



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Mads Agerup
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 09.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	3 818 382	4 839 148
Sum kostnader		3 818 382	4 839 148
Driftsresultat		-3 818 382	-4 839 148
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		800 083	425 129
Sum finansinntekter		800 083	425 129
Nedskrivning og reversering nedskrivning av finansielle eiendeler 2, 3		-6 616 698	35 107 546
Sum finanskostnader		-6 616 698	35 107 546
Netto finans		7 416 781	-34 682 417
Resultat før skattekostnad		3 598 399	-39 521 565
Skattekostnad	4, 5	0	0
Årsresultat		3 598 399	-39 521 565
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		3 598 399	-39 521 565
Sum overføringer og disponeringer		3 598 399	-39 521 565



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2	57 607 632	56 953 253
Lån til foretak i samme konsern	6	0	4 732 583
Investeringer i tilknyttet selskap	3	232 951 696	203 093 377
Investeringer i aksjer og andeler	7	37 117 542	0
Sum finansielle anleggsmidler		327 676 870	264 779 213
Sum anleggsmidler		327 676 870	264 779 213
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		40 462	0
Sum fordringer		40 462	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		19 707 091	5 676 253
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		19 707 091	5 676 253
Sum omløpsmidler		19 747 553	5 676 253
SUM EIENDELER		347 424 423	270 455 466



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	415 821	328 168
Overkurs	8	388 381 295	315 918 529
Sum innskutt egenkapital		388 797 116	316 246 697
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	8	42 320 774	45 919 173
Sum opptjent egenkapital		-42 320 774	-45 919 173
Sum egenkapital		346 476 342	270 327 524
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		948 081	127 942
Sum kortsiktig gjeld		948 081	127 942
Sum gjeld		948 081	127 942
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		347 424 423	270 455 466



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 647068

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Mads Agerup
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.06.2025

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 08.07.2025

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 924 351 012
INDUSTRIFINANS EIENDOMSFOND AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	3 818 382	4 839 148
Sum kostnader		3 818 382	4 839 148
Driftsresultat		-3 818 382	-4 839 148
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		800 083	425 129
Sum finansinntekter		800 083	425 129
Nedskrivning og reversering nedskrivning av finansielle eiendeler	2, 3	-6 616 698	35 107 546
Sum finanskostnader		-6 616 698	35 107 546
Netto finans		7 416 781	-34 682 417
Resultat før skattekostnad		3 598 399	-39 521 565
Skattekostnad	4, 5	0	0
Årsresultat		3 598 399	-39 521 565
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		3 598 399	-39 521 565
Sum overføringer og disponeringer		3 598 399	-39 521 565



Organisasjonsnr: 924 351 012
INDUSTRIFINANS EIENDOMSFOND AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap 2		57 607 632	56 953 253
Lån til foretak i samme konsern	6	0	4 732 583
Investeringer i tilknyttet selskap	3	232 951 696	203 093 377
Investeringer i aksjer og andeler	7	37 117 542	0
Sum finansielle anleggsmidler		327 676 870	264 779 213
Sum anleggsmidler		327 676 870	264 779 213
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		40 462	0
Sum fordringer		40 462	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		19 707 091	5 676 253
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		19 707 091	5 676 253
Sum omløpsmidler		19 747 553	5 676 253
SUM EIENDELER		347 424 423	270 455 466

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Aksjekapital	8, 9	415 821	328 168
Overkurs	8	388 381 295	315 918 529
Sum innskutt egenkapital		388 797 116	316 246 697
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	8	42 320 774	45 919 173
Sum opptjent egenkapital		-42 320 774	-45 919 173
Sum egenkapital		346 476 342	270 327 524
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld		0	0
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		948 081	127 942
Sum kortsiktig gjeld		948 081	127 942
Sum gjeld		948 081	127 942
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		347 424 423	270 455 466



Organisasjonsnr: 924 351 012
INDUSTRIFINANS EIENDOMSFOND AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum

Beløp



Årsrapport

Industrifinans Eiendomsfond AS

2024



ÅRSBERETNING 2024 INDUSTRIFINANS EIENDOMSFOND AS

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

Virksomheten i 2024

Ved inngangen til 2024 eide selskapet andeler i fem eiendomsprosjekter i Østlandsområdet og ett i Sola.

