



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	989 221 647
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	INDUSTRIFINANS DIREKTE INVESTERINGER AS
Forretningsadresse:	Oscars gate 30 0352 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Nei
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:	24.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 08.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Honorarer	1	18 708 294	17 180 685
Sum inntekter		18 708 294	17 180 685
Kostnader			
Lønnskostnad	3	11 200 016	9 100 361
Avskrivning på varige driftsmidler	4	52 145	86 663
Avgitte honorarer og annen direkte kostnad	2	465 000	
Annen driftskostnad	2,5	2 456 069	2 857 446
Sum kostnader		14 173 230	12 044 469
Driftsresultat		4 535 064	5 136 216
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	136 127	125 688
Annen renteinntekt		16 922	7 872
Annen finansinntekt		5 352	5 005
Sum finansinntekter		158 401	138 565
Annen rentekostnad		312	5 402
Annen finanskostnad			6 734
Sum finanskostnader		312	12 136
Netto finans		158 090	126 429
Ordinært resultat før skattekostnad		4 693 154	5 262 645
Skattekostnad på ordinært resultat	7	1 186 507	1 319 758
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 506 647	3 942 887
Årsresultat		3 506 647	3 942 887
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 506 647	3 942 887
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	8	3 506 647	2 127 918



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Avgitt konsernbidrag	8		1 206 452
Udekket tap	8		866 373
Overføringer fra overkurs	8		-257 856
Sum overføringer og disponeringer		3 506 647	3 942 887



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	39 136	39 451
Sum immaterielle eiendeler		39 136	39 451
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar og kontormaskiner	4	31 273	66 175
Sum varige driftsmidler		31 273	66 175
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6	9 236 127	9 265 200
Sum finansielle anleggsmidler		9 236 127	9 265 200
Sum anleggsmidler		9 306 536	9 370 826
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		480	2 226
Andre fordringer	9	5 519 098	8 107 008
Konsernfordringer	6	260 881	3 780 096
Sum fordringer		5 780 459	11 889 331
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	10 088 264	1 418 876
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 088 264	1 418 876
Sum omløpsmidler		15 868 724	13 308 207
SUM EIENDELER		25 175 260	22 679 032

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8,11	7 900 000	7 900 000
Overkurs	8	3 318 601	3 318 601
Sum innskutt egenkapital		11 218 601	11 218 601
Sum egenkapital		11 218 601	11 218 601
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	12	2 304 824	1 563 880
Sum annen langsiktig gjeld		2 304 824	1 563 880
Sum langsiktig gjeld		2 304 824	1 563 880
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		134 666	82 257
Betalbar skatt	7	1 186 192	923 737
Skyldig offentlige avgifter		452 545	338 726
Utbytte	6,8	3 506 647	2 127 918
Kortsiktig konserngjeld	6	406 315	1 964 682
Leverandørgjeld til konsernselskap	6	465 000	203 938
Annen kortsiktig gjeld		5 500 471	4 255 294
Sum kortsiktig gjeld		11 651 835	9 896 551
Sum gjeld		13 956 659	11 460 431
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 175 260	22 679 032



RSM Norge AS

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

T +47 23 11 42 00
F +47 23 11 42 01

Til generalforsamlingen i Industrifinans Direkte Investeringer AS

Uavhengig revisors beretning

www.rsmnorge.no

Konklusjon

Vi har revidert Industrifinans Direkte Investeringer AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 3 506 647. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: YESVX-GTTUP-LTN7H-HK65J-TL71G-JMBY3



Revisors beretning 2021 for Industrifinans Direkte Investeringer AS

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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>

Oslo, 22. mars 2022
RSM Norge AS

Anders Magnus Løvaas
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YESVX-GTTUP-LTN7H-HK65J-TL71G-JMBY3



PENNEO

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

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

Anders Magnus Løvaas

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5995-4-87811

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-22 12:18:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: YESVX-GTTUP-LTN7-HK6SJ-TL7TG-JMBY3

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



INDUSTRIFINANS DIREKTE INVESTERINGER AS

STYRETS BERETNING 2021

Virksomheten

Industrifinans Direkte Investeringer AS har som formål å yte investeringstjenester med hovedvekt på emisjoner, virksomhetsoverdragelser og aksjesalg, samt å tilby finansielle rådgivningstjenester relatert til prosjektf finansiering. Selskapet har sitt forretningskontor i Oslo.

