.195, gjeldende rentesats 4,3%. Lånet er sikret med pant i selskapets bil. Selskapet har avgitt en kausjon pålydende kr 1.500.000 til fordel for konsernselskapet SBS Eiendomsselskap AS som sikkerhet for selskapets lån i Sparebanken Sør.

Note

Varige driftsmidler/anleggsmidler

Driftsløsøre, inventar o.l. er forkortet til: "Drift/inv"

Maskiner og anlegg er forkortet til: "Mask/anl"

Tomter, bygninger og annen fast eiendom er forkortet til: "T/B/AFE"

<u>Anskaff. kost 01.01.</u>	<u>Drift/inv</u>	<u>Mask/anl</u>	<u>T/B/AFE</u>	<u>Sum</u>
	907015.00		10595897.0	11502912.0
			0	0
<u>Anskaff. kost 31.12.</u>	<u>Drift/inv</u>	<u>Mask/anl</u>	<u>T/B/AFE</u>	<u>Sum</u>
	907015.00		10595897.0	11502912.0
			0	0
<u>Akk.av-/nedskr.01.01.</u>	<u>Drift/inv</u>	<u>Mask/anl</u>	<u>T/B/AFE</u>	<u>Sum</u>
	-74340.00		0.00	-74340.00
<u>Akk.av-/nedskr.31.12.</u>	<u>Drift/inv</u>	<u>Mask/anl</u>	<u>T/B/AFE</u>	<u>Sum</u>
	-163548.00		0.00	-164548.00



<u>Bal.ført verdi 31.12.</u>	<u>Drift/inv</u>	<u>Mask/anl</u>	<u>T/B/AFE</u>	<u>Sum</u>
	743467.00		10595897.00	11339364.00
			0	0

<u>Årets av-/nedskrivn.</u>	<u>Drift/inv</u>	<u>Mask/anl</u>	<u>T/B/AFE</u>	<u>Sum</u>
	-89208.00		0.00	-89208.00

<u>Økonomisk levetid</u>	<u>Drift/inv</u>	<u>Mask/anl</u>	<u>T/B/AFE</u>
10 år			

<u>Avskrivningsplan</u>	<u>Drift/inv</u>	<u>Mask/anl</u>	<u>T/B/AFE</u>
Lineær 10 år			0

Invest Corporate AS eier to utleieleiligheter i Oslo. Ligningsverdi pr 31.12.2020 12 032 283

Note
6

Egenkapital

Aksjekapital er forkortet til: "Aksjekap"

Annen innskutt egenkapital er forkortet til: "A.innsk.EK"

<u>Egenkap. 31.12. forrige år</u>	<u>Aksjekap</u>	<u>Overkurs</u>	<u>A.innsk.EK</u>
	1725465.00	21395836.00	3424.00
<u>Egenkapital 01.01.</u>	<u>Aksjekap</u>	<u>Overkurs</u>	<u>A.innsk.EK</u>
	1725465.00	21395836.00	3424.00
<u>Egenkapital 31.12.</u>	<u>Aksjekap</u>	<u>Overkurs</u>	<u>A.innsk.EK</u>
	1725465.00	21395836.00	3424.00

Egenkapital

Opptjent egenkapital er forkortet til: "Opptj.EK"

<u>Egenkap. 31.12. forrige år</u>	<u>Opptj.EK</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum</u>
	43448804.00		66573529.00
<u>Egenkapital 01.01.</u>	<u>Opptj.EK</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum</u>
	43448804.00		66573529.00
<u>Årsresultat</u>	<u>Opptj.EK</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum</u>
	2129196.00		2129196.00
<u>Avs.utbytte/forv.utb.(IFRS)</u>	<u>Opptj.EK</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum</u>
	-985980.00		-985980.00
<u>Egenkapital 31.12.</u>	<u>Opptj.EK</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum</u>
	44592021.00		67716746.00

