

Innhold

<i>Kort om Industrifinans Boligeiendom ASA</i>	2
<i>Viktige hendelser i 1999</i>	3
<i>Forretningsidé og strategi</i>	4
<i>Hovedtall</i>	5
<i>Styrets beretning</i>	6
<i>Resultatregnskap</i>	8
<i>Balanse</i>	9
<i>Kontantstrømanalyse</i>	11
<i>Noter</i>	12
<i>Revisjonsberetning</i>	23
<i>Aksjonærforhold</i>	24
<i>Eiendomsporteføljen</i>	25
<i>Verdijustert egenkapital</i>	27
<i>Definisjoner</i>	28

Industrifinans Boligeiendom ASA

Kort om Industrifinans Boligeiendom ASA

- Formålet er å investere i eiendommer tilpasset boligutleie
- Etablert i mai 1995
- Investeringsfokuset er på attraktive områder i skandinaviske storbyer
- Det fusjonerte selskapet har en bokført egenkapital på NOK 307,6 mill. pr. 31.12.99
- Selskapet søker en gjeldsandel nær 70%
- I september 1999 vedtok styret å avhende deler av selskapets eiendomsportefølje. Frigjort kapital skal tilbakebetales til selskapets aksjonærer.
- Administrasjonen ivaretas gjennom forvaltningsavtale med Industrifinans Direkte Investeringer AS



Maskinkajen, Eriksberg. Eiendommen ble overtatt 31.12.98, og ligger i et attraktivt område på Norra Älvstranden i Göteborg.

Viktige hendelser i 1999

Januar 1999

Selskapet inngår avtale om kjøp av Glückstadgaten 5 i Oslo. Eiendommen skal rehabiliteres, og forventes ferdigstilt ultimo 2000.

Generalforsamlingen vedtar fusjon med Industrifinans Boligeiendom II ASA. Selskapet børsnoteres på SMB-listen med første noteringsdag 26. januar.

Februar 1999

Selskapet begynner overtagelsen av eiendommen Thurmannsgate 10 med 102 leiligheter. Eiendommens leiligheter var fullt utleid ved utgangen av april.

April 1999

Selskapet inngår salgsavtale om eiendommen Gibraltargatan 12 for SEK 13,6 millioner.

Mai 1999

Rehabiliteringen av Skovveien 49 ferdigstilles. Eiendommens 19 leiligheter blir solgt som selveierleiligheter. Alle leilighetene var solgt pr. 31.12.99.

August 1999

Selskapet begynner tilbakekjøp av egne aksjer. Til sammen kjøper selskapet tilbake 370.600 aksjer i 3. kvartal 1999.

September 1999

Selskapets styre bestemmer seg for å vurdere avhendelse av deler av eiendomsporteføljen. Frigjort kapital vil bli tilbakebetalt til selskapets aksjonærer.

Oktober 1999

Selskapet selger 4 eiendommer i Göteborg – Engelbrekts-gatan 9, Johannebergsgatan 14, Eklandagatan 11 og Gibraltargatan 16 – for SEK 114 millioner.

Selskapet begynner salget av leiligheter i eiendommene Rosenborggaten 12 og Ole Vigsgate 4.

November 1999

Selskapets aksjonærer vedtar på en ekstraordinær general-forsamling å utbetale et utbytte på NOK 7 pr aksje (totalt NOK 101,7 millioner).

Frölunda Kyrkby Förvaltning AB, hvor Industrifinans Boligeiendom ASA eier 50% av aksjene, selger eiendommen Frölunda Kyrkby for SEK 68 millioner.

Forretningsidé

Selskapets forretningsidé er å investere i boligeiendommer for utleie av god standard i attraktive områder i Skandinavia.

Selskapet har opplevd en kraftig verdiutvikling på sine eiendomsinvesteringer. Dette har medført at den løpende direkte avkastning på eiendomsmassen, målt ved løpende leie i forhold til markedsverdier, ikke er opprettholdt. Videre har selskapets børskurs ikke reflektert de underliggende eiendomsverdier.

I september 1999 besluttet styret å avhende deler av eiendomsporteføljen, og tilbakebetale frigjort kapital til selskapets aksjonærer. I perioden fra september 1999 til mars 2000 har selskapet solgt eiendommer for NOK 400 millioner, og utbetalt et ekstraordinært utbytte på NOK 101,7 millioner. Under rådende markedsforhold vil salg av eiendommer videreføres, og frigjorte midler vil bli tilbakeført til selskapets aksjonærer.

Målsetting

Selskapets målsetting er å gi en konkurransedyktig avkastning innenfor investeringer med samme type risiko.

Selskapets investeringer har gitt god direkte avkastning og er gjort til en fordelaktig kostpris pr. kvm.

Investeringene har således oppfylt både kriteriet til løpende avkastning og en riktig substansverdi på eiendommene.

Investeringsstrategi - rendyrket boliginvestering for utleie

Selskapet har i hovedsak investert i ferdig utviklede bygg av god kvalitet i Oslo og Göteborg. Det har også vært investert i utviklingsprosjekter og kjøp av tomteområder, samt enheter tilpasset korttidsleiemarkedet.

Eiendommene har attraktiv beliggenhet, med nærhet til kommunikasjon og handleområder, og primært med parkeringsmuligheter for deler av leietakerne. Selskapet har søkt å oppnå en hovedvekt av 2- og 3-roms leiligheter i sin utleieportefølje.

Finanskalender 2000

5. mai:	1. kvartalsrapport 2000
25. august:	Halvårsrapport 2000
3. november:	3. kvartalsrapport 2000

Hovedtall

For konsernet
(alle beløp i mill. NOK)

Resultatregnskap	1999	1998
Driftsinntekter	122,2	56,3
Driftsresultat	70,0	22,5
Årsresultat	34,7	6,6
Balanse pr 31.12.		
Totalkapital	1 025,4	774,6
Likviditetsplasseringer	90,1	59,8
Investeringer i eiendom	932,1	701,1
Bokført egenkapital	307,6	266,4
Gjeldsandel	70%	66 %
Pr aksje*		
Antall aksjer	14 772 346	10 016 850
Årsresultat (NOK)	2,35	0,66
Kontantstrøm (NOK)	3,73	1,95
Bokført egenkapital (NOK)	21,17	26,60

**Balansestørrelser pr aksje er beregnet med utgangspunkt i antall aksjer pr 31.12.
Resultatstørrelser pr aksje er i forhold til et tidsveiet gjennomsnitt for antall aksjer.
Antall aksjer er korrigert for egne aksjer.*

Styrets beretning 1999

Industrifinans Boligeiendom ASA ble etablert i mai 1995 med det formål å investere i boligeiendommer for utleie i attraktive områder i Skandinavia, samt virksomhet som står i forbindelse med dette.

Ved emisjonen i 1996 ble selskapets investorer forespeilet en likvid utgang i løpet av en 3-5 års periode. Etter børsnoteringen av selskapet ble aksjekursen vurdert å ikke reflektere de underliggende verdier, samtidig som prisutviklingen medførte at direkte avkastning på reelle eiendomsverdier ble lav. Med denne bakgrunn besluttet styret å avhende deler av eiendomsporteføljen, og tilbakebetale frigjort kapital til selskapets aksjonærer. Under de rådende markedsforhold vil salg av eiendomsporteføljen videreføres.

Selskapets regnskap for 1999 er utarbeidet ut fra forutsetning om fortsatt drift.

Virksomheten i 1999

Selskapet har i 1999 fokusert på ferdigstilling av rehabiliteringsprosjekter og drift av den eksisterende utleieporteføljen.

Selskapets eiendommer i Sverige har hatt en utleiegrad på tilnærmet 100% i 1999. For de norske eiendommene har det vært noe ledighet knyttet til overtagelse av nye eiendommer og salg av leiligheter. Utleiegraden på Sjøgata 4 (Kristiania Residence) var i 1999 100%.

På ekstraordinær generalforsamling 15. januar 1999 ble det enstemmig vedtatt å fusjonere med Industrifinans Boligeiendom II ASA, hvor Industrifinans Boligeiendom ASA vil være det overtagende selskap. Fusjonsaksjer ble utstedt 5. mai. På den samme ekstraordinære generalforsamlingen ble det vedtatt å gjennomføre en aksjesplitt 1:25 slik at pålydende pr. aksje er NOK 10.

Selskapet ble 26. januar 1999 notert på SMB-listen ved Oslo Børs. Omsetningen i selskapets aksjer har vært begrenset. (Ca 13% av totalt antall utstedte aksjer i 1999)

Selskapet kjøpte tilbake 370.600 egne aksjer i 1999.

Norge

I 1999 ble to eiendommer overtatt. Thurmannsgate 10 er en eiendom med 102 leiligheter og 73 parkeringsplasser, og ble overtatt i 1. kvartal.