100% av selskapets aksjer eies av Industrifinans Eiendom AS. 95% av dette selskapets aksjer eies av Industrifinans Forvaltning AS.

Selskapet har konsesjon til å yte investeringstjenester i henhold til verdipapirhandelloven (vphl) § 2-1 (1) nr. 1, 2, 5, 6 og 7. Selskapet tilbyr i tillegg tilknyttede tjenester i henhold til vphl § 2-6 (1) nr. 3, 5 og 6.

De investeringstjenester som har vært ytt i 2021 har vært knyttet til finansiering av eiendomsprosjekter i Norge, samt første emisjon i Industrifinans Eiendomsfond AS. Selskapet har i tillegg bistått i salg av tre eiendomsselskap.

Selskapets driftsinntekter utgjorde totalt NOK 18,7 millioner kroner i 2021 mot NOK 17,2 millioner kroner i 2020 og skriver seg fra tjenester som selskapet har ytt som verdipapirforetak.

Resultatregnskapet

(i hele millioner kroner)

	2021	2020
Totale driftsinntekter	18,71	17,18
Totale driftskostnader	14,17	12,04
Driftsresultat	4,54	5,14
Netto finansposter	0,16	0,13
Resultat før skatt	4,69	5,26
Resultat etter skatt	3,51	3,94

Det er gjort avsetning til bonus i 2021. Årsresultat etter skatt ble NOK 3.506.647,- i 2021. Styret foreslår at overskuddet benyttes slik:

Ytet konsernbidrag	NOK	0-
Utbytte	NOK	3.506.647,-
Overført fra overkurs	NOK	0-
Overført til udekket tap	NOK	0,-
	NOK	3.506.647,-



Virksomheten i 2021

Hovedaktiviteten i 1. halvår i 2021 var etableringen av Industrifinans Eiendomsfond AS. Denne etableringen ble gjennomført i samarbeid med fondets forvalter, Industrifinans AIF-forvalter AS - et søsterselskap av Industrifinans Direkte Investeringer AS. Fondets første bestillingsperiode ble avsluttet i mars 2021 og fondet hadde gjennomført sine tre første investeringer pr 30. juni. Pr 31.12.2021 hadde selskapet bistått med alle de fire investeringer Industrifinans Eiendomsfond AS hadde gjennomført.

Den positive utviklingen i det norske eiendomsmarkedet medførte også gjennom 2021 god verdistigning i eiendomsselskap hvor selskapet har avtale om finansiell rådgivning. Som en konsekvens av denne positive verdiutviklingen ble det gjennomført salg av tre eiendomsselskap hvor selskapet ledet transaksjonsgjennomføringen.

Samtidig som verdiutviklingen var positiv for eksisterende investeringer gir det utfordringer med å identifisere investeringsmuligheter med fornuftig risikoustert avkastning. Det medførte at selskapet i 2. halvår – til tross for god egenkapitaltilgang – kun gjennomførte en ny tilretteleggelse.

Balansen

Pr 31.12.2021 hadde selskapet totale eiendeler på NOK 25,2 millioner. Av dette var NOK 9,3 millioner anleggsmidler, primært bestående av lån til selskap i samme konsern. Selskapets omløpsmidler utgjorde NOK 15,9 millioner hvorav bankinnskudd på NOK 10,1 millioner. Fordringer utgjorde NOK 5,8 millioner.

Total egenkapital var på NOK 11,2 millioner kroner som gir en egenkapitalandel på 45%. Gjelden i selskapet er hovedsakelig kortsiktig gjeld til konsernselskap, avsetning til bonus og skyldig skatt/avgifter.

Kapitaldekningskrav

Oppdatert ICAAP for 2021 inkluderte en større endring fra 2020 som følge av oppdaterte kapitalkrav etter tilbakeleveringen av selskapets konsesjon nr 6: «Fulltegningsgaranti for finansielle instrumenter eller plassering av finansielle instrumenter med fulltegningsgaranti». Lovens krav om minimumskapital ble derfor redusert fra EUR 730.000,- til EUR 50.000,-.