Det ble i oktober og november 2024 innbetalt 73,7 millioner kroner i ny aksjekapital i Industrifinans Eiendomsfond AS. Fondet gjorde i forbindelse med dette investeringer i 40 % av en handelseiendom ved Hamar og, 14 % av en handels- og logistikkeiendom i Oslo samt en oppfølgingsinvestering i kontoreiendommen i Oscars gate 30 i Oslo.

Resultatregnskap

Selskapet har ikke hatt driftsinntekter. Driftskostnadene i 2024 var 3,8 millioner kroner, ned fra 4,8 millioner kroner året før. Driftsresultatet var -3,8 millioner kroner. Netto finansposter var 7,4 millioner kroner. Resultat før skatt var 3,6 millioner kroner, opp fra -39,5 millioner kroner i 2023.

Balanse

Ved utgangen av 2024 hadde selskapet bokført totale eiendeler på 347,4 millioner kroner, bestående av 327,7 millioner kroner i anleggsmidler og 19,7 millioner kroner i omløpsmidler.

Total bokført egenkapital var 346,5 millioner kroner mens gjelden utgjorde 0,9 millioner kroner.

Risikoer og usikkerhetsfaktorer

Selskapets anleggsmidler består av egenkapitalinvesteringer i aksjeselskaper som, direkte eller indirekte, eier næringsseiendom 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. Kredittrisikoen reduseres noe på grunn av den generelle innskuddsgarantiordningen i Norge.

Selskapets likviditetsrisiko reduseres av at det ikke har gjeld. For underliggende investeringer er det 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.

Selskapet søker nå å få kommittert ytterligere egenkapital og det arbeides samtidig med nye investeringsmuligheter.

Det har ellers 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 2024 utbetalt 2,3 millioner 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 2024 en samlet godtgjørelse på 1,3 millioner 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 2 og 3. Verdijustert egenkapital er beregnet til 875 kroner per aksje ved utgangen av 2024. Siden oppstart av fondet har samlet avkastning vært -3,0 % p.a.

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


Styreansvarsforsikring

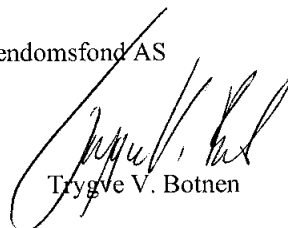
Styremedlemmene er ansatt i Industrifinans Forvaltning konsernet og er omfattet av konsernets ansvarsforsikring ettersom de er anmodet av arbeidsgiver om å sitte i styret i Industrifinans Eiendomsfond AS. Forsikringen dekker økonomiske tap som følge av krav rettet mot styremedlemmene.

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, 12. juni 2025
Styret i Industrifinans Eiendomsfond AS


Mads Agertun
Styreleder


Trygve V. Botnen


Morten Kollstrøm



Årsregnskap for
INDUSTRIFINANS EIENDOMSFOND AS

924351012

Regnskapsår
01.01.2024 - 31.12.2024



INDUSTRIFINANS EIENDOMSFOND AS
924 351 012

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	1	-3 818 382	-4 839 148
Sum driftskostnader		-3 818 382	-4 839 148
Driftsresultat		-3 818 382	-4 839 148
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		800 083	425 129
Sum finansinntekter		800 083	425 129
Finanskostnader			
Nedskrivning og reversering nedskrivning av finansielle eiendeler	2, 3	6 616 698	-35 107 546
Sum finanskostnader		6 616 698	-35 107 546
Netto finans		7 416 781	-34 682 417
Resultat før skattekostnad		3 598 399	-39 521 565
Skattekostnad	4, 5	0	0
Årsresultat		3 598 399	-39 521 565
Overføringer			
Udekket tap		3 598 399	-39 521 565
Sum overføringer		3 598 399	-39 521 565