Selskapet kjøpte Glückstadgaten 5 i januar, og eiendommen skal rehabiliteres i 2000. Eiendommen var delvis utleid fra februar 1999 til februar 2000.

Medio november ferdigstilte selskapet rehabiliteringsprosjektet Huitfeldtsgate 3 med 23 nye leiligheter.

Skovveien 49 ble ferdigstilt i mai/juni 1999. Med bakgrunn i leilighets sammensetningen og størrelsen på leilighetene ble eiendommen besluttet solgt som selveierleiligheter. Salg av 17 av totalt 19 leiligheter ble inntektsført i 1999, og salget ga en gevinst før skatt på NOK 8,8 millioner.

Selskapet begynte salg av leiligheter i Rosenborggaten 12 og Ole Vigsgate 4 i 1999. Ved utgangen av året var det solgt totalt 21 leiligheter i de to eiendommene. Salgsgevinst før skatt for de solgte enhetene er NOK 8,5 millioner.

Det var pr 31.12.99 inngått salgsvtaler for ytterligere 12 leiligheter som vil bli inntektsført i inneværende år.

Sverige

Selskapet har ikke foretatt ytterligere investeringer i Sverige i 1999.

I 1999 avhendet selskapet 6 eiendommer i Sverige. Disse var Gibraltargatan 12/16, Johannebergsgatan 14, Eklandagatan 11, Engelbrektskatan 9 og Frölunda Kyrkby. Salgene (ekskl. Frölunda Kyrkeby som vil bli inntektsført i 2000) ga en gevinst før skatt på NOK 17,1 millioner.

Årets resultat

Konsernet Industrifinans Boligeiendom ASA hadde i 1999 et driftsresultat før avskrivninger på NOK 90,4 mill, mens resultatet før skattekostnad og minoritetsinteresser ble NOK 51,8 mill. Konsernets årsresultat etter minoritetsinteresser ble NOK 34,7 mill.

Morselskapets overskudd for 1999 ble TNOK 28.872. Styret foreslår at overskuddet disponeres på følgende måte:

Avgitt konsernbidrag	TNOK -10.450
Overført fra annen EK	TNOK 25.167
Utbytte	TNOK -43.589
Sum disponert	TNOK -28.872

Forslaget til utbytte tilsvarer NOK 3,00,- pr aksje, som er selskapets maksimale utbyttekapasitet.

Konsernet hadde pr 31.12.99 en total kapital på NOK 1.025 mill. Investeringer i eiendom utgjorde NOK 932 mill, mens finansplasseringer utgjorde NOK 60 mill. Konsernet hadde en samlet gjeld på NOK 718 mill og en bokført egenkapital på NOK 308 mill. Konsernets frie egenkapital var NOK 29 mill.

Det er for 1999 kostnadsført NOK 212.500,- i honorar til revisor, hvorav NOK 27.500,- for rådgivning. Det er avsatt NOK 240.000,- i honorar til styremedlemmene Jon Aksel

Styrets beretning 1999

Torgersen, Hans Jacob Trumpy og Arvid Sveen. Styremedlemmene som er ansatt i Industrifinans Direkte Investeringer AS mottar ikke styrehonorar.

Organisasjon

Selskapets styre har bestått av Petter Bjørnstad (formann), Hans Jacob Trumpy, Einar Skjerven, Jon Aksel Torgersen og Arvid Sveen. Daglig leder i selskapet er Mads Agerup, også ansatt i Industrifinans Direkte Investeringer AS. Det er ikke utbetalt lønn til daglig leder. I tillegg er det ansatt 3 personer i norske datterselskaper. Det er for øvrig ingen ansatte i konsernet. Selskapets arbeidsmiljø ansees for godt. Konsernets ansatte har ikke hatt sykefravær av betydning i 1999. Det har ikke vært skader eller ulykker i konsernet i 1999.

Selskapets virksomhet tilfredsstillende de retningslinjer myndighetene har gitt med hensyn til påvirkningen av det ytre miljø.

Selskapet har en forvaltningsavtale med Industrifinans Direkte Investeringer AS.

Kapital og aksjonærforhold

Konsernets likviditet pr 31.12.99 på NOK 60,4 mill var i sin helhet plassert i bankinnskudd.

Konsernet hadde pr 31.12.99 en langsiktig pantegjeld på NOK 633 mill, fordelt med NOK 241 mill i Norge og NOK 392 mill i Sverige. Morselskapets fastrentelån utgjør pr 22.03.00 totalt ca. NOK 298 mill, og har en vektet løpetid på 1,9 år i Norge og 3,5 år i Sverige. Lånene har en gjennomsnittlig rentesats på 6,1% (Norge) og 5,0% (Sverige).

I tillegg er det inngått en renteswap for NOK 50 mill. i 1,5 år med start i juni 2000 med rente 5,44% (ekskl. margin) som låser renten for en andel av fremtidige låneopptak.

Gjennomsnittlig lånerente for konsernets pantegjeld (ekskl. FKF) var pr 31.12.99 5,45%.

Selskapet har forkortet vektet løpetid på de norske renteswapper fra 2,8 år (pr 30.9.99) til ca 2 år som følge av redusert virksomhet. Det er også terminert enkelte renteswapper i SEK. Samlet har dette gitt en gevinst på NOK 3,2 millioner i 1999.

Selskapet hadde pr 31.12.99 en aksjekapital pr NOK 151.917.770,-, fordelt på 15.191.777 aksjer og 203 aksjonærer. Ingen aksjonær eier mer enn 20% av selskapet. Pr 31.12.99 eide selskapet 662.145 egne aksjer. Disse ble vedtatt nedskrevet på ekstraordinær generalforsamling 4. november 1999. Aksjekapitalen etter nedskrivning er NOK 145,3 mill. Styret fikk på samme generalforsamling fullmakt til å kjøpe tilbake inntil 10% av utestående aksjer etter nedskrivning.

Vesentlige forhold etter 31.12.99

Selskapet overtok i februar 2000 eiendommen Gustav Vigelandsvai 1. Eiendommen er sentralt beliggende på Skøyen og har 45 leiligheter. Eiendommen vil bli solgt.

Etter 31.12.99 har selskapet solgt Lorensbergsgatan 7, Karl Gustavsgatan 6-10, Steinhuggeriet og 34 leiligheter i Oslo. Styret vil foreslå for ordinær generalforsamling en kapitalnedsettelse i selskapet på ca NOK 225 millioner, for å gi mulighet for løpende tilbakebetaling av frigjort kapital til selskapets aksjonærer.

Utover dette er det ikke inntrådt hendelser etter årsskiftet som er vesentlige for vurdering av selskapets stilling.

Fremtidsutsikter

Basert på dagens avkastning på underliggende verdier synes det mest hensiktsmessig å videreføre salg av eiendommer, og tilbakeføre midlene til selskapets aksjonærer.

Oslo, 22. mars 2000



Petter Bjørnstad
Styrets formann



Hans Jacob Trumpy



Arvid Sveen



Jon Aksel Torgersen



Einar Skjerven



Mads Agerup
Adm.dir.

Resultatregnskap

Konsern (Beløp i NOK 1.000)	Note	1999	1998	1997
Leieinntekter	3	87 818	54 854	33 291
Gevinst ved salg av driftsmidler	3,20	34 409	1 416	2 450
Sum driftsinntekter		122 227	56 270	35 741
Ordinære avskrivninger	3,4	-20 357	-12 858	-7 464
Andre driftskostnader	12,20,23	-31 859	-20 882	-14 174
Sum driftskostnader		-52 216	-33 740	-21 638
Driftsresultat		70 011	22 530	14 103
Renteinntekter		5 508	3 542	6 488
Andre finansinntekter		13 043	9 969	9 521
Rentekostnader	13	-36 163	-24 883	-15 241
Andre finanskostnader		-603	-690	-437
Ordinært resultat før skattekostnad og minoritetsint.		51 796	10 468	14 434
Skattekostnad	10	-15 563	-3 092	-3 193
Resultat før minoritetsinteresser		36 233	7 376	11 241
Minoritetsinteresser		-1 548	-746	-808
Resultat etter minoritetsinteresser		34 685	6 630	10 433
Resultat pr aksje	21	kr 2,35	kr 0,66	kr 1,04
Kontantstrøm pr. aksje	21	kr 3,73	kr 1,95	kr 1,79
Morselskap	Note	1999	1998	1997
Sum driftsinntekter		0	0	0
Andre driftskostnader	12,23	-1 313	-770	-5 624
Sum driftskostnader		-1 313	-770	-5 624
Driftsresultat		-1 313	-770	-5 624
Renteinntekter		3 746	2 864	6 108
Renteinntekter konsern		13 738	1 516	567
Inntekt fra investering i datterselskap		17 656	1 928	1 107
Andre finansinntekter		2 917	136	503
Rentekostnader		-526	-262	-35
Andre finanskostnader		-230	-530	-429
Ordinært resultat før skattekostnad		35 988	4 882	2 197
Skattekostnad	10	-7 116	-827	0
Årsresultat		28 872	4 055	2 197
Avsatt utbytte		-43 589	-10.017	-10.017
Avgitt konsernbidrag		-10 450		-787

