



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 026 062
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NÆRINGSBYGG I NORGE III AS
Forretningsadresse: c/o Obligo Real Estate
Støperigata 2
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: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stig Håkonsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2022

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, 25.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	6,7	1 003 000	946 000
Sum kostnader		1 003 000	946 000
Driftsresultat		-1 003 000	-946 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	7	56 454 000	127 306 000
Sum finansinntekter		56 454 000	127 306 000
Annen finanskostnad	7	133 044 000	191 252 000
Sum finanskostnader		133 044 000	191 252 000
Netto finans		-76 590 000	-63 946 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-77 593 000	-64 892 000
Skattekostnad på ordinært resultat	5	0	68 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-77 593 000	-64 960 000
Årsresultat		-77 593 000	-64 960 000
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		288 330 000	
Overføringer til/fra annen egenkapital		-365 923 000	-64 961 000
Sum overføringer og disponeringer		-77 593 000	-64 961 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		0	0
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		357 000	317 000
Konsernfordringer	4	543 277 000	722 511 000
Sum fordringer		543 634 000	722 828 000
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	3	281 244 000	331 142 000
Sum investeringer		281 244 000	331 142 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	368 000	2 673 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		368 000	2 673 000
Sum omløpsmidler		825 246 000	1 056 643 000
SUM EIENDELER		825 246 000	1 056 643 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1,2	1 544 000	1 544 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum innskutt egenkapital		1 544 000	1 544 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	1	104 015 000	469 938 000
Sum opptjent egenkapital		104 015 000	469 938 000
Sum egenkapital		105 559 000	471 482 000
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Skyldige offentlige avgifter			32 000
Utbytte		265 275 000	
Kortsiktig konserngjeld	4	454 091 000	585 129 000
Annen kortsiktig gjeld		321 000	
Sum kortsiktig gjeld		719 687 000	585 161 000
Sum gjeld		719 687 000	585 161 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		825 246 000	1 056 643 000



RESULTATREGNSKAP 01.01 - 31.12

Beløp i NOK 1 000	Note	2021	2020
DRIFTSKOSTNADER			
Andre driftskostnader	6, 7	1 003	946
Sum driftskostnader		1 003	946
DRIFTSRESULTAT		-1 003	-946
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter	7	56 454	127 306
Finanskostnader	7	-133 044	-191 252
Netto finansposter		-76 589	-63 947
RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		-77 593	-64 893
Skattekostnad	5	-	68
ÅRSRESULTAT		-77 593	-64 961
Opplysninger om disponering:			
Tilleggsutbytte		23 055	-
Avsatt utbytte		265 275	-
Overført fra/ til annen egenkapital		-365 923	-64 961
Sum disponert		-77 593	-64 961



EIENDELER 31.12

Beløp i NOK 1 000	Note	2021	2020
OMLØPSMIDLER			
Finansielle omløpsmidler			
Investeringer i aksjer	3	281 244	331 142
Sum finansielle omløpsmidler		281 244	331 142
Fordringer			
Fordringer på konsernselskaper	4	543 277	722 511
Andre fordringer		357	317
Sum fordringer		543 634	722 828
Bankinnskudd	8	368	2 673
Sum omløpsmidler		825 247	1 056 643
SUM EIENDELER		825 246	1 056 643

Næringsbygg i Norge III AS



EGENKAPITAL OG GJELD
31.12

Beløp i NOK 1 000	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1,2	1 544	1 544
Sum innskutt egenkapital		1 544	1 544
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	1	104 015	469 938
Sum opptjent egenkapital		104 015	469 938
Sum egenkapital		105 559	471 482
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Utbytte		265 275	-
Leverandørgjeld		-	-
Skyldig offentlige avgifter		-	32
Gjeld til konsernselskaper	4	454 091	585 129
Annen kortsiktig gjeld		321	-
Sum kortsiktig gjeld		719 687	585 161
Sum gjeld		719 687	585 161
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		825 246	1 056 643

