



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2015 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 223 478
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: INDUSTRIFINANS OCCI AS
Forretningsadresse: Oscars gate 30
0352 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2015 - 31.12.2015

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: Morten Kollstrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2016

Grunnlag for avgivelse

År 2015: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2014: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2015

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, 09.10.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	644 987	645 814
Sum kostnader		644 987	645 814
Driftsresultat		-644 987	-645 814
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 233	20 845
Sum finansinntekter		9 233	20 845
Netto finans		9 233	20 845
Ordinært resultat før skattekostnad		-635 754	-624 968
Ordinært resultat etter skattekostnad		-635 754	-624 968
Årsresultat		-635 754	-624 968
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-635 754	-624 968
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-635 754	-624 968
Sum overføringer og disponeringer		-635 754	-624 968



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	3	22 000 000	22 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		22 000 000	22 000 000
Sum anleggsmidler		22 000 000	22 000 000
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	488 463	1 124 217
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		488 463	1 124 217
Sum omløpsmidler		488 463	1 124 217
SUM EIENDELER		22 488 463	23 124 217
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5,6	2 500 000	2 500 000
Overkurs	5	22 035 000	22 035 000
Sum innskutt egenkapital		24 535 000	24 535 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	2 046 537	1 410 783
Sum opptjent egenkapital		-2 046 537	-1 410 783
Sum egenkapital		22 488 463	23 124 217



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
Sum langsiktig gjeld		0	0
Sum gjeld		0	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 488 463	23 124 217



INDUSTRIFINANS OCCI AS

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2015

Virksomhetens art

Industrifinans OCCI AS ble stiftet 12. november 2012 og har som formål å investere i Oslo Cancer Cluster Innovasjonspark AS, samt virksomhet som står her i forbindelse. Selskapet har forretningsadresse i Oslo.

Selskapet har en eierandel i selskapet Oslo Cancer Cluster Innovasjonspark AS på 12,2%. Dette selskapet står som byggherre for oppføring av Oslo Cancer Cluster Innovasjonspark, et bygg i tilknytning til Radiumhospitalet, Oslo på ca. 35.000 kvm. Første byggetrinn av bygget ble ferdigstilt i 2015. Bygget huser blant annet Ullern videregående skole, kreftforskningsmiljøer ved Oslo Universitetssykehus og Kreftregisteret. Medaksjonærer i byggherreselskapet er OBOS Forretningsbygg AS, SIVA Eiendom Holding AS, Helse og idrettsbygg AS, Oslo Cancer Cluster, Radiumhospitalets Legater og Utstillingsplassen Eiendom AS. Det arbeides videre med en mulighet for å oppføre ytterligere et byggetrinn.

Organisasjon

Selskapet hadde pr 31.12.2015 ingen ansatte.

Selskapets virksomhet tilfredsstiller de retningslinjer myndighetene har gitt med hensyn til påvirkning av det ytre miljø. Selskapet har innarbeidet policy som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn. Selskapets styre består av to menn.

Årets resultat

Selskapet har i 2015 (2014) ikke hatt driftsinntekter (0), mens driftskostnader var NOK 644.987 (645.814). Årets netto finansposter har vært NOK 9.233 (20.845), som gir et resultat for året på NOK -635.754 (-624.968). Underskuddet avsettes til fremføring av udekket tap.

Totalkapitalen var ved utgangen av 2015 NOK 22,5 millioner. Selskapet har ikke gjeld.

Styret mener årsregnskapet gir ett rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. For øvrig er ikke styret kjent med andre forhold av vesentlig betydning for selskapets resultat og stilling enn det som fremgår av resultat og balanse med noter.

Fremtidsutsikter

Selskapets risiko vil være knyttet til utvikling av verdien på aksjene i Oslo Cancer Cluster Innovasjonspark AS, som igjen avhenger av verdiutviklingen for eiendommen Oslo Cancer Cluster Innovasjonspark. Eiendomsverdien avhenger blant annet av utleie av ledige arealer, rentenivået og utvikling av avkastningskrav for kjøpere av en slik eiendom.



Et eventuelt byggetrinn 2 vil også påvirke verdien. Som følge av ferdigstillelse og fortsatt lavt avkastningskrav på kontoreiendommer med solide leietakere oppfatter styret at investeringen har hatt god verdiutvikling siden emisjonen i 2013. Oslo Cancer Cluster Innovasjonspark AS har redusert risikoen for å store endringer i finansieringskostnaden ved å inngå rentesikringsforretninger for deler av lånet til 2030.

