



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 918 002 715  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ALDEN 3 AS  
Forretningsadresse: 7. etasje  
Olav Vs gate 5  
0161 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anne Sørensen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.07.2023

### 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, 16.08.2024



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                  | Note | 2022           | 2021              |
|---|------|----------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                       |      |                |                   |
| <b>Inntekter</b>                              |      |                |                   |
| Annen driftsinnekt                            |      |                | 48 432 828        |
| Annen renteinntekt                            |      | 105 312        | 13 574            |
| Innt. på inv. i annet foretak i samme konsern |      |                | 37 925            |
| <b>Sum inntekter</b>                          |      | <b>105 312</b> | <b>48 484 327</b> |
| <b>Kostnader</b>                              |      |                |                   |
| Annen driftskostnad                           | 4    | 64 408         | 51 500            |
| <b>Sum kostnader</b>                          |      | <b>64 408</b>  | <b>51 500</b>     |
| <b>Driftsresultat</b>                         |      | <b>40 904</b>  | <b>48 432 827</b> |
| <b>Netto finans</b>                           |      |                |                   |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>    |      | <b>40 904</b>  | <b>48 432 827</b> |
| Skattekostnad på ordinært resultat            |      | 3 332          |                   |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>  |      | <b>37 572</b>  | <b>48 432 827</b> |
| <b>Årsresultat</b>                            |      | <b>37 572</b>  | <b>48 432 827</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>          |      |                |                   |
| Ekstraordinært utbytte                        | 7    |                | 40 000 000        |
| Overføringer til/fra annen egenkapital        | 7    | 37 572         | 8 432 827         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>      |      | <b>37 572</b>  | <b>48 432 827</b> |



## Balanse

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2022              | 2021              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |      |                   |                   |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>               |      |                   |                   |
| Investering i datterselskap                    | 8    | 27 825 675        | 27 813 861        |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>           |      | <b>27 825 675</b> | <b>27 813 861</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>27 825 675</b> | <b>27 813 861</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>                                   |      |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                   |                   |
| Andre fordringer                               | 8    |                   | 37 925            |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      |                   | <b>37 925</b>     |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende            | 10   | 11 379 983        | 50 301 154        |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>11 379 983</b> | <b>50 301 154</b> |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>11 379 983</b> | <b>50 339 079</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>39 205 658</b> | <b>78 152 940</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                             |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                    |      |                   |                   |
| Selskapskapital                                | 11,7 | 973 487           | 927 130           |
| Overkurs                                       | 7    | 27 840 414        | 26 886 770        |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>                |      | <b>28 813 901</b> | <b>27 813 900</b> |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                    |      |                   |                   |
| Annen egenkapital                              | 7    | 10 376 612        | 10 339 040        |



## Balanse

| <b>Beløp i: NOK</b>             | <b>Note</b> | <b>2022</b>       | <b>2021</b>       |
|---------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>Sum opptjent egenkapital</b> |             | <b>10 376 612</b> | <b>10 339 040</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>          |             | <b>39 190 513</b> | <b>38 152 940</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>     |             | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |             |                   |                   |
| Utbytte                         | 7           |                   | 40 000 000        |
| Annen kortsiktig gjeld          | 7,8,3       | 15 145            |                   |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     |             | <b>15 145</b>     | <b>40 000 000</b> |
| <b>Sum gjeld</b>                |             | <b>15 145</b>     | <b>40 000 000</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |             | <b>39 205 658</b> | <b>78 152 940</b> |



