



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 924 351 012  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: INDUSTRIFINANS EIENDOMSFOND 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: 14.06.2023

### 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, 17.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sum inntekter		0	0
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1	4 021 700	2 424 185
Sum kostnader		4 021 700	2 424 185
<b>Driftsresultat</b>		<b>-4 021 700</b>	<b>-2 424 185</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		40 707	19 690
Sum finansinntekter		40 707	19 690
Annen rentekostnad			113
Sum finanskostnader			113
<b>Netto finans</b>		<b>40 707</b>	<b>19 577</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 980 993</b>	<b>-2 404 609</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	2		2 641
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-3 980 993</b>	<b>-2 407 250</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 980 993</b>	<b>-2 407 250</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-3 980 993</b>	<b>-2 407 250</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	3	-3 980 993	-2 407 250
Sum overføringer og disponeringer		-3 980 993	-2 407 250



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	67 807 188	67 807 188
Investeringer i tilknyttet selskap	5	237 209 750	152 009 750
Andre langsiktige fordringer	6		1 099 311
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>305 016 938</b>	<b>220 916 249</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>305 016 938</b>	<b>220 916 249</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		14 705 450	3 857 978
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>14 705 450</b>	<b>3 857 978</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>14 705 450</b>	<b>3 857 978</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>319 722 388</b>	<b>224 774 227</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3,7	328 168	241 663
Overkurs	3	325 763 569	226 892 929
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>326 091 737</b>	<b>227 134 592</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	3	6 397 608	2 416 615
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-6 397 608</b>	<b>-2 416 615</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>319 694 129</b>	<b>224 717 977</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		28 259	56 250
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>28 259</b>	<b>56 250</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>28 259</b>	<b>56 250</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>319 722 388</b>	<b>224 774 227</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 604052

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 924 351 012  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: INDUSTRIFINANS EIENDOMSFOND 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: 14.06.2023

#### 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: 924 351 012  
INDUSTRIFINANS EIENDOMSFOND AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sum inntekter		0	0
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1	4 021 700	2 424 185
Sum kostnader		4 021 700	2 424 185
<b>Driftsresultat</b>		-4 021 700	-2 424 185
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		40 707	19 690
Sum finansinntekter		40 707	19 690
Annen rentekostnad			113
Sum finanskostnader			113
<b>Netto finans</b>		40 707	19 577
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		-3 980 993	-2 404 609
Skattekostnad på ordinært resultat	2		2 641
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		-3 980 993	-2 407 250
<b>Årsresultat</b>		-3 980 993	-2 407 250
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		-3 980 993	-2 407 250
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	3	-3 980 993	-2 407 250
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		-3 980 993	-2 407 250



Organisasjonsnr: 924 351 012  
INDUSTRIFINANS EIENDOMSFOND AS

## BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2022	2021
------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	4	67 807 188	67 807 188
Investeringer i tilknyttet selskap	5	237 209 750	152 009 750
Andre langsiktige fordringer	6		1 099 311
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>305 016 938</b>	<b>220 916 249</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>305 016 938</b>	<b>220 916 249</b>

#### Omløpsmidler Varer

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		14 705 450	3 857 978
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>14 705 450</b>	<b>3 857 978</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>14 705 450</b>	<b>3 857 978</b>

**SUM EIENDELER** 319 722 388 224 774 227

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	3,7	328 168	241 663
Overkurs	3	325 763 569	226 892 929
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>326 091 737</b>	<b>227 134 592</b>

##### Opptjent egenkapital

Udekket tap	3	6 397 608	2 416 615
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-6 397 608</b>	<b>-2 416 615</b>

**Sum egenkapital** 319 694 129 224 717 977

**Sum langsiktig gjeld** 0 0

##### Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld 28 259 56 250



Sum kortsiktig gjeld	28 259	56 250
Sum gjeld	28 259	56 250
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	319 722 388	224 774 227



Organisasjonsnr: 924 351 012  
INDUSTRIFINANS EIENDOMSFOND 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



# Årsrapport

Industrifinans Eiendomsfond AS

2022



## ÅRSBERETNING 2022

### INDUSTRIFINANS EIENDOMSFOND AS

Selskapets virksomhet er investering i eiendom i Norge. Selskapet har sitt forretningskontor i Oslo.

#### Virksomheten i 2022

Ved inngangen til 2022 eide selskapet andeler i fire næringseiendommer i Østlandsområdet.

I 2022 ble det innbetalt 100 millioner kroner i ny egenkapital. Kapitalen ble benyttet til investeringer i eierandeler i en kontoreiendom i Oslo og en kombinasjonseiendom i Sola. I tillegg deltok selskapet i en aksjekapitalforhøyelse i et eksisterende prosjekt, for å finansiere oppføring av et handelsbygg i Hamar.

#### Resultatregnskap

Selskapet har ikke hatt driftsinntekter i 2022 og 2021. Driftskostnadene i 2022 var 4,0 millioner kroner, opp fra 2,4 millioner kroner året før. Driftsresultatet var -4,0 millioner kroner. Netto finansposter var 0,0 millioner kroner. Resultat før skatt var -4,0 millioner kroner, ned fra -2,4 millioner kroner i 2021.

