



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 08.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 30.06.2024





Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad		288 712	112 116
Sum kostnader		288 712	112 116
Driftsresultat		-288 712	-112 116
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 935 644	3 117 658
Annen renteinntekt		1 469 855	
Annen finansinntekt		22 791 426	14 446 467
Sum finansinntekter		28 196 924	17 564 126
Annen rentekostnad		14 515 809	7 064 440
Annen finanskostnad		4 169 055	
Sum finanskostnader		18 684 865	7 064 440
Netto finans		9 512 060	10 499 685
Ordinært resultat før skattekostnad		9 223 348	10 387 569
Skattekostnad på resultat	2	2 029 463	2 285 266
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 193 885	8 102 303
Årsresultat	3	7 193 885	8 102 303
Årsresultat etter minoritetsinteresser		7 193 885	8 102 303
Totalresultat		7 193 885	8 102 303
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		7 193 885	8 102 303
Sum overføringer og disponeringer		7 193 885	8 102 303



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		146 480
Sum immaterielle eiendeler			146 480
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler	4		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	583 011 556	583 011 556
Lån til foretak i samme konsern	6	91 112 459	92 193 607
Sum finansielle anleggsmidler		674 124 015	675 205 163
Sum anleggsmidler		674 124 015	675 351 643
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		17 191	483 113
Konsernfordringer	6	23 073 357	15 099 145
Sum fordringer		23 090 548	15 582 258
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 964 357	5 698 498
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 964 357	5 698 498
Sum omløpsmidler		25 054 905	21 280 756
SUM EIENDELER		699 178 921	696 632 399

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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	20 054 804	12 860 919
Sum opptjent egenkapital		20 054 804	12 860 919
Sum egenkapital		290 322 490	283 128 605
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4, 7	404 812 496	409 062 496
Øvrig langsiktig gjeld	6, 7		
Sum annen langsiktig gjeld	7	404 812 496	409 062 496
Sum langsiktig gjeld		404 812 496	409 062 496
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 047	3 478
Betalbar skatt	2	1 882 983	1 073 466
Skyldig offentlige avgifter		8 770	
Kortsiktig konserngjeld	6		
Annen kortsiktig gjeld		2 148 135	3 364 354
Sum kortsiktig gjeld		4 043 935	4 441 298
Sum gjeld		408 856 431	413 503 794
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		699 178 921	696 632 399
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	4		
Pantstillelser	4		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 497485

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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 08.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 918 466 460
NOPARK 3 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad		288 712	112 116
Sum kostnader		288 712	112 116
Driftsresultat		-288 712	-112 116
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 935 644	3 117 658
Annen renteinntekt		1 469 855	
Annen finansinntekt		22 791 426	14 446 467
Sum finansinntekter		28 196 924	17 564 126
Annen rentekostnad		14 515 809	7 064 440
Annen finanskostnad		4 169 055	
Sum finanskostnader		18 684 865	7 064 440
Netto finans		9 512 060	10 499 685
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	2	2 029 463	2 285 266
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 193 885	8 102 303
Årsresultat	3	7 193 885	8 102 303
Årsresultat etter minoritetsinteresser		7 193 885	8 102 303
Totalresultat		7 193 885	8 102 303
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		7 193 885	8 102 303
Sum overføringer og disponeringer		7 193 885	8 102 303



Organisasjonsnr: 918 466 460
NOPARK 3 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		146 480
Sum immaterielle eiendeler			146 480
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler	4		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	583 011 556	583 011 556
Lån til foretak i samme konsern	6	91 112 459	92 193 607
Sum finansielle anleggsmidler		674 124 015	675 205 163
Sum anleggsmidler		674 124 015	675 351 643
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		17 191	483 113
Konsernfordringer	6	23 073 357	15 099 145
Sum fordringer		23 090 548	15 582 258
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		1 964 357	5 698 498
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 964 357	5 698 498
Sum omløpsmidler		25 054 905	21 280 756
SUM EIENDELER		699 178 921	696 632 399
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	20 054 804	12 860 919
Sum opptjent egenkapital		20 054 804	12 860 919
Sum egenkapital		290 322 490	283 128 605
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4, 7	404 812 496	409 062 496
Øvrig langsiktig gjeld	6, 7		
Sum annen langsiktig gjeld	7	404 812 496	409 062 496
Sum langsiktig gjeld		404 812 496	409 062 496
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 047	3 478
Betalbar skatt	2	1 882 983	1 073 466
Skyldig offentlige avgifter		8 770	
Kortsiktig konserngjeld	6		
Annen kortsiktig gjeld		2 148 135	3 364 354
Sum kortsiktig gjeld		4 043 935	4 441 298
Sum gjeld		408 856 431	413 503 794
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		699 178 921	696 632 399
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	4		
Pantstillelser	4		