## Konsernets resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                  | Note | 2022                | 2021               |
|---|------|---------------------|--------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                       |      |                     |                    |
| <b>Inntekter</b>                              |      |                     |                    |
| Annen driftsinntekt                           |      |                     | 3 853 488          |
| Annen renteinntekt                            |      | 7 189 125           | 5 392 659          |
| Annen finansinntekt                           |      | 281 864 483         | 363 389 614        |
| Inntekt på inv. i tilknyttet selskap          | 2    | 50 008 659          | -3 116 438         |
| Verdiøkning markedsbaserte oml.midler         | 3    | 3 084 194           | 325 839 471        |
| <b>Sum inntekter</b>                          |      | <b>342 146 461</b>  | <b>695 358 794</b> |
| <b>Kostnader</b>                              |      |                     |                    |
| Lønnskostnad                                  | 4,5  | 4 944 453           | 6 663 075          |
| Annen driftskostnad                           | 4    | 3 092 038           | 5 981 360          |
| Annen finanskostnad                           |      | 428 371 934         | 100 932 790        |
| <b>Sum kostnader</b>                          |      | <b>436 408 425</b>  | <b>113 577 225</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                         |      | <b>-94 261 964</b>  | <b>581 781 569</b> |
| Annen rentekostnad                            |      | 6 024 808           | 5 670 028          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                    |      | <b>6 024 808</b>    | <b>5 670 028</b>   |
| <b>Netto finans</b>                           |      | <b>-6 024 808</b>   | <b>-5 670 028</b>  |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>    |      | <b>-100 286 772</b> | <b>576 111 541</b> |
| Skattekostnad på ordinært resultat            | 6    | 46 148              | 13 765 009         |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>  |      | <b>-100 332 920</b> | <b>562 346 532</b> |
| <b>Årsresultat</b>                            |      | <b>-100 332 920</b> | <b>562 346 532</b> |
| Minoritetsinteresser                          | 7    | 17 853 794          | 17 578 997         |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b> |      | <b>-118 186 714</b> | <b>544 767 535</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>          |      |                     |                    |
| Tilleggsutbytte                               | 7    | 8 871 868           |                    |
| Ekstraordinært utbytte                        | 7    | 4 927 081           |                    |
| Overføringer til/fra annen egenkapital        | 7    | -114 131 870        | 562 346 532        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>      |      | <b>-100 332 921</b> | <b>562 346 532</b> |



## Konsernets resultatregnskap

| <b>Beløp i: NOK</b> | <b>Note</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|
|---------------------|-------------|-------------|-------------|

---



## Konsernets balanse

| Beløp i: NOK  | Note | 2022                 | 2021                 |
|---|------|----------------------|----------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                                  |      |                      |                      |
| <b>Anleggsmidler</b>  |      |                      |                      |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                               |      |                      |                      |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |      |                      |                      |
| Investeringer i tilknyttet selskap                          | 2    | 39 395 757           | 20 096 508           |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | 9    | 17 027 677           | 1 507 243            |
| Investeringer i aksjer og andeler                           | 3    | 116 726 361          | 139 919 531          |
| Obligasjoner  |      | 1 545 826            |                      |
| Andre fordringer  | 9    | 98 428 084           | 142 938 155          |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>                        |      | <b>273 123 705</b>   | <b>304 461 437</b>   |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                                    |      | <b>273 123 705</b>   | <b>304 461 437</b>   |
| <b>Omløpsmidler</b>   |      |                      |                      |
| <b>Varer</b>  |      |                      |                      |
| <b>Fordringer</b>   |      |                      |                      |
| Kundefordringer   |      |                      | 216 875              |
| Andre fordringer  | 8    | 561 447              | 10 563 085           |
| <b>Sum fordringer</b>                                       |      | <b>561 447</b>       | <b>10 779 960</b>    |
| <b>Investeringer</b>  |      |                      |                      |
| Markedsbaserte aksjer                                       | 3    | 1 395 043 094        | 1 525 555 051        |
| <b>Sum investeringer</b>                                    |      | <b>1 395 043 094</b> | <b>1 525 555 051</b> |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                  |      |                      |                      |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                         | 10   | 391 144 183          | 504 545 700          |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>              |      | <b>391 144 183</b>   | <b>504 545 700</b>   |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                                     |      | <b>1 786 748 724</b> | <b>2 040 880 711</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>  |      | <b>2 059 872 429</b> | <b>2 345 342 148</b> |

