



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 02.07.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 07.08.2022



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Kostnader | | | |
| Annen driftskostnad | 6,7 | 946 000 | 1 352 000 |
| Sum kostnader | | 946 000 | 1 352 000 |
| Driftsresultat | | -946 000 | -1 352 000 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen finansinntekt | 7 | 127 306 000 | 36 055 000 |
| Sum finansinntekter | | 127 306 000 | 36 055 000 |
| Annen finanskostnad | 7 | 191 252 000 | 81 334 000 |
| Sum finanskostnader | | 191 252 000 | 81 334 000 |
| Netto finans | | -63 946 000 | -45 279 000 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -64 892 000 | -46 631 000 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 5 | 68 000 | 596 000 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -64 960 000 | -47 227 000 |
| Årsresultat | | -64 960 000 | -47 227 000 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Utbytte | | | 173 160 000 |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -64 961 000 | -221 387 000 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -64 961 000 | -48 227 000 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|----------------------|----------------------|
| 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 | | 317 000 | 10 644 000 |
| Konsernfordringer | 4 | 722 511 000 | 672 662 000 |
| Sum fordringer | | 722 828 000 | 683 306 000 |
| Investeringer | | | |
| Aksjer og andeler i foretak i samme konsern | 3 | 331 142 000 | 376 609 000 |
| Sum investeringer | | 331 142 000 | 376 609 000 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 8 | 2 673 000 | 1 786 000 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 673 000 | 1 786 000 |
| Sum omløpsmidler | | 1 056 643 000 | 1 061 701 000 |
| SUM EIENDELER | | 1 056 643 000 | 1 061 701 000 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 1,2 | 1 544 000 | 1 544 000 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|---------------------------------|-------------|----------------------|----------------------|
| Sum innskutt egenkapital | | 1 544 000 | 1 544 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 1 | 469 938 000 | 534 899 000 |
| Sum opptjent egenkapital | | 469 938 000 | 534 899 000 |
| Sum egenkapital | | 471 482 000 | 536 443 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Skyldige offentlige avgifter | | 32 000 | 52 000 |
| Utbytte | | | 82 976 000 |
| Kortsiktig konserngjeld | 4 | 585 129 000 | 431 872 000 |
| Annen kortsiktig gjeld | | | 10 357 000 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 585 161 000 | 525 257 000 |
| Sum gjeld | | 585 161 000 | 525 257 000 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 056 643 000 | 1 061 700 000 |



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6A, NO-0191 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, NO-0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA

Tlf: +47 24 00 24 00

Fax:

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Næringsbygg i Norge III AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Næringsbygg i Norge III AS som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater og kontantstrømmer 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis 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 uttalelse 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 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, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig



Building a better
working world

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 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;
- ▶ vurderer 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til disponering av resultatet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 2. juli 2021
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 | 534 899 | 536 443 |
| Årets resultat | - | -64 961 | -64 961 |
| Egenkapital pr 31.12 | 1 544 | 469 938 | 471 482 |

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

| Selskaps navn | Portefølje | Land | Ervervet | Stemmeandel | Bokført verdi | Resultat | Bokført EK |
|-------------------------------------|------------|---------|----------|-------------|----------------|----------|------------|
| AMD Holding AS | | Norge | 2015 | 100 % | 35 087 | -286 536 | 35 285 |
| Hotellfastigheter i Gävle AB | | | | 100 % | 26 016 | 41 104 | 63 339 |
| Hotellfastigheter i Gävle HB * | | | | - | - | - | - |
| Hysesbostäder i Sverige 24 AB | | | | 100 % | 228 621 | -10 035 | 242 486 |
| Hysesbostäder i Sverige 25 AB | Curanum | Sverige | 2006 | 100 % | 0 | -50 | 1 450 |
| Steinloch C AB | Curanum | Sverige | 2006 | 100 % | 21 520 | -461 | 68 148 |
| Scante OY | Alpha | Finland | 2006 | 100 % | - | -200 | -2 460 |
| Retail I OY | Alpha | Finland | 2006 | 100 % | - | - | - |
| Norge III Denver 700 17th Street AS | Matrix | Norge | 2007 | 100 % | 19 898 | -117 | 16 923 |
| 17 Gate Holding AS | Matrix | Norge | 2007 | 100 % | - | - | - |
| | | | | | <u>331 142</u> | | |

* Selskapets eierandel i Hotellfastigheter i Gävle HB ble solgt i 2020 med en regnskapsmessig gevinst på TNOK 70 884.