Organisasjonsnr: 918 466 460
NOPARK 3 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2022

Nopark 3 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 918 466 460



RESULTATREGNSKAP

NOPARK 3 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Annen driftskostnad		288 712	112 116
Sum driftskostnader		288 712	112 116
Driftsresultat		-288 712	-112 116
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 935 644	3 117 658
Annen renteinntekt		1 469 855	0
Annen finansinntekt		22 791 426	14 446 467
Annen rentekostnad		14 515 809	7 064 440
Annen finanskostnad		4 169 055	0
Resultat av finansposter		9 512 060	10 499 685
Resultat før skattekostnad		9 223 348	10 387 569
Skattekostnad på resultat	2	2 029 463	2 285 266
Resultat		7 193 885	8 102 303
Årsresultat	3	7 193 885	8 102 303
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		7 193 885	8 102 303
Sum overføringer		7 193 885	8 102 303

NOPARK 3 AS



BALANSE

NOPARK 3 AS

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
Utsatt skattefordel	2	0	146 480
Sum immaterielle eiendeler		0	146 480
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	5	583 011 556	583 011 556
Lån til foretak i samme konsern	6	91 112 459	92 193 607
Sum finansielle anleggsmidler		674 124 015	675 205 163
Sum anleggsmidler		674 124 015	675 351 643
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		17 191	483 113
Konsernfordringer	6	23 073 357	15 099 145
Sum fordringer		23 090 548	15 582 258
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 964 357	5 698 498
Sum omløpsmidler		25 054 905	21 280 756
Sum eiendeler		699 178 921	696 632 399

NOPARK 3 AS



BALANSE

NOPARK 3 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
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	20 054 804	12 860 919
Sum opptjent egenkapital		20 054 804	12 860 919
Sum egenkapital		290 322 490	283 128 605
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4, 7	404 812 496	409 062 496
Sum annen langsiktig gjeld	7	404 812 496	409 062 496
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		4 047	3 478
Betalbar skatt	2	1 882 983	1 073 466
Skyldig offentlige avgifter		8 770	0
Annen kortsiktig gjeld		2 148 135	3 364 354
Sum kortsiktig gjeld		4 043 935	4 441 298
Sum gjeld		408 856 431	413 503 794
Sum egenkapital og gjeld		699 178 921	696 632 399

Oslo , 08.05.2023
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 2022 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser. Selskapet har ingen sysselsatte.



NOPARK 3 AS

918 466 460

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 882 983	929 877
Endring i utsatt skattefordel	146 480	1 355 389
Skattekostnad ordinært resultat	2 029 463	2 285 266
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	9 223 348	10 387 569
Permanente forskjeller	1 485	0
Endring i midlertidige forskjeller	-665 820	-6 160 856
Mottatt konsernbidrag	0	652 678
Skattepliktig inntekt	8 559 013	4 879 390
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-3 131 131	-2 248 346
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	5 014 114	3 321 812
Sum betalbar skatt i balansen	1 882 983	1 073 466

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

	2022	2021	Endring
Andre forskjeller	0	-665 820	-665 820
Sum	0	-665 820	-665 820
Grunnlag for utsatt skattefordel	0	-665 820	-665 820
Utsatt skattefordel (22 %)	0	-146 480	-146 480

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	60 000	270 207 686	0	12 860 919	283 128 605
Årets resultat				7 193 885	7 193 885
Pr 31.12.2022	60 000	270 207 686	0	20 054 804	290 322 490

Side 6



NOPARK 3 AS **918 466 460**

Note 4 Pantstillelser og garantier

	31.12.2022	31.12.2021
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	404 812 496	409 062 496
Sum	404 812 496	409 062 496

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

1. pri. Panterett mNOK 433 ,- i gnr. 200 bnr. 1260 i Tromsø	91 195 940	93 413 664
1. pri. Panterett mNOK 433 ,- i gnr. 150 bnr. 1018 i Kristiansand	175 463 055	181 987 659
1. pri. Panterett mNOK 433 ,- i gnr. 200 bnr. 1995 i Tromsø	35 433 002	36 765 071
1. pri. Panterett mNOK 433 ,- i gnr. 110 bnr. 574 i Drammen	127 032 935	95 614 390
Sum	429 124 932	407 780 784

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

	Anskaffelseskost	Balanseført verdi
		31.12.2022
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

	2022	2021
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	91 112 459	92 193 607
Andre kortsiktige fordringer konsern	23 073 357	15 099 145
Sum	114 185 816	107 292 752

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.