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Konsernets balanse

| Beløp i: NOK                    | Note  | 2022                 | 2021                 |
|---------------------------------|-------|----------------------|----------------------|
| <b>Egenkapital</b>              |       |                      |                      |
| <b>Innskutt egenkapital</b>     |       |                      |                      |
| Selskapskapital                 | 11,7  | 973 487              | 927 130              |
| Overkurs                        | 7     | 27 840 412           | 26 886 770           |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b> |       | <b>28 813 899</b>    | <b>27 813 900</b>    |
| <b>Opptjent egenkapital</b>     |       |                      |                      |
| Fond                            | 7     | 1 803 656 613        | 1 914 567 524        |
| Minoritetsinteresser            | 7     | 68 439 390           | 62 332 264           |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b> |       | <b>1 872 096 003</b> | <b>1 976 899 788</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>          |       | <b>1 900 909 902</b> | <b>2 004 713 688</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>     |       | <b>0</b>             | <b>0</b>             |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |       |                      |                      |
| Gjeld til kredittinstitusjoner  |       | 124 001 159          | 157 985 396          |
| Leverandørgjeld                 |       | 7 900                | 372 849              |
| Betalbar skatt                  | 6     |                      | 15 853 357           |
| Skyldige offentlige avgifter    |       | 315 870              | 543 037              |
| Utbytte                         | 7     | 8 871 868            | 40 000 000           |
| Annen kortsiktig gjeld          | 7,8,3 | 25 765 730           | 125 873 821          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     |       | <b>158 962 527</b>   | <b>340 628 460</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                |       | <b>158 962 527</b>   | <b>340 628 460</b>   |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |       | <b>2 059 872 429</b> | <b>2 345 342 148</b> |



# Årsregnskap 2022 Alden 3 AS

Styrets årsberetning  
Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrøm  
Noter til regnskapet  
Revisors beretning

Org.nr.: 918 002 715



## Alden 3 AS

### Årsberetning for 2022

#### **Arten av virksomheten og hvor virksomheten drives**

Konsernets virksomhet er knyttet til kjøp og salg av aksjer, herunder utlån og garantistillelser samt deltakelse i andre selskaper og dertil hørende virksomhet.

Konsernet består av morselskapet Alden 3 AS som eier 96,87% av Alden AS, 66,6% av Nordic Property Holding AS og 100% av Praedium Eiendom AS.

Konsernet er lokalisert i Oslo kommune.

#### **Fortsatt drift**

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetningen.

#### **Arbeidsmiljø og likestilling**

Morselskapet har ingen ansatte. Datterselskapet har i 2022 hatt tre ansatte, to kvinner og en mann. Arbeidsmiljøet anses som godt. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak som har betydning for likestilling eller arbeidsmiljø. Styret består av en mann.

#### **Ytre miljø**

Virksomhetens bransje medfører verken forurensning eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø.

#### **Forsknings- og utviklingsaktiviteter**

Konsernet har ingen pågående forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

#### **Styreforsikring**

Konsernet har ikke tegnet styreforsikring som dekker styre og daglig leder.

#### **Redegjørelse for årsregnskapet**

Konsernet er ikke utsatt for særskilte faktorer som påvirker virksomheten ut over hva som er vanlig for en virksomhet i denne bransjen. Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

Det er ikke foretatt spesielle strategiske endringer i 2022 med tanke på satsningsområder.

Årsresultatet for morselskapet ble et overskudd på NOK 37.572 i 2022 mot et overskudd på NOK 48.432.827 i 2021. Årsresultatet for konsernet ble et underskudd på -NOK 100.332.920 i 2022 mot et overskudd på NOK 562.346.532 i 2021.



## Kontantstrøm

Kontantstrømmen for morselskapet var negativ med NOK 38,9 mill, som i hovedsak knyttet seg til utbetaling av utbytte. Kontantstrømmen for konsernet var negativ med 113,4 mill, som i hovedsak knyttet seg til handel i verdipapirer, endring i langsiktige fordringer, reduksjon av gjeld til kredittinstitusjoner og utbetaling av utbytte.

## Finansiell risiko og stilling

Konsernets finansielle risiko er i all vesentlighet knyttet til kurssvingninger på børsnoterte finanspapirer og rentenivået på kortsiktig finansiering. Valutaeksponeringen er svært begrenset.

Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet inneholdende resultatregnskap og balanse med noter en tilfredsstillende beskrivelse av morselskapets og konsernets stilling ved årsskiftet. Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som er av betydning for bedømmelsen av regnskapet.

Etter styrets oppfatning er morselskapets og konsernets finansielle stilling tilfredsstillende.

