



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 466 460
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NOPARK 3 AS
Forretningsadresse: c/o Malling & Co Forvaltning AS
Dronning Mauds gate 10
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: MALLING & CO FORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2022

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, 28.06.2023





Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad		112 116	393 089
Sum kostnader		112 116	393 089
Driftsresultat		-112 116	-393 089
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 117 658	1 478 093
Annen renteinntekt			522
Annen finansinntekt		14 446 467	13 590 074
Sum finansinntekter		17 564 126	15 068 689
Rentekostnad til foretak i samme konsern			74 410
Annen rentekostnad		7 064 440	20 218 677
Annen finanskostnad			30
Sum finanskostnader		7 064 440	20 293 117
Netto finans		10 499 685	-5 224 429
Ordinært resultat før skattekostnad		10 387 569	-5 617 517
Skattekostnad på ordinært resultat	2	2 285 266	-1 063 264
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 102 303	-4 554 253
Årsresultat	3	8 102 303	-4 554 253
Årsresultat etter minoritetsinteresser		8 102 303	-4 554 253
Totalresultat		8 102 303	-4 554 253
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		8 102 303	-4 554 253
Sum overføringer og disponeringer		8 102 303	-4 554 253



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	146 480	1 501 869
Sum immaterielle eiendeler		146 480	1 501 869
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler	4		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	583 011 556	583 520 645
Lån til foretak i samme konsern	6	92 193 607	99 323 402
Sum finansielle anleggsmidler		675 205 163	682 844 048
Sum anleggsmidler		675 351 643	684 345 917
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		483 113	1 024 022
Konsernfordringer	6	15 099 145	28 560 332
Sum fordringer		15 582 258	29 584 354
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		5 698 498	3 835 478
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 698 498	3 835 478
Sum omløpsmidler		21 280 756	33 419 833
SUM EIENDELER		696 632 399	717 765 749

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	60 000	60 000
Overkurs	3	270 207 686	270 207 686
Annen innskutt egenkapital	3		
Sum innskutt egenkapital		270 267 686	270 267 686
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	12 860 919	4 758 616
Sum opptjent egenkapital		12 860 919	4 758 616
Sum egenkapital		283 128 605	275 026 302
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4, 7	409 062 496	413 312 498
Øvrig langsiktig gjeld	6, 7		19 311 107
Sum annen langsiktig gjeld	7	409 062 496	432 623 605
Sum langsiktig gjeld		409 062 496	432 623 605
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 478	25 283
Betalbar skatt	2	1 073 466	438 605
Skyldig offentlige avgifter			16 136
Kortsiktig konserngjeld	6		
Annen kortsiktig gjeld		3 364 354	9 635 818
Sum kortsiktig gjeld		4 441 298	10 115 842
Sum gjeld		413 503 794	442 739 447
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		696 632 399	717 765 749
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	4		
Pantstillelser	4		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 498160

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 466 460
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NOPARK 3 AS
Forretningsadresse: c/o Malling & Co Forvaltning AS
Dronning Mauds gate 10
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: MALLING & CO FORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap 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, 23.06.2022



Organisasjonsnr: 918 466 460
NOPARK 3 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad		112 116	393 089
Sum kostnader		112 116	393 089
Driftsresultat		-112 116	-393 089
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 117 658	1 478 093
Annen renteinntekt			522
Annen finansinntekt		14 446 467	13 590 074
Sum finansinntekter		17 564 126	15 068 689
Rentekostnad til foretak i samme konsern			74 410
Annen rentekostnad		7 064 440	20 218 677
Annen finanskostnad			30
Sum finanskostnader		7 064 440	20 293 117
Netto finans		10 499 685	-5 224 429
Ordinært resultat før skattekostnad		10 387 569	-5 617 517
Skattekostnad på ordinært resultat	2	2 285 266	-1 063 264
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 102 303	-4 554 253
Årsresultat	3	8 102 303	-4 554 253
Årsresultat etter minoritetsinteresser		8 102 303	-4 554 253
Totalresultat		8 102 303	-4 554 253
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		8 102 303	-4 554 253
Sum overføringer og disponeringer		8 102 303	-4 554 253