Oslo, 11. mai 2022

Morten Weltergreen
Styrets leder

Guibert Richard
Styremedlem

Jean-Francois Bossy
Styremedlem



KONTANTSTRØMOPPSTILLING 01.01 - 31.12

Beløp i NOK 1 000	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skatt	-77 593	-64 893
Betalt skatt	-	-
Tap/ gevinst ved salg av driftsmidler og datterselskaper	-29 621	-70 884
Poster klassifisert som finansieringsaktiviteter	8 450	-20 054
Nedskrivninger/ reversering av nedskrivninger	97 755	160 697
Endring i andre tidsavgrensingsposter	121	-50
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-888	4 815
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Innbetaling ved salg av aksjer og andeler	-	83 320
Utbetaling ved nye utlån	-2 438	-4 272
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-2 438	79 048
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetaling ved opptak av kortsiktig og langsiktig gjeld	1 022	-
Tilbakebetaling til aksjonærene/ utbytte	-	-82 976
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	1 022	-82 976
Netto endring i likvider i året	-2 305	887
Bankinnskudd per 01.01	2 673	1 786
Bankinnskudd per 31.12	368	2 673



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Konsolideringsprinsipper

Selskapet er et investeringsselskap med intensjon om midlertid eie av sine aksjeinvesteringer. Med basis i rskl § 3-8 og NRS 17 Virksomhetskjøp er konsernregnskap ikke utarbeidet basert på at plasseringene er av midlertidig karakter.

Investering i aksjer

Investering i aksjer vurderes etter kostmetoden. 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 antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk.

Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede. Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Oversliger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Som følge av klassifiseringen som investeringsselskap er alle selskapets investeringer i aksjer klassifisert som omløpsmidler.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i de respektive selskap, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Det avsettes ikke for utsatt skatt knyttet til merverdier på eiendommer ved selskapskjøp.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.



Note 1 Egenkapital

Beløp i NOK 1000

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 1.1	1 544	469 938	471 482
Tilleggsutbytte	-	-23 055	-23 055
Avsatt utbytte	-	-265 275	-265 275
Årets resultat	-	-77 593	-77 593
Egenkapital pr 31.12	1 544	104 015	105 559

Note 2 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapets aksjekapital består av 30 884 242 A-aksjer og 30 884 232 B-aksjer, alle pålydende NOK 0,025. Audrey Holdco S.à.r.l. eier 80 % av A-aksjene, Green Holdco S.à.r.l. eier 20 % av A-aksjene, mens Audrey Scandinavian Midco Sarl eier 100% av B-aksjene. Alle selskapene er tilknyttet Blackstone Real Estate Partners IV L.P.

B-aksjene har eksklusiv rett til et hvert utbytte eller annen utdeling som stammer fra datterselskapene Hotellfastigheter i Gävle AB, Hotellfastigheter i Gävle HB (solgt i 2020), Terminal Real Estate Sweden AB (solgt i 2017) og Scante Oy. Motsvarende har A-aksjene eksklusiv rett til et hvert utbytte eller annen utdeling som stammer fra all annen virksomhet i selskapet. Ut over dette har A- og B-aksjene like rettigheter i selskapet.

Note 3 Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Beløp i NOK 1000

Selskapets navn	Portefølje	Land	Ervrevet	Stemmeandel	Bokført verdi	Resultat	Bokført EK
AMD Holding AS		Norge	2015	100 %	5 087	-100 062	5 223
Hotellfastigheter i Gävle AB				100 %	26 016	532	59 669
Hysesbostäder i Sverige 24 AB				100 %	226 621	8 141	234 486
Hysesbostäder i Sverige 25 AB	Curanum	Sverige	2006	100 %	-	-305	1 293
Steinloch C AB	Curanum	Sverige	2006	100 %	21 520	387	63 668
Scante OY	Alpha	Finland	2006	100 %	-	-206	-2 736
Retail I OY	Alpha	Finland	2006	100 %	-	-	-
					281 244		

Norge III Denver 700 17th Street AS ble likvidert i 2021. Regnskapsmessig gevinst fra likvidasjonsoppgjøret ble TNOK 29 621. Investeringen i AMD Holding AS er nedskrevet med TNOK 100 000 i 2021.

Note 4 Fordringer og gjeld

Beløp i NOK 1000

Selskapet har følgende fordringer på konsernselskaper:

Låntaker	Betingelser	Valuta	Pålydende i valuta	Bokført verdi
AMD Holding AS	3 mnd. EURIBOR + 1%	EUR	49 321	492 656
Retail I Oy	3 mnd. EURIBOR + 1%	EUR	4 150	-
Scante Oy	3 mnd. EURIBOR + 1%	EUR	510	-
Audrey Holdco Sarl	3 mnd. EURIBOR + 1%	USD	4 592	40 497
Green Holdco Sarl	3 mnd. EURIBOR + 1%	USD	1 148	10 124
SUM				543 277

Fordringene på Retail I Oy og Scante Oy er regnskapsmessig nedskrevet til 0.