Note 7 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	404 812 496	409 062 496
Påløpte renter (inkl renteswap)	2 083 802	3 334 384
Sum	406 896 298	412 396 880

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)

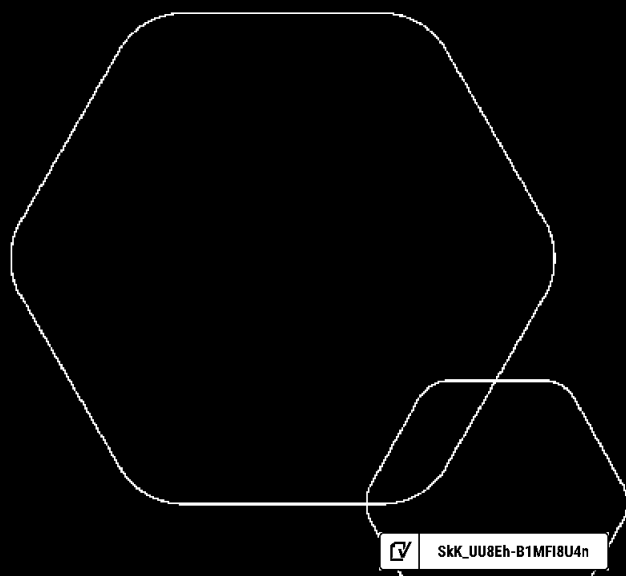
Selskapene i konsernet er deltakere i en konsernkontoordning hvor Nopark 3 AS er hovedkontoinnehaver. Alle deltakerne er solidarisk ansvarlige overfor en hver tid utestående på konsernkontoen.



Årsregnskap 2022

Nopark 3 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 918 466 460

 SkK_UU8EH-B1MF18U4n

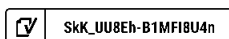


RESULTATREGNSKAP

NOPARK 3 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Annen driftskostnad		288 712	112 116
Sum driftskostnader		288 712	112 116
Driftsresultat		-288 712	-112 116
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 935 644	3 117 658
Annen renteinntekt		1 469 855	0
Annen finansinntekt		22 791 426	14 446 467
Annen rentekostnad		14 515 809	7 064 440
Annen finanskostnad		4 169 055	0
Resultat av finansposter		9 512 060	10 499 685
Resultat før skattekostnad		9 223 348	10 387 569
Skattekostnad på resultat	2	2 029 463	2 285 266
Resultat		7 193 885	8 102 303
Årsresultat	3	7 193 885	8 102 303
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		7 193 885	8 102 303
Sum overføringer		7 193 885	8 102 303

NOPARK 3 AS



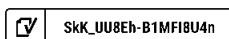


BALANSE

NOPARK 3 AS

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
Utsatt skattefordel	2	0	146 480
Sum immaterielle eiendeler		0	146 480
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	5	583 011 556	583 011 556
Lån til foretak i samme konsern	6	91 112 459	92 193 607
Sum finansielle anleggsmidler		674 124 015	675 205 163
Sum anleggsmidler		674 124 015	675 351 643
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		17 191	483 113
Konsernfordringer	6	23 073 357	15 099 145
Sum fordringer		23 090 548	15 582 258
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 964 357	5 698 498
Sum omløpsmidler		25 054 905	21 280 756
Sum eiendeler		699 178 921	696 632 399

NOPARK 3 AS





BALANSE

NOPARK 3 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
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	20 054 804	12 860 919
Sum opptjent egenkapital		20 054 804	12 860 919
Sum egenkapital		290 322 490	283 128 605
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4, 7	404 812 496	409 062 496
Sum annen langsiktig gjeld	7	404 812 496	409 062 496
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		4 047	3 478
Betalbar skatt	2	1 882 983	1 073 466
Skyldig offentlige avgifter		8 770	0
Annen kortsiktig gjeld		2 148 135	3 364 354
Sum kortsiktig gjeld		4 043 935	4 441 298
Sum gjeld		408 856 431	413 503 794
Sum egenkapital og gjeld		699 178 921	696 632 399


Oslo , 08.05.2023
Styret i Nopark 3 AS

Carl Peter Ross Tengström
styreleder

Ola Stendebakken
styremedlem

Marc Etienne Henriksen
styremedlem

NOPARK 3 AS

 SkK_UU8EH-B1MF18U4n



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 2022 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser. Selskapet har ingen sysselsatte.