Selskapets kapitaldekningskrav avhenger av kredittrisiko, operasjonell risiko og selskapets kostnadsnivå. Siden kredittrisiko normalt er beskjeden for selskapets virksomhet og selskapets minimumskapital nå er EUR 50.000,-, er det nivået på faste kostnader som bestemmer kapitaldekningskravet.

Basert på regnskapet pr 31. desember 2021 er kapitaldekningskravet NOK 2,8 millioner.



Finansiell risiko

Selskapet har gjennom året ført en konservativ investeringsstrategi og overskuddslikviditeten har vært plassert i bankinnskudd, ved behov fordelt på ulike motparter for å redusere den finansielle risiko. Utover omløpsmidler har ikke selskapet eiendels- eller gjeldsposter som er eksponert for finansiell risiko av betydning.

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.

Organisasjon og miljø

Daglig leder i Industrifinans Direkte Investeringer AS er Trygve Valeur Botnen. Compliance-ansvarlig i selskapet er Kaja R. Anker-Rasch. I forbindelse med at complianceansvarlig var i barselpermisjon i perioden 6. juni 2020 til 8. mars 2021 overtok daglig leder ansvaret som complianceansvarlig. For å ivareta compliancefunksjonens uavhengighet i denne perioden ble selskapet Kvamme Associates engasjert for å utføre alle kontrollfunksjoner.

Det er lagt vekt på å skape gode arbeidsforhold. Arbeidsmiljøet er godt. En av selskapets ansatte hadde et tilnærmet kontinuerlig sykdomsfravær i 2. halvår i 2021. Dette medførte at selskapets sykefravær i 2021 var på 11%.

Det har ikke forekommet arbeidsulykker i 2021. Selskapets virksomhet er av en slik art at det ikke påvirker det ytre miljø.

Selskapet ønsker å være en arbeidsgiver som fremmer likestilling. To av fem ansatte er kvinner. Det anses ikke nødvendig å gjennomføre spesielle tiltak på området. Styret består av fem menn og en kvinne. Tre av styremedlemmene er uavhengige og ikke ansatt i Industrifinans Forvaltning AS med datterselskap. Styret har avholdt fire styremøter i 2021.

Styreansvarsforsikring

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

Fremtidsutsikter

Selskapets inntekter forventes i hovedsak å komme fra tilrettelegging av eiendomsprosjekter i Norge.



Selskapet jobber langsiktig med å opprettholde en sterk posisjon som tilrettelegger av gode investeringsmuligheter innenfor eiendom for private investorer og stiftelser. Det oppleves å være høy etterspørsel etter selskapets prosjekter.

Med god kapitaldekning og lave faste kostnader er Industrifinans Direkte Investeringer AS godt posisjonert for perioder med både lavt og høyt aktivitetsnivå. Selskapet vurderer løpende behovet for å utvide virksomheten med nye ansatte.

Styret vurderer derfor selskapets fremtidsutsikter som gode.

Oslo, 17. mars 2022

Styret i Industrifinans Direkte Investeringer AS

Mads Agerup
(Styrets leder)

Arild Orgland

Arvid Sveen

Hilde Vik Matre

Tore Olaf Rimmereid

Morten Kollstrøm

Trygve Valeur Botnen
(Daglig leder)

