



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 917 471 487  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: INDUSTRIGATA 1 AS  
Forretningsadresse: c/o Loe utvikling AS  
Haakon VIIs gate 1  
0161 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

### 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: Hans Thomas Holbye  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.02.2018

### Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

*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, 30.04.2021



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sum inntekter		0	0
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1,3	74 696	
Sum kostnader		74 696	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>-74 696</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3	1 746 174	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	274 343	
Annen renteinntekt		2 500	
Sum finansinntekter		2 023 017	
Annen rentekostnad		1 000 544	
Annen finanskostnad		956 000	
Sum finanskostnader		1 956 544	
<b>Netto finans</b>		<b>66 473</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-8 223</b>	<b>0</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-648 281	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>640 057</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>640 057</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>640 057</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		-27 082	
Udekket tap		667 140	
Sum overføringer og disponeringer		640 057	



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2		1 693
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>1 693</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3	141 259 973	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>141 259 973</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>141 259 973</b>	<b>1 693</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer	3	26 167 484	
<b>Sum fordringer</b>		<b>26 167 484</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 802 125	22 943
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 802 125</b>	<b>22 943</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>27 969 610</b>	<b>22 943</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>169 229 583</b>	<b>24 636</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	5,6	1 000 000	30 000
Overkurs	5	55 000 000	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>56 000 000</b>	<b>30 000</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	5	2 053 262	5 364
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 053 262</b>	<b>-5 364</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>53 946 738</b>	<b>24 636</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	4	88 850 000	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>88 850 000</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>88 850 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		13 344	
Kortsiktig konserngjeld	3	26 167 484	
Annen kortsiktig gjeld		252 017	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>26 432 845</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>115 282 845</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>169 229 583</b>	<b>24 636</b>



**Årsregnskap 2017  
for  
Realkapital 11 AS**

**Org. nummer: 917471487**



## Realkapital 11 AS

## Resultatregnskap

	Note	2017	2016
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
Sum driftsinntekter		0	0
<b>Driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad	1,3	74 696	0
Sum driftskostnader		74 696	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>(74 696)</b>	<b>0</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3	1 746 174	0
Renteinnt. fra foretak i samme konsern	3	274 343	0
Annen renteinntekt		2 500	0
Sum finansinntekter		2 023 017	0
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad		1 000 544	0
Annen finanskostnad		956 000	0
Sum finanskostnader		1 956 544	0
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>66 473</b>	<b>0</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>			
		<b>(8 223)</b>	<b>0</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	2	(648 281)	0
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>640 057</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>640 057</b>	<b>0</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Mottatt konsernbidrag		(27 082)	0
Fremføring av udekket tap		667 140	0
<b>SUM OVERF. OG DISP.</b>		<b>640 057</b>	<b>0</b>



Realkapital 11 AS

Balanse pr. 31.12.2017

	Note	31.12.2017	31.12.2016
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2	0	1 693
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>1 693</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	3	141 259 973	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>141 259 973</b>	<b>0</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>141 259 973</b>	<b>1 693</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Fordringer på konsernselskap	3	26 167 484	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>26 167 484</b>	<b>0</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 802 125	22 943
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>27 969 610</b>	<b>22 943</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>169 229 583</b>	<b>24 636</b>



## Realkapital 11 AS

## Balanse pr. 31.12.2017

	Note	31.12.2017	31.12.2016
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	5,6	1 000 000	30 000
Overkurs	5	55 000 000	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>56 000 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	5	(2 053 262)	(5 364)
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>(2 053 262)</b>	<b>(5 364)</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>53 946 738</b>	<b>24 636</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	4	88 850 000	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>88 850 000</b>	<b>0</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>88 850 000</b>	<b>0</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		13 344	0
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	3	26 167 484	0
Annen kortsiktig gjeld		252 017	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>26 432 845</b>	<b>0</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>115 282 845</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>169 229 583</b>	<b>24 636</b>

Oslo, den

  
Hans Thomas Høiby  
Styrets leder  
Asbjørn Rüdoff Hansen  
Styremedlem  
Leif Oddvin Jensen  
Styremedlem  
Morten Warberg  
Styremedlem



Realkapital 11 AS

Noter 2017

**Regnskapsprinsipper:**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk for små foretak.

**a) Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominell verdi på opptakstidspunktet.

**b) Anleggsmidler/Langsiktig gjeld**

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede. Langsiktig gjeld balanseføres til nominell verdi på etableringstidspunktet.

**c) Fordringer**

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

**d) Skatt**

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel. Utsatt skatt / utsatt skattefordel er beregnet med 23 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

**e) Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)**

Selskapet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon.

**f) Aksjer i datterselskap**

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden da konsernet samlet ikke overstiger grensen for små foretak.



Realkapital 11 AS

Noter 2017

**Note 1 - Ytelser/godtgjørelser til styret, daglig leder og revisor**

**Ytelser til ledende personer**

Selskapet har ingen ansatte.