Balanse

Morselskap		(Beløp i NOK 1.000)		Konsern	
31.12.98	31.12.99			31.12.99	31.12.98
Eiendeler					
141	1 387	Utsatt skattefordel			178
		Preopeningkostnader	4	309	400
141	1 387	Sum immaterielle eiendeler		309	578
		Tomter	4	92 402	70 296
		Bygninger	4	831 803	621 384
		Inventar	4	7 892	9 396
0	0	Sum varige driftsmidler		932 097	701 076
157 350	56 009	Investeringer i DS			
28 302	31 123	Langsiktige lån i konsern			
9 540		Andre aksjer			9 540
2 425	103	Andre langsiktige fordringer	5	2 300	3 545
		Låneomkostninger	17	597	95
197 617	87 235	Sum finansielle anleggsmidler		2 897	13 180
197 758	88 622	Sum anleggsmidler		935 303	714 834
41 035	323 930	Kortsiktige konsernfordringer			
2 115	3 426	Fordringer og tidsavgrensninger	16	29 685	6 396
30 840	18 961	Bankinnskudd m.v.	9	60 365	53 404
73 990	346 317	Sum omløpsmidler		90 050	59 800
271 748	434 939	Sum eiendeler		1 025 353	774 634

Balanse

Morselskap		(Beløp i NOK 1.000)		Konsern	
1998	1999			1999	1998
Egenkapital og gjeld					
100 169	151 918	Selskapskapital	7,18	151 918	100 169
	-6 621	Egne aksjer til pålydende	15	-6 621	
20 034	127 970	Overkursfond	7	127 970	20 034
120 203	273 267	Sum innskutt egenkapital		273 267	120 203
131 221	11 611	Annen egenkapital	7	28 524	141 136
131 221	11 611	Sum opptjent egenkapital		28 524	141 136
0	0	Minoritetsinteresser		5 838	5 072
251 424	284 878	Sum egenkapital	7	307 629	266 411
42	24	Pensjonsforpliktelse	12	24	42
		Utsatt skatt	10	4 059	1 731
42	24	Sum avsetning for forpliktelser		4 083	1 773
		Diverse langsiktig gjeld			525
		Pantelån	13	632 970	476 982
0	0	Sum annen langsiktig gjeld		632 970	477 507
3 574	1 696	Leverandørgjeld		8 022	5 213
507	2 761	Betalbar skatt	10	9 541	2 306
10 017	43 589	Avsatt utbytte		43 960	10 017
5 345	100 870	Kortsiktig konserngjeld			
839	1 121	Annen kortsiktig gjeld	6	19 149	11 407
20 282	150 037	Sum kortsiktig gjeld		80 672	28 943
20 324	150 061	Sum gjeld		717 724	508 223
271 748	434 939	Sum egenkapital og gjeld		1 025 353	774 634

Oslo, 22. mars 2000



Petter Bjørnstad
Styrets formann



Hans Jacob Trumpy



Arvid Sveen



Jon Aksel Torgersen



Einar Skjerven



Mads Agerup
Adm.dir.

Kontantstrømsanalyse

Morselskap		(Beløp i NOK 1.000)	Konsern	
1998	1999		1999	1998
4 882	35 988	Resultat før skattekostnad	51 796	10 468
	-507	Betalte skatter	-2 305	-2 939
		Gevinst ved salg av anleggsmidler	-34 409	-1 416
		Ordinære avskrivninger	20 357	12 858
460		Nedskrivning langsiktige aksjer		460
598	-1 296	Endring i fordringer, lev.gjeld o.a. tidsavgr.	6 038	5 319
5 940	34 185	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	41 477	24 750
		Utbetalinger ved kjøp av fast eiendom m.v.	-185 644	-184 654
		Innbetalinger ved salg av fast eiendom m.v.	147 231	6 530
-52 550	-18 686	Utbetalinger netto datterselskap		
-10 000		Utbetalinger ved kjøp av andre aksjer		-10 000
-62 550	-18 686	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-38 413	-188 124
		Innbetalinger (netto) pantelån	21 660	109 889
	-11 149	Utbetaling ved kjøp av egne aksjer	-11 149	
	-3 020	Utbetaling av emisjonskostnader	-3 020	
-10 017	-111 724	Utbetaling av utbytte	-111 724	-10 017
-10 017	-125 893	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-104 233	99 872
-66 627	-110 394	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-101 169	-63 502
97 467	129 355	Inngående beholdning	161 534	116 906
30 840	18 961	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter	60 365	53 404

Som kontanter og kontantekvivalenter regnes bankinnskudd og innskudd i pengemarkedsfond. Pr. 31.12.99 er TNOK 2.312 av beholdningen bundet i forbindelse med konsernets finansierings- og investeringsaktiviteter. Inngående beholdninger er justert med hensyn på innfusjonerte selskap.

Regnskaps- og vurderingsprinsipper

Generelt

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling og noteopplysninger. Beløp er angitt i hele 1.000 der ikke annet er angitt.

Konsernregnskapet viser det samlede økonomiske resultat og den samlede finansielle stilling for Industrifinans Boligeiendom ASA med datterselskaper. Det fremgår av note 11 hvilke selskap som inngår i konsernet.

Overgangen til ny regnskapslov har medført enkelte prinsippendringer for Industrifinans Boligeiendom ASA. Prinsippendringene og virkningen av dem er behandlet i note 2.

Note 1 Regnskaps- og vurderings-prinsipper

Konsolideringsprinsipper

Konsolideringen av aksjene i datterselskapene er gjort etter oppkjøpsmetoden. Ved kjøp av aksjer i datterselskaper elimineres kostprisen på aksjene mot egenkapitalen i datterselskapet på kjøpstidspunktet. Betalt merverdi ved oppkjøp utover bokført egenkapital i datterselskapet er tillagt eiendommenes bokførte verdi i konsernregnskapet i samsvar med de verdibetraktninger som ble lagt til grunn ved kjøpet og avskrives i samme takt som bygg forøvrig. Interne fordringer og gjeld og konserninterne resultatposter er eliminert i konsernoppgjøret.

Selskaper hvor eierandelen er 51-100% konsolideres fullt ut i konsernoppgjøret. Minoritetens andel av resultat og egenkapital vises separat. Selskap som eies med 50% sammen med en samarbeidspartner og som ut fra inngåtte avtaler må ansees som felleskontrollert virksomhet innarbeides etter bruttometoden i konsernoppgjøret. Selskap som eies med 50% og hvor man har styreflertall konsolideres fullt ut. Andre selskaper hvor eierandelen er 20-50% inntas som tilknyttet selskap etter egenkapitalmetoden.

Valuta

Ved innarbeidelse av utenlandske datterselskaper benyttes dagskursmetoden. For balanseposter benyttes Norges Banks middeltkurs på balansedagen. For resultatposter benyttes en kurs lik et aritmetisk gjennomsnitt av månedlige sluttkurser for den aktuelle valuta. Omregningsdifferanser som oppstår ved måling av eiendeler og gjeld i utenlandske datterselskaper på ulike tidspunkter bokføres direkte mot egenkapitalen i konsernet.

Aksjer i datterselskap

Aksjer i datterselskap som er klassifisert som anleggsmidler er oppført til kostpris og blir individuelt vurdert og nedskrevet dersom aksjene har en lavere virkelig verdi og verdifallet ikke antas å være forbigående.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler aktiveres og avskrives lineært etter bedriftsøkonomiske prinsipper når de er tatt i bruk. Bygninger avskrives over 50 år med 2% p.a. Inventar og preopening-kostnader avskrives over 5 år med 20% p.a. Tomter er ikke gjenstand for avskrivninger. Bygg under rehabilitering avskrives ikke i rehabiliteringsperioden.

Påkostninger som øker byggets verdi aktiveres som en del av bygget og avskrives over gjenværende økonomisk levetid på bygget. Omkostninger ved kjøp av bygg aktiveres sammen med bygget.

Inntekts- og kostnadsføring

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som leie opptjenes. Tilsvarende utgiftsføres driftsomkostninger og rentekostnader etter hvert som disse påløper. Vedlikehold som ikke medfører en standardheving på bygg utgiftsføres. Ut fra en portefølje-betraktning på byggene skjer utgiftsføring fortløpende når vedlikehold finner sted.