Penneo Dokumentnr: 1P64M-YGJOP-5YZ4S-G2M75-JQ0IM-880KB



Industrifinans Direkte Investeringer AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Honorarer	1	18 708 294	17 180 685
Sum driftsinntekter		18 708 294	17 180 685
Driftskostnader			
Avgitte honorarer og annen direkte kostnad	2	465 000	0
Lønnskostnad	3	11 200 016	9 100 361
Avskrivning på varige driftsmidler	4	52 145	86 663
Annen driftskostnad	2,5	2 456 069	2 857 446
Sum driftskostnader		14 173 230	12 044 469
DRIFTSRESULTAT		4 535 064	5 136 216
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Renteinntekt fra konsernselskap	6	136 127	125 688
Annen renteinntekt		16 922	7 872
Annen finansinntekt		5 352	5 005
Sum finansinntekter		158 401	138 565
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		312	5 402
Annen finanskostnad		0	6 734
Sum finanskostnader		312	12 136
NETTO FINANSPOSTER		158 090	126 429
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		4 693 154	5 262 645
Skattekostnad på ordinært resultat	7	1 186 507	1 319 758
ÅRSRESULTAT		3 506 647	3 942 887
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER			
Avsatt til ordinært utbytte	8	3 506 647	2 127 918
Ytet konsernbidrag	8	0	1 206 452
Overføringer fra overkurs	8	(0)	(257 856)
Dekning (fremføring) av udekket tap	8	0	866 373
Sum overføringer og disponeringer		3 506 647	3 942 887

Penneo Dokumentnøkkel: 1P64M-YGJDP-5YZ45-GJM75-JQ0IM-880KB



Industrifinans Direkte Investeringer AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Utsatt skattefordel	7	39 136	39 451
Sum immaterielle eiendeler		39 136	39 451
Driftsløsøre, inventar og kontormaskiner	4	31 273	66 175
Sum varige driftsmidler		31 273	66 175
Finansielle anleggsmidler			
Lån til konsernselskap	6	9 236 127	9 265 200
Sum finansielle anleggsmidler		9 236 127	9 265 200
SUM ANLEGGSMIDLER		9 306 536	9 370 826
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		480	2 226
Fordringer på konsernselskap	6	260 881	3 780 096
Andre fordringer	9	5 519 098	8 107 008
Sum fordringer		5 780 459	11 889 331
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	10 088 264	1 418 876
SUM OMLØPSMIDLER		15 868 724	13 308 207
SUM EIENDELER		25 175 260	22 679 032

Penneo Dokumentnøkkel: 1P64M-YGJDP-5YZ4S-GJM75-JQ0IM-880KB



Industrifinans Direkte Investeringer AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8,11	7 900 000	7 900 000
Overkurs	8	3 318 601	3 318 601
Sum innskutt egenkapital		11 218 601	11 218 601
SUM EGENKAPITAL		11 218 601	11 218 601
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	12	2 304 824	1 563 880
Sum annen langsiktig gjeld		2 304 824	1 563 880
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 304 824	1 563 880
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		134 666	82 257
Leverandørgjeld til konsernselskap	6	465 000	203 938
Betalbar skatt	7	1 186 192	923 737
Skyldig offentlige avgifter		452 545	338 726
Utbytte	6,8	3 506 647	2 127 918
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	6	406 315	1 964 682
Annen kortsiktig gjeld		5 500 471	4 255 294
SUM KORTSIKTIG GJELD		11 651 835	9 896 551
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 175 260	22 679 032

Penneo Dokumentnøkkel: 1P64M-YGJDP-5YZ4S-GJM75-JQ0IM-880KB



Industrifinans Direkte Investeringer AS

Balanse pr. 31.12.2021

Note 31.12.2021 31.12.2020

Oslo, 17. mars 2022
Styret i Industrifinans Direkte Investeringer AS

Mads Agerup
Styrets leder

Arild Orgland
Styremedlem

Arvid Sveen
Styremedlem

Hilde Vik Marte
Styremedlem

Tore Olaf Rimmereid
Styremedlem

Morten Kollstrøm
Styremedlem

Trygve Valeur Botnen
Daglig leder

Penneo Dokumentnøkkel: 1P64M-YGJDP-5YZ4S-G2M75-JQ0IM-880KB



Industrifinans Direkte Investeringer AS

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	2021	2020
Innbetalinger fra kunder	21 635 520	13 869 162
Lønnsutbetalinger og utbetalinger til leverandører m.v.	(8 339 665)	(11 631 690)
Renteinntekter og lignende	22 274	12 877
Netto kontantstrøm fra drift	13 318 129	2 250 349
Utbetalinger av finanskostnader	(312)	(12 136)
Betalt inntektsskatt	(923 737)	(74 099)
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	12 394 080	2 164 114
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Kjøp/salg av verdipapirer	-	-
Kjøp av driftsmidler	(17 243)	(44 430)
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(17 243)	(44 430)
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		
Reduksjon (økning) langsiktig fordring på morselskap	29 073	1 300 000
Reduksjon fordring på søsterselskap	-	-
Utbetaling av konsernbidrag	(1 608 603)	(2 469 983)
Utbetaling av utbytte	(2 127 918)	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	(3 707 448)	(1 169 983)
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	8 669 389	949 701
Beholdning ved periodens start	1 418 876	469 176
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	10 088 264	1 418 876