Selskapet har følgende gjeld til konsernselskaper:

Låntaker	Betingelser	Saldo
Hotellfastigheter i Gävle AB	3 mnd. STIBOR + 1%	58 145
Hysesbostäder i Sverige 24 AB	3 mnd. EURIBOR + 1%	267 823
Steinloch C AB	3 mnd. EURIBOR + 1%	29 396
Global Eiendom Utbetaling Norge 2007 AS	3 mnd. STIBOR + 1%	2 985
Audrey Holdco Sarl	3 mnd. EURIBOR + 1%	802
Green Holdco Sarl	3 mnd. EURIBOR + 1%	200
AMD Holding AS	3 mnd. NIBOR + 1%	74 741
SUM		454 091

Næringsbygg i Norge III AS



Note 5 Skatt

Beløp i NOK 1000

	2021	2020
Betalbar skatt i Norge	-	-
Endring utsatt skatt	-	-
Skatt på konsernbidrag	-	68
Sum skattekostnad	-	68
Årets skattegrunnlag i Norge		
Resultat før skatt	-77 593	-64 893
Permanente forskjeller	70 840	89 813
Avgitt konsernbidrag	-	-309
Fremførbart underskudd	-	-24 610
Årets skattegrunnlag	-6 753	-

Skatteøkende/(-reduserende) midlertidige forskjeller i Norge

	2021	2020
Underskudd til fremføring	-6 753	-
Grunnlag beregning utsatt skatt	-6 753	-
Nedvurdering av grunnlag for utsatt skattefordel	6 753	-
Balanseførte midlertidige forskjeller	-	-
Utsatt skatt	-	-

Utsatt skattefordel er ikke balanseført da det ikke er sannsynlighetsovervekt for at skattefordelen kan utrykkes.

	2021	2020
Avstemming av selskapets skatteprosent		
22% skatt av resultat før skatt	-17 070	-14 277
22 % skatt av permanente forskjeller	15 585	19 759
Nedvurdering av utsatt skattefordel	1 486	-5 414
Beregnet skattekostnad	0	68
Effektiv skattesats (skattekostnad i forhold til resultat før skatt)	0 %	0 %

Note 6 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser mm.

Beløp i NOK 1 000

Selskapet har ingen ansatte og er derfor ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon

	2021	2020
Honorar til styret		
Styrehonorar	-	-
Honorar til revisor (inkl. mva)	2021	2020
Lovpålagt revisjon	143	138
Andre tjenester	-	-
Sum	143	138



Note 7 Poster som er slått sammen i regnskapet

Beløp i NOK 1000

Andre driftskostnader	2021	2020
Kjøpte tjenester	236	138
Forvaltningskostnader	650	611
Øvrige kostnader	117	198
Sum andre driftskostnader	1 003	946

Finansinntekter	2021	2020
Renteinntekt fra konsernselskap	6 635	7 945
Gevinst ved realisasjon av aksjer *	29 621	70 884
Valutagevinst	20 198	48 476
Sum finansinntekter	56 454	127 305

Finanskostnader	2021	2020
Rentekostnader til datterselskaper	-3 929	-4 048
Annen rentekostnad	-6	-35
Netto nedskrivninger av aksjer i datterselskap	-100 000	-159 000
Nedskrivninger av finansielle eiendeler	-461	-2 897
Valutatap	-28 648	-26 473
Sum finanskostnader	-133 044	-191 252

* Se også Note 3

Note 8 Bankinnskudd

Alle beløp i Valuta 1 000

Selskapets bankkonti fordeler seg på følgende valuta pr 31.12:

	I valuta	I NOK
Bankinnskudd i SEK	328	319
Bankinnskudd i EUR	3	34
Bankinnskudd i USD	0	3
Bankinnskudd i NOK	12	12
Totalt		368

Selskapet har ingen bundne bankmidler.

