



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	919 838 531
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	INDUSTRIFINANS EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Oscars gate 30 0352 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

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:	Ekaterina Zaytseva
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	29.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 19.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	172 259	114 213
Sum kostnader		172 259	114 213
Driftsresultat		-172 259	-114 213
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt fra datterselskap	2	1 524 694	4 992 672
Annen renteinntekt		6 407	488
Sum finansinntekter		1 531 101	4 993 160
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	126 706	35 115
Sum finanskostnader		126 706	35 115
Netto finans		1 404 395	4 958 046
Ordinært resultat før skattekostnad		1 232 136	4 843 832
Skattekostnad på ordinært resultat	4		51 637
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 232 136	4 792 195
Årsresultat		1 232 136	4 792 195
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 232 136	4 792 195
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	4	1 232 136	4 792 195
Sum overføringer og disponeringer		1 232 136	4 792 195



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2	14 980 989	14 950 989
Sum finansielle anleggsmidler		14 980 989	14 950 989
Sum anleggsmidler		14 980 989	14 950 989
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		21 925	
Konsernfordringer	3	1 524 694	5 000 172
Sum fordringer		1 546 619	5 000 172
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		926 288	31 444
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		926 288	31 444
Sum omløpsmidler		2 472 907	5 031 616
SUM EIENDELER		17 453 896	19 982 605
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4,5	100 000	100 000
Overkurs	4	10 706 689	10 706 689
Sum innskutt egenkapital		10 806 689	10 806 689
Sum egenkapital		10 806 689	10 806 689



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	3	4 361 821	4 235 115
Sum annen langsiktig gjeld		4 361 821	4 235 115
Sum langsiktig gjeld		4 361 821	4 235 115
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		25 125	59 469
Betalbar skatt	4		51 637
Utbytte	4	1 232 136	4 792 195
Kortsiktig konserngjeld	3	1 028 125	37 500
Sum kortsiktig gjeld		2 285 386	4 940 801
Sum gjeld		6 647 207	9 175 916
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 453 896	19 982 604



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 604048

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 838 531
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: INDUSTRIFINANS EIENDOM AS
Forretningsadresse: Oscars gate 30
0352 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Ekaterina Zaytseva
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 24.07.2023



Organisasjonsnr: 919 838 531
INDUSTRIFINANS EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	172 259	114 213
Sum kostnader		172 259	114 213
Driftsresultat		-172 259	-114 213
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt fra datterselskap	2	1 524 694	4 992 672
Annen renteinntekt		6 407	488
Sum finansinntekter		1 531 101	4 993 160
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	126 706	35 115
Sum finanskostnader		126 706	35 115
Netto finans		1 404 395	4 958 046
Ordinært resultat før skattekostnad		1 232 136	4 843 832
Skattekostnad på ordinært resultat	4		51 637
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 232 136	4 792 195
Årsresultat		1 232 136	4 792 195
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 232 136	4 792 195
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	4	1 232 136	4 792 195
Sum overføringer og disponeringer		1 232 136	4 792 195



Organisasjonsnr: 919 838 531
INDUSTRIFINANS EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 2	14 980 989	14 950 989
Sum finansielle anleggsmidler	14 980 989	14 950 989
Sum anleggsmidler	14 980 989	14 950 989

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer	21 925	
Konsernfordringer 3	1 524 694	5 000 172
Sum fordringer	1 546 619	5 000 172

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	926 288	31 444
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	926 288	31 444

Sum omløpsmidler	2 472 907	5 031 616
------------------	-----------	-----------

SUM EIENDELER	17 453 896	19 982 605
---------------	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 4,5	100 000	100 000
Overkurs 4	10 706 689	10 706 689
Sum innskutt egenkapital	10 806 689	10 806 689

Sum egenkapital	10 806 689	10 806 689
-----------------	------------	------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Langsiktig konserngjeld 3	4 361 821	4 235 115
Sum annen langsiktig gjeld	4 361 821	4 235 115