Organisasjonsnr: 918 466 460
NOPARK 3 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	146 480	1 501 869
Sum immaterielle eiendeler		146 480	1 501 869
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler	4		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	583 011 556	583 520 645
Lån til foretak i samme konsern	6	92 193 607	99 323 402
Sum finansielle anleggsmidler		675 205 163	682 844 048
Sum anleggsmidler		675 351 643	684 345 917
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		483 113	1 024 022
Konsernfordringer	6	15 099 145	28 560 332
Sum fordringer		15 582 258	29 584 354
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		5 698 498	3 835 478
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 698 498	3 835 478
Sum omløpsmidler		21 280 756	33 419 833
SUM EIENDELER		696 632 399	717 765 749
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	60 000	60 000
Overkurs	3	270 207 686	270 207 686
Annen innskutt egenkapital	3		
Sum innskutt egenkapital		270 267 686	270 267 686



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	12 860 919	4 758 616
Sum opptjent egenkapital		12 860 919	4 758 616
Sum egenkapital		283 128 605	275 026 302
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4, 7	409 062 496	413 312 498
Øvrig langsiktig gjeld	6, 7		19 311 107
Sum annen langsiktig gjeld	7	409 062 496	432 623 605
Sum langsiktig gjeld		409 062 496	432 623 605
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 478	25 283
Betalbar skatt	2	1 073 466	438 605
Skyldig offentlige avgifter			16 136
Kortsiktig konserngjeld	6		
Annen kortsiktig gjeld		3 364 354	9 635 818
Sum kortsiktig gjeld		4 441 298	10 115 842
Sum gjeld		413 503 794	442 739 447
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		696 632 399	717 765 749
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	4		
Pantstillelser	4		



Organisasjonsnr: 918 466 460
NOPARK 3 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note
0

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsregnskap 2021

Nopark 3 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 918 466 460



RESULTATREGNSKAP

NOPARK 3 AS

DRIFTSINNETEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Annen driftskostnad		112 116	393 089
Sum driftskostnader		112 116	393 089
Driftsresultat		-112 116	-393 089
FINANSINNETEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 117 658	1 478 093
Annen renteinntekt		0	522
Annen finansinntekt		14 446 467	13 590 074
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	74 410
Annen rentekostnad		7 064 440	20 218 677
Annen finanskostnad		0	30
Resultat av finansposter		10 499 685	-5 224 429
Ordinært resultat før skattekostnad		10 387 569	-5 617 517
Skattekostnad på ordinært resultat	2	2 285 266	-1 063 264
Ordinært resultat		8 102 303	-4 554 253
Årsresultat	3	8 102 303	-4 554 253
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		8 102 303	-4 554 253
Sum overføringer		8 102 303	-4 554 253

NOPARK 3 AS



BALANSE

NOPARK 3 AS

EIENDELER	Note	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
Utsatt skattefordel	2	146 480	1 501 869
Sum immaterielle eiendeler		146 480	1 501 869
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	5	583 011 556	583 520 645
Lån til foretak i samme konsern	6	92 193 607	99 323 402
Sum finansielle anleggsmidler		675 205 163	682 844 048
Sum anleggsmidler		675 351 643	684 345 917
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		483 113	1 024 022
Konsernfordringer	6	15 099 145	28 560 332
Sum fordringer		15 582 258	29 584 354
Bankinnskudd, kontanter o.l.		5 698 498	3 835 478
Sum omløpsmidler		21 280 756	33 419 833
Sum eiendeler		696 632 399	717 765 749

NOPARK 3 AS



BALANSE

NOPARK 3 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	3	60 000	60 000
Overkurs	3	270 207 686	270 207 686
Sum innskutt egenkapital		270 267 686	270 267 686
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	3	12 860 919	4 758 616
Sum opptjent egenkapital		12 860 919	4 758 616
Sum egenkapital		283 128 605	275 026 302
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4, 7	409 062 496	413 312 498
Øvrig langsiktig gjeld	6, 7	0	19 311 107
Sum annen langsiktig gjeld	7	409 062 496	432 623 605
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		3 478	25 283
Betalbar skatt	2	1 073 466	438 605
Skyldig offentlige avgifter		0	16 136
Annen kortsiktig gjeld		3 364 354	9 635 818
Sum kortsiktig gjeld		4 441 298	10 115 842
Sum gjeld		413 503 794	442 739 447
Sum egenkapital og gjeld		696 632 399	717 765 749

Styret i Nopark 3 AS

Carl Peter Ross Tengström
styreleder

Ola Stendebakken
styremedlem

Marc Etienne Henriksen
styremedlem

NOPARK 3 AS



NOPARK 3 AS

918 466 460

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt 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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

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 virkelig verdi.