INDUSTRIFINANS EIENDOMSFOND AS
924 351 012

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2	57 607 632	56 953 253
Lån til foretak i samme konsern	6	0	4 732 583
Investeringer i tilknyttet selskap	3	232 951 696	203 093 377
Investeringer i aksjer og andeler	7	37 117 542	0
Sum finansielle anleggsmidler		327 676 870	264 779 213
Sum anleggsmidler		327 676 870	264 779 213
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		40 462	0
Sum fordringer		40 462	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		19 707 091	5 676 253
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		19 707 091	5 676 253
Sum omløpsmidler		19 747 553	5 676 253
SUM EIENDELER		347 424 423	270 455 466

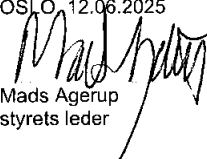



INDUSTRIFINANS EIENDOMSFOND AS
924 351 012

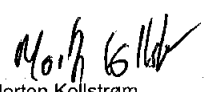
Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	415 821	328 168
Overkurs	8	388 381 295	315 918 529
Sum innskutt egenkapital		388 797 116	316 246 697
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	8	-42 320 774	-45 919 173
Sum opptjent egenkapital		-42 320 774	-45 919 173
Sum egenkapital		346 476 342	270 327 524
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		948 081	127 942
Sum kortsiktig gjeld		948 081	127 942
Sum gjeld		948 081	127 942
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		347 424 423	270 455 466

OSLO, 12.06.2025


Mads Agerup
styrets leder


Trygve Valeur Botnen
styremedlem


Morten Kollstrøm
styremedlem



INDUSTRIFINANS EIENDOMSFOND AS
924 351 012

Noter

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.



INDUSTRIFINANS EIENDOMSFOND AS
924 351 012

Note 1 - Revisjon

Godtgjørelse til revisor	2024	2023
Revisjon	37 500	31 250
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	37 500	31 250

Mer om ytelser til revisjon

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 - Investeringer i datterselskap

Selskap	Kontor	Eierandel	Resultat	Egenkapital
Hamar Kontoreiendom AS	Oslo	60 %	1 087 788	96 009 875

Det er foretatt delvis reversering av tidligere års nedskrivning av investering i tilknyttet selskap med 654 379 kr.

Samlet nedskrivning pr 31.12.2024 utgjør 10 199 556 kr.

Note 3 - Investeringer i tilknyttet selskap

Selskap	Kontor	Eierandel	Resultat	Egenkapital
Solheimsveien 3 AS	Oslo	49,99 %	-899 749	41 028 307
Munchs gate 7 AS	Oslo	40,00 %	-356 940	19 414 454
Hamar Storhandel AS	Oslo	50,00 %	800 000	38 199 999
Oscars gate 30 AS	Oslo	25,00 %	3 107 294	178 752 897
Sola Kombi AS	Oslo	40,00 %	12 000 000	86 375 424
Midtstranda Handel Holding AS	Oslo	40,00 %	-203 778	40 984 465

Investeringer etter kostmetoden:

Selskap	Anskaffelseskost	Antall aksjer	Bokført verdi
Solheimsveien 3 AS	95 143 460	1 517 348	95 143 460
Munchs gate 7 AS	27 503 528	7 600	20 969 980
Hamar Storhandel AS	25 500 000	260	19 100 000
Oscars gate 30 AS	50 496 000	1 083	45 784 401
Sola Kombi AS	35 200 000	352	34 553 855
Midtstranda Handel Holding AS	17 400 000	17 400	17 400 000
Totalt	251 242 988		232 951 696

Det er foretatt delvis reversering av tidligere års nedskrivning av investering i tilknyttet selskap med 5 962 319 kr. Samlet nedskrivning pr 31.12.2024 utgjør 18 291 292 kr.



