



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 351 012
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: INDUSTRIFINANS EIENDOMSFOND AS
Forretningsadresse: Oscars gate 30
0352 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Morten Kollstrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 27.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	2 424 185	6 443
Sum kostnader		2 424 185	6 443
Driftsresultat		-2 424 185	-6 443
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 690	6
Sum finansinntekter		19 690	6
Annen rentekostnad		113	
Sum finanskostnader		113	
Netto finans		19 577	6
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 404 609	-6 437
Skattekostnad på ordinært resultat	2	2 641	-1 416
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 407 250	-5 021
Årsresultat		-2 407 250	-5 021
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 407 250	-5 021
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	3	-2 407 250	-5 021
Sum overføringer og disponeringer		-2 407 250	-5 021



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel			2 641
Sum immaterielle eiendeler			2 641
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	67 807 188	
Investeringer i tilknyttet selskap	5	152 009 750	
Andre langsiktige fordringer	6	1 099 311	
Sum finansielle anleggsmidler		220 916 249	
Sum anleggsmidler		220 916 249	2 641
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 857 978	17 994
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 857 978	17 994
Sum omløpsmidler		3 857 978	17 994
SUM EIENDELER		224 774 227	20 635
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	241 663	30 000
Overkurs		226 892 929	
Sum innskutt egenkapital		227 134 592	30 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	3	2 416 615	9 365



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum opptjent egenkapital		-2 416 615	-9 365
Sum egenkapital		224 717 977	20 635
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		56 250	
Sum kortsiktig gjeld		56 250	
Sum gjeld		56 250	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		224 774 227	20 635



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 497502

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 351 012
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: INDUSTRIFINANS EIENDOMSFOND AS
Forretningsadresse: Oscars gate 30
0352 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Morten Kollstrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 23.06.2022



Organisasjonsnr: 924 351 012
INDUSTRIFINANS EIENDOMSFOND AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	2 424 185	6 443
Sum kostnader		2 424 185	6 443
Driftsresultat		-2 424 185	-6 443
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 690	6
Sum finansinntekter		19 690	6
Annen rentekostnad		113	
Sum finanskostnader		113	
Netto finans		19 577	6
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 404 609	-6 437
Skattekostnad på ordinært resultat	2	2 641	-1 416
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 407 250	-5 021
Årsresultat		-2 407 250	-5 021
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 407 250	-5 021
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	3	-2 407 250	-5 021
Sum overføringer og disponeringer		-2 407 250	-5 021



Organisasjonsnr: 924 351 012
INDUSTRIFINANS EIENDOMSFOND AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel			2 641
Sum immaterielle eiendeler			2 641
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	67 807 188	
Investeringer i tilknyttet selskap	5	152 009 750	
Andre langsiktige fordringer	6	1 099 311	
Sum finansielle anleggsmidler		220 916 249	
Sum anleggsmidler		220 916 249	2 641
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		3 857 978	17 994
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 857 978	17 994
Sum omløpsmidler		3 857 978	17 994
SUM EIENDELER		224 774 227	20 635
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	241 663	30 000
Overkurs		226 892 929	
Sum innskutt egenkapital		227 134 592	30 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	3	2 416 615	9 365
Sum opptjent egenkapital		-2 416 615	-9 365
Sum egenkapital		224 717 977	20 635
Sum langsiktig gjeld		0	0



Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	56 250	
Sum kortsiktig gjeld	56 250	
Sum gjeld	56 250	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	224 774 227	20 635



Organisasjonsnr: 924 351 012
INDUSTRIFINANS EIENDOMSFOND 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 Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



Industrifinans Eiendomsfond AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Sum driftsinntekter		0	0
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	1	2 424 185	6 443
Sum driftskostnader		2 424 185	6 443
DRIFTSRESULTAT		(2 424 185)	(6 443)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		19 690	6
Sum finansinntekter		19 690	6
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		113	0
Sum finanskostnader		113	0
NETTO FINANSPOSTER		19 577	6
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		(2 404 609)	(6 437)
Skattekostnad på ordinært resultat	2	2 641	(1 416)
ORDINÆRT RESULTAT		(2 407 250)	(5 021)
ÅRSRESULTAT		(2 407 250)	(5 021)
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER			
Fremføring av udekket tap	3	(2 407 250)	(5 021)
Sum overføringer og disponeringer		(2 407 250)	(5 021)




Industrifinans Eiendomsfond AS

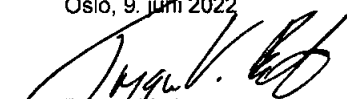
Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		0	2 641
Sum immaterielle eiendeler		0	2 641
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	67 807 188	0
Investeringer i tilknyttet selskap	5	152 009 750	0
Andre langsiktige fordringer	6	1 099 311	0
Sum finansielle anleggsmidler		220 916 249	0
SUM ANLEGGSMIDLER		220 916 249	2 641
OMLØPSMIDLER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 857 978	17 994
SUM OMLØPSMIDLER		3 857 978	17 994
SUM EIENDELER		224 774 227	20 635
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	241 663	30 000
Overkurs		226 892 929	0
Sum innskutt egenkapital		227 134 592	30 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	3	(2 416 615)	(9 365)
Sum opptjent egenkapital		(2 416 615)	(9 365)
SUM EGENKAPITAL		224 717 977	20 635
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		56 250	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		56 250	0
SUM GJELD		56 250	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		224 774 227	20 635

Oslo, 9. juni 2022



Mads Agerup
(styrets leder)



Trygve V. Botnen



Morten Kollstrøm



Industrifinans Eiendomsfond AS

Noter 2021

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Inntekter

Inntekter inntektsføres i den perioden de opptjenes.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp.

