



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 982 582
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: INDUSTRIVEIEN HOLDING AS
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 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: Marianne Skrødal Bentzen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.03.2021

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, 29.04.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Driftskostnader	1	919 061	60 250
Forvaltningskostnader	1		
Sum kostnader		919 061	60 250
Driftsresultat		-919 061	-60 250
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	238 775	
Annen renteinntekt		3 099	57
Finansinntekter		464 456	
Sum finansinntekter		706 330	57
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	2 173 310	
Annen rentekostnad		2 124 408	
Sum finanskostnader		4 297 718	
Netto finans		-3 591 388	57
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 510 448	-60 193
Skattekostnad	2	-992 298	-14 468
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 518 150	-45 725
Årsresultat	3	-3 518 150	-45 725
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-3 518 150	-45 725
Totalresultat		-3 518 150	-45 725
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	6, 6		
Udekket tap		-3 518 150	-45 725
Sum overføringer og disponeringer	3	-3 518 150	-45 725



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	1 006 766	14 468
Sum immaterielle eiendeler		1 006 766	14 468
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	118 023 926	
Lån til foretak i samme konsern	6	6 650 101	
Sum finansielle anleggsmidler		124 674 027	
Sum anleggsmidler		125 680 793	14 468
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		13 453	
Konsernfordringer	6, 6	464 456	
Sum fordringer		477 909	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 416 962	30 057
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 416 962	30 057
Sum omløpsmidler		1 894 871	30 057
SUM EIENDELER		127 575 664	44 525
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		-5 570	-5 570



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum innskutt egenkapital		24 430	24 430
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 563 875	45 725
Sum opptjent egenkapital		-3 563 875	-45 725
Sum egenkapital	3	-3 539 445	-21 295
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		73 450 000	
Langsiktig konserngjeld	6	56 613 274	
Sum annen langsiktig gjeld		130 063 274	
Sum langsiktig gjeld		130 063 274	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			56 250
Betalbar skatt	2		
Kortsiktig konserngjeld	6	675 000	
Annen kortsiktig gjeld		376 835	9 570
Sum kortsiktig gjeld		1 051 835	65 820
Sum gjeld		131 115 109	65 820
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		127 575 664	44 525



ÅRSREGNSKAP 2020
Industriveien Holding AS

Org.nr: 923 982 582

This document has esignatur Agreement-ID: eb1b7a6a9KM241855695



Resultatregnskap			
Industriveien Holding AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	29.11.2019 - 31.12.2019
Driftskostnader	1	919 061	60 250
Sum driftskostnader		919 061	60 250
Driftsresultat		-919 061	-60 250
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 099	57
Finansinntekter		464 456	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	238 775	0
Finanskostnader		2 120 382	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	2 173 310	0
Rentekostnad		4 025	0
Resultat av finansposter		-3 591 388	57
Resultat før skattekostnad		-4 510 448	-60 193
Skattekostnad	2	-992 298	-14 468
Årsresultat	3	-3 518 150	-45 725
Overføringer			
Overført til udekket tap		3 518 150	45 725
Sum overføringer	3	-3 518 150	-45 725

This document has esignatur Agreement-ID: eb1b7a6a9KM241855695



Balanse			
Industriveien Holding AS			
Eiendeler	Note	31.12.2020	31.12.2019
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	2	1 006 766	14 468
Sum immaterielle eiendeler		1 006 766	14 468
Varige driftsmidler			
Investeringer i datterselskap	5	118 023 926	0
Lån til foretak i samme konsern	6	6 650 101	0
Sum finansielle anleggsmidler		124 674 027	0
Sum anleggsmidler		125 680 793	14 468
Omløpsmidler			
Fordringer			
Fordring på selskap i samme konsern	6	464 456	0
Andre kortsiktige fordringer		13 453	0
Sum fordringer		477 909	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 416 962	30 057
Sum omløpsmidler		1 894 871	30 057
Sum eiendeler		127 575 664	44 525
Industriveien Holding AS			Side 3