INDUSTRIFINANS EIENDOMSFOND AS
924 351 012

Note 4 - Spesifisering av skatt

Skattepliktig inntekt	2024	2023
Resultat før skatt	3 598 399	-39 521 565
Permanente forskjeller	-7 782 452	35 107 547
Skattepliktig inntekt	-4 184 054	-4 414 018

Note 5 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2024	31.12.2024	Endring
Fremførbart underskudd	-15 870 328	-20 054 382	4 184 054
Netto forskjeller	-15 870 328	-20 054 382	4 184 054
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	15 870 328	20 054 382	-4 184 054
Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	0	0	0
Utsatt skatt 31.12.2024 basert på 22 %	0	0	0

Note 6 - Mellomværende med nærstående

Fordringer	2024	2023
Oscars Gate 30 AS	0	4 732 583
Sum langsiktige fordringer	0	4 732 583

Note 7 - Investering i aksjer og andeler

Selskap	Kontor	Eierandel	ResultatEgenkapital
ORO 37 AS	Oslo	14 %	-6 993 459250 114 971

Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2023	328 168	315 918 529	-45 919 173	270 327 524
Årsresultat	0	0	3 598 399	3 598 399
Kontantinnskudd/ tingsinnskudd	87 653	72 462 766	0	72 550 419
Egenkapital 31.12.2024	415 821	388 381 295	-42 320 774	346 476 342

Mer om egenkapital

Emisjonsutgifter kr. 1 165 754 er fratrukket den overkurs som er tilført regnskapsført overkurs. Samlet emisjonsbeløp i 2024 er på kr. 73 716 173.



INDUSTRIFINANS EIENDOMSFOND AS
924 351 012

Note 9 - Aksjekapital

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Antall aksjer</u>	<u>Aksjenes pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære	415 821	1	415 821

<u>Aksjonærer</u>	<u>Antall aksjer</u>	<u>Eierandel %</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Diverse	415 821	100,00	Ordinære

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.



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 2024, 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 2024, 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 øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

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.

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.

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



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, 17. juni 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Stig Lund
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Lund, Stig Arild	BANKID	2025-06-17 14:18

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.



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 2024, 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 2024, 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 øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

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.

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.

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



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, 17. juni 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Stig Lund
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Lund, Stig Arild	BANKID	2025-06-17 14:18

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.



Årsregnskap for
INDUSTRIFINANS EIENDOMSFOND AS

924351012

Regnskapsår
01.01.2024 - 31.12.2024



INDUSTRIFINANS EIENDOMSFOND AS
924 351 012

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	1	-3 818 382	-4 839 148
Sum driftskostnader		-3 818 382	-4 839 148
Driftsresultat		-3 818 382	-4 839 148
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		800 083	425 129
Sum finansinntekter		800 083	425 129
Finanskostnader			
Nedskrivning og reversering nedskrivning av finansielle eiendeler	2, 3	6 616 698	-35 107 546
Sum finanskostnader		6 616 698	-35 107 546
Netto finans		7 416 781	-34 682 417
Resultat før skattekostnad		3 598 399	-39 521 565
Skattekostnad	4, 5	0	0
Årsresultat		3 598 399	-39 521 565
Overføringer			
Udekket tap		3 598 399	-39 521 565
Sum overføringer		3 598 399	-39 521 565



INDUSTRIFINANS EIENDOMSFOND AS
924 351 012

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2	57 607 632	56 953 253
Lån til foretak i samme konsern	6	0	4 732 583
Investeringer i tilknyttet selskap	3	232 951 696	203 093 377
Investeringer i aksjer og andeler	7	37 117 542	0
Sum finansielle anleggsmidler		327 676 870	264 779 213
Sum anleggsmidler		327 676 870	264 779 213
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		40 462	0
Sum fordringer		40 462	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		19 707 091	5 676 253
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		19 707 091	5 676 253
Sum omløpsmidler		19 747 553	5 676 253
SUM EIENDELER		347 424 423	270 455 466