Note 9 Covid-19

Den pågående koronaviruspandemien («Covid-19») og myndighetspålagte restriksjoner på visse virksomheter har forårsaket forstyrrelser i den globale økonomien. Selv om en økonomisk bedring delvis er i gang, fortsetter den å være gradvis, ujevn og preget av ulikheter mellom sektorer og regioner. Estimatenes og forutsetningenes som ligger til grunn for årsregnskapet er basert på tilgjengelig informasjon per 31. desember 2021, inkludert vurdering om det finansielle markedet og økonomiske forhold som kan endres over tid.



Årsberetning 2021 - Næringsbygg i Norge III AS

Selskapets virksomhet

Næringsbygg i Norge III AS (NBN) ble stiftet i 2005, men selskapets operative virksomhet startet først i 2006. Selskapet sitt formål har vært å investere i næringsbygg i EU/EØS og USA. Selskapets forretningskontor ligger i Oslo.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Vesentlige hendelser i regnskapsåret

Datterselskapet Norge III Denver 700 17th Street AS er likvidert i 2021. Regnskapsmessig gevinst fra likvidasjonsoppgjøret ble TNOK 29 621. Investeringen i AMD Holding AS er nedskrevet med TNOK 100 000. Utover dette har det ikke vært vesentlige hendelser i regnskapsåret.

Redegjørelse for årsregnskapet

Selskapets årsresultat i 2021 ble TNOK – 77 593 mot TNOK – 64 961 i 2020.

Driftsresultat for 2021 utgjorde TNOK – 1 003. Tilsvarende var driftsresultatet TNOK – 946 i 2020. Selskapets likviditetsbeholdning utgjorde TNOK 368 pr. 31. desember 2021. Tilsvarende tall pr. 31. desember 2020 utgjorde TNOK 2 673. Totalkapitalen var ved utgangen av året TNOK 825 246 mot TNOK 1 056 643 pr. 31. desember 2020. Egenkapitalandelen pr. 31. desember 2020 utgjorde 12,8 prosent mot 44,6 prosent pr. 31. desember 2020.

Selskapet har i løpet av året hatt en negativ kontantstrøm på TNOK 2 305. Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter er positiv med TNOK 1 022. Netto utbetalinger knyttet til investeringsaktiviteter utgjør TNOK 2 438. Kontantstrømmen fra operasjonelle aktiviteter er negativ med TNOK 888.

Hendelser etter balansedagen

Det har ikke vært vesentlige hendelser etter balansedagen som påvirker årsregnskapet.

Covid-19

Den pågående koronaviruspandemien («Covid-19») og myndighetspålagte restriksjoner på visse virksomheter har forårsaket forstyrrelser i den globale økonomien. Selv om en økonomisk bedring delvis er i gang, fortsetter den å være gradvis, ujevn og preget av ulikheter mellom sektorer og regioner. Estimatenes og forutsetningenes som ligger til grunn for årsregnskapet er basert på tilgjengelig informasjon per 31. desember 2021, inkludert vurdering om det finansielle markedet og økonomiske forhold som kan endres over tid.

Fremtidig utvikling

Selskapets fremtidige utvikling vil i hovedsak avhenge av verdiutviklingen i selskapets investeringer. Selskapet jobber aktivt med realisasjonsmuligheter for sine investeringer.

Finansiell risiko

Selskapets egenkapital er utsatt for valutasingninger i forholdet NOK/ USD, NOK/ SEK og NOK/ EUR.



Arbeidsmiljø og personale

Selskapet ingen ansatte. Det synes således ikke nødvendig å iverksette tiltak i forhold til arbeidsmiljø eller likestilling i selskapets virksomhet. Selskapets styre består av tre menn.

Miljørapportering

Selskapets virksomhet forurensar i svært begrenset grad det ytre miljø. Miljøarbeid er likevel en viktig del av virksomheten, hvor fokus rettes både mot miljøvennlige tiltak i drift og vedlikehold så vel som leietagernes bruk av eiendommene.

Forskning og utvikling

Selskapet har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i regnskapsåret.