Sum langsiktig gjeld	4 361 821	4 235 115
----------------------	-----------	-----------



Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		25 125	59 469
Betalbar skatt	4		51 637
Utbytte	4	1 232 136	4 792 195
Kortsiktig konserngjeld	3	1 028 125	37 500
Sum kortsiktig gjeld		2 285 386	4 940 801
Sum gjeld		6 647 207	9 175 916
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 453 896	19 982 604



Organisasjonsnr: 919 838 531
INDUSTRIFINANS EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



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 EIENDOM AS

STYRETS BERETNING 2022

Virksomheten

Industrifinans Eiendom AS med datterselskap har som formål å tilby investeringstjenester relatert til eiendomsinvesteringer og virksomhet tilknyttet disse. Selskapets forretningskontor er i Oslo. 90% av selskapets aksjer eies av Industrifinans Forvaltning AS. Øvrige aksjer eies av ansatte i datterselskapene.

Industrifinans Eiendom AS eier pr mai 2023 100 % av aksjene i verdipapirforetaket Industrifinans Direkte Investeringer AS, 100 % av aksjene i Industrifinans AIF-forvalter AS og 100 % av aksjene i Industrifinans Eiendomsforvaltning AS. 100% av aksjene i Industrifinans Forretningsførsel AS ble 1. januar 2023 overdratt til Industrifinans Forvaltning AS.

Industrifinans Direkte Investeringer AS har som formål å yte investeringstjenester med hovedvekt på emisjoner, virksomhetsoverdragelser og aksjesalg, tilby corporate finance-tjenester relatert til prosjektmegling og yte finansiell rådgivning. Selskapet har tillatelse til å yte investeringstjenester i henhold til verdipapirhandelloven.

Industrifinans AIF-forvalter AS har tillatelse som forvalter av alternative investeringsfond.

Industrifinans Eiendomsforvaltning AS forvalter og driver eiendom, samt annen aktivitet som naturlig sammenfaller med dette.

Selskapets resultat og stilling

Selskapet har ikke hatt driftsinntekter og hadde et negativt driftsresultat på NOK 172.259,- i 2022. Finansinntektene på NOK 1.531.101,- bestod av inntekt fra investering i datterselskap, samt andre renteinntekter. Finanskostnadene på NOK 126.706,- bestod hovedsakelig av renter på lån fra konsernselskap. Dette ga et resultat før og etter skatt på NOK 1.232.136,-. Selskapets egenkapital ved utgangen av 2022 var NOK 10,8 millioner, mens summen av egenkapital og gjeld var NOK 17,5 millioner.

Finansiell risiko

Selskapet fører en konservativ investeringsstrategi og overskuddslikviditeten plasseres i bankinnskudd, ved behov fordelt på ulike motparter for å redusere finansiell risiko. Utover omløpsmidler har ikke konsernet eiendels- eller gjeldsposter som er eksponert for finansiell risiko av betydning.

Organisasjon og miljø

Selskapet har ikke ansatte, men det er utført 8 årsverk i datterselskapene i 2022. Arbeidsmiljøet er godt. En ansatt var deltidssykemeldt fra sommeren 2022, men er nå tilbake i tilnærmet fullt arbeid. Det har heller ikke forekommet arbeidsulykker. Selskapets virksomhet er av en slik art at det i begrenset utstrekning påvirker det ytre miljø.

Selskapets styre består av tre menn som alle representerer selskapets hovedaksjonær Industrifinans Forvaltning AS. Styret er bevisst på de samfunnsmessige forventninger til å



fremme likestilling i virksomheten, og det er styrets målsetting å kunne innfri forventningene på sikt.