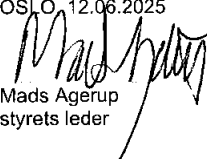



INDUSTRIFINANS EIENDOMSFOND AS
924 351 012

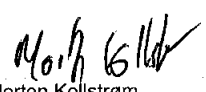
Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	415 821	328 168
Overkurs	8	388 381 295	315 918 529
Sum innskutt egenkapital		388 797 116	316 246 697
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	8	-42 320 774	-45 919 173
Sum opptjent egenkapital		-42 320 774	-45 919 173
Sum egenkapital		346 476 342	270 327 524
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		948 081	127 942
Sum kortsiktig gjeld		948 081	127 942
Sum gjeld		948 081	127 942
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		347 424 423	270 455 466

OSLO, 12.06.2025


Mads Agerup
styrets leder


Trygve Valeur Botnen
styremedlem


Morten Kollstrøm
styremedlem



INDUSTRIFINANS EIENDOMSFOND AS
924 351 012

Noter

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.



INDUSTRIFINANS EIENDOMSFOND AS
924 351 012

Note 1 - Revisjon

Godtgjørelse til revisor	2024	2023
Revisjon	37 500	31 250
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	37 500	31 250

Mer om ytelser til revisjon

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 - Investeringer i datterselskap

Selskap	Kontor	Eierandel	Resultat	Egenkapital
Hamar Kontoreiendom AS	Oslo	60 %	1 087 788	96 009 875

Det er foretatt delvis reversering av tidligere års nedskrivning av investering i tilknyttet selskap med 654 379 kr.

Samlet nedskrivning pr 31.12.2024 utgjør 10 199 556 kr.

Note 3 - Investeringer i tilknyttet selskap

Selskap	Kontor	Eierandel	Resultat	Egenkapital
Solheimsveien 3 AS	Oslo	49,99 %	-899 749	41 028 307
Munchs gate 7 AS	Oslo	40,00 %	-356 940	19 414 454
Hamar Storhandel AS	Oslo	50,00 %	800 000	38 199 999
Oscars gate 30 AS	Oslo	25,00 %	3 107 294	178 752 897
Sola Kombi AS	Oslo	40,00 %	12 000 000	86 375 424
Midtstranda Handel Holding AS	Oslo	40,00 %	-203 778	40 984 465

Investeringer etter kostmetoden:

Selskap	Anskaffelseskost	Antall aksjer	Bokført verdi
Solheimsveien 3 AS	95 143 460	1 517 348	95 143 460
Munchs gate 7 AS	27 503 528	7 600	20 969 980
Hamar Storhandel AS	25 500 000	260	19 100 000
Oscars gate 30 AS	50 496 000	1 083	45 784 401
Sola Kombi AS	35 200 000	352	34 553 855
Midtstranda Handel Holding AS	17 400 000	17 400	17 400 000
Totalt	251 242 988		232 951 696

Det er foretatt delvis reversering av tidligere års nedskrivning av investering i tilknyttet selskap med 5 962 319 kr. Samlet nedskrivning pr 31.12.2024 utgjør 18 291 292 kr.



INDUSTRIFINANS EIENDOMSFOND AS
924 351 012

Note 4 - Spesifisering av skatt

Skattepliktig inntekt	2024	2023
Resultat før skatt	3 598 399	-39 521 565
Permanente forskjeller	-7 782 452	35 107 547
Skattepliktig inntekt	-4 184 054	-4 414 018

Note 5 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2024	31.12.2024	Endring
Fremførbart underskudd	-15 870 328	-20 054 382	4 184 054
Netto forskjeller	-15 870 328	-20 054 382	4 184 054
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	15 870 328	20 054 382	-4 184 054
Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	0	0	0
Utsatt skatt 31.12.2024 basert på 22 %	0	0	0