AKSJER I DATTERSELSKAP

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

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.

Note 1 Lønnskostnader

Nopark 3 AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2021 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser. Selskapet har ingen sysselsatte.



NOPARK 3 AS

918 466 460

Note 2 Skatt

<u>Årets skattekostnad</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	929 877	438 605
Endring i utsatt skattefordel	1 355 389	-1 501 869
Skattekostnad ordinært resultat	2 285 266	-1 063 264
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	10 387 569	-5 617 517
Permanente forskjeller	0	784 498
Endring i midlertidige forskjeller	-6 160 856	6 826 676
Mottatt konsernbidrag	652 678	0
Skattepliktig inntekt	4 879 390	1 993 657
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-2 248 346	-2 551 211
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	3 321 812	2 989 816
Sum betalbar skatt i balansen	1 073 466	438 605

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>Endring</u>
Andre forskjeller	-665 820	-6 826 676	-6 160 856
Sum	-665 820	-6 826 676	-6 160 856
Grunnlag for utsatt skattefordel	-665 820	-6 826 676	-6 160 856
Utsatt skattefordel (22 %)	-146 480	-1 501 869	-1 355 388



NOPARK 3 AS

918 466 460

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2020	60 000	270 207 686	0	4 758 616	275 026 302
Årets resultat				8 102 303	8 102 303
Pr 31.12.2021	60 000	270 207 686	0	12 860 919	283 128 605



NOPARK 3 AS **918 466 460**

Note 4 Pantstillelser og garantier

	31.12.2021	31.12.2020
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	409 062 496	413 312 498
Sum	409 062 496	413 312 498
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
1. pri. Panterett mNOK 433 ,- i gnr. 200 bnr. 1260 i Tromsø	93 413 664	95 610 485
1. pri. Panterett mNOK 433 ,- i gnr. 150 bnr. 1018 i Kristiansand	181 987 659	187 686 984
1. pri. Panterett mNOK 433 ,- i gnr. 200 bnr. 1995 i Tromsø	36 765 071	42 713 850
1. pri. Panterett mNOK 433 ,- i gnr. 110 bnr. 574 i Drammen	95 614 390	103 897 583
Sum	407 780 784	429 908 902



NOPARK 3 AS

918 466 460

Note 5 Aksjer og andeler i andre foretak m.v.

	Anskaffelseskost	Balanseført verdi
		31.12.2021
Finansielle anleggsmidler		
Aksjer Bryggen Eiendom Tromsø AS	155 085 877	156 077 584
Aksjer Grønningen Invest AS	111 874 392	111 333 058
Aksjer Tollboden Eiendom Drammen AS	193 185 486	194 688 474
Aksjer i Sjøgaten Eiendomsutvikling A/s	127 205 241	120 912 441
Sum	587 350 996	583 011 556

Alle selskapene har forretningskontor i Oslo, eiendommene er lokalisert i Tromsø, Drammen og Kristiansand.



NOPARK 3 AS **918 466 460**

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2021	2020
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	92 193 607	99 323 402
Andre kortsiktige fordringer konsern	15 099 145	28 560 332
Sum	107 292 752	127 883 734
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	0	19 311 107
Sum	0	19 311 107

Mellomværende og lån i konsernforhold renteberegnes til markedsvilkår.
Det er ikke avtalt nedbetalingstid på mellomværende.

Selskapet er en del av konsernordning. Selskapets eiendeler vil til enhver tid tjene som sikkerhet for egne og øvrige konsernselskapers forpliktelser svarende det beløp som er trukket under ordningen.