Gevinster

Bygg og deler av bygg som avhendes inntektsføres når overtagelse er gjennomført. Gevinstene vises netto etter fradrag for salgsomkostninger, herunder eventuell suksess-fee.

Pensjonskostnader

Pensjonskostnader er beregnet i henhold til retningslinjene i foreløpig regnskapsstandard for pensjonskostnader. Beregnet pensjonsforpliktelse er differansen mellom nåverdien av beregnet pensjonsforpliktelse og den virkelige verdien av pensjonsmidlene. Estimendringer periodiseres over gjenværende opptjeningstid eller forventet levetid.

Skatt

Skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultatet og består av summen av betalbare skatter og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes på grunnlag av skatteøkende midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier etter utligning av skattereduserende forskjeller. Utsatt skattefordel balanseføres dersom det er sannsynlig at fordelene kan realiseres.

Note 2 Endring av regnskapsprinsipp

Med virkning fra 1. januar 1999 innførte Industrifinans Boligeiendom ASA nye regnskapsprinsipper i samsvar med den nye regnskapsloven.

Sammenligningstall for resultat og balanse for tidligere år er omarbeidet som følge av prinsippendringene.

Virkningen av nye prinsipper på egenkapital og resultat for 1999 er vist nedenfor:

Egenkapitaleffekt 01.01.99	Morselskap	Konsern
Balanseføring av utsatt skattefordel	141	0
Sum egenkapitaleffekt 01.01.99 (dvs. netto økning i egenkapital)	141	0
Resultateffekt 1999	Morselskap	Konsern
Skattekostnad	0	0
Sum resultateffekt 1999 (dvs. netto bedring av resultat)	0	0

Note 3 Virksomhetsområder

	Norge 1999	Norge 1998	Sverige 1999	Sverige 1998
Leieinntekter	38 449	17 477	49 369	37 377
Salgsgevinster	17 314	1 416	17 096	
Avskrivninger	-8 861	-4 335	-11 496	-8 523
Driftskostnader	-13 441	-6 634	-18 418	-14 248
Driftsresultat	33 460	7 924	36 551	14 606
Bygg, tomt og inventar pr 31.12.	426 600	257 850	505 497	443 226

Note 4 Varige driftsmidler

	Preopening	Bygninger	Tomter	Inventar	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.99	457	637 511	71 116	12 034	721 118
Omregningsdifferanse		3 124	290	2	3 416
+ Tilgang		347 368	35 414	1 418	384 200
- Avgang		-121 891	-14 418	-482	-136 791
<i>Anskaffelseskost pr. 31.12.99</i>	<i>457</i>	<i>866 113</i>	<i>92 402</i>	<i>12 972</i>	<i>971 944</i>
Akk.ord avskrivninger pr 01.01.99	56	20 324		2 653	23 033
+ Periodens avskrivninger	92	17 686		2 579	20 357
Tilbakeført avskr. solgte dr.m.		-3 700		-152	-3 851
Akk. avskrivninger pr 31.12.999	148	34 310		5 080	39 539
Bokført verdi i konsern	309	831 803	92 402	7 892	932 406

Selskapets eiendomsportefølje består av attraktive boligeiendommer med beliggenhet i Oslo og Göteborg. Alle utleibare eiendommer var fullt utleid pr 31.12.99 på leiekontrakter med varierende løpetid.

Det foreligger ikke uoppfylte konsesjonskrav knyttet til eiendommene.

Note 5 Andre langsiktige fordringer

	Morselskap	Konsern
Diverse langsiktige fordringer	103	103
Andeler i fellesarealer Eriksberg		2 197
Sum	103	2 300

Note 6 Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld

	Morselskap	Konsern
Forskuddsbetalte leier		2 187
Påløpte, ikke forfalte gjeldsrenter		3 372
Skyldige offentlige avgifter	164	361
Påløpte og avsatte kostnader	957	13 229
Sum	1 121	19 149

Note 7 Endring i egenkapitalen

	Morselskap	Konsern
Egenkapital pr. 31.12.98 i hht. fastsatt regnskap	251 282	266 411
Implementeringsvirkning ny lovgivning	141	0
Bokført egenkapital pr. 01.01.99	251 423	266 411
Aksjekapitalutvidelse inkl. overkurs ved fusjon	169 330	169 330
Estimatavvik ved fusjon	1 582	1 747
Overtatt utsatt skattefordel ved fusjon	1 831	2 069
Fusjonskostnader netto	-2 175	-2 175
Egne aksjer som følge av fusjon	-9 540	-9 540
Kjøp av egne aksjer	-11 149	-11 149
Utbetaling av ekstraordinært utbytte	-101 707	-101 707
Omregningsdifferanse valuta		781
Årsresultat	28 872	34 685
Endring i minoritetsinteresser		766
Avsatt utbytte	-43 589	-43 589
Egenkapital pr 31.12.99	284 878	307 629

Spesifikasjon av morselskapets egenkapital:

	Aksjekapital	Egne aksjer	Overkursfond	Annen egenk.	Sum Sum
Egenkapital 31.12.98	100 169		20 034	131 080	251 282
Implementeringsvirkning				141	141
Egenkapital 01.01.99	100 169		20 034	131 221	251 423
Kapitalutvidelse ved fusjon	51 749		117 581		169 330
Estimatavvik ved fusjon				1 582	1 582
Skatt ved fusjon				1 831	1 831
Fusjonskostnader			-3 020	845	-2 175
Egne aksjer v/ fusjon		-2 915	-6 625		-9 540
Kjøp av egne aksjer		-3 706		-7 443	-11 149
Ekstraordinært utbytte				-101 707	-101 707
Årsresultat				28 872	28 872
Avsatt utbytte				-43 589	-43 589
Egenkapital pr 31.12.99	151 918	-6 621	127 970	11 612	284 878

Overkursfond og annen egenkapital var før ny lovgivning klassifisert henholdsvis som reservefond og disposisjonsfond.

Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Morselskapet har løpende mellomværender med de øvrige konsernselskap. Samtlige mellomværendekonti defineres henholdsvis som kortsiktige konsernfordringer, eventuelt konserngjeld, i morselskapets årsregnskap. Postene er eliminert i konsernoppgjøret.

Morselskapet har stillet garanti oppad til MNOK 400 i forbindelse med låneopptak i datterselskap. For øvrig har morselskapet ikke stillet pant eller gitt annen sikkerhetsstillelse til fordel for andre selskaper innenfor konsernet.

Note 9 Bankinnskudd

<i>Av konsernets bankinnskudd foreligger følgende bindinger</i>	Morselskap	Konsern
Garantistillelser	188	2 160
Skattetrekksmidler	104	152
Sum bundne midler	292	2 312

Note 10 Skatt

Morselskap

<i>Årets skattekostnad fremkommer slik:</i>	Morselskap 1999	Morselskap 1998
Betalbar skatt	2 761	813
Skatteeffekt egenkapitaltransaksjoner	3 771	
Endring i utsatt skatt/ utsatt skattefordel	584	14
Årets skattekostnad	7 116	827

	Morselskap 1999	Morselskap 1998
<i>Avstemming fra nominell til faktisk skattesats</i>		
Ordinært resultat (årsresultat) før skatt	35 988	4 882
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats (28%)	10 077	1 367
Utbytte- og konsernbidragseffekt	-2 961	-540
Skattekostnad	7 116	827
Effektiv skattesats	20 %	17 %

Størrelsen på betalbar- og utsatt skatt knyttet til poster ført direkte mot egenkapitalen

Konsernbidrag	2 926	
Emisjonskostnader	845	
Sum	3 771	0

Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller

Aksjer	129	129
Avsetninger	1 251	
Pensjonsordning	7	12
Sum	1 387	141
Utsatt skattefordel i balansen	1 387	141

Utsatt skattefordel er oppført med utgangspunkt i fremtidig inntekt.