## Disponering av årsresultatet

Morselskapet:

Styret foreslår at overskuddet på NOK 37.572,- overføres til annen egenkapital

Konsernet:

Styret foreslår at underskuddet på NOK 100.332.920,- disponeres som følger:

|                                       |                    |
|---------------------------------------|--------------------|
| Avsatt til ordinært utbytte           | 8.871.868          |
| Avsatt til ekstraordinært utbytte     | 4 927 081          |
| <u>Overført fra annen egenkapital</u> | <u>114.131.870</u> |
| <u>SUM</u>                            | <u>100.332.920</u> |

Oslo, 30.06.2023

Styret i Alden 3 AS

Edvin Austbø  
styreleder



## Resultat - mor/konsern

| Morselskap                                |                   | Alden 3 AS   |                     | Konsern |                     |                    |
|---|-------------------|--|---------------------|---------|---------------------|--------------------|
| 2022                                      | 2021              |  |                     | Note    | 2022                | 2021               |
| <b>Driftsinntekter og driftskostnader</b> |                   |  |                     |         |                     |                    |
| -   | 48.432.828        | Annen driftsinntekt                                    | -                   |         | -                   | 3.853.488          |
| 105.312                                   | 13.575            | Annen renteinntekt                                     | 7.189.125           |         | 7.189.125           | 5.392.659          |
| -   | -                 | Annen finansinntekt                                    | 281.864.483         |         | 281.864.483         | 363.389.614        |
| -   | -                 | Inntekt på investering i tilknyttet selskap            | 50.008.659          | 2       | 50.008.659          | -3.116.438         |
| -   | 37.925            | Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern | -                   |         | -                   | -                  |
| -   | -                 | Verdøkning markedsbaserte omløpsmidler                 | 3.084.194           | 3       | 3.084.194           | 325.839.471        |
| <b>105.312</b>                            | <b>48.484.327</b> | <b>Sum driftsinntekter</b>                             | <b>342.146.461</b>  |         | <b>342.146.461</b>  | <b>695.358.794</b> |
| <b>Lønnskostnad</b>                       |                   |  |                     |         |                     |                    |
| -   | -                 | Lønnskostnad   | 4.944.453           | 4,5     | 4.944.453           | 6.663.075          |
| 64.408                                    | 51.500            | Annen driftskostnad                                    | 3.092.038           | 4       | 3.092.038           | 5.981.360          |
| -   | -                 | Annen finanskostnad                                    | 428.371.933         |         | 428.371.933         | 100.932.790        |
| <b>64.408</b>                             | <b>51.500</b>     | <b>Sum driftskostnader</b>                             | <b>436.408.424</b>  |         | <b>436.408.424</b>  | <b>113.577.225</b> |
| <b>40.904</b>                             | <b>48.432.827</b> | <b>DRIFTSRESULTAT</b>                                  | <b>-94.261.964</b>  |         | <b>-94.261.964</b>  | <b>581.781.569</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b> |                   |  |                     |         |                     |                    |
| -   | -                 | Annen rentekostnad                                     | 6.024.808           |         | 6.024.808           | 5.670.028          |
| -   | -                 | <b>Resultat av finansposter</b>                        | <b>-6.024.808</b>   |         | <b>-6.024.808</b>   | <b>-5.670.028</b>  |
| <b>40.904</b>                             | <b>48.432.827</b> | <b>RESULTAT FØR SKATT</b>                              | <b>-100.286.772</b> |         | <b>-100.286.772</b> | <b>576.111.541</b> |
| 3.332                                     | -                 | Skattekostnad  | 46.148              | 6       | 46.148              | 13.765.009         |
| <b>37.572</b>                             | <b>48.432.827</b> | <b>ÅRSRESULTAT</b>                                     | <b>-100.332.920</b> |         | <b>-100.332.920</b> | <b>562.346.532</b> |
| -   | -                 | Minoritetens andel                                     | 17.853.795          | 7       | 17.853.795          | 17.578.996         |
| -   | -                 | Konsernets andel                                       | -118.186.714        | 7       | -118.186.714        | 544.767.535        |
| <b>OVERFØRINGER</b>                       |                   |  |                     |         |                     |                    |
| 37.572                                    | 8.432.827         | Avsatt til annen egenkapital                           | -                   | 7       | -                   | -                  |
| -   | -                 | Avsatt til utbytte                                     | 8.871.868           | 7       | 8.871.868           | -                  |
| -   | 40.000.000        | Ekstraordinært utbytte                                 | 4.927.081           | 7       | 4.927.081           | -                  |
| -   | -                 | Overført fra annen egenkapital                         | -114.131.870        | 7       | -114.131.870        | 562.346.532        |
| <b>37.572</b>                             | <b>48.432.827</b> | <b>SUM DISPONERT</b>                                   | <b>-100.332.920</b> |         | <b>-100.332.920</b> | <b>562.346.532</b> |



