



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 996 889 610  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: INVEST 4 AS  
Forretningsadresse: c/o DEAS Asset Management  
Henrik Ibsens gate 100  
0255 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: Yngve Bøygard  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 27.04.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		7 176 197	6 084 266
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 176 197</b>	<b>6 084 266</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	1 601 198	1 579 541
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	2, 3	2 070 748	2 298 056
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 671 946</b>	<b>3 877 597</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 504 250</b>	<b>2 206 669</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		131 183	118 483
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>131 183</b>	<b>118 483</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 343 562	3 540 000
Annen finanskostnad		4 851	4 368
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 348 413</b>	<b>3 544 368</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 217 231</b>	<b>-3 425 886</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>287 020</b>	<b>-1 219 216</b>
Skattekostnad på resultat	4	63 144	-268 228
<b>Årsresultat</b>	5	<b>223 876</b>	<b>-950 988</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>223 876</b>	<b>-950 988</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>223 876</b>	<b>-950 988</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		223 876	
Overført fra annen egenkapital			-950 988
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>223 876</b>	<b>-950 988</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	1 830 125	1 893 269
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 830 125</b>	<b>1 893 269</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	48 361 371	48 078 875
Maskiner og anlegg	1		
Skip og flytende installasjoner	1		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>48 361 371</b>	<b>48 078 875</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	6		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>50 191 496</b>	<b>49 972 144</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 753 401	2 112 251
Andre kortsiktige fordringer		299 581	391 715
Krav på innbetaling av selskapskapital	6		7 230 750
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 052 982</b>	<b>9 734 716</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 162 103	2 942 932
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 162 103</b>	<b>2 942 932</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 215 084</b>	<b>12 677 648</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>54 406 580</b>	<b>62 649 792</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 7	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	309 693	85 817
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>309 693</b>	<b>85 817</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>409 693</b>	<b>185 817</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 8		
Gjeld til selskap i samme konsern	6, 8	49 000 000	59 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>49 000 000</b>	<b>59 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>49 000 000</b>	<b>59 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Sertifikatlån	6		
Leverandørgjeld		89 502	498 820
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		304 874	345 502
Utbytte	6	2 325 041	892 274
Annen kortsiktig gjeld		2 277 469	1 727 378
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 996 887</b>	<b>3 463 974</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>53 996 887</b>	<b>62 463 974</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>54 406 580</b>	<b>62 649 792</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 367150

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 996 889 610  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: INVEST 4 AS  
Forretningsadresse: c/o DEAS Asset Management  
Henrik Ibsens gate 100  
0255 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: Yngve Bøygard  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2025

#### 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 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 26.04.2025

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 996 889 610  
INVEST 4 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		7 176 197	6 084 266
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 176 197</b>	<b>6 084 266</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	1 601 198	1 579 541
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	2, 3	2 070 748	2 298 056
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 671 946</b>	<b>3 877 597</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 504 250</b>	<b>2 206 669</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		131 183	118 483
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>131 183</b>	<b>118 483</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 343 562	3 540 000
Annen finanskostnad		4 851	4 368
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 348 413</b>	<b>3 544 368</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 217 231</b>	<b>-3 425 886</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>287 020</b>	<b>-1 219 216</b>
Skattekostnad på resultat	4	63 144	-268 228
<b>Årsresultat</b>	5	<b>223 876</b>	<b>-950 988</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>223 876</b>	<b>-950 988</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>223 876</b>	<b>-950 988</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		223 876	
Overført fra annen egenkapital			-950 988
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>223 876</b>	<b>-950 988</b>