This document has esignatur Agreement-ID: eb1b7a6a9KM241855695



Balanse			
Industriveien Holding AS			
Egenkapital og gjeld	Note	31.12.2020	31.12.2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		24 430	24 430
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-3 563 875	-45 725
Sum opptjent egenkapital		-3 563 875	-45 725
Sum egenkapital	3	-3 539 445	-21 295
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		73 450 000	0
Gjeld til selskap i samme konsern	6	56 613 274	0
Sum annen langsiktig gjeld		130 063 274	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	56 250
Gjeld til selskap i samme konsern	6	675 000	0
Annen kortsiktig gjeld		376 835	9 570
Sum kortsiktig gjeld		1 051 835	65 820
Sum gjeld		131 115 109	65 820
Sum egenkapital og gjeld		127 575 664	44 525
04.03.2021 Styret i Industriveien Holding AS			
<u>Anders Veidahl</u> styreleder		<u>Anders Skauge</u> styremedlem	
<u>Jørgen Stavrum</u> styremedlem		<u>Ole Blaauw Johansen</u> styremedlem	
Industriveien Holding AS		Side 4	

This document has esignatur Agreement-ID: eb1b7a6a9KM241855695



Noter til årsregnskapet 2020

Industriveien Holding AS

Regnskapsprinsipper

Selskapets virksomhet består i å erverve og eie aksjene i datterselskapene Industriveien 13 Ski AS, Industriveien Næringsbygg AS og Industriveien 17 Ski AS. Erverv fant sted i januar 2020. Selskapet ble stiftet 18.10.2019.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak i Norge. De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

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. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskap og tilknyttede selskaper 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. For øvrige kundefordringer utføres en spesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.

**Noter til årsregnskapet 2020****Industriveien Holding AS****Note 1 Lønnskostnader**

Industriveien Holding AS har ikke ansatte og er følgelig ikke pliktig til å ha pensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Det er ikke utbetalt ytelser til styret de siste 2 årene.

Honorarer, inkl. andel ikke fradragsberettiget mva.

	2020	2019
Honorar til revisor for lovpålagt revisjon av årsregnskapet	7 223	4 000
Honorar til revisor for skatterådgivning og andre tjenester	32 340	0
Sum honorarer*	39 563	4 000

*Inkludert som del av forvaltningskostnader.

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-992 298	-14 468
Skattekostnad ordinært resultat	-992 298	-14 468
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-4 510 448	-60 193
Permanente forskjeller	0	-5 570
Skattepliktig inntekt	-4 510 448	-65 763
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-102 180	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	102 180	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0
Årets skattekostnad	2020	2019
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-4 510 448	-60 193
Beregnet skatt av resultat før skatt	-992 299	-13 242
Skatteeffekt av permanente forskjeller	0	-1 225
Sum	-992 299	-14 468
Effektiv skattesats	22,0 %	24,0 %

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
Akkumulert fremførbart underskudd	-4 576 211	-65 763	4 510 448
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-4 576 211	-65 763	4 510 448
Utsatt skattefordel (22 %)	-1 006 766	-14 468	992 299

**Noter til årsregnskapet 2020****Industriveien Holding AS****Note 3 Egenkapital**

	Udekket tap	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2020	-45 725	30 000	-5 570	-21 295
Årets resultat	-3 518 150	0	0	-3 518 150
Pr 31.12.2020	-3 563 875	30 000	-5 570	-3 539 445

Selskapets aksjekapital er tapt. Selskapet har i januar 2020 investert mtp. langsiktig utvikling og med høy egenfinansiering. I ekstraordinær generalforsamling den 27.01.2021 ble det vedtatt en kapitalforhøyelse på MNOK 4,2, fordelt på MNOK 2,1 fra hver av aksjonærene.

Styret mener det dermed blir tilstrekkelig egenkapital og forsvarlig likviditet, samt at forutsetning om fortsatt drift er tilstede.

Note 4 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	30 000	1	30 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet

Aksjonærer:	Aksjer	Eierandel
AF Gruppen Norge AS	15 000	50%
OBOS Nye Hjem AS	15 000	50%
Totalt antall aksjer	30 000	100%

Note 5 Datterselskap

Beløp i NOK 1.000.