## Balanse - mor/konsern

| Morselskap                       |                   | Alden 3 AS                           |      | Konsern              |                      |
|----------------------------------|-------------------|--------------------------------------|------|----------------------|----------------------|
| 2022                             | 2021              |                                      | Note | 2022                 | 2021                 |
| <b>EIENDELER</b>                 |                   |                                      |      |                      |                      |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b> |                   |                                      |      |                      |                      |
| 27.825.675                       | 27.813.861        | Investeringer i datterselskap        | 8    | -                    | -                    |
| -                                | -                 | Investeringer i tilknyttet selskap   | 2    | 39.395.757           | 20.096.508           |
| -                                | -                 | Investeringer i aksjer og andeler    | 3    | 116.726.361          | 139.919.531          |
| -                                | -                 | Lån til tilknyttet selskap           | 9    | 17.027.677           | 1.507.243            |
| -                                | -                 | Obligasjoner                         |      | 1.545.826            | -                    |
| -                                | -                 | Andre fordringer                     | 9    | 98.428.084           | 142.938.155          |
| <b>27.825.675</b>                | <b>27.813.861</b> | <b>Sum finansielle anleggsmidler</b> |      | <b>273.123.705</b>   | <b>304.461.437</b>   |
| <b>27.825.675</b>                | <b>27.813.861</b> | <b>Sum anleggsmidler</b>             |      | <b>273.123.705</b>   | <b>304.461.437</b>   |
| <b>Omløpsmidler</b>              |                   |                                      |      |                      |                      |
| <b>Fordringer</b>                |                   |                                      |      |                      |                      |
| -                                | 37.925            | Andre fordringer                     | 8    | 561.447              | 10.563.085           |
| -                                | -                 | Kundefordringer                      |      | -                    | 216.875              |
| -                                | <b>37.925</b>     | <b>Sum fordringer</b>                |      | <b>561.447</b>       | <b>10.779.960</b>    |
| <b>Investeringer</b>             |                   |                                      |      |                      |                      |
| -                                | -                 | Markedsbaserte aksjer                | 3    | 1.395.043.094        | 1.525.555.051        |
| -                                | -                 | Sum investeringer                    |      | <b>1.395.043.094</b> | <b>1.525.555.051</b> |
| <b>11.379.983</b>                | <b>50.301.154</b> | <b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>  | 10   | <b>391.144.183</b>   | <b>504.545.701</b>   |
| <b>11.379.983</b>                | <b>50.339.079</b> | <b>Sum omløpsmidler</b>              |      | <b>1.786.748.724</b> | <b>2.040.880.712</b> |
| <b>39.205.658</b>                | <b>78.152.940</b> | <b>SUM EIENDELER</b>                 |      | <b>2.059.872.429</b> | <b>2.345.342.148</b> |



## Balanse - mor/konsern

| Morselskap                  |                   | Alden 3 AS                      |       | Konsern              |                      |
|-----------------------------|-------------------|---------------------------------|-------|----------------------|----------------------|
| 2022                        | 2021              |                                 | Note  | 2022                 | 2021                 |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b> |                   |                                 |       |                      |                      |
| <b>Innskutt egenkapital</b> |                   |                                 |       |                      |                      |
| 973.487                     | 927.130           | Aksjekapital                    | 11,7  | 973.487              | 927.130              |
| 27.840.414                  | 26.886.770        | Overkurs                        | 7     | 27.840.413           | 26.886.770           |
| <b>28.813.900</b>           | <b>27.813.900</b> | <b>Sum innskutt egenkapital</b> |       | <b>28.813.899</b>    | <b>27.813.900</b>    |
| <b>Opptjent egenkapital</b> |                   |                                 |       |                      |                      |
| -                           | -                 | Fonds                           | 7     | 1.803.656.613        | 1.914.567.524        |
| 10.376.612                  | 10.339.040        | Annen egenkapital               | 7     | -                    | -                    |
| <b>10.376.612</b>           | <b>10.339.040</b> | <b>Sum opptjent egenkapital</b> |       | <b>1.803.656.613</b> | <b>1.914.567.524</b> |
| -                           | -                 | Minoritet                       | 7     | 68.439.390           | 62.332.264           |
| <b>39.190.512</b>           | <b>38.152.940</b> | <b>SUM EGENKAPITAL</b>          |       | <b>1.900.909.902</b> | <b>2.004.713.688</b> |
| <b>GJELD</b>                |                   |                                 |       |                      |                      |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>     |                   |                                 |       |                      |                      |
| -                           | -                 | Leverandørgjeld                 |       | 7.900                | 372.849              |
| -                           | -                 | Betalbar skatt                  | 6     | -                    | 15.853.357           |
| -                           | -                 | Skyldig offentlige avgifter     |       | 315.870              | 543.037              |
| -                           | -                 | Gjeld til kredittinstitusjoner  |       | 124.001.159          | 157.985.396          |
| -                           | 40.000.000        | Skyldig utbytte                 | 7     | 8.871.868            | 40.000.000           |
| 15.146                      | -                 | Annen kortsiktig gjeld          | 7,8,3 | 25.765.730           | 125.873.821          |
| <b>15.146</b>               | <b>40.000.000</b> | <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     |       | <b>158.962.527</b>   | <b>340.628.460</b>   |
| <b>15.146</b>               | <b>40.000.000</b> | <b>SUM GJELD</b>                |       | <b>158.962.527</b>   | <b>340.628.460</b>   |
| <b>39.205.658</b>           | <b>78.152.940</b> | <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |       | <b>2.059.872.429</b> | <b>2.345.342.148</b> |