Konsernselskap

	Konsern 1999	Konsern 1998
<i>Årets skattekostnad fremkommer slik</i>		
Betalbar skatt	13 057	1 889
Endring i utsatt skatt	2 506	1 203
Årets skattekostnad	15 563	3 092

Skattekostnaden fordeler seg som følger

	Norge 1999	Sverige 1999	Norge 1998	Sverige 1998
Skattekostnad ordinært resultat	7 779	7 784	1 832	1 260
Sum	7 779	7 784	1 832	1 260

Avstemming fra nominell til faktisk skattesats

	Konsern 1999	Konsern 1998
Ordinært resultat (årsresultat) før skatt	51 796	10 468
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats (28%)	14 503	2 931
Skatteeffekt av permanente forskjeller	1 060	161
Utbytteeffekt	0	0
Skattekostnad	15 563	3 092
Effektiv skattesats	30 %	30 %

Størrelsen på betalbar- og utsatt skatt knyttet til poster ført direkte mot egenkapitalen

Emisjonskostnader	845
-------------------	-----

	Konsern 1999	Konsern 1998
<i>Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller</i>		
Varige driftsmidler	-2 029	-37
Avsatte gevinster	4 623	825
Periodiseringsfond	1 600	906
Aksjer	-129	-129
Pensjonsordning	-6	-12
Sum	4 059	1 553
Netto utsatt skatt/utsatt skattefordel	4 059	1 553

Note 11 Investeringer i datterselskap

	Forr. kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Bokført verdi
Industrifinans Boligeiendom Norge AS	Oslo	100 %	100 %	61 000
Huitfeldtsgate Eiendom AS	Oslo	100 %	100 %	125
Huitfeldtsgt. 34 AS	Oslo	100 %	100 %	125
Christiania Apartments AS	Oslo	100 %	100 %	125
Vika Bolig AS	Oslo	100 %	100 %	125
Qvadrat Boligutleie AS	Oslo	100 %	100 %	303
Kristiania Residence AS	Oslo	50 %	50 %	25
Eiendomskapital AS	Oslo	100 %	100 %	113
Skovveien 49 AS	Oslo	100 %	100 %	8 002
Industrifinans Boligeiendom i Sverige AB	Göteborg	100 %	100 %	66 516
Nedskrivninger m.v.				-2 420
Utsatt inntektsføring				-78 030
Bokført verdi av investeringer i datterselskap 31.12.99				56 009

Endring i konsernsammensetning:

Bokført verdi av investeringer i datterselskap 01.01.99	157 350
Tilførte datterselskap ved fusjon med IFB II ASA	14 929
Kapitalutvidelse i datterselskap	250
Etablering av Industrifinans Boligeiendom Norge AS	61 000
Overført datterselskap til Industrifinans Boligeiendom Norge AS	-101 204
Utsatt inntektsføring ved konsernintern overførsel	-78 030
Virkning av konsernbidrag	1 714
Bokført verdi av investeringer i datterselskap 31.12.99	56 009

Note 12 Lønn og honorarer

Det er utbetalt kr 240.000,- i godtgjørelse til styret. Det utbetales ikke direkte godtgjørelse til adm. dir. (jfr. note 20). Det foreligger ingen avtale om ytelser utover det ovenfor nevnte til ledende ansatte.

Kostnadsført honorar til revisor utgjorde NOK 185.000 for revisjon og NOK 27.500 for annen bistand.

Industrifinans Boligeiendom ASA, Industrifinans Boligeiendom Aker Brygge AS og Kristiania Residence AS har til sammen 3 fast ansatte foruten daglig leder i Industrifinans Boligeiendom ASA.

	Morselskap	Konsern
Lønninger	214	1 446
Folketrygdavgift	30	210
Pensjonskostnader	39	39
Andre ytelser	-	52
Sum lønnskostnad	283	1 747

Konsernet har en kollektiv pensjonsordning i livsforsikringsselskap overfor 1 ansatt.

Aktuarmessige beregninger av forpliktelsen blir foretatt hvert år av livsforsikringsselskapet.

<i>Sammensetning av årets pensjonskostnad</i>	Morselskap	Konsern
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	38	38
Rentekostnad av påløpte pensjonsforpliktelser	13	13
Forventet avkastning på pensjonsmidler	-12	-12
Årets pensjonskostnad	39	39

<i>Netto pensjonsforpliktelse</i>	Morselskap	Konsern
Brutto pensjonsforpliktelse	210	210
Brutto pensjonsmidler	-186	-186
Netto pensjonsforpliktelse	24	24

Ved beregningen er følgende forutsetninger lagt til grunn

Diskonteringsrente:	7,0 %
Lønnsregulering:	4,0 %
Pensjonsregulering:	2,5 %
Forventet avkastning:	8,0 %
Sats på arbeidsgiveravgift:	14,1 %
G-regulering:	4,0 %

Note 13 Langsiktige lån

Et syndikatlån med en ramme på NOK 400 mill. ble etablert i november 1999 med DnB ASA som agent. Lånet skal benyttes til finansiering av ferdigstilte eiendommer innen IFB i Norge innenfor 70% av prosjektkost. Lånet har en løpetid på 20 år og en avdragsprofil på 25 år og renten er basert på NIBOR + margin. Lånet er garantert av IFB ASA og det er stilt 1. prioritets-pant i eiendommene som er finansiert av fasiliteten (bortsett fra en 2. prioritet på en av eiendommene). Lånerammen kan kanselleres og utestående lån kan tilbakebetales før forfall uten andre vesentlige kostnader enn evt. reelle kostnader som følge av avbrutte renteperioder. Långiver har stillet krav om minimum 25% bokført egenkapital og en utleiegrad på 80% (forutsatt 70% finansieringsgrad). Utleiegrad er definert som utleiet areal i % av totalt utleibart areal.

Konsernet hadde pr 31.12.99 en langsiktig pantegjeld på NOK 633 mill, fordelt med NOK 241 mill i Norge og NOK 392 mill i Sverige. Morselskapets fastrentelån utgjør pr 31.12.1999 totalt ca. NOK 298 mill, og har en vektet løpetid på 2,0 år i Norge og 3,6 år i Sverige. Lånene har en gjennomsnittlig rentesats på 6,0% (Norge) og 5,0% (Sverige).

I tillegg er det inngått renteswapper for NOK 90 mill. i 2 år med start 1. halvår 2000 med rente 5,33%(ekskl. margin) som låser renten for en andel av fremtidige låneopptak.

Gjennomsnittlig lånerente for konsernets pantegjeld (ekskl. tilknyttet selskap) var pr 31.12.99 5,45%.

Selskapet har forkortet vektet løpetid på de norske renteswapper fra 2,8 år (pr 30.9.99) til ca 2 år som følge av redusert virksomhet. Det er også terminert enkelte renteswapper i SEK. Samlet har dette gitt en gevinst på NOK 3,2 millioner i 1999.

Avdrag- og forfallstruktur	Norge	Sverige	Sum
Pantegjeld 31.12.99	240 519	392 451	632 970
Forfall 1999			
Forfall år 2000	8 698	17 200	25 898
Forfall år 2001	8 997	15 711	24 708
Forfall år 2002	9 116	4 138	13 254
Forfall år 2003	9 241	110 746	119 987
Forfall år 2004	9 359	2 019	11 378
Forfall år 2005 og senere	195 108	242 637	437 745
Selskapets pantegjeld pr. 31.12.98 utgjorde TNOK 476.983.			

Utløp rentebinding	2000	2001	2002	2003	2004 ->
% av lån i NOK	50 %	13 %	19 %	12 %	6 %
% av lån i SEK (100% eiet)	39 %	0 %	0 %	46 %	15 %
% av lån i SEK (70% eiet)	83 %	10 %	0 %	8 %	0 %
% av lån i SEK (50% eiet)	75 %	14 %	0 %	11 %	0 %
% totalt	55 %	8 %	7 %	23 %	7 %

Fastrentelån	Beløp TSEK	Beløp TNOK	Andel av total gjeld	Gj.snittlig rente	Gjen-værende løpetid
NOK		141 599	22,4 %	5,98 %	2,04
SEK (100% eiet)	166 178	156 739	24,8 %	5,00 %	3,64
SEK (70% eiet)	36 144	34 091	5,4 %	6,29 %	1,94
SEK (50% eiet)	30 391	28 665	4,5 %	6,43 %	1,20
Sum/Gj.snitt		361 094	57,0 %	5,62 %	2,66

I tillegg er det inngått følgende 2 renteswap-avtaler:

	Beløp i TNOK	Kontraktperiode:	Avtalt rente
Swap 1	40 000	01.02.00-01.02.02	5,20% ekskl. margin
Swap 2	50 000	02.06.00-03.12.01	5,4425% ekskl. margin

Pantstillelser

Bokført gjeld pr. 31.12.99 som er sikret ved pant:

	Konsern
Norske pantelån	240 519
Svenske pantelån	392 451
Sum	632 970

Balanseført verdi av pantesikrede eiendeler:

	Konsern
Norske eiendommer	367 017
Svenske eiendommer	505 413
Sum	872 430

Note 14 Enkelttransaksjoner

Konsernet overtok/ferdigstilte i 1999 fire eiendommer i Norge; Thurmannsgate 10, Skovveien 49, Glückstadgaten 5 og Huitfeldtsgate 3. Thurmannsgate 10 er et nybygg og hadde en kost på MNOK 113,7. Skovveien 49 og Huitfeldtsgate 3 er rehabiliteringsprosjekter som ble ferdigstilt i 1999 og hadde en total kost på henholdsvis MNOK 27,5 og MNOK 30,8. Glückstadgaten 5 ble kjøpt i 1999 for NOK 28,5 millioner, og skal rehabiliteres i 2000 for ca NOK 21,5 millioner.