#### Balanse

Ved utgangen av 2022 hadde selskapet bokført totale eiendeler på 319,7 millioner kroner, bestående av 305,0 millioner kroner i anleggsmidler og 14,7 millioner kroner i omløpsmidler.

Total bokført egenkapital var 319,7 millioner kroner mens gjelden utgjorde 0,0 millioner kroner.

#### Risikoer og usikkerhetsfaktorer

Selskapets anleggsmidler består av egenkapitalinvesteringer i aksjeselskaper som indirekte eier næringseiendom i Norge. Hvert av disse investeringsprosjektene har egen belåning. Effekten av endringer i verdsettelse av eiendom vil derfor forsterkes i forhold til markedsverdien av hver enkelt investering. Stigende renter vil isolert sett gi lavere eiendomsverdier, og dermed lavere verdi av selskapets investeringer, mens økt inflasjon og forventning om høyere inflasjon vil påvirke eiendomsverdiene positivt.

Selskapets omløpsmidler består av bankinnskudd i to banker. Kredittrisikoen overfor bankene er noe redusert på grunn av den generelle innskuddsgarantiordningen i Norge.

Selskapets likviditetsrisiko reduseres av at det ikke har gjeld.

Det er usikkerhet knyttet til markedsutviklingen for eiendom og finansiering.

#### Fortsatt drift

Årsregnskapet er avgitt under forutsetning om 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.

Det har ikke vært vesentlige hendelser etter balansedato.

#### Organisasjon og miljø

Av loven om alternative investeringsfond (AIF-loven) følger visse krav til årsrapportens innhold og om summen av utbetalt fast og variabel godtgjørelse til forvalterens ansatte,



inkludert resultatavhengig vederlag, samt opplysninger om summen av godtgjørelse til henholdsvis forvalterens ledende ansatte og ansatte med arbeidsoppgaver av vesentlig betydning for fondets risikoprofil. Jf. AIF-lovens § 4-1.

Selskapet bekrefter herved at det ikke har noen ansatte og at det kun utbetaler godtgjørelse til forvaltningsselskapet Industrifinans AIF-forvalter AS og ikke til forvaltningsselskapets ansatte, samt at ingen del av forvaltningsselskapets godtgjørelse fra selskapet er resultatavhengig. Det er i 2022 utbetalt 5 750 093 kroner i fast og variabel godtgjørelse til forvalterens ansatte, inkludert resultatavhengig vederlag. Forvalterens ledende ansatte, som også har arbeidsoppgaver av vesentlig betydning for fondenes risikoprofil, mottok i 2022 en samlet godtgjørelse på 2 572 139 kroner. Selskapet har ikke utbetalt godtgjørelse til styrets medlemmer.

Med hensyn til lovens § 4-2 om opplysninger som skal gis investorer før en investering, bekrefter selskapet herved at det ikke har funnet sted eller blitt foretatt vesentlige endringer i selskapet i forhold til de opplysninger som ble gitt aksjonærene i tråd med § 4-2 forut for deres investering. Når det gjelder omtale av selskapets investeringer foretatt siden § 4-2-informasjonen opprinnelig ble utarbeidet, henvises det til årsregnskapets note 4 og 5. Verdjustert egenkapital er beregnet til 1 117 kroner per aksje ved utgangen av 2022. Siden oppstart av fondet har samlet avkastning vært 8,1 % p.a. Inkludert utbetalingen av 43,50 kroner per aksje i utbytte i 2021 er verdiøkningen fra første kapitalhenting på 16,1 %.

Selskapets virksomhet er av en slik art at det ikke påvirker det ytre miljø. Styret består av tre menn.

### Styreansvarsforsikring

Styremedlemmene er ansatt i Industrifinans Forvaltning konsernet og er omfattet av konsernets ansvarsforsikring ettersom de er anmodet av arbeidsgiver om å sitte i styret i Industrifinans Eiendomsfond AS. Forsikringen dekker økonomiske tap som følge av krav rettet mot styremedlemmene.

### Fremtidsutsikter

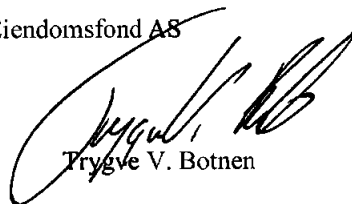
Selskapet vil søke å hente inn ytterligere egenkapital for å investere i eiendom i Norge. Markedsutviklingen kan gi muligheter for attraktive eiendomsinvesteringer i tiden som kommer. Styret presiserer at det normalt er betydelig usikkerhet knyttet til vurderinger av fremtidige forhold.

