



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 812 824 392
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AP NORDIC RESIDENCEKVARTALET
HOLDING AS
Forretningsadresse: Filipstadveien 5
0250 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: 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			
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad	1, 8	2 827 628	2 581 252
Sum kostnader		2 827 628	2 581 252
Driftsresultat		-2 827 628	-2 581 252
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		3 563 804	224 955
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		8 715 683	8 715 682
Sum finansinntekter		12 279 487	8 940 637
Rentekostnad til foretak i samme konsern		10 972 008	11 412 039
Annen rentekostnad		3 365 672	2 719 400
Annen finanskostnad		128 271	-123 981
Sum finanskostnader		14 465 950	14 007 458
Netto finans		-2 186 464	-5 066 822
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 014 091	-7 648 073
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-773 100	-1 682 576
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 240 991	-5 965 497
Årsresultat	7	-4 240 991	-5 965 497
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-4 240 991	-5 965 497
Totalresultat		-4 240 991	-5 965 497
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		-4 240 991	-5 965 497
Sum overføringer og disponeringer		-4 240 991	-5 965 497



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	2 659 693	1 886 593
Sum immaterielle eiendeler		2 659 693	1 886 593
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	215 862 483	215 862 483
Investering i annet foretak i samme konsern	3		
Lån til foretak i samme konsern	4	145 261 358	145 261 358
Sum finansielle anleggsmidler		361 123 841	361 123 841
Sum anleggsmidler		363 783 534	363 010 434
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Fordringer på selskap i samme konsern	4	3 563 804	17 134 184
Sum fordringer		3 563 804	17 134 184
Sum omløpsmidler		3 563 804	17 134 184
SUM EIENDELER		367 347 338	380 144 618
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	90 000	90 000
Overkurs	7	79 270 200	79 270 200
Sum innskutt egenkapital		79 360 200	79 360 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Udekket tap	7	14 298 336	10 057 344
Sum opptjent egenkapital		-14 298 336	-10 057 344
Sum egenkapital		65 061 864	69 302 856
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 9	97 000 000	
Gjeld til selskap i samme konsern	4, 5	182 866 792	182 866 792
Sum annen langsiktig gjeld		279 866 792	182 866 792
Sum langsiktig gjeld		279 866 792	182 866 792
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån	4	21 670 802	29 733 669
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 9		97 000 000
Leverandørgjeld		12 561	
Betalbar skatt	2		
Annen kortsiktig gjeld		735 318	1 241 301
Sum kortsiktig gjeld		22 418 681	127 974 970
Sum gjeld		302 285 473	310 841 762
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		367 347 338	380 144 618



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 506099

Enheten

Organisasjonsnummer: 812 824 392
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AP NORDIC RESIDENCEKVARTALET
HOLDING AS
Forretningsadresse: Filipstadveien 5
0250 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: 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: 812 824 392
AP NORDIC RESIDENCEKVARTALET
HOLDING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad	1, 8	2 827 628	2 581 252
Sum kostnader		2 827 628	2 581 252
Driftsresultat		-2 827 628	-2 581 252
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		3 563 804	224 955
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		8 715 683	8 715 682
Sum finansinntekter		12 279 487	8 940 637
Rentekostnad til foretak i samme konsern		10 972 008	11 412 039
Annen rentekostnad		3 365 672	2 719 400
Annen finanskostnad		128 271	-123 981
Sum finanskostnader		14 465 950	14 007 458
Netto finans		-2 186 464	-5 066 822
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 014 091	-7 648 073
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-773 100	-1 682 576
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 240 991	-5 965 497
Årsresultat	7	-4 240 991	-5 965 497
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-4 240 991	-5 965 497
Totalresultat		-4 240 991	-5 965 497
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		-4 240 991	-5 965 497
Sum overføringer og disponeringer		-4 240 991	-5 965 497



Organisasjonsnr: 812 824 392
AP NORDIC RESIDENCEKVARTALET
HOLDING AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 2 2 659 693 1 886 593
Sum immaterielle eiendeler 2 659 693 1 886 593

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 3 215 862 483 215 862 483
Investering i annet foretak i samme konsern 3
Lån til foretak i samme konsern 4 145 261 358 145 261 358
Sum finansielle anleggsmidler 361 123 841 361 123 841

Sum anleggsmidler 363 783 534 363 010 434

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Fordringer på selskap i samme konsern 4 3 563 804 17 134 184
Sum fordringer 3 563 804 17 134 184

Sum omløpsmidler 3 563 804 17 134 184

SUM EIENDELER 367 347 338 380 144 618

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 6, 7 90 000 90 000
Overkurs 7 79 270 200 79 270 200
Sum innskutt egenkapital 79 360 200 79 360 200

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 7
Udekket tap 7 14 298 336 10 057 344
Sum opptjent egenkapital -14 298 336 -10 057 344