Organisasjonsnr: 996 889 610  
INVEST 4 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	1 830 125	1 893 269
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 830 125</b>	<b>1 893 269</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom			
	1	48 361 371	48 078 875
Maskiner og anlegg			
	1		
Skip og flytende installasjoner			
	1		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr			
	1		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>48 361 371</b>	<b>48 078 875</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern			
	6		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>50 191 496</b>	<b>49 972 144</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
		1 753 401	2 112 251
Andre kortsiktige fordringer			
		299 581	391 715
Krav på innbetaling av selskapskapital			
	6		7 230 750
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 052 982</b>	<b>9 734 716</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.			
		2 162 103	2 942 932
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 162 103</b>	<b>2 942 932</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 215 084</b>	<b>12 677 648</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>54 406 580</b>	<b>62 649 792</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 7	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	309 693	85 817
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>309 693</b>	<b>85 817</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>409 693</b>	<b>185 817</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 8		
Gjeld til selskap i samme konsern	6, 8	49 000 000	59 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>49 000 000</b>	<b>59 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>49 000 000</b>	<b>59 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Sertifikatlån	6		
Leverandørgjeld		89 502	498 820
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		304 874	345 502
Utbytte	6	2 325 041	892 274
Annen kortsiktig gjeld		2 277 469	1 727 378
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 996 887</b>	<b>3 463 974</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>53 996 887</b>	<b>62 463 974</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>54 406 580</b>	<b>62 649 792</b>



Organisasjonsnr: 996 889 610  
INVEST 4 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

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

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

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Til generalforsamlingen i Invest 4 AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Invest 4 AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 14. mars 2025

**PricewaterhouseCoopers AS**

Chris Håvard Jakobsen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning - Invest 4 AS

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Jakobsen, Chris Håvard	BANKID	2025-03-16 11:12

**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.



# Årsregnskap 2024

## Invest 4 AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 996 889 610



<b>Resultatregnskap</b>			
<b>Invest 4 AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Leieinntekter		7 176 197	6 084 266
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>7 176 197</b>	<b>6 084 266</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	1 601 198	1 579 541
Annen driftskostnad	2, 3	2 070 748	2 298 056
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>3 671 946</b>	<b>3 877 597</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 504 250</b>	<b>2 206 669</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		131 183	118 483
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 343 562	3 540 000
Annen finanskostnad		4 851	4 368
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-3 217 231</b>	<b>-3 425 886</b>
Resultat før skattekostnad		287 020	-1 219 216
Skattekostnad på resultat	4	63 144	-268 228
<b>Resultat</b>		<b>223 876</b>	<b>-950 988</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>5</b>	<b>223 876</b>	<b>-950 988</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		223 876	0
Overført fra annen egenkapital		0	950 988
<b>Sum overføringer</b>		<b>223 876</b>	<b>-950 988</b>
<b>Org.nr. 996 889 610</b>			<b>Side 2</b>



<b>Balanse</b>			
<b>Invest 4 AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	1 830 125	1 893 269
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 830 125</b>	<b>1 893 269</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	48 361 371	48 078 875
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>48 361 371</b>	<b>48 078 875</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>50 191 496</b>	<b>49 972 144</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 753 401	2 112 251
Andre kortsiktige fordringer		299 581	391 715
Fordringer på selskap i samme konsern	6	0	7 230 750
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 052 982</b>	<b>9 734 716</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 162 103	2 942 932
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 215 084</b>	<b>12 677 648</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>54 406 580</b>	<b>62 649 792</b>

Org.nr. 996 889 610

Side 3



<b>Balanse</b>			
<b>Invest 4 AS</b>			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 7	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	309 693	85 817
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>309 693</b>	<b>85 817</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>409 693</b>	<b>185 817</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til selskap i samme konsern	6, 8	49 000 000	59 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>49 000 000</b>	<b>59 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		89 502	498 820
Skyldig offentlige avgifter		304 874	345 502
Gjeld til selskap i samme konsern	6	2 325 041	892 274
Annen kortsiktig gjeld		2 277 469	1 727 378
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 996 887</b>	<b>3 463 974</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>53 996 887</b>	<b>62 463 974</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>54 406 580</b>	<b>62 649 792</b>
Oslo, 14.03.2025 Styret i Invest 4 AS			
_____ Lars Flåøyen styreleder	_____ Lise Berge Brattvåg styremedlem	_____ Magnus Stranden Alstad styremedlem	
<b>Org.nr. 996 889 610</b>			<b>Side 4</b>



## Invest 4 AS

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift.

### DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Felleskostnader er presentert netto i resultatet.

### SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

### KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

### KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

### FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.



## Invest 4 AS

### Note 1 Anleggsnote

	Tomter	Bygninger og annen fast eiendom	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2024	5 500 000	74 273 560	0	79 773 560
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	1 883 694	1 883 694
Avgang solgte driftsmidler	0	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2024</b>	<b>5 500 000</b>	<b>74 273 560</b>	<b>1 883 694</b>	<b>81 657 254</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2024	0	33 295 884	0	33 295 884
<b>Bokført verdi per 31.12.2024</b>	<b>5 500 000</b>	<b>40 977 677</b>	<b>1 883 694</b>	<b>48 361 371</b>
Årets avskrivninger	0	1 601 198	0	1 601 198

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

- Bygg: 10-50 år

### Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har ingen ansatte, og har følgelig ingen lønnskostnader. Selskapet plikter derfor heller ikke å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke utbetalt lønn eller godtgjørelse til styret. Det er ingen lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer m.v.

	2024	2023
Revisjon	91 500	114 902
<b>Sum godtgjørelser</b>	<b>91 500</b>	<b>114 902</b>

### Note 3 Andre driftskostnader

	2024	2023
Fremmedhonorarer (rådgivere, konsulenter, revisjon etc)	613 638	793 953
Drift og vedlikehold	434 847	229 941
Andre driftskostnader	1 022 263	1 274 162
<b>Sum</b>	<b>2 070 748</b>	<b>2 298 056</b>



## Invest 4 AS

### Note 4 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	63 144	-268 228
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>63 144</b>	<b>-268 228</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	287 020	-1 219 216
Endring i midlertidige forskjeller	138 686	39 439
Mottatt konsernbidrag	0	1 179 777
Anvendelse av fremførbart underskudd	-425 706	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	-259 551
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	259 551
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-5 600 563	-5 461 878	138 686
<b>Sum</b>	<b>-5 600 563</b>	<b>-5 461 878</b>	<b>138 686</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-2 718 187	-3 143 892	-425 706
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>-8 318 750</b>	<b>-8 605 770</b>	<b>-287 020</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 % / 22 %)</b>	<b>-1 830 125</b>	<b>-1 893 269</b>	<b>-63 144</b>

### Note 5 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 31.12.2023	100 000	85 817	185 817
<b>Pr 01.01.2024</b>	<b>100 000</b>	<b>85 817</b>	<b>185 817</b>
Årets resultat		223 876	223 876
<b>Pr 31.12.2024</b>	<b>100 000</b>	<b>309 693</b>	<b>409 693</b>



## Invest 4 AS

### Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2024	2023
<b>Fordringer</b>		
<i>Kortsiktige fordringer:</i>		
Invest 3 AS	0	6 050 973
<b>Sum fordringer</b>	<b>0</b>	<b>6 050 973</b>
<b>Gjeld</b>		
<i>Langsiktig gjeld:</i>		
Residencekvartalet Holding AS	49 000 000	59 000 000
<i>Kortsiktig gjeld:</i>		
DEAS Eiendomsfond Norge I Holding AS	1 500 000	0
Residencekvartalet Holding AS	825 041	892 274
<b>Sum</b>	<b>51 325 041</b>	<b>59 892 274</b>

### Note 7 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

	Antall	Pålydende	Balanseført
<b>Aksjekapital</b>			
Ordinære aksjer	1 000	100	100 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Residencekvartalet Holding AS eier samtlige aksjer i selskapet.

Selskapet inngår i konsernet DEAS Eiendomsfond Norge I AS, org. nr. 997 592 816, som har forretningsadresse Henrik Ibsens gate 100, Oslo, og konsernregnskap kan fås utlevert der.