Konsernet solgte i 1999 6 eiendommer i Sverige; Eklandagatan 11, Gibraltargatan 12, Gibraltargatan 16, Engelbrekts-gatan 9, Johannebergsgatan 14 og Frölunda Kyrkby. I Norge begynte konsernet salg av enkeltleiligheter på eiendommene Skovveien 49, Rosenborggaten 12 og Ole Vigsgate 4. Pr. 31.12.99 var det solgt 50 leiligheter fra disse eiendommene, hvorav 38 var inntektsført i 1999.

Industrifinans Boligeiendom ASA opprettet i august 1999 Industrifinans Boligeiendom Norge AS med formål å legge inn alle norske gårdsselskaper med drift i et eget underkonsern. Transaksjonen medførte at selskaper med en verdi på MNOK 179 ble overført til Industrifinans Boligeiendom Norge AS. Denne overdragelsen ble gjort i henhold til forskrift om skattefri overføring mellom konsernselskaper.

I morselskapets resultatregnskap er det inntektsført MNOK 17,6 fra investeringer i datterselskap.

Industrifinans Boligeiendom ASA inngikk i desember 1998 avtale om fusjon med Industrifinans Boligeiendom II ASA med gjennomføring i januar 1999. Fusjonen ble regnskapsført som transaksjon. Det oppstod ikke goodwill eller utsatt skatt som følge av fusjonen. Ingen deler av den fusjonerte enhet ble nedlagt eller solgt som følge av fusjonen. Fusjonen tilførte konsernet eiendommer for MNOK 193,7. Fusjonen ble gjort opp med vederlag i aksjer. Det ble utstedt 5.174.927 nye aksjer til aksjonærende i det overdragende selskap. Emisjonsbeløpet utgjorde MNOK 169,3 inkludert overkurs.

Proformainformasjon fusjonert enhet (konsern):

	1998	1997
Driftsinntekter	58 117	35 741
Driftsresultat	19 616	14 104
Ordinært resultat	9 373	11 620
Årsresultat	8 627	10 812
Resultat pr aksje	NOK 0,57	NOK 0,71

Fusjonen skjedde med virkning fra og med januar 1999. Faktisk regnskap for 1999 inkluderer således den fusjonerte enhet for hele 1999. Proformaresultat er summen av de to sammenslåtte enhetene. Begge selskap var utarbeidet etter samme regnskapsprinsipper.

Note 15 Egne aksjer

	Antall	Vederlag	Pålydende
Beholdning pr 31.12.98			
Erverv ved fusjon	291 545		2 915 450
Kjøpt over børs	370 600	11 149 030	3 706 000
Sum beholdning pr 31.12.99	662 145	11 149 030	6 621 450

Det ble besluttet å erverve egne aksjer ved kjøp over børs som en følge av at børskursen, etter styrets vurdering, ikke reflekterte de underliggende verdier. Forøvrig oppstod en beholdning av egne aksjer i forbindelse med fusjonen med Industrifinans Boligeiendom II ASA.

Note 16 Kortsiktige fordringer og tidsavgrensninger

	Morselskap	Konsern
Solgte, ikke oppgjorte eiendomssalg		21 256
Husleierestanser		766
Opptjente renter og rentebidrag	346	3 746
Forskuddsbetalte kostnader m.v.	10	1 018
Andre kortsiktige fordringer	3 070	2 899
Sum	3 426	29 685

Note 17 Aktiverte låneomkostninger

	Konsern
Bokført verdi pr. 01.01.99	95
Tilgang i 1999	600
Utgiftsført andel 1999	-98
Bokført verdi pr. 31.12.99	597

Kostnader i forbindelse med opptak av pantelån utgiftsføres over lånenes løpetid. Utgiftsføringene klassifiseres som rentekostnad i resultatregnskapet.

Note 18 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

	Pålydende (NOK)	Antall	Bokført
Aksjekapital pr. 31.12.98	250,00	400 674	100 168 500
Splitt 1999 1:25	10,00	10 016 850	
Kapitalutvidelse v/fusjon 1999	10,00	5 174 927	51 749 270
Aksjekapital pr. 31.12.99	10,00	15 191 777	151 917 770

Hver aksje har like rettigheter. Det foreligger ingen avtaler om opsjoner eller konverteringsrettigheter.

Eierstruktur (20 største aksjonærer):	Antall	Eierandel
Lagopus Mutus AS	1 165 776	7,67 %
Blommenholm Industrier AS	972 342	6,40 %
Vesta Forsikring AS	939 475	6,18 %
K-Avkastning Aksjefondet	795 725	5,24 %
Opplysningsvesenets Kapitalfond	731 900	4,82 %
Industrifinans Boligeiendom ASA	662 145	4,36 %
Den norske bank ASA	576 990	3,80 %
Vesta Liv AS	550 000	3,62 %
Det Britiske Investeringscompagnie AS	310 747	2,05 %
Alco Export Import AS	310 722	2,05 %
Braganza	300 000	1,97 %
Oryx AS	252 413	1,66 %
Loco AS	249 025	1,64 %
Ola Rustad AS	200 161	1,32 %
Fearnleys Pensjonskasse	190 284	1,25 %
Hannibal AS	188 875	1,24 %
Selmer ASA	164 950	1,09 %
Nini AS	155 361	1,02 %
Silima AS	153 213	1,01 %
Seret AS	150 809	0,99 %
Sum 20 største aksjonærer	9 020 913	59,38 %

Aksjer eiet av styremedlemmer og ledende ansatte:

Adm. dir. Mads Agerup	4 508	0,03 %
Sum	4 508	0,03 %

Utbyttepolitikk

Selskapets aksjonærer vil være berettiget til de fremtidige gevinster som er et resultat av en positiv utvikling i porteføljens underliggende eiendomsverdier og selskapets verdijusterte egenkapital. Det er et mål for styret i Industrifinans Boligeiendom ASA å forvalte aksjonærenes verdier slik at avkastning målt som summen av utbytte og kursstigning blir høyest mulig over tid.

Note 19 Inngåtte avtaler

Konsernet har pr 31.12.99 inngått avtale om kjøp av eiendommen Gustav Vigelandsvei 1 for MNOK 74,5. I tillegg har selskapet 3 prosjekter under utvikling: Rådhusgaten 21, Johannes Brunsgate 12 B og Glückstadgaten 5. Rehabiliteringskostnadene er anslått til MNOK 30,2 for Rådhusgaten 21, MNOK 30,3 for Johannes Brunsgate 12B og MNOK 21 for Glückstadgaten 5.

Note 20 Nærstående parter

Industrifinans Boligeiendom ASA har en forvaltningsavtale med Industrifinans Direkte Investeringer AS løpende til og med 31.12.2003. Avtalen ivaretar administrasjon av selskapet og forvaltning av selskapets eiendomsportefølje. Det er belastet MNOK 7,4 i forvaltningshonorar i 1999. Honoraret beregnes ut fra innbetalt egenkapital med en sats på 1,75% p.a. Administrerende direktør lønnes fra Industrifinans Direkte Investeringer AS. Det tilkommer Industrifinans Direkte Investeringer AS suksessfee ved realisering av eiendomsinvesteringer. Suksessfee utgjør 15% av investeringens totale avkastning (før skatt) fratrukket risikofri rente på egenkapitalandelen og utbetalt forvaltningshonorar i perioden. På konsernbasis er det belastet MNOK 6,1 for suksessfee på avhendede prosjekter i 1999. Transaksjoner mellom nærstående parter gjennomføres i henhold til inngåtte avtaler og til virkelig verdi.

Note 21 Resultat og kontantstrøm pr. aksje

Ved beregning av resultat og kontantstrøm pr. aksje anvendes et tidsveiet gjennomsnitt for antall aksjer. Antall aksjer nedjusteres med beholdning av egne aksjer. Kontantstrøm er definert som årets resultat + avskrivninger på anleggsmidler.

Note 22 Finansiell markedsrisiko

Selskapets forretningside er å investere i boligeiendom for utleie i attraktive områder i Skandinavia, og selskapet eier p.t. eiendommer i Norge og Sverige.

Investeringene i Sverige er lånefinansiert i SEK og de norske investeringene er finansiert i NOK. Finansieringsgraden søkes å være 70% av opprinnelig kostpris. Selskapet handler ikke aktivt i aksje-, valuta-, rente- eller råvaremarkeder, og den primære finansielle markedsrisiko er således valutarisiko på kapital investert i Sverige samt renterisiko knyttet til konsernets langsiktige gjeld.