Pemneo Dokumentnøkkel: 1P64M-YG1OP-5YZ4S-G2M75-JQ0IM-88OKB



Industrifinans Direkte Investeringer AS

Noter 2021

Regnskapsprinsipper

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

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

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

Avskrivninger

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

Inntekter

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

Pensjoner

Selskapet har opprettet en innskuddsbasert pensjonsordning for sine ansatte. Pensjoner kostnadsføres i resultatregnskapet basert på den faktiske påløpne premien i regnskapsåret.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår, i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (25%) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt ligningsmessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er satt opp etter den direkte metoden. Som kontanter og kontantekvivalenter regnes bankinnskudd. Selskapet har ingen kassekreditter og oppbevarer ikke kontanter.

Noter for Industrifinans Direkte Investeringer AS

Organisasjonsnr. 989221647

Penneo Dokumentnøkkel: 1P64M-YGJDP-5YZ45-G2M75-JQ0IM-880KB



Industrifinans Direkte Investeringer AS

Noter 2021

Note 1 - Fordeling av inntekter etter virksomhetsområde og geografisk område

Selskapets driftsinntekter skriver seg hovedsakelig fra investeringstjenester og tilknyttede tjenester som selskapet har ytet som verdipapirforetak overfor norske kunder. Selskapet fikk konsesjon som verdipapirforetak 07.06.2006.

	2021	2020
Plassering av egenkapitalemisjoner	9 550 000	7 150 000
Inntekt fra finansielle tjenester	5 600 000	6 778 057
Andre driftsinntekter	3 558 294	3 252 628
Totalt	18 708 294	17 180 685

Note 2 - Avgitte honorarer og annen direkte kostnad

Kostnader som kan relateres direkte mot honorarinntektene er ført på egen linje under driftskostnader. Dette gjelder f eks juridiske og andre eksterne kostnader direkte knyttet opp mot tilretteleggings- og salgsprosjekter.

Note 3 - Godtgjørelse, ansatte m.m.

Det er utført 4,5 årsverk i selskapet i 2021. Det er utbetalt kr 325.000 + arbeidsgiveravgift i styrehonorarer.

De ansatte i selskapet har pensjonsforsikring i henhold til lovkrav om obligatorisk tjenestepensjon. Avtalen omfatter innskuddsbasert alderspensjon (7 % av lønn mellom 0 og 7,1G og 25,1 % av lønn mellom 7,1G og 12G), betalingsfritak ved arbeidsuførhet og uførepensjon (69% av lønn inklusive beregnet Folketrygd). Årets kostnadsførte pensjonspremie er kr 597 850.

Daglig leder har mottatt kr 2 425 871 i lønn/bonus og kr 28 157 i skattepliktige naturalytelser i 2021. Estimert kostnadsført pensjonspremie utgjør kr 144 000.

Ansatte og arbeidende styrets leder i Industrifinans Direkte Investeringer AS er berettiget til bonus dersom Foretakets økonomiske resultater og stilling tillater det. Det er vedtatt en instruks med kvantitative og kvalitative vilkår som regulerer beregningen av bonus. Instruksen er utformet for å fremme god risikostyring, motvirke høy risikotaking, oppfordre til langsiktighet og å bidra til å unngå interessekonflikter. Styrets leder, daglig leder og complianceansvarlig er underlagt særlige regler for avregning av bonus, hvor utbetaling skjer over 4 år. Utbetalt variabel godtgjørelse til disse tre var i 2021 totalt kr 2 777 880. Det er avsatt kr 4 420 851 i variabel godtgjørelse (inklusive arbeidsgiveravgift) pr 31.12.2021

Selskapet har ingen direkte forpliktelser overfor daglig leder eller styreleder ved eventuelt opphør av ansettelsesforholdet/styrevervet.