NOPARK 3 AS

918 466 460

Note 7 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

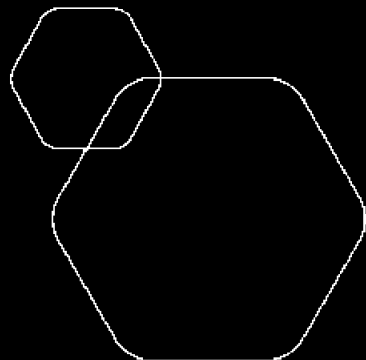
	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	409 062 496	413 312 498
Øvrig langsiktig gjeld	0	19 311 107
Påløpte renter (inkl renteswap)	3 334 384	9 522 967
Sum	412 396 880	442 146 571

Selskapet har langsiktig pantelån i Nordea Bank AB. 50 % av lånet er sikret under en step-up renteswap og resterende ligger på flytende rente. Lånet forfaller innen 5 år skal tilbakebetales innen 2022. Lånene gjelder kjøp av Bryggen Eiendom Tromsø AS, Grønningen Invest AS, Sjøgaten Eiendomsutvikling A/s og Tollboden Eiendom Drammen AS i 2017.

Separk 5 AB har stilt aksjene i Nopark 3 AS og datterselskaper som sikkerhet for pantelånet, se egen note for informasjon.

Kassekreditt (ramme MNOK 10)

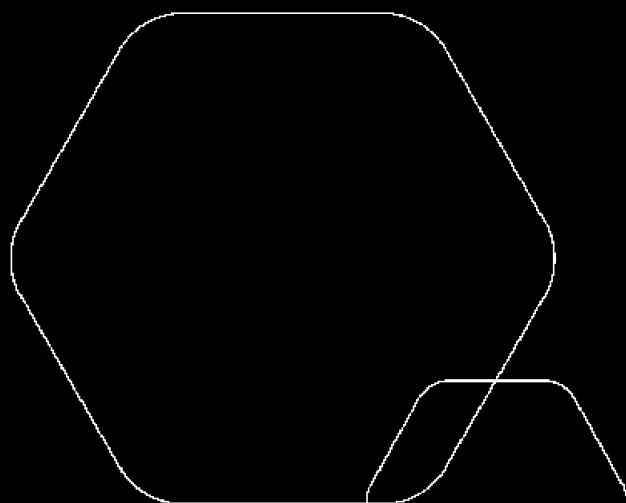
Selskapene i konsernet er deltakere i en konsernkontoordning hvor Nopark 3 AS er hovedkontoinnehaver. Alle deltakerne er solidarisk ansvarlige overfor en hver tid utestående på konsernkontoen.



Årsregnskap 2021

Nopark 3 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 918 466 460

 H19TKEcw5-BknpFN5wc




RESULTATREGNSKAP

NOPARK 3 AS

DRIFTSINNETEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Annen driftskostnad		112 116	393 089
Sum driftskostnader		112 116	393 089
Driftsresultat		-112 116	-393 089
FINANSINNETEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 117 658	1 478 093
Annen renteinntekt		0	522
Annen finansinntekt		14 446 467	13 590 074
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	74 410
Annen rentekostnad		7 064 440	20 218 677
Annen finanskostnad		0	30
Resultat av finansposter		10 499 685	-5 224 429
Ordinært resultat før skattekostnad		10 387 569	-5 617 517
Skattekostnad på ordinært resultat	2	2 285 266	-1 063 264
Ordinært resultat		8 102 303	-4 554 253
Årsresultat	3	8 102 303	-4 554 253
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		8 102 303	-4 554 253
Sum overføringer		8 102 303	-4 554 253

NOPARK 3 AS

 H19TKEcwS-BknpFNSwc

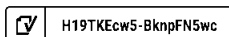


BALANSE

NOPARK 3 AS

EIENDELER	Note	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
Utsatt skattefordel	2	146 480	1 501 869
Sum immaterielle eiendeler		146 480	1 501 869
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	5	583 011 556	583 520 645
Lån til foretak i samme konsern	6	92 193 607	99 323 402
Sum finansielle anleggsmidler		675 205 163	682 844 048
Sum anleggsmidler		675 351 643	684 345 917
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		483 113	1 024 022
Konsernfordringer	6	15 099 145	28 560 332
Sum fordringer		15 582 258	29 584 354
Bankinnskudd, kontanter o.l.		5 698 498	3 835 478
Sum omløpsmidler		21 280 756	33 419 833
Sum eiendeler		696 632 399	717 765 749