Note



4, 5, 9, 10, 12

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Note 4 - Investering i aksjer og andeler Selskap Antall aksjer
Bokført verdi Arribatec Solutions ASA 1 4 501 Brandmaster AS 200 1
Itera AS 90 000 269 223 Mentor Medier AS 20 000 36 150 NCP II AS
924 975 2 657 246 RCP VI AS 25 719 109 408 RCP VII AS 25 220 221
987 Swimeye AS 406 5 000 CNO Financial Group Inc, USA 39 4 191 Sum
markedsbasert aksjer 3 307 707 Note 5 - Investering i andeler i
deltakerlignede selskap Selskap Andel Bokført verdi KS Skøyenveien
39B 16 % 1 Lillehammer Eiendom DA 50 % 5 000 Sum investering i
andeler 5 001 Note 9 - Mellomværender med selskaper i samme konsern
Fordring Gjeld Florvåg Brygge AS 1 532 675 0 IC Living AS 208 682 0
Invest Corporate Finance AS 6 800 0 Middelthunsgate 19 AS 183 000 0
Nyboco AS 58 764 0 SBS Eiendomsselskap AS 663 754 0 SBS Industrier
AS 430 689 0 Trangesmauet 1A AS 2 928 487 0 Avsetning til tap -2
000 000 0 Sum konsernmellomværende 4 012 850 0 Note 10 -
Mellomværender med tilknyttede og nærstående selskap Fordring Gjeld
Bolteløkka Boligutvikling AS 1 152 071 0 Comic International Norway
AS 1 672 127 0 GS Entreprenør AS 28 839 0 GS Utvikling AS 916 399 0
Kleivanveien 15 AS 6 147 332 0 KS Skøyenveien 39B 344 636 0 Medio AS
1 277 239 0 Mjøssentret Bensin AS 0 29 798 Mudi AS 79 695 0
Nordstrand Boligutvikling AS 0 0 Pantheon Eiendom AS 7 699 481 0
Seaborn Holding AS 0 529 529 Vika Detalj AS 0 25 096 Avsetning til
tap -300 000 0 Sum mellomværende tilknyttede 19 017 819 584 423 og
nærstående selskaper Note 12 - Hendelser etter balansedagen I
forbindelse med utbruddet av Covid19 og unntakstilstanden dette
medfører, så vil dette i mindre grad påvirke selskapets resultater
og likviditet i 2021. Siden det er meget stor usikkerhet i forhold
til tid og omfang er det ikke tatt hensyn til eventuelle effekter
av dette for 2020 tallene. Forholdet påvirker pt ikke styrets
vurdering av forutsetningen om fortsatt drift.



STYRETS OPPSUMMERING FOR 2020 - 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 924.580 fra et overskudd på kr 3.053.776 i 2019 til et overskudd på kr 2.129.197 i 2020.

Styret foreslår at årets overskudd, kr 2.129.197, disponeres ved utdeling av utbytte kr 985.980 og overførsel til annen egenkapital med kr 1.143.216.

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.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av Invest Corporate AS' eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Oslo, 2.juli 2021


Johannes Sjøfot
Styrets leder


Roald Støle
Styremedlem


Liv Hegle
Styremedlem


George Halseth
Daglig leder



Invest Corporate AS

Resultatregnskap

	Noter	2020	2019
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
<i>Driftsinntekter</i>			
Leieinntekter		358 144	312 059
<i>Sum driftsinntekter</i>		<u>358 144</u>	<u>312 059</u>
<i>Driftskostnader</i>			
Lønn og personalkostnader	2	-489 255	-467 704
Avskrivninger	3	-89 208	-74 340
Annen driftskostnad	2	-1 058 227	-1 273 664
Tap på fordring		-2 915 011	-2 151 516
<i>Sum driftskostnader</i>		<u>-4 551 701</u>	<u>-3 967 224</u>
Driftsresultat		<u>-4 193 557</u>	<u>-3 655 165</u>
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt fra investering i datter		460 593	116 086
Annen renteinntekt		206 397	70 087
Gevinst ved salg av aksjer m.v.		5 581 431	4 535 883
Utbytte		1 231 984	3 224 950
Annen rentekostnad		-491 059	-220 068
Annen finanskostnad		-666 593	-1 017 997
Sum finansinntekter og finanskostnader		<u>6 322 753</u>	<u>6 708 941</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>2 129 196</u>	<u>3 053 776</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	0	0
ARSRESULTAT		<u>2 129 196</u>	<u>3 053 776</u>
OVERFØRINGER			
Overført til annen egenkapital		0	-2 700 467
Overført fra annen egenkapital		-1 143 216	0
Avsatt til utbytte		-985 980	-353 310
Sum overføringer	6	<u>-2 129 196</u>	<u>-3 053 776</u>