Sum egenkapital 65 061 864 69 302 856

Gjeld

Langsiktig gjeld



Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5, 9	97 000 000	
Gjeld til selskap i samme			
konsern	4, 5	182 866 792	182 866 792
Sum annen langsiktig gjeld		279 866 792	182 866 792
Sum langsiktig gjeld		279 866 792	182 866 792
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån	4	21 670 802	29 733 669
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5, 9		97 000 000
Leverandørgjeld		12 561	
Betalbar skatt	2		
Annen kortsiktig gjeld		735 318	1 241 301
Sum kortsiktig gjeld		22 418 681	127 974 970
Sum gjeld		302 285 473	310 841 762
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		367 347 338	380 144 618



Organisasjonsnr: 812 824 392
AP NORDIC RESIDENCEKVARTALET
HOLDING 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	30000.00	3.00	90000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
AP Nordic Investment II SARL	30000.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	30000.00	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

Note

3

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>
------------------------	------------------	--------------------	--------------------	-----------------



Invest 3 AS, Munkegata 26, 7011 Trondheim	100.00%	100.00%	151020956.00	3219254.00
Invest 4 AS, Munkegata 30, 7011 Trondheim	100.00%	100.00%	171597.00	-1095785.00



PROTOKOLL FRA STYREMØTE I AP NORDIC RESIDENCEKVARTALET HOLDING AS (org. nr. 812 824 392)	MINUTES FROM BOARD MEETING IN AP NORDIC RESIDENCEKVARTALET HOLDING AS (org. nr. 812 824 392)
<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 AP Nordic Residencekvartalet Holding AS ("Selskapet") ble avholdt den 22. juni 2021 i Selskapets lokaler i Oslo. Følgende styremedlemmer deltok:</p>	<p>A Board meeting in AP Nordic Residencekvartalet Holding AS (the "Company") was held on June 22nd, 2021 in the Company's offices in Oslo. The following Board Members participated:</p>
<p>Jørgen Svendgård, Styrets leder Ding Xu, Styremedlem</p>	<p>Jørgen Svendgård, Chairman of the Board Ding Xu, Board member</p>
<p>Styret var således vedtaksdyktig, jf. aksjeloven § 6-24.</p>	<p>The Board thus constituted a quorum, cf. the Norwegian Private Limited Companies Act section 6-24.</p>
<p>På agendaen stod:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Forslag til årsregnskap2. Forslag til disponering av årets resultat3. Godkjenning av årsregnskap4. Innkalling til ordinær generalforsamling5. Gjennomgåelse av selskapets virksomhet, stilling og drift	<p>At the agenda was as follows:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Proposed financial statement2. Proposed allocation of profit for the fiscal year 20203. Approval of financial statement4. 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</p> <p>Management's proposal to financial statement for the company was examined. All questions asked, were answered and there were no objections from the board.</p>



<p>2. FORSLAG TIL DISPONERING AV ÅRETS RESULTAT</p> <p>Styret diskuterte det fremlagte forslaget fra administrasjonen til disponering av årets resultat. Årsunderskudd etter skatt for 2020 utgjør kr 4 240 991 som foreslås overført til annen egenkapital.</p> <p>Etter disponeringen utgjør udekket tap kr 14 298 336 pr 31.12.20</p> <p>Styret vedtok enstemmig forslaget til disponering.</p>	<p>2. PROPOSED ALLOCATION OF PROFIT FOR THE FISCAL YEAR 2020</p> <p>The board discussed the proposal presented by management for allocation of current year loss of NOK 4 240 991. It is proposed that this is transferred to retained earnings.</p> <p>As of December 31st, the company will have losses brought forward of NOK 14 298 336.</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 financials statement that was 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. Egenkapital pr årsslutt er positiv. Styret konkluderte med at selskapet er forsvarlig organisert og at driften, intern kontroll og finansielle stilling er tilfredsstillende.</p>	<p>5. EXAMINE THE COMPANY'S ACTIVITY, FINANCIAL POSITION AND OPERATIONS</p> <p>The board discussed the company's activity, financial position and operations. Owner's equity at year end is positive. The board concluded that the company is properly organised and that the operations, internal control and financial position is satisfactory.</p>



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

Jørgen Svendgård
Styrets leder

Ding Xu



Årsregnskap 2020

AP Nordic Residencekvartalet Holding AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 812 824 392