Det har ikke utdelt noe styrehonorar i 2017. Styret har heller ikke avtale om sluttvederlag, bonus, aksjebasert avlønning, overskuddsdelinger, opsjoner eller lignende.

Det er ikke gitt lån eller stilt sikkerhet ovenfor styremedlemmer, aksjonærer eller nærstående til disse.

**Note 2 - Skatter**

**Spesifikasjon av årets skattegrunnlag: 2017**

Resultat før skattekostnader	-8 223
Permanente og andre forskjeller	-4 446 174
Mottatt konsernbidrag	4 454 397
<b>= Inntekt</b>	<b>0</b>

**Spesifikasjon av årets skattekostnad: 2017**

Beregnet skatt av årets resultat	-649 974
+ endring i utsatt skattefordel (bokført)	1 693
<b>= Ordinær skattekostnad</b>	<b>-648 281</b>

Betalbar skatt i balansen består av:

Beregnet skatt av årets resultat	-649 974
+/- effekt av skatt på konsernbidrag	649 974
<b>= Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>

**Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt**

	2017	2016
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Balanseført utsatt skattefordel</b>	<b>0</b>	<b>1 693</b>

**Realkapital 11 AS****Noter 2017****Note 3 - Investeringer i datterselskap**

Selskapet kommer inn under reglene for små foretak, definert i regnskapslovens § 1-6, og har med hjemmel i regnskapslovens § 3-2, 3. ledd unnlatt å utarbeide konsernregnskap.

Datterselskap, tilknyttede selskap og felles kontrollert virksomhet er bokført i regnskapet etter kostmetoden. Pr. 31. desember eier selskapet aksjer i følgende datterselskap/tilknyttede selskap:

Selskapets navn:	Forretnings- kontor	Eierandel	Stemme- andel	Bokført verdi	Egenkapital pr. 31.12.17	Resultat 2017
Industrigata 1 Hjemmelselskap AS	Oslo	100 %	100 %	141 259 973	49 653 915	5 940 054

	2017	2016
Fordringer på konsernselskap	26 167 484	0
Gjeld til konsernselskap	26 167 484	0

Fordringer består av lån til Industrigata 1 Hjemmelselskap AS med kr 21 713 087,-, samt konsernbidrag med kr 4 454 397, hvorav kr 1 746 174,- er opptjent i eierperioden og inntektsført, resterende er ført mot aksjer i datter. Kortsiktig gjeld består av avgitt konsernbidrag med kr 26 159 261,- for å gjøre opp fordringen i 2018. Renter for 2017 i konsernet er beregnet til kr 274 343,-

**Note 4 - Fordringer og gjeld**

	2017	2016
Fordringer med forfall senere enn 1 år	0	0
Andel langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	0

<b>Pantsettelse</b>	2017	2016
Gjeld sikret med pant	88 850 000	0

Aksjer i datterselskapet Industrigata 1 Hjemmelselskap AS er stillet som sikkerhet for gjelden.



Realkapital 11 AS

Noter 2017

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	30 000	0	-5 364	24 636
+Fra årets resultat			667 140	667 140
Andre endringer:	970 000	55 000 000	-2 715 038	53 254 962
Pr 31.12.	1 000 000	55 000 000	-2 053 262	53 946 738

Andre endringer gjelder innbetalt kapital kr. 55 000 000,- med fratrukk for kostnader vedrørende kapitalinnsamlingen, kr. 2 175 038,-, samt årets utbetaling av tidligere innbetalt kapital kr. 30 000,-.

Note 6 - Selskapskapital

Selskapet har 1 000 000 aksjer hver pålydende kr 1,-, samlet aksjekapital utgjør kr 1 000 000. Selskapet har kun en aksjeklasse. Alle aksjer gir samme rettigheter i selskapet. Selskapet eier ikke egne aksjer.

Aksjonærens navn	Antall aksjer
Marienlyst Eiendom AS	280 000
Grunneiernes Tomteselskap AS	215 000
Annima AS	145 000
Colsi III AS	100 000
Gamma Invest AS	65 000
Øvrige aksjonærer < 5%	195 000

Selskapets tillitsmenn har følgende eierandeler og rettigheter til eierandeler:

	Antall aksjer
Hans Thomas Holbye, styreleder - eier via Retrett AS	25 000
Asbjørn R. Hansen, styremedlem - eier via Marienlyst Eiendom AS	93 333



Til generalforsamlingen i Realkapital 11 AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert selskapet Realkapital 11 AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 640 057. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2017, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>



Revisorkollegiet



Revisorkollegiet

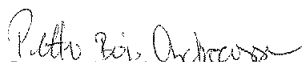
**Uttalelse om øvrige lovmessige krav**

*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 bokføringskikk i Norge.

Drammen, 16. februar 2018

**Revisorkollegiet AS**

  
Petter Bois Andreassen  
Statsautorisert revisor