Styreansvarsforsikring

Gjennom Industrifinans Forvaltning AS har selskapet styreansvarsforsikring. Forsikringen dekker ansvar for formuestap for krav fremsatt mot sikrede i forsikringsperioden som følge av en ansvarsbetingende handling eller unnlattelse hos sikrede i egenskap av daglig leder, styremedlem, medlem av ledelsen eller tilsvarende styreorgan i konsernet. Forsikringen dekker ikke skade på personer eller eiendeler. Forsikringen fornyes årlig.


Fortsatt drift

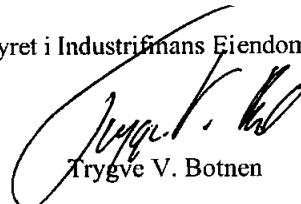
Årsregnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift, og styret bekrefter at forutsetningen er til stede. Styret kjenner ikke til at det er vesentlig usikkerhet knyttet til årsregnskapet og kjenner ikke til ekstraordinære forhold som har betydning for vurdering av selskapets regnskap.

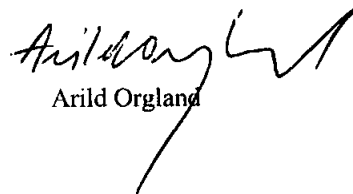
Selskapet har tilstrekkelig egenkapital og god likviditet ved årsskiftet.

Oslo, 26. mai 2023

Styret i Industrifinans Eiendom AS


Mads Agerup
(Styrets leder)


Trygve V. Botnen


Arild Orgland





Industrifinans Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	1	172 259	114 213
Sum driftskostnader		172 259	114 213
DRIFTSRESULTAT		(172 259)	(114 213)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Inntekt fra datterselskap	2	1 524 694	4 992 672
Annen renteinntekt		6 407	488
Sum finansinntekter		1 531 101	4 993 160
Finanskostnader			
Rentekostnad til konsernselskap	3	126 706	35 115
Sum finanskostnader		126 706	35 115
NETTO FINANSPOSTER		1 404 395	4 958 046
Ordinært resultat før skattekostnad		1 232 136	4 843 832
Skattekostnad på ordinært resultat	4	0	51 637
ARSRESULTAT		1 232 136	4 792 195
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER			
Avsatt til ordinært utbytte	4	1 232 136	4 792 195
Sum overføringer og disponeringer		1 232 136	4 792 195



Industrifinans Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	2	14 980 989	14 950 989
Sum finansielle anleggsmidler		14 980 989	14 950 989
SUM ANLEGGSMIDLER		14 980 989	14 950 989
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Fordringer på konsernselskap	3	1 524 694	5 000 172
Andre fordringer		21 925	0
Sum fordringer		1 546 619	5 000 172
Bankinnskudd, kontanter o.l.		926 288	31 444
SUM OMLØPSMIDLER		2 472 907	5 031 616
SUM EIENDELER		17 453 896	19 982 605



Industrifinans Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4,5	100 000	100 000
Overkurs	4	10 706 689	10 706 689
Sum innskutt egenkapital		10 806 689	10 806 689
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	0	0
SUM EGENKAPITAL		10 806 689	10 806 689
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	3	4 361 821	4 235 115
Sum annen langsiktig gjeld		4 361 821	4 235 115
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 361 821	4 235 115
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		25 125	59 469
Betalbar skatt	4	0	51 637
Utbytte	4	1 232 136	4 792 195
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	3	1 028 125	37 500
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 285 386	4 940 801
SUM GJELD		6 647 207	9 175 916
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 453 896	19 982 605