Det er ikke gitt lån til eller stilt sikkerhet for ledende ansatte eller styremedlemmer.



Industrifinans Direkte Investeringer AS

Noter 2021

Personalkostnadene fordeler seg som følger:

	2021	2020
Lønn, feriepenger, bonus o.l.	8 603 050	7 310 847
Arbeidsgiveravgift	1 491 289	1 246 926
Pensjonskostnader	597 850	570 571
Andre lønnsrelaterte ytelser	507 828	-27 984
Totalt	11 200 016	9 100 361

Note 4 - Driftsløsøre, inventar og kontormaskiner

	Inventar	Kontor- maskiner	Totalt
Anskaffelseskost pr. 1/1	239 145	107 317	346 456
+ Tilgang		17 243	17 243
Anskaffelseskost pr. 31/12	239 145	124 560	363 699
Akk. avskrivninger pr 1/1	191 061	89 225	280 910
+ Ordinære avskrivninger	41 028	11 117	52 145
Akk. avskrivninger pr. 31/12	232 089	100 342	332 431
Balansført verdi pr 31/12	7 055	24 218	31 273
Prosent for ord. avskr.	33 %	33 %	

Note 5 - Annen driftskostnad

Selskapet har yttet godtgjørelse til revisor med følgende beløp:

	2021	2020
Revisjon	79 012	77 358
Attestasjonsoppgaver	43 974	29 750
Andre tjenester	9 788	28 106
Totalt	132 773	135 214

Ikke fradragsberettiget merverdiavgift er inkludert i beløpene.



Industrifinans Direkte Investeringer AS

Noter 2021

Note 6 - Mellomværende med konsernselskap

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

	31.12.2021	31.12.2020
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer	260 881	3 780 096
Andre langsiktige fordringer	9 236 127	9 265 200
Sum fordringer	9 497 008	13 045 296
Gjeld		
Leverandørgjeld	465 000	203 938
Årets avsatte konsernbidrag	0	1 608 603
Annen kortsiktig gjeld	406 315	356 079
Utbytte	3 506 647	2 127 918
Sum gjeld	4 374 690	4 296 009

Renter er inntektsført med 1,5 % p.a på langsiktige poster.

Penneo Dokumentnøkkel: 1P64M-YGJDP-5YZ4S-G2M75-JQ0IM-880KB



Industrifinans Direkte Investeringer AS

Noter 2021

Note 7 - Regnskapsmessig behandling av skatt

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:	2021	2020
Resultat før skattekostnad	4 693 154	5 262 645
Permanente og andre forskjeller	52 878	16 378
Endring i midlertidige forskjeller	-1 264	24 526
Avgitt konsernbidrag	-0	-1 608 603
Grunnlag for betalbar skatt	4 744 768	3 694 946

Skattekostnad	2021	2020
Betalbar skatt	1 186 192	923 738
Skatteeffekt av konsernbidrag	0	402 151
Endring i utsatt skatt og utsatt skattefordel	315	-6 131
Samlede ordinære skattekostnader	1 186 507	1 319 758

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt

	31.12.2021	31.12.2020	Endring
+ Driftsmidler inkl. goodwill	-156 544	-157 807	-24 526
+ Utestående fordringer	0	-1	0
Sum negative skatteøkende forskjeller	156 544	157 808	-24 526
Grunnlag for ber. av utsatt skatt / skattefordel	-156 544	-157 808	24 526
Balanseført utsatt skattefordel	39 136	39 451	-315

Penneo Dokumentnøkkel: 1P64M-YGJOP-5YZ4S-G2M75-JQ0IM-880KB



Industrifinans Direkte Investeringer AS

Noter 2021

Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	7 900 000	3 318 601	0	11 218 601
Årets resultat			3 506 647	3 506 647
Utbytte			-3 506 647	-3 506 647
Pr 31.12.	7 900 000	3 318 601	0	11 218 601

Penneo Dokumentnøkkel: 1P64M-YGJDP-5YZ4S-G2M75-JQ0IM-880KB



Industrifinans Direkte Investeringer AS

Noter 2021

Note 9 - Andre fordringer

Opptjente driftsinntekter utgjør kr 4 100 000 pr 31.12.2021.