**Invest Corporate AS**
Balanse pr 31.12

EIENDELER	Noter	2020	2019
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tornter, bygninger og annen fast eiendom	3	10 595 897	10 595 897
Driftsøse, inventar, kontormaskiner o.l.	3	743 467	832 675
Sum varige driftsmidler		11 339 364	11 428 572
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investering i datterselskap	4	11 605 602	11 505 602
Investeringer i aksjer i tilknyttede selskap	4	18 892 720	17 343 001
Fordring tilknyttet og nærstående selskap	10	19 017 819	28 011 207
Investeringer i andeler	5	5 001	63 886
Sum finansielle anleggsmidler		49 521 142	56 923 676
Sum anleggsmidler		60 860 506	68 352 248
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Fordring konsern	9	4 012 850	3 417 319
Andre fordringer		5 151 069	6 639 614
Sum fordringer		9 163 919	10 056 933
<i>Investeringer</i>			
Markedsbaserte aksjer	4	3 307 707	6 105 971
Sum investeringer		3 307 707	6 105 971
<i>Bankinnskudd</i>	11	8 945 077	305 079
Sum omløpsmidler		21 416 704	16 467 983
SUM EIENDELER		82 277 210	84 820 231
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital (16.433 aksjer à 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		44 592 021	43 448 804
Sum opptjent egenkapital		44 592 021	43 448 804
Sum egenkapital	6	67 716 746	66 573 529
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjon	8	11 110 758	8 511 700
Sum annen langsiktig gjeld		11 110 758	8 511 700
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		85 981	584 144
Skyldige offentlige avgifter		116 890	78 629
Avsatt utbytte	6	985 980	353 310
Gjeld til konsern	9	0	2 041 600
Gjeld tilknyttet selskap	10	584 423	1 500 000
Annen kortsiktig gjeld		1 676 432	5 197 319
Sum kortsiktig gjeld		3 449 706	9 735 002
Sum gjeld		14 560 464	18 246 702
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		82 277 210	84 820 231

Oslo, 2.juli 2021

Johanna Sjøflot
Styrets leder

Roald Støle
Styremedlem

Liv Hegle
Styremedlem

George Høben
Daglig leder



Invest Corporate AS

Noter til regnskapet pr 31.12.2020

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 2020 godtgjort med kr 106.250 (inkl mva) som gjelder ordinær revisjon.

Øvrige driftskostnader er kun ordinære driftskostnader.

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

	2020	2019
Lønn	220 400	220 400
Styrehonorar	200 000	175 000
Arbeidsgiveravgift	68 855	72 304
Sum lønn og personalkostnader	489 255	467 704

Note 3 - Driftsmidler

	Kunst	Bil	Bolig
Anskaffelseskost 1.1.2020	14 935	892 080	10 595 897
Anskaffelser i året	0	0	0
Avgang i året	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2020	14 935	892 080	10 595 897

Akkumulerte avskrivninger

	0	-163 548	0
--	---	----------	---

Balanseført verdi 31.12.20

	14 935	728 532	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 31.12.2020

	12 032 283
--	------------



Invest Corporate AS

Noter til regnskapet pr 31.12.2020

Note 4 - Investering i aksjer og andeler

Selskap	Antall aksjer	Andel	Resultat	Egen- kapital	Bokført verdi
Florvåg Brygge AS	3 300	100 %	-7 500	-1 512 320	1
IC Living AS	10 000	100 %	-108 435	2 289 421	10 090 000
Invest Corporate Finance AS	510	51 %	106 677	295 236	30 600
Middelthunsgate 19 AS	1 000	100 %	-13 070	86 930	100 000
Nyboco AS	1 140	100 %	2 302 196	-1 519 950	1
SBS Eiendomsselskap AS	100	100 %	285 692	342 908	30 000
SBS Industrier AS	1 000	100 %			100 000
Trangesmauet 1A AS	2 255	90,2 %	-128 394	1 605 669	1 255 000
Sum aksjer i datterselskap					11 605 602

Det er ikke utarbeidet konsernregnskap for selskapene i konsernet.

Selskap	Antall aksjer	Andel	Resultat	Egen- kapital	Bokført verdi
Medio AS	30	25,0 %	172 745	823 487	840 000
Pantheon Eiendom AS	55 460	26,8 %	570	-825 184	3 037 719
Ulvetanna AS	500	50,0 %	-38 820	-713 122	15 000
Vika Detalj AS	10 000	50,0 %	7 697 155	53 785 214	15 000 001
Sum aksjer i tilknyttede selskap					18 892 720

Selskap	Antall aksjer	Bokført verdi
Arribatec Solutions ASA	1	4 501
Brandmaster AS	200	1
Itera AS	90 000	269 223
Mentor Medier AS	20 000	36 150
NCP II AS	924 975	2 657 246
RCP VI AS	25 719	109 408
RCP VII AS	25 220	221 987
Swimeye AS	406	5 000
CNO Financial Group Inc, USA	39	4 191
Sum markedsbasert aksjer		3 307 707

Note 5 - Investering i andeler i deltakerlignede selskap

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 31.12.2020

Note 6 - Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1.2020	1 725 465	21 395 836	3 424	43 448 804	66 573 529
Årets resultat	0	0	0	2 129 196	2 129 196
Utbytte	0	0	0	-985 980	-985 980
Egenkapital 31.12.2020	1 725 465	21 395 836	3 424	44 592 021	67 716 746