Årsresultat og disponeringer

Selskapets årsresultat på TNOK – 77 593 er disponert som følger:

Tilleggsutbytte	TNOK	23 055
Avsatt utbytte	TNOK	265 275
Overført fra annen egenkapital	TNOK	- 365 923
Sum disponert	TNOK	- 77 593

Oslo, 11. mai 2022

Morten Wettergreen
Styrets leder

Guilbert Richard
Styremedlem

Jean-Francois Bossy
Styremedlem



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6a, 0191 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Næringsbygg I Norge Iii AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Næringsbygg I Norge Iii AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjon

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.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Building a better
working world

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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

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 årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 regnskapsestimaterne 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 betydelig tvil 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 om årsregnskapet og årsberetningen. 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 30. mai 2022
ERNST & YOUNG AS

Andreas Lie
statsautorisert revisor



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Konsolideringsprinsipper

Selskapet er et investeringsselskap med intensjon om midlertid eie av sine aksjeinvesteringer. Med basis i rskl § 3-8 og NRS 17 Virksomhetskjøp er konsernregnskap ikke utarbeidet basert på at plasseringene er av midlertidig karakter.

Investering i aksjer

Investering i aksjer vurderes etter kostmetoden. 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 antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk.

Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede. Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Som følge av klassifiseringen som investeringsselskap er alle selskapets investeringer i aksjer klassifisert som omløpsmidler.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i de respektive selskap, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Det avsettes ikke for utsatt skatt knyttet til merverdier på eiendommer ved selskapskjøp.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.



Note 1 Egenkapital

Beløp i NOK 1000

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 1.1	1 544	469 938	471 482
Tilleggsutbytte	-	-23 055	-23 055
Avsatt utbytte	-	-265 275	-265 275
Årets resultat	-	-77 593	-77 593
Egenkapital pr 31.12	1 544	104 015	105 559

Note 2 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapets aksjekapital består av 30 884 242 A-aksjer og 30 884 232 B-aksjer, alle pålydende NOK 0,025. Audrey Holdco S.à.r.l. eier 80 % av A-aksjene, Green Holdco S.à.r.l. eier 20 % av A-aksjene, Audrey Scandinavian Midco Sarl eier 100% av B-aksjene. Alle selskapene er tilknyttet Blackstone Real Est. Partners IV L.P.

B-aksjene har eksklusiv rett til et hvert utbytte eller annen utdeling som stammer fra datterselskapene Hotellfastigheter i Gävle AB, Hotellfastigheter i Gävle HB (solgt i 2020), Terminal Real Estate Sweden AB (solgt i 2017) og Scante Oy. Motsvarende har A-aksjene eksklusiv rett til et hvert utbytte eller annen utdeling som stammer fra all annen virksomhet i selskapet. Ut over dette har A- og B- aksjene like rettigheter i selskapet.

Note 3 Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Beløp i NOK 1000

Selskapets navn	Portefølje	Land	Ervervet	Stemandel	Bokført verdi	Resultat	Bokført EK
AMD Holding AS		Norge	2015	100 %	5 087	-100 062	5 223
Hotellfastigheter i Gävle AB				100 %	26 016	532	59 669
Hysesbostäder i Sverige 24 AB				100 %	228 621	8 141	234 486
Hysesbostäder i Sverige 25 AB	Curanum	Sverige	2006	100 %	-	-305	1 293
Steinloch C AB	Curanum	Sverige	2006	100 %	21 520	387	63 668
Scante Oy	Alpha	Finland	2006	100 %	-	-206	-2 736
Retail Oy	Alpha	Finland	2006	100 %	-	-	-
					<u>281 244</u>		

Norge III Denver 700 17th Street AS ble likvidert i 2021. Regnskapsmessig gevinst fra likvidasjonsoppgjøret ble TNOK 29 621. Investeringen i AMD Holding AS er nedskrevet med TNOK 100 000 i 2021.

Note 4 Fordringer og gjeld

Beløp i NOK 1000

Selskapet har følgende fordringer på konsernselskaper:

Låntaker	Betingelser	Valuta	Pålydende i valuta	Bokført verdi
AMD Holding AS	3 mnd. EURIBOR + 1%	EUR	49 321	492 656
Retail Oy	3 mnd. EURIBOR + 1%	EUR	4 150	-
Scante Oy	3 mnd. EURIBOR + 1%	EUR	510	-
Audrey Holdco Sarl	3 mnd. EURIBOR + 1%	USD	4 592	40 497
Green Holdco Sarl	3 mnd. EURIBOR + 1%	USD	1 148	10 124
SUM				543 277

Fordringene på Retail Oy og Scante Oy er regnskapsmessig nedskrevet til 0.