Resultatregnskap			
AP Nordic Residencekvartalet Holding AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Annen driftskostnad	1, 8	2 827 628	2 581 252
Sum driftskostnader		2 827 628	2 581 252
Driftsresultat		-2 827 628	-2 581 252
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		3 563 804	224 955
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		8 715 683	8 715 682
Rentekostnad til foretak i samme konsern		10 972 008	11 412 039
Annen rentekostnad		3 365 672	2 719 400
Annen finanskostnad		128 271	-123 981
Resultat av finansposter		-2 186 464	-5 066 822
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 014 091	-7 648 073
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-773 100	-1 682 576
Ordinært resultat		-4 240 991	-5 965 497
Årsresultat	7	-4 240 991	-5 965 497
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		-4 240 991	-5 965 497
Sum overføringer		-4 240 991	-5 965 497
Org.nr. 812 824 392		Side 2	

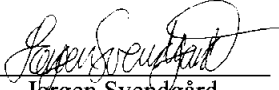
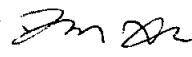


Balanse			
AP Nordic Residencekvartalet Holding AS			
Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	2	2 659 693	1 886 593
Sum immaterielle eiendeler		2 659 693	1 886 593
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	3	215 862 483	215 862 483
Lån til foretak i samme konsern	4	145 261 358	145 261 358
Sum finansielle anleggsmidler		361 123 841	361 123 841
Sum anleggsmidler		363 783 534	363 010 434
Omløpsmidler			
Fordringer på selskap i samme konsern	4	3 563 804	17 134 184
Sum fordringer		3 563 804	17 134 184
Sum omløpsmidler		3 563 804	17 134 184
Sum eiendeler		367 347 338	380 144 618



Balanse			
AP Nordic Residencekvartalet Holding AS			
	Note	2020	2019
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	90 000	90 000
Overkurs	7	79 270 200	79 270 200
Sum innskutt egenkapital		79 360 200	79 360 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7	-14 298 336	-10 057 344
Sum opptjent egenkapital		-14 298 336	-10 057 344
Sum egenkapital		65 061 864	69 302 856
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 9	97 000 000	0
Gjeld til selskap i samme konsern	4, 5	182 866 792	182 866 792
Sum annen langsiktig gjeld		279 866 792	182 866 792
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	4	21 670 802	29 733 669
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 9	0	97 000 000
Leverandørgjeld		12 561	0
Annen kortsiktig gjeld		735 318	1 241 301
Sum kortsiktig gjeld		22 418 681	127 974 970
Sum gjeld		302 285 473	310 841 762
Sum egenkapital og gjeld		367 347 338	380 144 618

Oslo, 22.06.2021
Styret i AP Nordic Residencekvartalet Holding AS

 Jørgen Svendgård styreleder	 Ding Xu styremedlem
---	--

Org.nr. 812 824 392 Side 4



AP Nordic Residencekvartalet Holding AS

Regnskapsprinsipper

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

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Konsernregnskap utarbeides av holdingselskapet AP Nordic Investment I SARL med tilhørighet i Luxemburg.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

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 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 i datterselskap

Datterselskap 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.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

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.



AP Nordic Residencekvartalet Holding AS

Note 1 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	107 630	83 125
Sum driftskostnader	107 630	83 125

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-773 100	-1 682 576
Skattekostnad ordinært resultat	-773 100	-1 682 576

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-5 014 091	-7 648 073
Korrigerings for tidligere års feil	1 000 000	0
Permanente forskjeller	500 000	0
Endring i midlertidige forskjeller	-14 347	-115 302
Mottatt konsernbidrag ført via resultatet	3 563 804	224 995
Tilbakeført konsernbidrag ført via resultatet	-3 563 804	-224 995
Mottatt konsernbidrag	0	0
Skattepliktig inntekt	-3 528 438	-7 763 375

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2020	2019	Endring
Virkelig verdi swap pr årsslutt	0	-14 347	-14 347
Sum	0	-14 347	-14 347
Akkumulert fremførbart underskudd	-12 089 513	-8 561 074	3 528 439
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-12 089 513	-8 575 421	3 514 092
Utsatt skattefordel (22 % / 22 %)	-2 659 693	-1 886 593	773 100



AP Nordic Residencekvartalet Holding AS

Note 3 Datterselskap og tilknyttet selskap

	Kjøpt	Forretnings-	Eier-/	Opprinnelig	Tidligere års
		kontor	stemmeandel	kostpris	konsernbidrag
Invest 3 AS	01.10.2015	Trondheim	100%	1	11 582 374
Invest 4 AS	01.10.2015	Trondheim	100%	56 232 017	853 056
Totalt				56 232 018	12 435 430

	Kapital-	Andre	Bokført verdi	Resultat pr.	Bokført EK
	forhøyelse	endringer	pr. 31.12.2020	31.12.2020	pr. 31.12.2020
		tidligere år			
Invest 3 AS	160 870 413	1 495 570	206 858 571	3 219 254	151 020 956
Invest 4 AS	0	909 604	53 066 182	-1 095 785	171 597
Totalt	160 870 413	2 405 174	259 924 753	2 123 469	151 192 553