Oslo, 6. juni 2023

Styret i Industrifinans Eiendomsfond AS



Mads Agtrup  
Styreleder



Trygve V. Botnen



Morten Kollstrøm



Industrifinans Eiendomsfond AS

## Resultatregnskap

	Note	2022	2021
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
Driftsinntekter			
Sum driftsinntekter		0	0
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	1	4 021 700	2 424 185
Sum driftskostnader		4 021 700	2 424 185
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>(4 021 700)</b>	<b>(2 424 185)</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		40 707	19 690
Sum finansinntekter		40 707	19 690
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		0	113
Sum finanskostnader		0	113
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>40 707</b>	<b>19 577</b>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>(3 980 993)</b>	<b>(2 404 609)</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	2	0	2 641
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>(3 980 993)</b>	<b>(2 407 250)</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>(3 980 993)</b>	<b>(2 407 250)</b>
<b>OVERFØRINGER OG DISPONERINGER</b>			
Fremføring av udekket tap	3	(3 980 993)	(2 407 250)
Sum overføringer og disponeringer		(3 980 993)	(2 407 250)



## Industrifinans Eiendomsfond AS

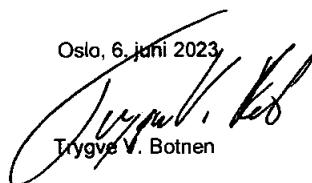
## Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	4	67 807 188	67 807 188
Investeringer i tilknyttet selskap	5	237 209 750	152 009 750
Andre langsiktige fordringer	6	0	1 099 311
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>305 016 938</b>	<b>220 916 249</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>305 016 938</b>	<b>220 916 249</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		14 705 450	3 857 978
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>14 705 450</b>	<b>3 857 978</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>319 722 388</b>	<b>224 774 227</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3,7	328 168	241 663
Overkurs	3	325 763 569	226 892 929
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>326 091 737</b>	<b>227 134 592</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	3	(6 397 608)	(2 416 615)
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>(6 397 608)</b>	<b>(2 416 615)</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>319 694 129</b>	<b>224 717 977</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		28 259	56 250
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>28 259</b>	<b>56 250</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>28 259</b>	<b>56 250</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>319 722 388</b>	<b>224 774 227</b>

Oslo, 6. juni 2023



Mads Agarup  
(styrets leder)



Trygve V. Botnen



Morten Kollstrøm



Industrifinans Eiendomsfond AS

## Noter 2022

### 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 2022

#### Note 1 - Annen driftskostnad

	2022	2021
Revisjon	33 750	0
<b>Totalt</b>	<b>33 750</b>	<b>0</b>

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

Det foreligger ikke avtaler om 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:	2022	2021
Resultat før skattekostnad	-3 980 993	-2 404 609
Emisjons- og stiftelseskostnader	-1 042 635	-4 016 067
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>-5 023 628</b>	<b>-6 420 676</b>
Endring i utsatt skatt og utsatt skattefordel	0	2 641
<b>Samlede ordinære skattekostnader</b>	<b>0</b>	<b>2 641</b>

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt	31.12.2022	31.12.2021
Fremførbart skattemessig underskudd	11 456 310	6 432 682
<b>Sum negative skatteøkende forskjeller</b>	<b>11 456 310</b>	<b>6 432 682</b>
Forskjeller som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	11 456 310	6 432 682

Utsatt skattefordel balanseføres ikke.



## Industrifinans Eiendomsfond AS

### Noter 2022

#### Note 3 - Endring i egenkapitalen

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr 1.01.2022	241 663	226 892 929	-2 416 615	224 717 977
Årets resultat			-3 980 993	-3 980 993
Emisjoner	86 505	98 870 640		98 957 145
<b>Pr 31.12.2022</b>	<b>328 168</b>	<b>325 763 569</b>	<b>-6 397 608</b>	<b>319 694 129</b>

Emisjonsutgifter kr. 1 042 635 er fratrukket den overkurs som er tilført regnskapsført overkurs. Samlet emisjonsbeløp i 2022 er på kr. 99 999 780.

#### Note 4 - Investeringer i datterselskap

Selskap	Kontor	Eierandel	Resultat	Egenkapital
Hamar Kontoreiendom AS	Oslo	60 %	-363 639	107 566 927

Kostpris tilsvare bokført verdi.

#### Note 5 - Investeringer i tilknyttet selskap

Selskap	Kontor	Eierandel	Resultat	Egenkapital
Solheimsveien 3 AS	Oslo	49,99 %	-717 080	43 289 779
Munchs gate 7 AS	Oslo	40,00 %	509 072	18 754 010
Hamar Storhandel AS	Oslo	50,00 %	0	51 000 000
Oscars gate 30 AS	Oslo	25,00 %	492 329	170 486 759
Sola Kombi AS	Oslo	40,00 %	2 487 323	86 472 378

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	25 500 000	260	25 500 000
Oscars gate 30 AS	44 000 000	880	44 000 000
Sola Kombi AS	35 200 000	352	35 200 000
<b>Sum</b>			<b>237 209 750</b>

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 2022

### Note 6 - Andre langsiktige fordringer

	I år	I fjor
Munchsgate 7 AS	0	1 099 311

### Note 7 - Aksjekapital

Aksjekapitalen består av 328 168 aksjer, hver pålydende kr 1, totalt kr 328 168.



Til generalforsamlingen i Industrifinans Eiendomsfond AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Industrifinans Eiendomsfond AS som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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.

### 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

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 regnskapførerselskap



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 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, 6. juni 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Stig Lund  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Lund, Stig Arild	BANKID	2023-06-06 13:37

**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.