Renten på konsernets låneportefølje er delvis basert på NIBOR/STIBOR og delvis fastrentelån. Morselskapets rentestrategi har i 1999 vært å ha en andel fastrente på min. 60%. Dette har man oppnådd ved å benytte renteswapper og FRA-kontrakter.

Note 23 Andre driftskostnader

	Morselskap	Konsern
Lønnskostnader	283	1 747
Forvaltningshonorar	0	7 443
Øvrige driftskostnader	1 030	22 669
Sum	1 313	31 859

**Deloitte &
Touche**



Deloitte & Touche
Statsautoriserte Revisorer AS
Karenslyst allé 20
Postboks 347 Skøyen
N-0213 Oslo

Org.nr.: 960 211 282
Revisornr.: 960 211 282
Telefon: 23 27 90 00
Telefax: 23 27 90 01
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Industrifinans Boligeiendom ASA

REVISJONSBERETNING FOR 1999

Vi har revidert årsregnskapet for Industrifinans Boligeiendom ASA for regnskapsåret 1999, som viser et årsoverskudd på kr 28.872.000 for morselskapet og et overskudd på kr 34.685.000 for konsernet. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømpstilling, noteopplysninger og konsernregnskap. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av selskapets styre og daglig leder. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med revisorloven og god revisjonsskikk. God revisjonsskikk krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimater, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av selskapets formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontrollsystemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et uttrykk for selskapets og konsernets økonomiske stilling 31. desember 1999 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret i overensstemmelse med god regnskapsskikk
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god regnskapsskikk
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Oslo, 22. mars 2000
DELOITTE & TOUCHE

Bernhard Lyngstad
statsautorisert revisor

**Deloitte Touche
Tohmatsu**

Bergen Florø Førde Hågealand Kristiansand Kristiansund Lyngdal
Oslo Sogndal Stavanger Steinkjer Trondheim Tansberg Valda Ørsta
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Aksjonærforhold

Oversikt over selskapets 20 største aksjonærer 31.12.99:

Aksjonær	Antall aksjer	Andel
Blommenholm Industrier AS	972 342	6,4 %
Vesta Forsikring AS	939 475	6,2 %
K-Avkastning Aksjefondet	795 725	5,2 %
Opplysningsvesenets K-fond	731 900	4,8 %
Industrifinans Boligeiendom ASA	662 145	4,4 %
Den norske Bank ASA	576 990	3,8 %
Vesta Liv AS	550 000	3,6 %
Det Britiske Investeringscompagnie AS	310 747	2,0 %
Alco Export Import AS	310 722	2,0 %
Braganza	300 000	2,0 %
Oryx AS	252 413	1,7 %
Loco AS	249 025	1,6 %
Ola Rustad AS	200 161	1,3 %
Fearnleys Pensjonskasse	190 284	1,3 %
Hannibal AS	188 875	1,2 %
Selmer ASA	164 950	1,1 %
Nini AS	155 361	1,0 %
Silima AS	153 213	1,0 %
Seret AS	150 809	1,0 %
Øvrige aksjonærer	6 170 864	40,6%
Totalt	15 191 777	100%

Aksjonærpolitikk

Industrifinans Boligeiendom ASA tar sikte på å tilbakebetale frigjort kapital til selskapets aksjonærer etter hvert som eiendomsporteføljen avhendes. Selskapet vil aktivt informere aksjonærene om resultater og selskapets virksomhet ved å utgi kvartalsrapporter og aksjonærmeldinger.

Tillitsmenn og ledende ansattes aksjer pr 31.12.99

Administrerende direktør Mads Agerup eier indirekte 4.508 aksjer i selskapet.

Antall aksjer pr aksjonær	Antall aksjonærer	Andel av ant. aksjonærer	Antall aksjer	Andel av aksjekapital
1-25.000	102	50 %	1 006 491	7 %
25.001-125.000	75	37 %	4 323 102	28 %
125.001-250.000	14	7 %	2 293 949	15 %
250.001-	12	6 %	7 568 235	50 %
Sum	203	100 %	15 191 777	100 %

Eiendomsporteføljen

Industrifinans Boligeiendom ASA har investert i en eiendomsportefølje som ferdig utviklet vil omfatte 803 leiligheter, og 3.778 kvm. næringsareal. Fire av eiendommene i Norge er fortsatt under utvikling, og vil bli ferdigstilt i 2000/2001. I Sverige er alle eiendommene i drift.

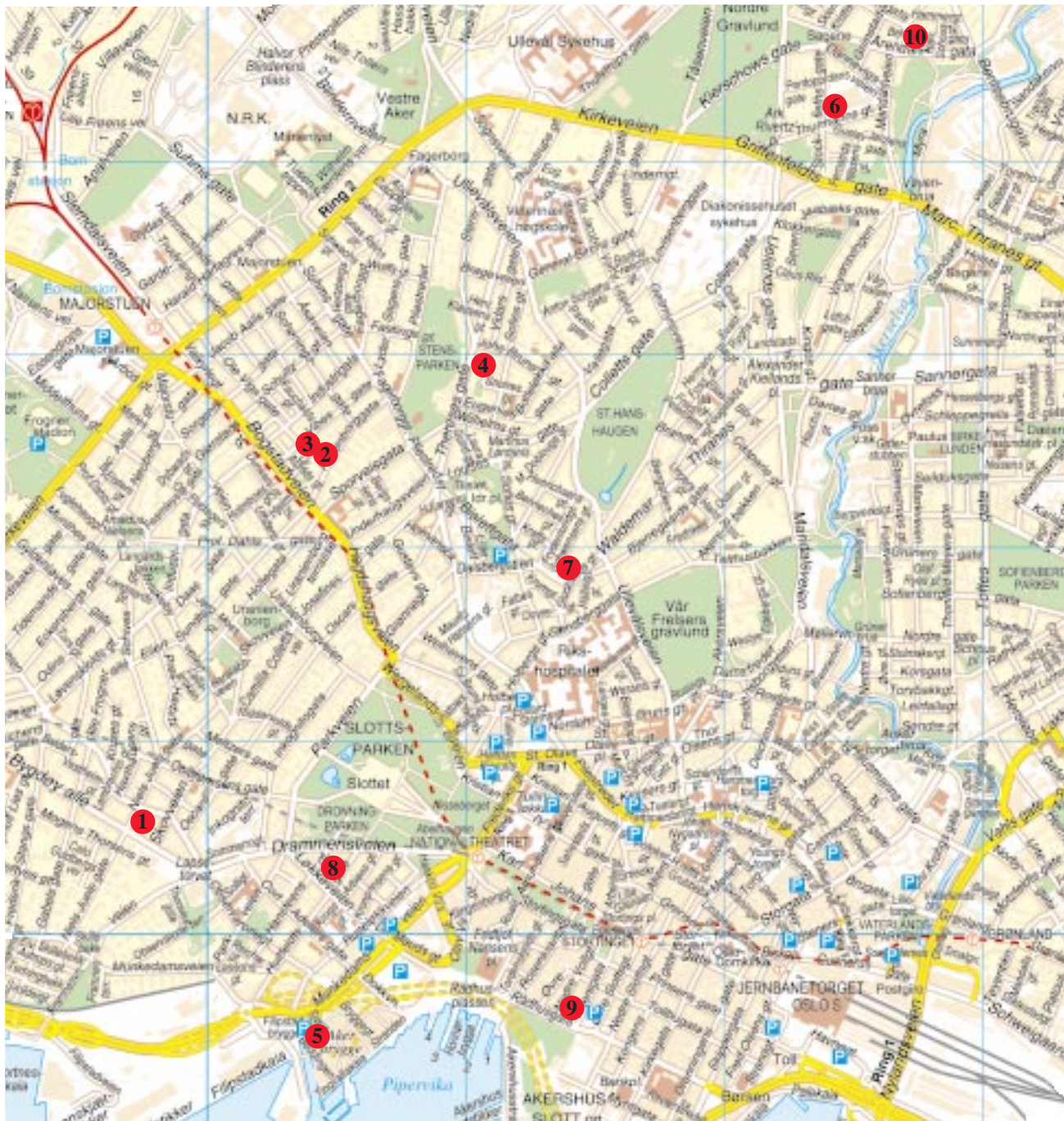
	Eier- andel	Anslåtte		BRA kvm bolig	BRA kvm næring	BRA kvm totalt	Antall leilig- heter	Forv. ferdig- stilt
		Total prosjekt- kost (MNOK)	årlige normaliserte leieinnt. (MNOK)					
Niels Juels gate 29	100 %	42,0	3,6	1 225	301	1 526	48	des. 00
Rosenborggata 8	100 %	20,7	2,7	1 222	164	1 386	32	
Rosenborggata 10	100 %	20,2	2,3	1 125	0	1 125	26	under salg
Rosenborggata 12	100 %	0,7	0,1	40	0	40	1	under salg
Ole Vigs gate 4	100 %	4,5	0,4	272	0	272	5	under salg
Sjøgaten 4, Aker Brygge	100 %	104,1	11,8	3 852	0	3 852	64	
Hammergata 1	100 %	20,6	2,2	1 245	0	1 245	19	under salg
Thurmannsgate 10	100 %	113,7	10,8	7 294	0	7 294	102	
Johannes Bruns gate 12B	100 %	37,0	3,1	1 754	0	1 754	29	høst 00
Huitfeldts gate 3	100 %	30,0	2,8	1 376	0	1 376	23	
Rådhusgaten 21	100 %	54,0	5,1	1 616	270	1 886	37	des. 00
Glückstadgaten 5	100 %	50,0	4,1	2 402	0	2 402	38	vinter 2001
Gustav Vigelandsvai 1	100 %	78,4	6,9	2 940	0	2 940	45	under salg
Sum Norge		575,8	55,8	26 363	735	27 098	469	
Biskopsgården, 107:2	70 %	30,1	2,5	2 974	0	2 974	40	
Lindholmen 1-3	70 %	110,2	9,8	10 256	0	10 256	175	
Sannegården 28:1/28:2, Eriksberg	100 %	112,2	8,8	8 600	274	8 874	91	
Storgatan 7	100 %	12,0	1,1	866	97	963	22	
Maskinkajen, Eriksberg	100 %	142,9	9,8	5 355	2 672	8 027	70	
Sum Sverige (100%)		407,4	31,9	28 051	3 043	31 094	398	
Sum Sverige, IFB's andel		365,4	28,2	24 082	3 043	27 125	334	
TOTALT, IFB's andel		941,2	84,0	50 445	3 778	54 223	803	