Oslo, 30. mai 2016

I styret for Industrifinans OCCI AS


Mads Agerup
Styrets leder


Morten Kollstrøm



Industrifinans OCCI AS

Resultatregnskap

	Note	2015	2014
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Sum driftsinntekter		0	0
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	1	644 987	645 814
Sum driftskostnader		644 987	645 814
DRIFTSRESULTAT		(644 987)	(645 814)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		9 233	20 845
Sum finansinntekter		9 233	20 845
NETTO FINANSPOSTER		9 233	20 845
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		(635 754)	(624 968)
Skattekostnad på ordinært resultat	2	0	0
ÅRSRESULTAT		(635 754)	(624 968)
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER			
Fremføring av udekket tap		(635 754)	(624 968)
Sum overføringer og disponeringer		(635 754)	(624 968)

Årsregnskap for Industrifinans OCCI AS

Organisasjonsnr. 999223478



Industrifinans OCCI AS

Balanse pr. 31.12.2015

	Note	31.12.2015	31.12.2014
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	3	22 000 000	22 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		22 000 000	22 000 000
SUM ANLEGGSMIDLER		22 000 000	22 000 000
OMLØPSMIDLER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	488 463	1 124 217
SUM OMLØPSMIDLER		488 463	1 124 217
SUM EIENDELER		22 488 463	23 124 217
 EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5,6	2 500 000	2 500 000
Overkurs	5	22 035 000	22 035 000
Sum innskutt egenkapital		24 535 000	24 535 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	(2 046 537)	(1 410 783)
Sum opptjent egenkapital		(2 046 537)	(1 410 783)
SUM EGENKAPITAL		22 488 463	23 124 217
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 488 463	23 124 217

Oslo, 30. mai 2016


Mads Agerup
(styrets leder)


Morten Kollstrøm



Industrifinans OCCI AS

Noter 2015

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 på etableringstidspunktet.

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 på etableringstidspunktet.

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 25 %, 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 fordelen kan realiseres.



Industrifinans OCCI AS

Noter 2015

Note 1 - Annen driftskostnad

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke avsatt eller utbetalt honorar til styret.

Selskapets forretningsførsel og forvaltning ivaretas av Industrifinans Asset Management AS og Industrifinans Capital AS. Godtgjørelse er belastet med kr 625 000 i regnskapsperioden.

Selskapet har ytet godtgjørelse til revisor med følgende beløp:

	2015	2014
Revisjon	18 750	18 750
Totalt	18 750	18 750

Note 2 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag og skattekostnad:	2015	2014
Resultat før skattekostnad	-635 754	-624 968
Fremført skattemessig underskudd	635 754	624 968
Skattegrunnlag	0	0

Samlede ordinære skattekostnader	0	0
---	----------	----------

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt	31.12.2015	31.12.2014
- Fremførbart skattemessig underskudd	2 511 536	1 875 782
Sum negative skatteøkende forskjeller	2 511 536	1 875 782
Forskjeller som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	2 511 536	1 875 782



Industrifinans OCCI AS

Noter 2015

Note 3 - Investeringer i aksjer

Selskapet eier 220.000 aksjer, tilsvarende 12,2%, i Oslo Cancer Cluster Innovasjonspark AS. Aksjene ble anskaffet ved emisjon 23. januar 2013.

Oslo Cancer Cluster Innovasjonspark har som forretningsidé å oppføre et bygg i tilknytning til Radiumhospitalet, Oslo, hvor Ullern videregående skole og Oslo Universitetssykehus er største leietaker. Det er videre tegnet leiekontrakter med andre aktører med tilknytning til kreftarbeid og –forskning.

Aksjene er bokført til anskaffelseskost. Oslo Cancer Cluster Innovasjonspark AS er i en etableringsfase, og virkelig verdi anses å minst tilsvare bokført verdi.

Note 4 - Bankinnskudd, kontanter o.l.

Selskapet har ikke bundne midler.

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr 31.12.2014	2 500 000	22 035 000	-1 410 783	23 124 217
Årets resultat			-635 754	-635 754
Pr 31.12.2015	2 500 000	22 035 000	-2 046 537	22 488 463



Industrifinans OCCI AS

Noter 2015

Note 6 - Aksjekapital

Selskapets aksjekapital består av 25000 ordinære aksjer hver pålydende kr 100, totalt kr 2 500 000.

Selskapets aksjeeiere er:

Aksjonærens navn	Antall aksjer	Eierandel
Oryx AS	5.000	20 %
Flette AS	5.000	20 %
Bramare AS	4.500	18 %
Firma Carl M Olsen AS	4.500	18 %
Krogsrud Invest AS	3.000	12 %
John Høstelund	1.000	4 %
Laer & Co AS	1.000	4 %
LMF Rådgivning AS	1.000	4 %
Totalt	25.000	100 %

Selskapets tillitsmenn har følgende eierandeler og rettigheter til eierandeler:

Aksjonærens navn	Antall aksjer	Eierandel
Mads Agerup (Laer & Co AS)	1.000	4 %



Til generalforsamlingen i Industrifinans OCCI AS

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Industrifinans OCCI AS, som viser et underskudd på kr 635 754. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for selskapets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Industrifinans OCCI AS per 31. desember 2015, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

PricewaterhouseCoopers AS, 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



Revisors beretning - 2015 - Industrifinans OCCI AS, side 2

Uttalelse om øvrige forhold


Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av tap er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 30. mai 2016
PricewaterhouseCoopers AS


Geir Julsvoll
Statsautorisert revisor