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 7 - Skatt

Årets skattekostnad framkommer slik:

	2020	2019
Regnskapsmessig resultat før skatt	2 129 196	3 053 776
Permanente forskjeller	5 204 746	-2 526 420
Endring i midlertidige forskjeller	-4 865 054	486 012
Mottatt konsernbidrag	460 593	116 086
Anvendelse av fremførbart underskudd	-2 929 481	-1 129 454
Årets skattepliktige inntekt	0	0
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	0	0
Skatteposisjon overført selskap i samme konsern	0	0
Skattekostnad	0	0



Invest Corporate AS

Noter til regnskapet pr 31.12.2020

Note 7 - Skatt (frts.)

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller og skatteeffekten av disse:

	Fordel	Forpliktelse
Driftsmidler	0	157 601
Gevinst- og tapskonto	0	554 687
Investeringer, aksjer og obligasjoner	159 886	0
Fordringer	850 000	0
Fremførbart underskudd	2 201 635	0
Sum	3 211 521	712 288
Utsatt skattefordel/forpliktelse	706 535	156 703
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 8 - Gjeld til kredittinstitusjoner og kausjoner

Selskapet har følgende gjeld til kredittinstitusjoner pr 31.12.2020:

Sparebank 1 SMN AS, restsaldo NOK 6.900.000, gjeldende rentesats 2,9%. Sparebank 1 SMN AS, restsaldo NOK 3.500.000, gjeldende rentesats 3,41%. Lånene er sikret med pant i selskapets utleieleiligheter.

DnB Finans, restsaldo NOK 730.195, gjeldende rentesats 4,3%. Lånet er sikret med pant i selskapets bil.

Selskapet har avgitt en kausjon pålydende kr 1.500.000 til fordel for konsernselskapet SBS Eiendomsselskap AS som sikkerhet for selskapets lån i Sparebanken Sør.

Note 9 - Mellomværender med selskaper i samme konsern

	Fordring	Gjeld
Florvåg Brygge AS	1 532 675	0
IC Living AS	208 682	0
Invest Corporate Finance AS	6 800	0
Middelthunsgate 19 AS	183 000	0
Nyboco AS	58 764	0
SBS Eiendomsselskap AS	663 754	0
SBS Industrier AS	430 689	0
Trangesmauet 1A AS	2 928 487	0
Avsetning til tap	-2 000 000	0
Sum konsernmellomværende	4 012 850	0



Invest Corporate AS

Noter til regnskapet pr 31.12.2020

Note 10 - Mellomværender med tilknyttede og nærstående selskap

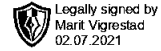
	Fordring	Gjeld
Bolteløkka Boligutvikling AS	1 152 071	0
Comic International Norway AS	1 672 127	0
GS Entreprenør AS	28 839	0
GS Utvikling AS	916 399	0
Kleivanveien 15 AS	6 147 332	0
KS Skøyenveien 39B	344 636	0
Medio AS	1 277 239	0
Mjøssentret Bensin AS	0	29 798
Mudi AS	79 695	0
Nordstrand Boligutvikling AS	0	0
Pantheon Eiendom AS	7 699 481	0
Seaborn Holding AS	0	529 529
Vika Detalj AS	0	25 096
Avsetning til tap	-300 000	0
Sum mellomværende tilknyttede og nærstående selskaper	19 017 819	584 423

Note 11 - Bundne midler

Av innestående bank er kr 82.470 bundne skattetreksmidler.

Note 12 - Hendelser etter balansedagen

I forbindelse med utbruddet av Covid19 og unntakstilstanden dette medfører, så vil dette i mindre grad påvirke selskapets resultater og likviditet i 2021. Siden det er meget stor usikkerhet i forhold til tid og omfang er det ikke tatt hensyn til eventuelle effekter av dette for 2020 tallene. Forholdet påvirker pt ikke styrets vurdering av forutsetningen om fortsatt drift.



UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2020

Til Generalforsamlingen i Invest Corporate AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Invest Corporate AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 2 129 196. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020 og 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 rettvisende 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 (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.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av opplysninger i årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret 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 rettvisende 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 avvirket.



Revisorgruppen

Revisorgruppen Oslo AS
Oscars gate 30
Postboks 7154 Majorstuen
N-0307 Oslo

Tlf: +47 23 20 49 00

E-post: oslo@rg.no

Foretaksregisteret
NO 917 275 254 MVA

www.rg.no



UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2020 Invest Corporate AS

Side 2

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 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.

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

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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 2. juli 2021
Revisorgruppen Oslo AS

Marit Vigrestad
statsautorisert revisor