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 | 65 195 | 682 609 |
| Retail I Oy | 3 mnd. EURIBOR + 1% | EUR | 4 109 | - |
| Scante Oy | 3 mnd. EURIBOR + 1% | EUR | 505 | - |
| Norge III Denver AS | 3 mnd. NIBOR + 1% | NOK | 657 | 657 |
| Audrey Holdco Sarl | 3 mnd. EURIBOR + 1% | EUR | 2 999 | 31 396 |
| Green Holdco Sarl | 3 mnd. EURIBOR + 1% | EUR | 750 | 7 849 |
| SUM | | | | 722 511 |

Selskapet har følgende gjeld til konsernselskaper:

| Låntaker | Betingelser | Saldo |
|---|---------------------|----------------|
| Hotellfastigheter i Gävle AB | 3 mnd. STIBOR + 1% | 61 645 |
| Hysesbostäder i Sverige 24 AB | 3 mnd. EURIBOR + 1% | 298 710 |
| Steinloch C AB | 3 mnd. EURIBOR + 1% | 46 137 |
| Global Eiendom Utbetaling Norge 2007 AS | 3 mnd. STIBOR + 1% | 3 165 |
| AMD Holding AS | 3 mnd. NIBOR + 1% | 175 473 |
| SUM | | 585 129 |

Næringsbygg i Norge III AS



Note 5 Skatt

Beløp i NOK 1000

| | 2020 | 2019 |
|-------------------------------------|---------|---------|
| Belatbar skatt i Norge | - | - |
| Belatbar skatt i utlandet | - | 586 |
| Endring utsatt skatt | - | - |
| Skatt på konsernbidrag | 68 | - |
| Sum skattekostnad | 68 | 586 |
| Årets skattegrunnlag i Norge | | |
| Resultat før skatt | -64 883 | -47 631 |
| Permanente forskjeller | 89 813 | 48 514 |
| Avgitt konsernbidrag | -309 | - |
| Fremførbart underskudd | -24 610 | -25 494 |
| Årets skattegrunnlag | - | -24 610 |

Skattekøende/(-reduerende) midlertidige forskjeller i Norge

| | 2020 | 2019 |
|--|------|---------|
| Underskudd til fremføring | - | -24 610 |
| Grunnlag beregning utsatt skatt | - | -24 610 |
| Nedvurdering av grunnlag for utsatt skattefordel | - | 24 610 |
| Balanseførte midlertidige forskjeller | - | - |
| Utsatt skatt | - | - |

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

Avstemning av selskapets skatteprosent

| | 2020 | 2019 |
|--------------------------------------|---------|---------|
| 22% skatt av resultat før skatt | -14 277 | -10 479 |
| 22 % skatt av permanente forskjeller | 19 759 | 10 673 |
| Nedvurdering av utsatt skattefordel | -5 414 | -194 |
| Beregnet skattekostnad | 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

| | 2020 | 2019 |
|--|------|------|
| Honorar til styret | | |
| Styrehonorar | - | - |
| Honorar til revisor (inkl. mva) | | |
| Lovpålagt revisjon | 138 | 165 |
| Andre tjenester | - | 6 |
| Sum | 138 | 171 |



Note 7 Poster som er slått sammen i regnskapet

Beløp i NOK 1000

| Andre driftskostnader | 2020 | 2019 |
|---------------------------|------|-------|
| Kjøpte tjenester | 138 | 171 |
| Forvaltningskostnader | 611 | 1 025 |
| Øvrige kostnader | 198 | 156 |
| Sum andre driftskostnader | 946 | 1 352 |

| Finansinntekter | 2020 | 2019 |
|---|---------|--------|
| Renteinntekt fra datterselskaper/ eiere | 7 945 | 7 565 |
| Annen renteinntekt | - | 1 |
| Gevinst ved salg av aksjer | 70 884 | - |
| Reversering av nedskrivninger av aksjer i datterselskaper | - | 21 520 |
| Valutagevinst | 48 476 | 5 968 |
| Sum finansinntekter | 127 306 | 35 055 |

| Finanskostnader | 2020 | 2019 |
|--|----------|---------|
| Rentekostnader til datterselskaper | -4 048 | -4 116 |
| Annen rentekostnad | -35 | -36 |
| Netto nedskrivninger av aksjer i datterselskap | -158 000 | -67 300 |
| Nedskrivninger av finansielle eiendeler | -2 697 | -2 734 |
| Valutatap | -26 473 | -7 147 |
| Sum finanskostnader | -191 252 | -81 334 |

* 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 | 2 440 | 2 546 |
| Bankinnskudd i EUR | 6 | 63 |
| Bankinnskudd i USD | 1 | 12 |
| Bankinnskudd i NOK | 52 | 52 |
| Totall | | 2 673 |

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.