Selskapet har følgende gjeld til konsernselskaper:

Låntaker	Betingelser	Saldo
Hotellfastigheter i Gävle AB	3 mnd. STIBOR + 1%	58 145
Hysesbostäder i Sverige 24 AB	3 mnd. EURIBOR + 1%	287 823
Steinloch C AB	3 mnd. EURIBOR + 1%	29 396
Global Eiendom Utbetaling Norge 2007 AS	3 mnd. STIBOR + 1%	2 985
Audrey Holdco Sarl	3 mnd. EURIBOR + 1%	802
Green Holdco Sarl	3 mnd. EURIBOR + 1%	200
AMD Holding AS	3 mnd. NIBOR + 1%	74 741
SUM		454 091



Note 5 Skatt

Beløp i NOK 1000

	2021	2020
Betalbar skatt i Norge	-	-
Endring utsatt skatt	-	-
Skatt på konsernbidrag	-	68
Sum skattekostnad	-	68

Årets skattegrunnlag i Norge

Resultat før skatt	-77 583	-64 893
Permanente forskjeller	70 840	89 813
Avgitt konsernbidrag	-	-309
Fremførbart underskudd	-	-24 610
Årets skattegrunnlag	-6 753	-

Skatteøkende/(-reduserende) midlertidige forskjeller i Norge

	2021	2020
Underskudd til fremføring	-6 753	-
Grunnlag beregning utsatt skatt	-6 753	-
Nedvurdering av grunnlag for utsatt skattefordel	6 753	-
Balanseførte midlertidige forskjeller	-	-
Utsatt skatt	-	-

Utsatt skattefordel er ikke balanseført da det ikke er sannsynlighetsovervekt for at skattefordelen kan utnyttes.

Avstemning av selskapets skatteprosent

22% skatt av resultat før skatt	-17 070	-14 277
22 % skatt av permanente forskjeller	15 585	19 759
Nedvurdering av utsatt skattefordel	1 486	-5 414
Beregnet skattekostnad	0	88

Effektiv skattesats (skattekostnad i forhold til resultat før skatt)

0 % 0 %

Note 6 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser mm.

Beløp i NOK 1 000

Selskapet har ingen ansatte og er derfor ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon

Honorar til styret

Styrehonorar	-	-
--------------	---	---

Honorar til revisor (inkl. mva)

Lovpålagt revisjon	143	138
Andre tjenester	-	-
Sum	143	138



Note 7 Poster som er slått sammen i regnskapet

Beløp i NOK 1000

Andre driftskostnader	2021	2020
Kjøpte tjenester	236	138
Forvaltningskostnader	650	611
Øvrige kostnader	117	198
Sum andre driftskostnader	1 003	946

Finansinntekter	2021	2020
Renteinntekt fra konsernselskap	6 635	7 945
Gevinst ved realisasjon av aksjer *	29 621	70 884
Valutagevinst	20 198	48 476
Sum finansinntekter	56 454	127 306

Finanskostnader	2021	2020
Rentekostnader til datterselskaper	-3 929	-4 048
Annen rentekostnad	-6	-35
Netto nedskrivninger av aksjer i datterselskap	-100 000	-158 000
Nedskrivninger av finansielle eiendeler	-461	-2 697
Valutataap	-28 648	-26 473
Sum finanskostnader	-133 044	-191 252

* Se også Note 3

Note 8 Bankinnskudd

Alle beløp i Valuta 1 000

Selskapets bankkonti fordeler seg på følgende valuta pr 31.12:

	I valuta	I NOK
Bankinnskudd i SEK	328	319
Bankinnskudd i EUR	3	34
Bankinnskudd i USD	0	3
Bankinnskudd i NOK	12	12
Totalt		368

Selskapet har ingen bundne bankmidler.

Note 9 Covid-19

Den pågående koronaviruspandemien («Covid-19») og myndighetspålagte restriksjoner på visse virksomheter har forårsaket forstyrrelser i den globale økonomien. Selv om en økonomisk bedring delvis er i gang, fortsetter den å være gradvis, ujevn og preget av ulikheter mellom sektorer og regioner. Estimaterne og forutsetningene som ligger til grunn for årsregnskapet er basert på tilgjengelig informasjon per 31. desember 2021, inkludert vurdering om det finansielle markedet og økonomiske forhold som kan endres over tid.