Oslo, den 30. juni 2023

Edvin Austbø  
Styrets leder



## Alden 3 AS

Noteopplysninger for 2022

### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge.

#### Generelt

Konsernregnskapet inkluderer også datterselskapene Alden AS, Nordic Property Holding AS og Prædium Eiendom AS.

#### Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Gevinster og tap tilknyttet investeringer i finansielle instrumenter er klassifisert som driftsinntekter og driftskostnader.

#### Omløpsmidler/kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretslopet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

#### Varige driftsmidler og avskrivninger

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid.

#### Fordringer

Fordringer er oppført i balansen med pålydende etter fradrag for konstaterte og forventede tap.

#### Aksjer

Omløpsaksjer er vurdert til virkelig verdi. Andre aksjer som er oppført i regnskapet er ført til kostpris. I de tilfeller der den virkelige verdien er lavere enn kostprisen og dette ikke er forbigående, er det foretatt nedskrivning.

#### Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta er omregnet til balansedagens kurs.

#### Konsolidering

Konsernregnskapet inkluderer Alden 3 AS og selskaper som Alden 3 AS har bestemmende innflytelse over. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50 % av aksjene i selskapet, og konsernet er i stand til å utøve faktisk kontroll over selskapet. Minoritetsinteresser inngår i konsernets egenkapital. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Oppkjøpsmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhetssammenslutninger. Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året inkluderes i konsernregnskapet fra det tidspunktet kontroll oppnås og inntil kontroll opphører.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt i resultatregnskapet er skatt beregnet på endringer i midlertidige forskjeller mellom skattemessige og regnskapsmessige verdier og inngår som en del av selskapets totale skattekostnader. Utsatt skatt avsettes som langsiktig gjeld i balansen. I den grad utsatt skattefordel overstiger utsatt skatt føres ikke skattefordelen i balansen iht. god regnskapsskikk.

#### Kontantstrømanalyse

Kontantstrømanalysen er utarbeidet etter den indirekte metoden.

### Note 2 - Tilknyttede selskap m.v.

#### Konsern:

Datterselskapene har eierandeler i:

| Firma                         | Forretnings-<br>kontor | Eierandel/<br>stemmeandel | Verdi 1.1         | Resultatandel     | Tilgang/avgang   | Verdi 31.12       |
|-------------------------------|------------------------|---------------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| Jote Invest AS                | Os                     | 25,00 %                   | 54.360            | (9.995)           |                  | 44.365            |
| Nordstrøno Utvikling AS       | Os                     | 31,25 %                   | 523.555           | (119.034)         | -                | 404.521           |
| Grønnere Oslo AS              | Oslo                   | 34,63 %                   | -                 |                   |                  | -                 |
| InApril AS                    | Oslo                   | 32,72 %                   |                   | (8.086.429)       | 18.336.982       | 10.250.553        |
| Kontor AS                     | Oslo                   | 33,33 %                   |                   | 1                 | 8.142            | 8.143             |
| Moderne Varme AS              | Nordfjordeid           | 28,90 %                   |                   | (326.005)         | 688.927          | 362.922           |
| Jakobsen Energia AS           | Oslo                   | 20,00 %                   | 250.000           | -                 | (250.000)        | -                 |
| Bødalen Utvikling AS          | Oslo                   | 20,00 %                   | -                 |                   |                  | -                 |
| Liertoppen Tomteselskap AS    | Oslo                   | 39,39 %                   | 708.880           | (8.336)           | 218.049          | 918.593           |
| Eneo Eiendom AS               | Oslo                   | 46,30 %                   | -                 | 903               | 24.275.249       | 24.276.152        |
| Liertoppen Vest AS            | Oslo                   | 41,43 %                   | 11.531.865        | 58.607.104        | (11.531.865)     | -                 |
| Kobbervikdalen 2 Utvikling AS | Drammen                | 23,14 %                   | 7.027.848         | (49.549)          | (3.847.790)      | 3.130.509         |
| <b>Sum</b>                    |                        |                           | <b>20.096.508</b> | <b>50.008.659</b> | <b>9.113.643</b> | <b>39.395.757</b> |

Investeringene er regnskapsført etter egenkapitalmetoden.



Alden 3 AS

Noteopplysninger for 2022

**Note 3 - Aksjer og andeler i andre foretak m.v. og obligasjoner**

**Konsern:**

|                               | <u>Anskaffelseskost</u> | <u>Balanseført verdi</u> |
|-------------------------------|-------------------------|--------------------------|
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>          |                         |                          |
| Andre aksjer og andeler       | 134.084.366             | 116.726.361              |
| Sum langsiktige investeringer | <u>134.084.366</u>      | <u>116.726.361</u>       |
| <b>ØMLØPSMIDLER</b>           |                         |                          |
| Aksjer i handelsportefølje    | 1.112.509.034           | 1.395.043.094            |
| Sum kortsiktige investeringer | <u>1.112.509.034</u>    | <u>1.395.043.094</u>     |

**Note 4 - Ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.**

**Konsern:**

**Lønnskostnader består av følgende poster:**

|                                   | <u>2022</u>      | <u>2021</u>      |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Lønninger                         | 3.989.736        | 5.407.379        |
| Folketrygdavgift                  | 587.201          | 801.284          |
| Finanskatt                        | 208.227          | 200.537          |
| Pensjonskostnader                 | 107.822          | 200.336          |
| Andre lønns- og personalkostnader | 51.467           | 53.540           |
| Sum                               | <u>4.944.453</u> | <u>6.663.075</u> |

|                |   |   |
|----------------|---|---|
| Antall årsverk | 3 | 4 |
|----------------|---|---|

**Revisor**

|   |         |
|---|---------|
| Kostnadsført revisjonshonorar for året utgjør | 194.121 |
| Andre tjenester                               | 31.563  |

Alle beløp er inkl. mva

**Morselskap:**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til styret.

**Revisor**

|   |        |
|---|--------|
| Kostnadsført revisjonshonorar for året utgjør | 43.346 |
| Andre tjenester                               | 21.063 |

Alle beløp er inkl. mva

**Lån fra nærstående**

Selskapet har ingen mellomværende med nærstående pr 31.12.2022.

**Note 5 - Pensjonsforpliktelser**

**Konsern:**

Alden AS er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

**Morselskap:**

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



## Alden 3 AS

Noteopplysninger for 2022

### Note 6 - Skattekostnad

#### Konsern:

|                                     | 2022       | 2021       |
|-------------------------------------|------------|------------|
| Årets skattekostnad består av:      |            |            |
| Endring betalbar skatt tidligere år |            | -2.088.348 |
| Betalbar skatt                      | 46.148     | 15.853.357 |
| Endring utsatt skatt                | 0          | 0          |
| Netto skattekostnad                 | 46.148     | 13.765.009 |
| Utsatt skatt                        | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
| Netto grunnlag                      | 0          | 0          |
| Utsatt skatt                        | 0          | 0          |

Netto utsatt skattefordel er ikke balanseført iht. god regnskapsskikk.