NOPARK 3 AS





BALANSE

NOPARK 3 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	3	60 000	60 000
Overkurs	3	270 207 686	270 207 686
Sum innskutt egenkapital		270 267 686	270 267 686
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	3	12 860 919	4 758 616
Sum opptjent egenkapital		12 860 919	4 758 616
Sum egenkapital		283 128 605	275 026 302
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4, 7	409 062 496	413 312 498
Øvrig langsiktig gjeld	6, 7	0	19 311 107
Sum annen langsiktig gjeld	7	409 062 496	432 623 605
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		3 478	25 283
Betalbar skatt	2	1 073 466	438 605
Skyldig offentlige avgifter		0	16 136
Annen kortsiktig gjeld		3 364 354	9 635 818
Sum kortsiktig gjeld		4 441 298	10 115 842
Sum gjeld		413 503 794	442 739 447
Sum egenkapital og gjeld		696 632 399	717 765 749

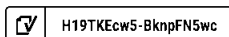
Styret i Nopark 3 AS

Carl Peter Ross Tengström
styreleder

Ola Stendebakken
styremedlem

Marc Etienne Henriksen
styremedlem

NOPARK 3 AS





NOPARK 3 AS

918 466 460

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt 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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

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 virkelig verdi.

AKSJER I DATTERSELSKAP

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

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.

Note 1 Lønnskostnader

Nopark 3 AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2021 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser. Selskapet har ingen sysselsatte.



NOPARK 3 AS

918 466 460

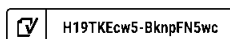
Note 2 Skatt

<u>Årets skattekostnad</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	929 877	438 605
Endring i utsatt skattefordel	1 355 389	-1 501 869
Skattekostnad ordinært resultat	2 285 266	-1 063 264
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	10 387 569	-5 617 517
Permanente forskjeller	0	784 498
Endring i midlertidige forskjeller	-6 160 856	6 826 676
Mottatt konsernbidrag	652 678	0
Skattepliktig inntekt	4 879 390	1 993 657
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-2 248 346	-2 551 211
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	3 321 812	2 989 816
Sum betalbar skatt i balansen	1 073 466	438 605

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>Endring</u>
Andre forskjeller	-665 820	-6 826 676	-6 160 856
Sum	-665 820	-6 826 676	-6 160 856
Grunnlag for utsatt skattefordel	-665 820	-6 826 676	-6 160 856
Utsatt skattefordel (22 %)	-146 480	-1 501 869	-1 355 388

Side 6



H19TKEcwS-BknpFNSwc



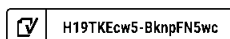
NOPARK 3 AS

918 466 460

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2020	60 000	270 207 686	0	4 758 616	275 026 302
Årets resultat				8 102 303	8 102 303
Pr 31.12.2021	60 000	270 207 686	0	12 860 919	283 128 605

Side 7



H19TKEcwS-BknpFNSwc



NOPARK 3 AS **918 466 460**

Note 4 Pantstillelser og garantier

	31.12.2021	31.12.2020
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	409 062 496	413 312 498
Sum	409 062 496	413 312 498
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
1. pri. Panterett mNOK 433 ,- i gnr. 200 bnr. 1260 i Tromsø	93 413 664	95 610 485
1. pri. Panterett mNOK 433 ,- i gnr. 150 bnr. 1018 i Kristiansand	181 987 659	187 686 984
1. pri. Panterett mNOK 433 ,- i gnr. 200 bnr. 1995 i Tromsø	36 765 071	42 713 850
1. pri. Panterett mNOK 433 ,- i gnr. 110 bnr. 574 i Drammen	95 614 390	103 897 583
Sum	407 780 784	429 908 902



NOPARK 3 AS

918 466 460

Note 5 Aksjer og andeler i andre foretak m.v.