Oslo, 24/5 2023

Mads Aggerup
Styrets leder

Arild Ormland
Styremedlem

Trygve V. Botnen
Styremedlem



Industrifinans Eiendom AS

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	2022	2021
Innbetalinger fra kunder	-	-
Utbetalinger til leverandører m.v.	(228 528)	(120 778)
Renteinntekter og lignende	(120 299)	(34 627)
Netto kontantstrøm fra drift	(348 827)	(155 405)
Utbetalinger av finanskostnader	-	-
Betalt inntektsskatt	(51 637)	(522 040)
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	(400 464)	(677 445)
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Kjøp/salg av verdipapirer	(30 000)	-
Innbetaling av konsernbidrag/utbytte	4 992 672	4 622 726
Kjøp av driftsmidler	-	-
Emisjon	-	-
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	4 962 672	4 622 726
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		
Reduksjon (økning) gjeld fra datterselskap	1 124 831	-
Utbetaling av konsernbidrag	-	-
Utbetaling av utbytte	(4 792 195)	(3 978 789)
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	(3 667 364)	(3 978 789)
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	894 844	(33 508)
Beholdning ved periodens start	31 444	64 953
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	926 289	31 445



Industrifinans Eiendom AS

Noter 2022

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp etter regnskapsloven og norske regnskapsstandarder. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling og noteopplysninger.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt for varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er oppført som omløpsmidler. Omløpsmidler er oppført til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes å ikke være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Avskrivninger

Resultatregnskapet belastes med bedriftsøkonomiske avskrivninger. Varige driftsmidler avskrives lineært over driftsmidlets antatte økonomiske levetid.

Inntekter

Inntekter måles til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Transaksjonsbaserte inntekter er resultatført på transaksjonstidspunktet. Inntekter fra salg av tjenester anses som opptjent på det tidspunkt krav om vederlag oppstår.

Aksjer i datterselskap

Aksjer i datterselskaper bokføres etter kostmetoden og nedskrives til virkelig verdi ved varige verdiendringer.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt ligningsmessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang.



Industrifinans Eiendom AS

Noter 2022

Note 1 - Annen driftskostnad

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2022.

Det er ikke utbetalt noen form for godtgjørelse til daglig leder eller styremedlemmer i regnskapsåret.

Det er ikke gitt lån til eller stilt sikkerhet for daglig leder eller styremedlemmer.

Selskapet har ytet godtgjørelse til revisor med følgende beløp:

	2022	2021
Revisjon (inkludert merverdiavgift)	26 250	24 625
Totalt	26 250	24 625

Note 2 - Investeringer i foretak i samme konsern

Direkte eide selskaper	Eier- andel	Kostpris/ bøkført verdi	Egen- kapital	Resultat 2022
Industrifinans Direkte Investeringer AS (Oslo)	100%	10 732 945	11 218 601	1 850 075
Industrifinans Forretningsførsel AS (Oslo)	100%	218 194	251 850	359 401
Industrifinans AIF-forvalter AS (Oslo)	100%	4 000 000	4 937 500	385 605
Industrifinans Eiendomsforvaltning AS (Oslo)	100%	30 000	18 180	0
Totalt		14 980 989		

Stemmeandel tilsvarer eierandel.

Note 3 - Mellomværende med konsernselskap

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

	31.12.2022	31.12.2021
Fordringer		
Konsernbidrag fra datterselskaper	293 553	383 553
Utbytte fra datterselskaper	1 231 141	4 609 119
Industrifinans Forretningsførsel AS	0	7 500
Sum fordringer	1 524 694	5 000 172
Gjeld		
Annen kortsiktig gjeld	1 028 125	37 500
Annen langsiktig gjeld	4 361 821	4 235 115
Utbytte	1 232 136	4 792 195



Industrifinans Eiendom AS

Noter 2022

Sum gjeld 6 622 082 9 064 810

Note 4 - Regnskapsmessig behandling av skatt

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:	2022	2021
Resultat før skattekostnad	1 232 136	4 843 832
Renteinntekter skatt	- 995	-
Mottatt utbytte skattefritt	-1 231 141	-4 609 119
Grunnlag for betalbar skatt	0	234 713
Skattekostnad	2022	2021
Betalbar skatt	0	51 637
Samlede ordinære skattekostnader	0	51 637

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt 31.12.2022 31.12.2021
Endring

Ingen

Note 5 - Antall aksjer, aksjeeiere mv.