Antall leiligheter, arealstørrelser, kostpris, leieinntekter og tidspunkt for ferdigstilling kan endres for prosjekter under utvikling.

Tabellen er oppdatert pr 22.3.00

Eiendomsporteføljen

Oslo



Kart levert av Ugland Totalkart AS, © Plan og bygningsetaten, Oslo kommune 1998.

- | | |
|-----------------------------|---------------------|
| 1. Niels Juels gate 29 | 6. Thurmannsgate 10 |
| 2. Rosenborggata 8-12 | 7. Glückstadgaten 5 |
| 3. Ole Vigs gate 4 | 8. Huitfeldtsgate 3 |
| 4. Johannes Bruns gate 12 B | 9. Rådhusgata 3 |
| 5. Sjøgaten 4, Aker Brygge | 10. Hammergeata 1 |

Selskapet eier i tillegg Gustav Vigelandsvei 1, Skøyen

Verdijustert egenkapital

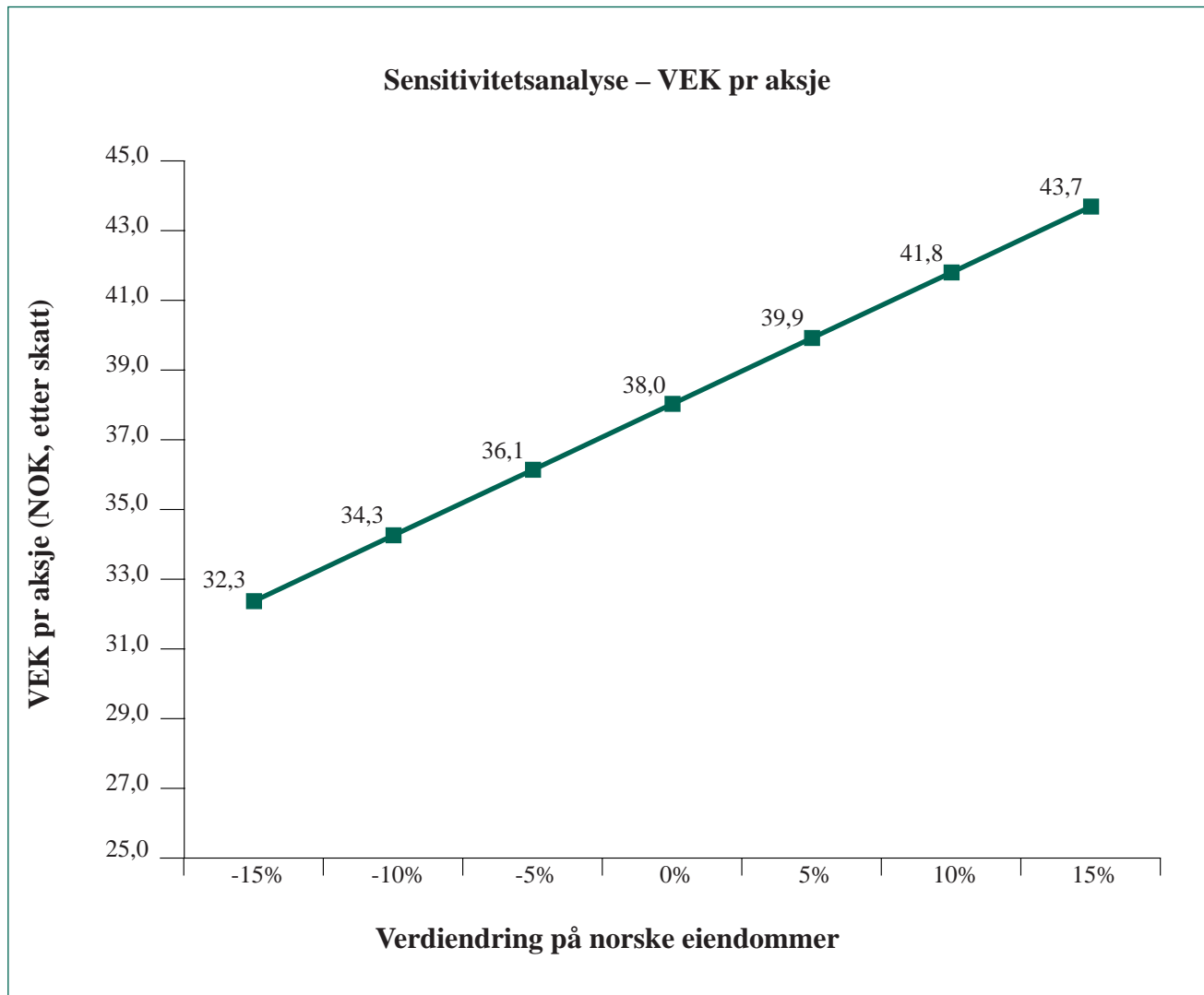
Selskapets verdijusterte egenkapital (VEK) pr aksje er beregnet ved å benytte forventet salgsverdi for eiendommene fratrukket selskapets gjeld og andre forpliktelser. Verdivurderingen er basert på at selskapets eiendommer selges i dagens marked og at forpliktelsene betales umiddelbart.

VEK pr aksje fremkommer ved å fordele selskapets VEK på antall utestående aksjer. Beregningen er etter skatt, hvor benyttet skattesats er 28%.

VEK-simuleringen gjennomføres ved å angi en prosentvis endring i norske eiendomsverdier i forhold til nivået som ble benyttet ved beregning av VEK pr 10.2.00 (NOK 38 pr

aksje). Eiendomsverdiene i Sverige er satt til det samme nivået som i administrasjonens forslag til VEK pr 10.2.00. Transaksjonskostnader og skatt forbundet med verdiendringen justerer de nye eiendomsverdiene, før endringen fordeles på antall utestående aksjer.

Figuren nedenfor illustrer utviklingen ved verdiendringer på de norske eiendommene mellom -15% og +15%. Ved en prisøkning på de norske eiendommene på 10% vil dette for eksempel føre til at selskapets VEK øker fra NOK 38 pr aksje til NOK 41,8 pr aksje.



Definisjoner

Avkastningskrav: Alternativ rente som blir benyttet i verdier vurderinger, og gir uttrykk for summen av risikofri realrente og risikopremie	Netto leieinntekter: Brutto leieinntekter fratrukket gårdeiers direkte kostnader, samt avsetning til fremtidige tekniske utskiftninger og leietakertilpasninger
Direkte avkastning: Netto leieinntekter i forhold til anskaffelseskost	NOK: Norske kroner
DS: Datterselskaper	SEK: Svenske kroner
FKF: Frölunda Kyrkby Förvaltning	SMB-listen: Egen liste for små og mellomstore bedrifter notert på Oslo Børs
IFB: Industrifinans Boligeiendom ASA	TNOK: Tusen norske kroner
Kontantstrøm: Årsresultat tillagt avskrivninger og ikke-betalbare finanskostnader	TSEK: Tusen svenske kroner
mill: Millioner	VEK: Verdijustert egenkapital
mrd: Milliarder	
MNOK: Millioner norske kroner	
MSEK: Millioner svenske kroner	