#### Morselskap:

|                                     | 2022       | 2021       |
|-------------------------------------|------------|------------|
| Årets skattekostnad består av:      |            |            |
| Endring betalbar skatt tidligere år | 0          | 0          |
| Betalbar skatt                      | 3.332      | 0          |
| Endring utsatt skatt                | 0          | 0          |
| Netto skattekostnad                 | 3.332      | 0          |
| Utsatt skatt                        | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
| Netto grunnlag                      | 0          | 0          |
| Utsatt skatt                        | 0          | 0          |

Netto utsatt skattefordel er ikke balanseført iht. god regnskapsskikk.

Alle midlertidige forskjeller kan utlignes, og dette er gjennomført i beregningen av utsatt skatt.

### Note 7 - Egenkapital

#### Konsern:

|                              | Aksjekapital | Overkurs   | Annen egenkapital | Minoritet  | Sum           |
|------------------------------|--------------|------------|-------------------|------------|---------------|
| Egenkapital pr 1.1.2022      | 927.130      | 26.886.770 | 1.914.567.524     | 62.332.264 | 2.004.713.688 |
| Konsernresultat              |              |            | -118.186.714      | 17.853.795 | -100.332.920  |
| Nettoføring udekket tap      |              |            |                   |            | 0             |
| Tilleggsutbytte              |              |            |                   | -8.871.868 | -8.871.868    |
| Avsatt utbytte               |              |            |                   | -4.927.081 | -4.927.081    |
| Kapitaløkning                | 46.357       | 953.644    |                   |            | 1.000.000     |
| Endringer eierandeler aksjer |              |            | 7.275.802         | 2.052.280  | 9.328.082     |
| Egenkapital pr. 31.12.2022   | 973.487      | 27.840.414 | 1.803.656.613     | 68.439.390 | 1.900.909.902 |

#### Morselskap:

|                            | Aksjekapital | Overkurs   | Annen egenkapital | Sum        |
|----------------------------|--------------|------------|-------------------|------------|
| Egenkapital pr 1.1.2022    | 927.130      | 26.886.770 | 10.339.040        | 38.152.940 |
| Årets resultat             | 0            | 0          | 37.572            | 37.572     |
| Kapitaløkning              | 46.357       | 953.644    |                   | 1.000.000  |
| Egenkapital pr. 31.12.2022 | 973.487      | 27.840.414 | 10.376.612        | 39.190.512 |

### Note 8 - Konsern, mellomv. m.m.

| Datterselskap                      | Indirekte eierandel | Årets resultat | Egenkapital 31.12.2022 | Bokført verdi |
|------------------------------------|---------------------|----------------|------------------------|---------------|
| Alden AS                           | 96,87 %             | -126.382.704   | 1.862.695.475          | 27.813.861    |
| Nordic Property Holding AS         | 66,60 %             | 59.711.114     | 27.525.035             | 333.000       |
| Prædium Eiendom AS                 | 100,00 %            | -15.407        | 9.023                  | 38.910        |
| <b>Mellomværende datterselskap</b> |                     | <b>2022</b>    | <b>2021</b>            |               |
| Kortsiktige fordringer på Alden AS |                     | -              | 37.925                 |               |
| Kortsiktig gjeld til Alden AS      |                     | 15.146         | -                      |               |



## Alden 3 AS

Noteopplysninger for 2022

### Note 9 - Fordringer med forfall senere enn ett år

*Konsern:*

|                                  | <u>Anskaffelseskost</u> | <u>Bokført verdi</u> |
|----------------------------------|-------------------------|----------------------|
| Andre fordringer (anleggsmidler) | 208.428.083             | 98.428.083           |
| Sum                              | <u>208.428.083</u>      | <u>98.428.083</u>    |

### Note 10 - Bundne midler

*Konsern:*

I posten inngår bundne midler med kr 129.805,-.

### Note 11 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapets aksjekapital består av 463 565 aksjer pålydende kr 2,1. Selskapet eies 100% av Edvin Austbø.





BDO AS  
Kløbuveien 127B  
7031 Trondheim

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Alden 3 AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Alden 3 AS.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- Gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble 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 og konsernet 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.

### Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



## Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

## Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Arve Garberg  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Femneo Dokumentnr: WYWK8-V783M-1570T-UZHNL-Z4BYM-XZB17



## 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."

### Arve Garberg

Statsautorisert revisor

Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-37045

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-07-03 07:07:17 UTC

 bankID

Penneo Dokumentmøkkel: WWWKB-V783M-1570T-U2HNL-Z48YM-XZBT

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>