	Anskaffelseskost	Balanseført verdi
		31.12.2021
Finansielle anleggsmidler		
Aksjer Bryggen Eiendom Tromsø AS	155 085 877	156 077 584
Aksjer Grønningen Invest AS	111 874 392	111 333 058
Aksjer Tollboden Eiendom Drammen AS	193 185 486	194 688 474
Aksjer i Sjøgaten Eiendomsutvikling A/s	127 205 241	120 912 441
Sum	587 350 996	583 011 556

Alle selskapene har forretningskontor i Oslo, eiendommene er lokalisert i Tromsø, Drammen og Kristiansand.



NOPARK 3 AS **918 466 460**

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2021	2020
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	92 193 607	99 323 402
Andre kortsiktige fordringer konsern	15 099 145	28 560 332
Sum	107 292 752	127 883 734
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	0	19 311 107
Sum	0	19 311 107

Mellomværende og lån i konsernforhold renteberegnes til markedsvilkår.
Det er ikke avtalt nedbetalingstid på mellomværende.

Selskapet er en del av konsernordning. Selskapets eiendeler vil til enhver tid tjene som sikkerhet for egne og øvrige konsernselskapers forpliktelser svarende det beløp som er trukket under ordningen.



NOPARK 3 AS

918 466 460

Note 7 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	409 062 496	413 312 498
Øvrig langsiktig gjeld	0	19 311 107
Påløpte renter (inkl renteswap)	3 334 384	9 522 967
Sum	412 396 880	442 146 571

Selskapet har langsiktig pantelån i Nordea Bank AB. 50 % av lånet er sikret under en step-up renteswap og resterende ligger på flytende rente. Lånet forfaller innen 5 år skal tilbakebetales innen 2022. Lånene gjelder kjøp av Bryggen Eiendom Tromsø AS, Grønningen Invest AS, Sjøgaten Eiendomsutvikling A/s og Tollboden Eiendom Drammen AS i 2017.

Separk 5 AB har stilt aksjene i Nopark 3 AS og datterselskaper som sikkerhet for pantelånet, se egen note for informasjon.

Kassekreditt (ramme MNOK 10)

Selskapene i konsernet er deltakere i en konsernkontoordning hvor Nopark 3 AS er hovedkontoinnehaver. Alle deltakerne er solidarisk ansvarlige overfor en hver tid utestående på konsernkontoen.



Document history

COMPLETED BY ALL:
24.05.2022 15:56

SENT BY OWNER:
Karine Ruud Melhus - 24.05.2022 12:56

DOCUMENT ID:
BknpFN5wc

ENVELOPE ID:
H19TKEcw5-BknpFN5wc

DOCUMENT NAME:
Nopark 3 AS 23.05.22.pdf
11 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
MARC ETIENNE HENRIKSEN marc.henriksen@midstar.se	Signed	24.05.2022 13:11	eID	Swedish BankID (DOB: 03/03/1973)
	Authenticated	24.05.2022 13:11	Low	IP: 193.13.76.210
OLA STENDEBAKKEN ola.stendebakken@midstar.se	Signed	24.05.2022 13:12	eID	Swedish BankID (DOB: 11/09/1970)
	Authenticated	24.05.2022 13:11	Low	IP: 193.13.76.210
PETER TENGSTRÖM peter.tengstrom@midstar.se	Signed	24.05.2022 15:56	eID	Swedish BankID (DOB: 26/01/1972)
	Authenticated	24.05.2022 15:56	Low	IP: 193.13.76.210

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PDF sealed



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Nopark 3 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Nopark 3 AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utfører og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: 5B0CQ-ZMA20-X40FT-8XKKK-N834H-1AD55



Uavhengig revisors beretning - Nopark 3 AS

avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 25.05.2022
KPMG AS

Ole Christian Fongaard
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: 5B0CQ-ZMA20-X40FT-8XKKK-N834H-1AD55



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."

Ole Christian Fongaard

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5997-4-274114

IP: 80.232.xxx.xxx

2022-05-25 14:37:03 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 5BOCQ-ZMA20-X4OFT-8XXXX-N834H-1AD55

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>