### Note 8 Langsiktig gjeld/pantstillelser og garantier

<i>Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:</i>	2024	2023
Residencekvartalet Holding AS	49 000 000	59 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>49 000 000</b>	<b>59 000 000</b>

*Pantstillelser og lignende:*

Det er ikke stilt sikkerhet for konserngjeld.

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 8 pages before this page  
Dokumentet inneholder 8 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 8 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 8 sider før denne side

Detta dokument innehåller 8 sidor före denna sida

**Lise Berge Brattvåg**

ba9c863d-5446-420f-a625-6f5be4084016 - 2025-03-14 11:19:14 UTC +02:00  
BankID - b5b529f6-b57a-41a1-87a3-528661dc8c12 - NO

**Lars Flåøyen**

b1a3ee73-66fa-4bc2-9375-bc1ba594319d - 2025-03-14 11:16:53 UTC +02:00  
BankID - 5da41211-3283-46b1-957b-65dc238d6f5d - NO

**Magnus Stranden Alstad**

39f1342d-38ba-4bc7-83e9-c84a07913936 - 2025-03-14 11:28:47 UTC +02:00  
BankID - 4d64c501-2fff-4e98-8dec-356e5f4c3ff6 - NO

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet  
<https://sign.visma.net/nb/document-check/eef73cac-64ca-4567-b1fa-e94d604c63b6>

 **visma sign**  
www.vismasign.com



# Årsregnskap 2024

## Invest 4 AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 996 889 610



<b>Resultatregnskap</b>			
<b>Invest 4 AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Leieinntekter		7 176 197	6 084 266
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>7 176 197</b>	<b>6 084 266</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	1 601 198	1 579 541
Annen driftskostnad	2, 3	2 070 748	2 298 056
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>3 671 946</b>	<b>3 877 597</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 504 250</b>	<b>2 206 669</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		131 183	118 483
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 343 562	3 540 000
Annen finanskostnad		4 851	4 368
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-3 217 231</b>	<b>-3 425 886</b>
Resultat før skattekostnad		287 020	-1 219 216
Skattekostnad på resultat	4	63 144	-268 228
<b>Resultat</b>		<b>223 876</b>	<b>-950 988</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>5</b>	<b>223 876</b>	<b>-950 988</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		223 876	0
Overført fra annen egenkapital		0	950 988
<b>Sum overføringer</b>		<b>223 876</b>	<b>-950 988</b>
<b>Org.nr. 996 889 610</b>			<b>Side 2</b>



<b>Balanse</b>			
<b>Invest 4 AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	1 830 125	1 893 269
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 830 125</b>	<b>1 893 269</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	48 361 371	48 078 875
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>48 361 371</b>	<b>48 078 875</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>50 191 496</b>	<b>49 972 144</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 753 401	2 112 251
Andre kortsiktige fordringer		299 581	391 715
Fordringer på selskap i samme konsern	6	0	7 230 750
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 052 982</b>	<b>9 734 716</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 162 103	2 942 932
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 215 084</b>	<b>12 677 648</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>54 406 580</b>	<b>62 649 792</b>
<b>Org.nr. 996 889 610</b>			<b>Side 3</b>



<b>Balanse</b>			
<b>Invest 4 AS</b>			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 7	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	309 693	85 817
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>309 693</b>	<b>85 817</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>409 693</b>	<b>185 817</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til selskap i samme konsern	6, 8	49 000 000	59 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>49 000 000</b>	<b>59 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		89 502	498 820
Skyldig offentlige avgifter		304 874	345 502
Gjeld til selskap i samme konsern	6	2 325 041	892 274
Annen kortsiktig gjeld		2 277 469	1 727 378
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 996 887</b>	<b>3 463 974</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>53 996 887</b>	<b>62 463 974</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>54 406 580</b>	<b>62 649 792</b>
Oslo, 14.03.2025 Styret i Invest 4 AS			
_____ Lars Flåøyen styreleder	_____ Lise Berge Brattvåg styremedlem	_____ Magnus Stranden Alstad styremedlem	
Org.nr. 996 889 610			Side 4



## Invest 4 AS

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift.

### DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Felleskostnader er presentert netto i resultatet.

### SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

### KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

### KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

### FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.



## Invest 4 AS

### Note 1 Anleggsnote

	Tomter	Bygninger og annen fast eiendom	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2024	5 500 000	74 273 560	0	79 773 560
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	1 883 694	1 883 694
Avgang solgte driftsmidler	0	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2024</b>	<b>5 500 000</b>	<b>74 273 560</b>	<b>1 883 694</b>	<b>81 657 254</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2024	0	33 295 884	0	33 295 884
<b>Bokført verdi per 31.12.2024</b>	<b>5 500 000</b>	<b>40 977 677</b>	<b>1 883 694</b>	<b>48 361 371</b>
Årets avskrivninger	0	1 601 198	0	1 601 198

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

- Bygg: 10-50 år

### Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har ingen ansatte, og har følgelig ingen lønnskostnader. Selskapet plikter derfor heller ikke å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke utbetalt lønn eller godtgjørelse til styret. Det er ingen lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer m.v.

	2024	2023
Revisjon	91 500	114 902
<b>Sum godtgjørelser</b>	<b>91 500</b>	<b>114 902</b>

### Note 3 Andre driftskostnader

	2024	2023
Fremmedhonorarer (rådgivere, konsulenter, revisjon etc)	613 638	793 953
Drift og vedlikehold	434 847	229 941
Andre driftskostnader	1 022 263	1 274 162
<b>Sum</b>	<b>2 070 748</b>	<b>2 298 056</b>



## Invest 4 AS

### Note 4 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	63 144	-268 228
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>63 144</b>	<b>-268 228</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	287 020	-1 219 216
Endring i midlertidige forskjeller	138 686	39 439
Mottatt konsernbidrag	0	1 179 777
Anvendelse av fremførbart underskudd	-425 706	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-5 600 563	-5 461 878	138 686
<b>Sum</b>	<b>-5 600 563</b>	<b>-5 461 878</b>	<b>138 686</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-2 718 187	-3 143 892	-425 706
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>-8 318 750</b>	<b>-8 605 770</b>	<b>-287 020</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 % / 22 %)</b>	<b>-1 830 125</b>	<b>-1 893 269</b>	<b>-63 144</b>

### Note 5 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 31.12.2023	100 000	85 817	185 817
<b>Pr 01.01.2024</b>	<b>100 000</b>	<b>85 817</b>	<b>185 817</b>
Årets resultat		223 876	223 876
<b>Pr 31.12.2024</b>	<b>100 000</b>	<b>309 693</b>	<b>409 693</b>



## Invest 4 AS

### Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2024	2023
<b>Fordringer</b>		
<i>Kortsiktige fordringer:</i>		
Invest 3 AS	0	6 050 973
<b>Sum fordringer</b>	<b>0</b>	<b>6 050 973</b>
<b>Gjeld</b>		
<i>Langsiktig gjeld:</i>		
Residencekvartalet Holding AS	49 000 000	59 000 000
<i>Kortsiktig gjeld:</i>		
DEAS Eiendomsfond Norge I Holding AS	1 500 000	0
Residencekvartalet Holding AS	825 041	892 274
<b>Sum</b>	<b>51 325 041</b>	<b>59 892 274</b>

### Note 7 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

	Antall	Pålydende	Balanseført
<b>Aksjekapital</b>			
Ordinære aksjer	1 000	100	100 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Residencekvartalet Holding AS eier samtlige aksjer i selskapet.

Selskapet inngår i konsernet DEAS Eiendomsfond Norge I AS, org. nr. 997 592 816, som har forretningsadresse Henrik Ibsens gate 100, Oslo, og konsernregnskap kan fås utlevert der.

### Note 8 Langsiktig gjeld/pantstillelser og garantier

<i>Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:</i>	2024	2023
Residencekvartalet Holding AS	49 000 000	59 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>49 000 000</b>	<b>59 000 000</b>

*Pantstillelser og lignende:*

Det er ikke stilt sikkerhet for konserngjeld.