NOPARK 3 AS 918 466 460

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 882 983	929 877
Endring i utsatt skattefordel	146 480	1 355 389
Skattekostnad ordinært resultat	2 029 463	2 285 266
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	9 223 348	10 387 569
Permanente forskjeller	1 485	0
Endring i midlertidige forskjeller	-665 820	-6 160 856
Mottatt konsernbidrag	0	652 678
Skattepliktig inntekt	8 559 013	4 879 390
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-3 131 131	-2 248 346
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	5 014 114	3 321 812
Sum betalbar skatt i balansen	1 882 983	1 073 466

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

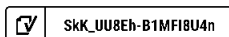
	2022	2021	Endring
Andre forskjeller	0	-665 820	-665 820
Sum	0	-665 820	-665 820
Grunnlag for utsatt skattefordel	0	-665 820	-665 820
Utsatt skattefordel (22 %)	0	-146 480	-146 480

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	60 000	270 207 686	0	12 860 919	283 128 605
Årets resultat				7 193 885	7 193 885
Pr 31.12.2022	60 000	270 207 686	0	20 054 804	290 322 490

Side 6





NOPARK 3 AS **918 466 460**

Note 4 Pantstillelser og garantier

	31.12.2022	31.12.2021
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	404 812 496	409 062 496
Sum	404 812 496	409 062 496

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

1. pri. Panterett mNOK 433 ,- i gnr. 200 bnr. 1260 i Tromsø	91 195 940	93 413 664
1. pri. Panterett mNOK 433 ,- i gnr. 150 bnr. 1018 i Kristiansand	175 463 055	181 987 659
1. pri. Panterett mNOK 433 ,- i gnr. 200 bnr. 1995 i Tromsø	35 433 002	36 765 071
1. pri. Panterett mNOK 433 ,- i gnr. 110 bnr. 574 i Drammen	127 032 935	95 614 390
Sum	429 124 932	407 780 784

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

	Anskaffelseskost	Balanseført verdi
		31.12.2022
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

	2022	2021
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	91 112 459	92 193 607
Andre kortsiktige fordringer konsern	23 073 357	15 099 145
Sum	114 185 816	107 292 752

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.

Note 7 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	404 812 496	409 062 496
Påløpte renter (inkl renteswap)	2 083 802	3 334 384
Sum	406 896 298	412 396 880

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:
22.05.2023 13:09

SENT BY OWNER:
Karine Ruud Melhus - 08.05.2023 13:01

DOCUMENT ID:
B1MF18U4n

ENVELOPE ID:
SkK_UU8EH-B1MF18U4n

DOCUMENT NAME:
Nopark 3 AS Årsregnskap 2022.pdf
8 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
OLA STENDEBAKKEN ola.stendebakken@midstar.se	Signed Authenticated	08.05.2023 17:18 08.05.2023 17:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/09/11) IP: 81.229.183.182
PETER TENGSTRÖM peter.tengstrom@midstar.se	Signed Authenticated	09.05.2023 15:07 09.05.2023 15:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/01/26) IP: 193.13.76.210
MARC ETIENNE HENRIKSEN marc.henriksen@midstar.se	Signed Authenticated	22.05.2023 13:09 22.05.2023 13:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/03/03) 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
P.O. Box 7000 Majorstuen
N-0306 Oslo

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

Til generalforsamlingen i Nopark 3 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nopark 3 AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo document key: VP4X5-8CE4E-WYKBT-PSZF4-X886D-G7OW3



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 utformer 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 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 intern 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, 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 modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 24. mai 2023
KPMG AS

Ole Christian Fongaard
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: VP4X5-8CE4E-WYKBT-PSZF4-X886D-G7OW3



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

Serienummer: 9578-5997-4-274114

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-05-24 09:10:55 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: VP4X5-SCE4E-WYKBT-PSZF4-X886D-G7OW3

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/validator>