Ved overtagelse av Invest 3 AS hadde selskapet negativ egenkapital. Invest 3 AS eier Munkegata 26, og Invest 4 AS eier Munkegata 30. I verdivurderingen som er foretatt er byggene vurdert som én eiendom. Kostpris på aksjene i Invest 3 AS og Invest 4 AS er beregnet basert på en samlet eiendomsverdi og fordelt på de to selskapene etter areal og leieinntekter. Det har siden overtagelse tilkommet omkostninger på aksjene på kr 1 307 198,-. Omkostningene er bokført som tilgang på kostprisen. I 2016 er det gjennomført et pro et contra, der selskapet utbetalte kr 188 371,- mer for aksjene i Invest 3 AS. Det er også gjennomført to kapitalforhøyelser i Invest 3 AS i løpet av 2016. For Invest 4 AS har det tilkommet kr 328 970,- i omkostninger og kr 580 634,- i pro et contra oppgjør.



AP Nordic Residencekvartalet Holding AS

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

	Konsernkonto	2020	2019
Fordringer			
<i>Langsiktige fordringer:</i>			
Invest 3 AS		78 071 767	78 071 767
Invest 4 AS		67 189 592	67 189 592
<i>Kortsiktige fordringer:</i>			
Invest 3 AS		3 563 804	12 086 682
Invest 4 AS		0	5 047 503
Sum fordringer		148 825 163	162 395 544
Gjeld			
<i>Langsiktig gjeld:</i>			
AP Nordic Investment II SARL		182 866 792	182 866 792
<i>Kortsiktig gjeld:</i>			
AP Nordic Drammen Handelsbygg Holding AS		21 670 802	29 733 669
AP Nordic Investment II SARL		0	0
Sum gjeld		204 537 594	212 600 461

Konsernet etablerte i 2015 en konsernkontoordning hos DNB. Selskapets innskudd knyttet til kontoene som inngår i konsernkontoordningen er presentert som gjeld til AP Nordic Drammen Handelsbygg Holding AS. Pr 31.12.2020 er gjelden knyttet til konsernkontoen kr. 21 670 802.

Det ble i 2020 mottatt konsernbidrag fra datterselskapet Invest 3 AS på kr. 3 563 804.

Note 5 Langsiktig gjeld/pantstillelser og garantier

	2020	2019
<i>Gjeld som forfaller en til fem år etter regnskapsårets slutt:</i>		
AP Nordic Investment II SARL	182 866 792	182 866 792
Handelsbanken	97 000 000	97 000 000
<i>Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:</i>		
Gjeld til morselskap	0	0
Sum	279 866 792	279 866 792

Pantstillelser og lignende:

Lånet i Handelsbanken er et 1. prioritets pantelån med pant i aksjene i datterselskapene Invest 3 AS og Invest 4 AS, samt direkte i eiendommene eid av disse. Bokført verdi av eiendommene pr 31.12.2020 er henholdsvis kr. 206 858 571 og kr. 53 066 182.



AP Nordic Residencekvartalet Holding AS

Note 6 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

	Antall	Pålydende	Balansført
Aksjekapital			
Ordinære aksjer	30 000	3	90 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

AP Nordic Investment II SARL 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.

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2019	90 000	79 270 200	-10 057 344	69 302 856
Endringer ført mot EK			0	0
Pr 01.01.2020	90 000	79 270 200	-10 057 344	69 302 856
Årets resultat			-4 240 991	-4 240 991
Pr 31.12.2020	90 000	79 270 200	-14 298 336	65 061 864

Note 8 Andre driftskostnader

	2020	2019
Fremmedhonorarer (rådgivere, konsulenter, revisjon etc)	132 550	84 978
Kapitalforvaltningshonorar	2 695 078	2 496 274
Andre driftskostnader	0	0
Sum	2 827 628	2 581 252

Note 9 Finansiell markedsrisiko

AP Nordic Residencekvartalet Holding AS benytter seg av ulike finansielle instrumenter i forbindelse med styring av finansiell risiko.

Renterisiko

Selskapet er eksponert for renterisiko gjennom lån med flytende rente. For å redusere renterisikoen har selskapet inngått caplet avtale gjeldende fra 25.09.2020.

	2020	2019
Gjeld med flytende rente til kredittinstitusjoner	97 000 000	97 000 000
Inngåtte rentebindingsavtaler pr 31.12	0	97 000 000
Inngått caplet avtale pr 31.12	67 900 000	0
Sum gjeld med flytende rente	29 100 000	0

Caplet avtalen pr 31.12.2020 har en basisrente på 1,00%



Til generalforsamlingen i Ap Nordic Residencekvartalet Holding AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Ap Nordic Residencekvartalet Holding 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 - Ap Nordic Residencekvartalet Holding AS



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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 22. juni 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Steffensen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

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

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.