Datterselskap	Forretningskontor	Anskaffelsestidspunkt	Eier/stemmeandel	Egenkapital siste år (100%)	Resultat siste år (100%)	Balanseført verdi
Industriveien 13 Ski AS	Oslo	09.01.2020	100%	395	264	43 725
Industriveien Næringsbygg AS	Oslo	09.01.2020	100%	2 600	444	25 196
Industriveien 17 Ski AS	Oslo	09.01.2020	100%	5 461	720	49 103
Balanseført verdi 31.12.2020						118 024

Investeringen i datterselskapene og deres eiendommer er stilt som sikkerhet for selskapets gjeld til Nordea på nok 73 450.



Noter til årsregnskapet 2020

Industriveien Holding AS

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

Mellomværende med selskap i samme konsern:

Langsiktig gjeld	2020	2019
Langsiktig gjeld fra Obos Nye Hjem AS	28 306 637	0
Langsiktig gjeld fra Af Gruppen Norge AS	28 306 637	0
Sum langsiktig gjeld	56 613 274	0

Langsiktige fordringer	2020	2019
Langsiktig fordring på Industriveien 13 Ski AS	3 590 553	0
Langsiktig fordring på Industriveien Næringsbygg AS	2 256 474	0
Langsiktig fordring på Industriveien 17 Ski AS	803 075	0
Sum langsiktige fordringer	6 650 101	0

Kortsiktige fordringer	2020	2019
Kortsiktig fordring på Industriveien 17 Ski AS (konsernbidrag)	136 577	0
Kortsiktig fordring på Industriveien Næringsbygg AS (konsernbidrag)	327 879	0
Sum kortsiktige fordringer	464 456	0

Kortsiktig gjeld	2020	2019
Kortsiktig gjeld til OBOS Nye Hjem AS	675 000	0
Sum kortsiktig gjeld	675 000	0

Det er inngått låneavtale med Obos Nye Hjem AS 08.01.2020. Lånet forfaller i sin helhet 31.12.2025. Lånet er begrenset oppad til lånerammen på NOK 35 000 000 .

Det er inngått låneavtale med Af Gruppen Norge AS 08.01.2020. Lånet forfaller i sin helhet 31.12.2025. Lånet er begrenset oppad til lånerammen på NOK 35 000 000.

Det er inngått låneavtale med Industriveien 13 Ski AS 07.12.2020. Lånet forfaller i sin helhet 08.12.2028. Lånet er begrenset oppad til lånerammen på NOK 4 000 000.

Det er inngått låneavtale med Industriveien Næringsbygg AS 07.12.2020. Lånet forfaller i sin helhet 08.12.2028. Lånet er begrenset oppad til lånerammen på NOK 3 000 000.


Det er inngått låneavtale med Industriveien 17 Ski AS 07.12.2020. Lånet forfaller i sin helhet 08.12.2028. Lånet er begrenset oppad til lånerammen på NOK 2 000 000.




Dette dokumentet er underskrevet av partene nedenfor, som med sin underskrift bekrefter dokumentets innhold.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.


Veidahl, Anders

ID: 9578-5997-4-62467
Tidspunkt for underskrift: 05-03-2021 kl.: 14:29:37  bankID
Signeret med BankID (NO)


Skauge, Anders

ID: 9578-5997-4-80846
Tidspunkt for underskrift: 10-03-2021 kl.: 10:30:23  bankID
Signeret med BankID (NO)

Stavrum, Jørgen

ID: 9578-5997-4-37984
Tidspunkt for underskrift: 05-03-2021 kl.: 08:37:45  bankID
Signeret med BankID (NO)

Johansen, Ole Blaauw

ID: 9578-5999-4-1776047
Tidspunkt for underskrift: 04-03-2021 kl.: 21:32:02  bankID
Signeret med BankID (NO)

This document has esignatur Agreement-ID: eb1b7a6a9cM241855695

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

Secured by  esignatur



Til generalforsamlingen i Industriveien Holding AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Industriveien 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 avviklet.

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, Brattørkaia 17B, Postboks 6365 Torgard, NO-7492 Trondheim
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Industriveien 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.

Trondheim, 4. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Henrik Granbo
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Granbo, Henrik	BANKID_MOBILE	2021-03-10 15:51

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.