Note 6 - Mellomværende med nærstående

Fordringer	2024	2023
Oscars Gate 30 AS	0	4 732 583
Sum langsiktige fordringer	0	4 732 583

Note 7 - Investering i aksjer og andeler

Selskap	Kontor	Eierandel	ResultatEgenkapital
ORO 37 AS	Oslo	14 %	-6 993 459250 114 971

Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2023	328 168	315 918 529	-45 919 173	270 327 524
Årsresultat	0	0	3 598 399	3 598 399
Kontantinnskudd/ tingsinnskudd	87 653	72 462 766	0	72 550 419
Egenkapital 31.12.2024	415 821	388 381 295	-42 320 774	346 476 342

Mer om egenkapital

Emisjonsutgifter kr. 1 165 754 er fratrukket den overkurs som er tilført regnskapsført overkurs. Samlet emisjonsbeløp i 2024 er på kr. 73 716 173.



INDUSTRIFINANS EIENDOMSFOND AS
924 351 012

Note 9 - Aksjekapital

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Antall aksjer</u>	<u>Aksjenes pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære	415 821	1	415 821

<u>Aksjonærer</u>	<u>Antall aksjer</u>	<u>Eierandel %</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Diverse	415 821	100,00	Ordinære

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.



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 2024, 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 2024, 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 øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

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.

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.

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



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, 17. juni 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Stig Lund
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Lund, Stig Arild	BANKID	2025-06-17 14:18

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.



Årsregnskap for
INDUSTRIFINANS EIENDOMSFOND AS

924351012

Regnskapsår
01.01.2024 - 31.12.2024



INDUSTRIFINANS EIENDOMSFOND AS
924 351 012

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	1	-3 818 382	-4 839 148
Sum driftskostnader		-3 818 382	-4 839 148
Driftsresultat		-3 818 382	-4 839 148
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		800 083	425 129
Sum finansinntekter		800 083	425 129
Finanskostnader			
Nedskrivning og reversering nedskrivning av finansielle eiendeler	2, 3	6 616 698	-35 107 546
Sum finanskostnader		6 616 698	-35 107 546
Netto finans		7 416 781	-34 682 417
Resultat før skattekostnad		3 598 399	-39 521 565
Skattekostnad	4, 5	0	0
Årsresultat		3 598 399	-39 521 565
Overføringer			
Udekket tap		3 598 399	-39 521 565
Sum overføringer		3 598 399	-39 521 565



INDUSTRIFINANS EIENDOMSFOND AS
924 351 012

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2	57 607 632	56 953 253
Lån til foretak i samme konsern	6	0	4 732 583
Investeringer i tilknyttet selskap	3	232 951 696	203 093 377
Investeringer i aksjer og andeler	7	37 117 542	0
Sum finansielle anleggsmidler		327 676 870	264 779 213
Sum anleggsmidler		327 676 870	264 779 213
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		40 462	0
Sum fordringer		40 462	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		19 707 091	5 676 253
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		19 707 091	5 676 253
Sum omløpsmidler		19 747 553	5 676 253
SUM EIENDELER		347 424 423	270 455 466



INDUSTRIFINANS EIENDOMSFOND AS
924 351 012

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	415 821	328 168
Overkurs	8	388 381 295	315 918 529
Sum innskutt egenkapital		388 797 116	316 246 697
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	8	-42 320 774	-45 919 173
Sum opptjent egenkapital		-42 320 774	-45 919 173
Sum egenkapital		346 476 342	270 327 524
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		948 081	127 942
Sum kortsiktig gjeld		948 081	127 942
Sum gjeld		948 081	127 942
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		347 424 423	270 455 466

OSLO, 12.06.2025

Mads Agerup
styrets leder

Trygve Valeur Botnen
styremedlem

Morten Kollstrøm
styremedlem



INDUSTRIFINANS EIENDOMSFOND AS
924 351 012

Noter

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.