Note 10 - Bankinnskudd, kontanter o.l.

Av bankinnskudd utgjør kr 225 242 bundne midler på skattetrekkskonto.

Note 11 - Antall aksjer, aksjeeiere mv.

Selskapets aksjekapital består av 7900 aksjer hver pålydende kr 1 000. Samlet aksjekapital utgjør kr 7 900 000. Alle aksjer har like rettigheter. Det foreligger ingen avtaler om opsjoner eller konverteringsrettigheter.

Samtlige aksjer eies av Industrifinans Eiendom AS med forretningskontor i Oslo. Selskapets daglige leder, selskapets complianceansvarlig og styremedlemmene Mads Agerup, Arild Orgland og Morten Kollstrøm eier aksjer indirekte gjennom aksjer i Industrifinans Forvaltning AS og Industrifinans Eiendom AS.

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

Note 12 - Øvrig langsiktig gjeld

Øvrig langsiktig gjeld består av tilbakeholdt bonus. All gjeld forfaller i løpet av 3 år.

Penneo Dokumentnøkkel: 1P64M-YGJDP-5YZ4S-GJM75-JQ0IM-880KB

Noter for Industrifinans Direkte Investeringer AS

Organisasjonsnr. 989221647



Industrifinans Direkte Investeringer AS

Noter 2021

Note 13 - Kapitaldekning

Selskapets kapitaldekning fremkommer slik (alle tall i hele 1000)	31.12.21	31.12.20
Netto ansvarlig kapital (A)	11 219	11 476
Krav til ansvarlig kapital (K)	2 809	7 643
Overskudd ansvarlig kapital	8 410	3 833
Kapitaldekningsprosent	32,0 %	12,0 %

Kapitaldekningsprosenten beregnes som $(A/K) * 8 \%$

Netto ansvarlig kapital (A) består av:	31.12.21	31.12.20
Aksjekapital	7 900	7 900
Overkurs	3 319	3 576
Udekket tap/ Annen egenkapital	0	0
Netto ansvarlig kapital (A)	11 219	11 476

Ansvarlig kapital er i sin helhet ren kjernekapital.

Beregningsgrunnlaget for kapitalkravet (K) består av:	31.12.21	31.12.20
Kreditrisiko etter standardmetoden	1 373	759
Operasjonell risiko etter basismetoden	2 416	2 406
Markedsrisiko		-
Differanse; minstekrav til startkapital		4 478
Krav til ansvarlig kapital		7 643

31.12.21

Krav til ansvarlig kapital (25% av faste kostnader) (K)	2 809
--	--------------

Beregning av faste kostnader

Inntekter	18 708
Positivt resultat før skatt	-4 693
Variabel bonus	-2 778
Sum faste kostnader	11 238

Note 14 - Klientmidler

Selskapet oppbevarer ikke klientmidler for sine kunder.



PENNEO

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

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

Mads Agerup

Styreleder

Serienummer: 9578-5994-4-474237

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-03-18 07:58:52 UTC



Trygve V Botnen

Daglig leder

Serienummer: 9578-5992-4-2191251

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-03-18 07:59:35 UTC



Arild Orgland

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-2146768

IP: 46.212.xxx.xxx

2022-03-18 08:25:31 UTC



Tore Olaf Rimmereid

Styremedlem

Serienummer: 9578-5998-4-835218

IP: 80.216.xxx.xxx

2022-03-19 16:16:41 UTC



ARVID SVEEN

Styremedlem

Serienummer: 9578-5990-4-2705295

IP: 77.106.xxx.xxx

2022-03-20 15:04:01 UTC



Hilde Vik Matre

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1842303

IP: 84.212.xxx.xxx

2022-03-20 15:28:45 UTC



MORTEN KOLLSTRØM

Styremedlem

Serienummer: 9578-5990-4-2191033

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-03-21 18:01:50 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 1P64M-YGJDP-5YZ4S-G2M75-JQ0IM-880KB

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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