



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - 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: 01.01.2018 - 31.12.2018

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hans Thomas Holbye  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2019

### Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

*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	2018	2017
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		10 488 812	
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 488 812</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	1 814 476	
Annen driftskostnad	2,3	1 048 685	74 696
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 863 161</b>	<b>74 696</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>7 625 651</b>	<b>-74 696</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		2 532	2 500
Finansinntekt		1 087	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 619</b>	<b>2 023 017</b>
Annen rentekostnad		3 034 475	1 000 544
Finanskostnad			956 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 034 475</b>	<b>1 956 544</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 030 856</b>	<b>66 473</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 594 795</b>	<b>-8 223</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 069 966	-648 281
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 524 829</b>	<b>640 057</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 524 829</b>	<b>640 057</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>3 524 829</b>	<b>640 057</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag			-27 082
Udekket tap			667 140



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Overføringer annen egenkapital		3 524 829	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 524 829</b>	<b>640 057</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Goodwill	1	16 303 528	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>16 303 528</b>	
<b>Varige driftsmidler</b>			
Fast tekn. installasjon	1	7 546 690	
Bygning	1	114 511 495	
Tomt	1	30 000 000	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>152 058 185</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>168 361 713</b>	<b>141 259 973</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	7	44 776	
Konsernfordringer	3		26 167 484
<b>Sum fordringer</b>		<b>44 776</b>	<b>26 167 484</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 070 431	1 802 125
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 070 431</b>	<b>1 802 125</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 115 207</b>	<b>27 969 610</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>169 476 920</b>	<b>169 229 583</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	5,6	1 000 000	1 000 000
Overkurs	5	52 000 000	55 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>53 000 000</b>	<b>56 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	4 214 172	
Udekket tap	5		2 053 262
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 214 172</b>	<b>-2 053 262</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>57 214 172</b>	<b>53 946 738</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	26 384 908	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>26 384 908</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	7	84 500 000	88 850 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>84 500 000</b>	<b>88 850 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>110 884 908</b>	<b>88 850 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		67 647	13 344
Betalbar skatt	4	1 062 923	
Kortsiktig konserngjeld	3		26 167 484
Annen kortsiktig gjeld		247 270	252 017
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 377 840</b>	<b>26 432 845</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>112 262 748</b>	<b>115 282 845</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>169 476 920</b>	<b>169 229 583</b>



**Årsregnskap 2018  
for  
Realkapital 11 AS**

**Org. nummer: 917471487**



## Realkapital 11 AS

### Resultatregnskap

	Note	2018	2017
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt		10 488 812	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>10 488 812</b>	<b>0</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	1 814 476	0
Annen driftskostnad	2,3	1 048 685	74 696
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 863 161</b>	<b>74 696</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>7 625 651</b>	<b>(74 696)</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3	0	1 746 174
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	0	274 343
Renteinntekt		2 532	2 500
Finansinntekt		1 087	0
Rentekostnad		3 034 475	1 000 544
Finanskostnad		0	956 000
<b>Netto finansposter</b>		<b>(3 030 856)</b>	<b>66 473</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 594 795</b>	<b>(8 223)</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 069 966	(648 281)
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>3 524 829</b>	<b>640 057</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Mottatt konsernbidrag		0	(27 082)
Overføringer annen egenkapital		3 524 829	0
Fremføring av udekket tap		0	667 140
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 524 829</b>	<b>640 057</b>



## Realkapital 11 AS

### Balanse pr. 31.12.2018

	Note	31.12.2018	31.12.2017
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Goodwill	1	16 303 528	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Fast tekn. installasjon	1	7 546 690	0
Bygning	1	114 511 495	0
Tomt	1	30 000 000	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	3	0	141 259 973
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>168 361 713</b>	<b>141 259 973</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Fordringer på konsernselskap	3	0	26 167 484
Andre fordringer	7	44 776	0
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 070 431	1 802 125
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 115 207</b>	<b>27 969 610</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>169 476 920</b>	<b>169 229 583</b>



## Realkapital 11 AS

## Balanse pr. 31.12.2018

	Note	31.12.2018	31.12.2017
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Seiskapskapital	5,6	1 000 000	1 000 000
Overkurs	5	52 000 000	55 000 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	4 214 172	0
Udekket tap	5	0	(2 053 262)
<b>Sum egenkapital</b>		<b>57 214 172</b>	<b>53 946 738</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	4	26 384 908	0
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>26 384 908</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	7	84 500 000	88 850 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>84 500 000</b>	<b>88 850 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		67 647	13 344
Betalbar skatt	4	1 062 923	0
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	3	0	26 167 484
Annen kortsiktig gjeld		247 270	252 017
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 377 840</b>	<b>26 432 845</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>112 262 748</b>	<b>115 282 845</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>169 476 920</b>	<b>169 229 583</b>

Oslo, den

Hans Christer Holbye  
Styrets lederMorten Warberg  
Styrets lederAsbjørn Rudolf Hansen  
StyremedlemLeif Oddvin Jensen  
Styremedlem



## Realkapital 11 AS

### Noter 2018

#### Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Selskapet har i 2018 gjennomført en fusjon med Industrigata 1 Hjemmelselskap AS (org.nr 918 139 184). Fusjonen er gjennomført med virkning fra 1.1.2018 og til virkelige verdier. På grunn av dette har det oppstått en goodwill på kr 16 640 052.