Selskapets aksjekapital består av 1000 aksjer hver pålydende kr 100, totalt kr 100 000. Selskapets styremedlemmer eier aksjer indirekte. Det foreligger ingen avtaler om opsjoner eller konverteringsrettigheter.

Aksjonær	Aksjer	Eierandel
Industrifinans Forvaltning AS	910	91 %
Jæger AS	35	3,5 %
Rosarka AS	20	2,0 %
Barko AS	35	3,5 %
Totalt	1 000	100 %

Stemmeandel tilsvarer eierandel.

Selskapet inngår i konsernregnskapet til Industrifinans Forvaltning AS. Konsernregnskapet er tilgjengelig ved henvendelse til selskapets hovedkontor i Oscars gate 30, Oslo.



Til generalforsamlingen i Industrifinans Eiendom AS

RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 1142 00
F +47 23 1142 01

www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Industrifinans Eiendom AS som viser et overskudd på NOK 1 232 136. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 2022, og av dets resultater og kontantstrømmer 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av / is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnøkkel: PKVUL-QKM4E-JEY42-UZPEF-BKBTM-K3OX8



Revisors beretning 2022 for Industrifinans Eiendom AS

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 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, 7. juni 2023
RSM Norge AS

Anders Magnus Løvaas
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Anders Magnus Løvaas

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5995-4-87811

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-06-07 11:39:15 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: PKVUL-QXM4E-JEY42-UZPEF-BKBTM-K3OX8

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Industrifinans Eiendom AS

Noter 2022

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp etter regnskapsloven og norske regnskapsstandarder. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling og noteopplysninger.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt for varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er oppført som omløpsmidler. Omløpsmidler er oppført til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes å ikke være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Avskrivninger

Resultatregnskapet belastes med driftsøkonomiske avskrivninger. Varige driftsmidler avskrives lineært over driftsmidlets antatte økonomiske levetid.

Inntekter

Inntekter måles til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Transaksjonsbaserte inntekter er resultatført på transaksjonstidspunktet. Inntekter fra salg av tjenester anses som opptjent på det tidspunkt krav om vederlag oppstår.

Aksjer i datterselskap

Aksjer i datterselskaper bokføres etter kostmetoden og nedskrives til virkelig verdi ved varige verdiendringer.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt ligningsmessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang.



Industrifinans Eiendom AS

Noter 2022

Note 1 - Annen driftskostnad

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2022.

Det er ikke utbetalt noen form for godtgjørelse til daglig leder eller styremedlemmer i regnskapsåret.

Det er ikke gitt lån til eller stilt sikkerhet for daglig leder eller styremedlemmer.

Selskapet har ytet godtgjørelse til revisor med følgende beløp:

	2022	2021
Revisjon (inkludert merverdiavgift)	26 250	24 625
Totalt	26 250	24 625

Note 2 - Investeringer i foretak i samme konsern

Direkte eide selskaper	Eier- andel	Kostpris/ bokført verdi	Egen- kapital	Resultat 2022
Industrifinans Direkte Investeringer AS (Oslo)	100%	10 732 945	11 218 601	1 850 075
Industrifinans Forretningsførsel AS (Oslo)	100%	218 194	251 850	359 401
Industrifinans AIF-forvalter AS (Oslo)	100%	4 000 000	4 937 500	385 605
Industrifinans Eiendomsforvaltning AS (Oslo)	100%	30 000	18 180	0
Totalt		14 980 989		

Stemmeandel tilsvarer eierandel.