Aksjer i datterselskap

Datterselskap er selskap der morselskapet har kontroll, og dermed bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi, normalt ved å eie mer enn halvparten av den stemmeberettigede kapitalen. Oversikt over selskap som er datterselskap er angitt i nummerert note til regnskapet.

Aksjer i datterselskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Kostprisen økes når morselskapet tilfører datterselskapet økt egenkapital ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag fra morselskapet til datterselskapet. Mottatt utbytte og konsernbidrag resultatføres i utgangspunktet som inntekt, men bare i den grad mottatt utbytte og konsernbidrag ikke i vesentlig grad overstiger vår andel av opptjent egenkapital i selskapet i vår eiertid. Mottatt utbytte som etter denne vurderingen ikke blir inntektsført, vil føres som en reduksjon av anskaffelseskost. Morselskapet regnskapsfører utbytte og konsernbidrag det samme året som datterselskapet avsetter beløpet.

Aksjer i tilknyttede selskap

Investeringer der vi har 20-50 % av stemmeberettiget kapital og betydelig innflytelse defineres som tilknyttede selskap (såfremt vi ikke har bestemmende innflytelse på en måte som gjør at selskapet blir definert som datterselskap). Oversikt over selskap som er tilknyttede selskap er angitt i nummerert note til regnskapet. Andel i tilknyttet selskap vurderes etter kostmetoden.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Skatt

Skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultatet og består av summen av betalbare skatter og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 %, på grunnlag av skatteøkende midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier etter utligning av skattereduserende midlertidige forskjeller. Utsatt skattefordel balanseføres dersom det er sannsynlig at fordelene kan realiseres.

Noter for Industrifinans Eiendomsfond AS

Organisasjonsnr. 924351012



Industrifinans Eiendomsfond AS

Noter 2021

Note 1 - Annen driftskostnad

	2021	2020
Revisjon	0	0
Totalt	0	0

Selskapet har ingen ansatte. Selskapet har ikke avtale om offentlig tjenestepensjon.

Det foreligger ikke avtaler om andre ytelser til styret. Det er ikke gitt lån eller andre sikkerhetsstillelser til styret eller aksjonærene.

Note 2 - Regnskapsmessig behandling av skatt

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:	2021	2020
Resultat før skattekostnad	-2 404 609	-5 569
Stiftelseskostnader	-4 016 067	
Årets skattegrunnlag	-6 420 676	-5 569
Endring i utsatt skatt og utsatt skattefordel	2 641	-1 225
Samlede ordinære skattekostnader	2 641	-1 225

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt	31.12.2021	31.12.2020
Fremførbart skattemessig underskudd	6 432 682	5 569
Sum negative skatteøkende forskjeller	6 432 682	12 006
Forskjeller som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	6 432 682	
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	0	-12 006
Balanseført utsatt skattefordel	0	2 641

Utsatt skattefordel balanseføres ikke.



Industrifinans Eiendomsfond AS

Noter 2021

Note 3 - Endring i egenkapitalen

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr 1.01.2021	30 000		-9 365	20 635
Årets resultat			-2 407 250	-2 407 250
Kapitalnedsettelse	-30 000			-30 000
Tilbakebetaling kapital		-10 512 341		-10 512 341
Emisjon	241 663	237 405 270		237 646 933
Pr 31.12.2021	241 663	226 892 929	-2 416 615	224 717 977

Emisjonsutgifter kr. 4 016 067 er fratrukket den overkurs som er tilført regnskapsført overkurs. Samlet emisjonsbeløp i 2021 er på kr. 241 663 000.

Note 4 - Investeringer i datterselskap

Selskap	Kontor	Eierandel	Resultat	Egenkapital
Hamar Kontoreiendom AS	Oslo	60 %	-278 311	108 378 392

Note 5 - Investeringer i tilknyttet selskap

Selskap	Kontor	Eierandel	Resultat	Egenkapital
Solheimsveien 3 AS	Oslo	49,99 %	-130 847	44 006 859
Munchs gate 7 AS	Oslo	40,00 %	332 217	18 244 939
Hamar Storhandel AS	Oslo	50,00 %	511 820	39 000 000

Investering etter kostmetoden:

Selskap	Anskaffelses-kost	Antall aksjer	Bokført verdi
Solheimsveien 3 AS	105 006 222	1 517 348	105 006 222
Munchs gate 7 AS	27 503 528	7 600	27 503 528
Hamar Storhandel AS	19 500 000	200	19 500 000
Sum			152 009 750

Det ble utbetalt kr 12 502 948 som tilbakebetaling av tidligere innbetalt kapital fra Solheimsveien 3 AS i 2021. Det ble ført som en reduksjon av kostpris.



Industrifinans Eiendomsfond AS

Noter 2021

Note 6 - Andre langsiktige fordringer

	I år	I fjor
Munchsgate 7 AS	1 099 311	0

Lånet renteberegnes iht gjeldende nivå på skjermingsrenten.

Note 7 - Aksjekapital

Aksjekapitalen består av 241 663 aksjer, hver pålydende kr 1, totalt kr 241 663.



Til generalforsamlingen i Industrifinans Eiendomsfond AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Industrifinans Eiendomsfond AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon

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 - Industrifinans Eiendomsfond AS



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://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 9. juni 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Stig Lund
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Lund, Stig Arild	BANKID	2022-06-09 12:38

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.