#### **a) Driftsinntekter**

Selskapets inntekter består hovedsakelig av leieinntekter som inntektsføres på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

#### **b) 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.

#### **c) 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.

#### **d) 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.

#### **e) Skatt**

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel. Utsatt skatt / utsatt skattefordel er beregnet med 22 % 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.

#### **f) Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)**

Selskapet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon.

#### **g) Aksjer i datterselskap**

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



## Realkapital 11 AS

### Noter 2018

#### Note 1 - Avskrivning på varige driftsmidler

	Goodwill	Fast tekn. installasjon	Bygning	Tomt	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	0	0	73 510 400	2 135 000	75 645 400
+ Tilgang	16 553 128	7 950 977	63 717 500	27 865 000	116 086 605
<b>Anskaffelseskost pr. 31/12</b>	<b>16 553 128</b>	<b>7 950 977</b>	<b>137 227 900</b>	<b>30 000 000</b>	<b>191 732 005</b>
Akk. av/nedskr. pr 1/1	0	0	21 555 816	0	21 555 816
+ Ordinære avskrivninger	249 600	404 287	1 160 589	0	1 814 476
<b>Akk. av/nedskr. pr. 31/12</b>	<b>249 600</b>	<b>404 287</b>	<b>22 716 405</b>	<b>0</b>	<b>23 370 292</b>
<b>Balansført verdi pr 31/12</b>	<b>16 303 528</b>	<b>7 546 690</b>	<b>114 511 495</b>	<b>30 000 000</b>	<b>168 361 713</b>

Prosentstøt for ord. avskr.

1,5

5

1

Tilganger i forbindelse med fusjon gjelder goodwill med kr 16 553 128,-, bygninger med kr 63 717 500,-, fast teknisk installasjon med kr 7 950 977,- og tomter med kr 27 865 000,-.

#### Note 2 - Ytelser/godtgjørelser til styret, daglig leder og revisor

##### Ytelser til ledende personer

Selskapet har ingen ansatte.

Det har ikke utdelt noe styrehonorar i 2018. 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.

##### Ytelser til revisor

Revisjon	58 000
Andre tjenester	24 760
<b>Samlet honorar til revisor</b>	<b>82 760</b>

Honorar til revisor er inklusive merverdiavgift.

#### Note 3 - Investeringer i datterselskap

Datterselskapet Industrigata 1 Hjemmelselskap AS er fusjonert med Realkapital 11 AS med virkning fra 01.01.2018.



Realkapital 11 AS

Noter 2018

**Note 4 - Skatter**

<b>Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:</b>		<b>2018</b>
Resultat før skattekostnader		4 594 795
Permanente og andre forskjeller		1 354
Endring i midlertidige forskjeller		25 254
Fremført korreksjonsinntekt til fradrag		
<b>= inntekt</b>		<b>4 621 403</b>
<b>Spesifikasjon av årets skattekostnad:</b>		<b>2018</b>
Beregnet skatt av årets resultat		1 062 923
+ endring i utsatt skatt (bokført)		7 043
<b>= Ordinær skattekostnad</b>		<b>1 069 966</b>
Betalbar skatt i balansen består av:		
Beregnet skatt av årets resultat		1 062 923
<b>= Betalbar skatt i balansen</b>		<b>1 062 923</b>
<b>Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt</b>		
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
+ Driftsmidler inkl. goodwill	119 931 402	20 173 579
<b>Sum positive forskjeller</b>	<b>119 931 402</b>	<b>20 173 579</b>
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel</b>	<b>119 931 402</b>	<b>20 173 579</b>
<b>Balanseført utsatt skatt</b>	<b>26 384 908</b>	<b>0</b>



## Realkapital 11 AS

## Noter 2018

## Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	1 000 000	55 000 000	-2 053 262	53 946 738
+Fra årets resultat			3 524 829	3 524 829
Andre endringer:	0	-3 000 000	2 742 606	-257 394
Pr 31.12.	1 000 000	52 000 000	4 214 172	57 214 172

Andre endringer gjelder innfusjonert selskap med kr 49 653 916 minus eliminerings ved fusjonen på kr 46 911 310,- som utgjør totalt kr 2 742 606,-, samt nedsettelse av overkurs med tilbakebetaling av innbetalt kapital med kr 3 000 000,-.

## 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
Johs Hansen Eienodm Drammen 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 ikke eierandeler og rettigheter til eierandeler:

	Antall aksjer
Hans Thomas Holbye, styreleder	40 000

## Note 7 - Fordringer og gjeld

	2018	2017
Fordringer med forfall senere enn 1 år	0	0
Andel langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	0

Pantsettelse	2018	2017
Gjeld sikret med pant	84 850 000	88 850 000
Eiendommen i Industrigata 1 gnr. 18, bnr. 92 i Lier kommune er stillet som sikkerhet for gjelden. Pålydende MNOK 102.		
Lånet skal nedbetales senest 01.09.2022		



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 3 524 829. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, 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 2018, 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 ansvar for årsregnskapet

Styret (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 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 avgjøre 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

**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 bokføringsskikk i Norge.

Drammen, 28. mars 2019  
Revisorkollegiet AS

  
Petter Bois Andreassen  
Statsautorisert revisor