INDUSTRIFINANS EIENDOMSFOND AS
924 351 012

Note 1 - Revisjon

Godtgjørelse til revisor	2024	2023
Revisjon	37 500	31 250
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	37 500	31 250

Mer om ytelser til revisjon

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 - Investeringer i datterselskap

Selskap	Kontor	Eierandel	Resultat	Egenkapital
Hamar Kontoreiendom AS	Oslo	60 %	1 087 788	96 009 875

Det er foretatt delvis reversering av tidligere års nedskrivning av investering i datterselskap med 654 379 kr.

Samlet nedskrivning pr 31.12.2024 utgjør 10 199 556 kr.

Note 3 - Investeringer i tilknyttet selskap

Selskap	Kontor	Eierandel	Resultat	Egenkapital
Solheimsveien 3 AS	Oslo	49,99 %	-899 749	41 028 307
Munchs gate 7 AS	Oslo	40,00 %	-356 940	19 414 454
Hamar Storhandel AS	Oslo	50,00 %	800 000	38 199 999
Oscars gate 30 AS	Oslo	25,00 %	3 107 294	178 752 897
Sola Kombi AS	Oslo	40,00 %	12 000 000	86 375 424
Midtstranda Handel Holding AS	Oslo	40,00 %	-203 778	40 984 465

Investeringer etter kostmetoden:

Selskap	Anskaffelseskost	Antall aksjer	Bokført verdi
Solheimsveien 3 AS	95 143 460	1 517 348	95 143 460
Munchs gate 7 AS	27 503 528	7 600	20 969 980
Hamar Storhandel AS	25 500 000	260	19 100 000
Oscars gate 30 AS	50 496 000	1 083	45 784 401
Sola Kombi AS	35 200 000	352	34 553 855
Midtstranda Handel Holding AS	17 400 000	17 400	17 400 000
Totalt	251 242 988		232 951 696

Det er foretatt delvis reversering av tidligere års nedskrivning av investering i tilknyttet selskap med 5 962 319 kr. Samlet nedskrivning pr 31.12.2024 utgjør 18 291 292 kr.



INDUSTRIFINANS EIENDOMSFOND AS
924 351 012

Note 4 - Spesifisering av skatt

Skattepliktig inntekt	2024	2023
Resultat før skatt	3 598 399	-39 521 565
Permanente forskjeller	-7 782 452	35 107 547
Skattepliktig inntekt	-4 184 054	-4 414 018

Note 5 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2024	31.12.2024	Endring
Fremførbart underskudd	-15 870 328	-20 054 382	4 184 054
Netto forskjeller	-15 870 328	-20 054 382	4 184 054
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	15 870 328	20 054 382	-4 184 054
Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	0	0	0
Utsatt skatt 31.12.2024 basert på 22 %	0	0	0

Note 6 - Mellomværende med nærstående

Fordringer	2024	2023
Oscars Gate 30 AS	0	4 732 583
Sum langsiktige fordringer	0	4 732 583

Note 7 - Investering i aksjer og andeler

Selskap	Kontor	Eierandel	Resultat	Egenkapital
ORO 37 AS	Oslo	14 %	-6 993 459	250 114 971

Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2023	328 168	315 918 529	-45 919 173	270 327 524
Årsresultat	0	0	3 598 399	3 598 399
Kontantinnskudd/ tingsinnskudd	87 653	72 462 766	0	72 550 419
Egenkapital 31.12.2024	415 821	388 381 295	-42 320 774	346 476 342

Mer om egenkapital

Emisjonsutgifter kr. 1 165 754 er fratrukket den overkurs som er tilført regnskapsført overkurs. Samlet emisjonsbeløp i 2024 er på kr. 73 716 173.



INDUSTRIFINANS EIENDOMSFOND AS
924 351 012

Note 9 - Aksjekapital

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Antall aksjer</u>	<u>Aksjenes pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære	415 821	1	415 821

<u>Aksjonærer</u>	<u>Antall aksjer</u>	<u>Eierandel %</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Diverse	415 821	100,00	Ordinære

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.