Note 3 - Mellomværende med konsernselskap

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

	31.12.2022	31.12.2021
Fordringer		
Konsernbidrag fra datterselskaper	293 553	383 553
Utbytte fra datterselskap	1 231 141	4 609 119
Industrifinans Forretningsførsel AS	0	7 500
Sum fordringer	1 524 694	5 000 172
Gjeld		
Annen kortsiktig gjeld	1 028 125	37 500
Annen langsiktig gjeld	4 361 821	4 235 115
Utbytte	1 232 136	4 792 195



Industrifinans Eiendom AS

Noter 2022

Sum gjeld	6 622 082	9 064 810
------------------	------------------	------------------

Note 4 - Regnskapsmessig behandling av skatt

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:	2022	2021
---	-------------	-------------

Resultat før skattekostnad	1 232 136	4 843 832
Renteinntekter skatt	- 995	-
Mottatt utbytte skattefritt	-1 231 141	-4 609 119
Grunnlag for betalbar skatt	0	234 713

Skattekostnad	2022	2021
Betalbar skatt	0	51 637
Samlede ordinære skattekostnader	0	51 637

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt	31.12.2022	31.12.2021
Endring		

Ingen

Note 5 - Antall aksjer, aksjeeiere mv.

Selskapets aksjekapital består av 1000 aksjer hver pålydende kr 100, totalt kr 100 000. Selskapets styremedlemmer eier aksjer indirekte. Det foreligger ingen avtaler om opsjoner eller konverteringsrettigheter.

Aksjonær	Aksjer	Eierandel
Industrifinans Forvaltning AS	910	91 %
Jæger AS	35	3,5 %
Rosarka AS	20	2,0 %
Barko AS	35	3,5 %
Totalt	1 000	100 %

Stemmeandel tilsvarer eierandel.

Selskapet inngår i konsernregnskapet til Industrifinans Forvaltning AS. Konsernregnskapet er tilgjengelig ved henvendelse til selskapets hovedkontor i Oscars gate 30, Oslo.

Noter for Industrifinans Eiendom AS

Organisasjonsnr. 919838531



Industrifinans Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	1	172 259	114 213
Sum driftskostnader		172 259	114 213
DRIFTSRESULTAT		(172 259)	(114 213)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Inntekt fra datterselskap	2	1 524 694	4 992 672
Annen renteinntekt		6 407	488
Sum finansinntekter		1 531 101	4 993 160
Finanskostnader			
Rentekostnad til konsernselskap	3	126 706	35 115
Sum finanskostnader		126 706	35 115
NETTO FINANSPOSTER		1 404 395	4 958 046
Ordinært resultat før skattekostnad		1 232 136	4 843 832
Skattekostnad på ordinært resultat	4	0	51 637
ARSRESULTAT		1 232 136	4 792 195
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER			
Avsatt til ordinært utbytte	4	1 232 136	4 792 195
Sum overføringer og disponeringer		1 232 136	4 792 195



Industrifinans Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	2	14 980 989	14 950 989
Sum finansielle anleggsmidler		14 980 989	14 950 989
SUM ANLEGGSMIDLER			
		14 980 989	14 950 989
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Fordringer på konsernselskap	3	1 524 694	5 000 172
Andre fordringer		21 925	0
Sum fordringer		1 546 619	5 000 172
Bankinnskudd, kontanter o.l.		926 288	31 444
SUM OMLØPSMIDLER		2 472 907	5 031 616
SUM EIENDELER		17 453 896	19 982 605



Industrifinans Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4,5	100 000	100 000
Overkurs	4	10 706 689	10 706 689
Sum innskutt egenkapital		10 806 689	10 806 689
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	0	0
SUM EGENKAPITAL		10 806 689	10 806 689
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	3	4 361 821	4 235 115
Sum annen langsiktig gjeld		4 361 821	4 235 115
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 361 821	4 235 115
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		25 125	59 469
Betalbar skatt	4	0	51 637
Utbytte	4	1 232 136	4 792 195
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	3	1 028 125	37 500
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 285 386	4 940 801
SUM GJELD		6 647 207	9 175 916
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 453 896	19 982 605

Oslo, 2023

Mads Agerup
Styrets leder

Arild Orgland
Styremedlem

Trygve V. Botnen
Styremedlem



**Årsregnskap 2022
for**

Industrifinans Eiendom AS

Foretaksnr. 919838531