Estimatene og forutsetningene som ligger til grunn for årsregnskapet er basert på tilgjengelig informasjon per 31. desember 2020,

inkludert vurdering om det finansielle markedet og økonomiske forhold som kan endres over tid.



Årsberetning 2020 - 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

Selskapet har solgt sin 70 % eierandel i Hotellfastigheter i Gävle HB med en regnskapsmessig gevinst på TNOK 70 884. Investeringen i AMD Holding AS er nedskrevet med TNOK 158 000. Utover dette har det ikke vært vesentlige hendelser i regnskapsåret.

Redegjørelse for årsregnskapet

Selskapets årsresultat i 2020 ble TNOK – 64 961 mot TNOK – 48 227 i 2019.

Driftsresultat for 2020 utgjorde TNOK - 946. Tilsvarende var driftsresultatet TNOK – 1 352 i 2019. Selskapets likviditetsbeholdning utgjorde TNOK 2 673 pr. 31. desember 2020. Tilsvarende tall pr. 31. desember 2019 utgjorde TNOK 1 786. Totalkapitalen var ved utgangen av året TNOK 1 056 643 mot TNOK 1 061 701 pr. 31. desember 2019. Egenkapitalandelen pr. 31. desember 2020 utgjorde 44,6 prosent mot 50,5 prosent pr. 31. desember 2019.

Selskapet har i løpet av året hatt en positiv kontantstrøm på TNOK 887. Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter er negativ med TNOK 82 976. Netto innbetalinger knyttet til investeringsaktiviteter utgjør TNOK 79 048. Kontantstrømmen fra operasjonelle aktiviteter er negativ med TNOK 4 815.

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 forutsetningene som ligger til grunn for årsregnskapet er basert på tilgjengelig informasjon per 31. desember 2020, 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 valutavvingninger 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 to menn og en kvinne.

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 – 64 961 er disponert som følger:

| | |
|---------------------------------------|---------------|
| <u>Overført til annen egenkapital</u> | TNOK - 64 961 |
| Sum disponert | TNOK - 64 961 |

Oslo, 1. juli 2021

Morten Wettergreen
Styrets leder

Guilbert Richard
Styremedlem

Jean-Francois Bossy
Styremedlem



RESULTATREGNSKAP 01.01 - 31.12

| Beløp i NOK 1 000 | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|----------------|----------------|
| DRIFTSKOSTNADER | | | |
| Andre driftskostnader | 6, 7 | 946 | 1 352 |
| <i>Sum driftskostnader</i> | | <i>946</i> | <i>1 352</i> |
| DRIFTSRESULTAT | | | |
| | | <i>-946</i> | <i>-1 352</i> |
| FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER | | | |
| Finansinntekter | 7 | 127 306 | 35 055 |
| Finanskostnader | 7 | -191 252 | -81 334 |
| <i>Netto finansposter</i> | | <i>-63 947</i> | <i>-46 278</i> |
| RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD | | | |
| | | <i>-64 893</i> | <i>-47 631</i> |
| Skattekostnad | 5 | 68 | 596 |
| ÅRSRESULTAT | | | |
| | | <i>-64 961</i> | <i>-48 227</i> |
| Opplysninger om disponering: | | | |
| Tilleggsutbytte | | - | 90 184 |
| Avsatt utbytte | | - | 82 976 |
| Overført fra/ til annen egenkapital | | -64 961 | -221 387 |
| <i>Sum disponert</i> | | <i>-64 961</i> | <i>-48 227</i> |



EIENDELER
31.12

| Beløp i NOK 1 000 | Note | 2020 | 2019 |
|-------------------------------------|------|------------------|------------------|
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Finansielle omløpsmidler | | | |
| Investeringer i aksjer | 3 | 331 142 | 376 609 |
| <i>Sum finansielle omløpsmidler</i> | | <i>331 142</i> | <i>376 609</i> |
| Fordringer | | | |
| Fordringer på konsernselskaper | 4 | 722 511 | 672 662 |
| Andre fordringer | | 317 | 10 644 |
| <i>Sum fordringer</i> | | <i>722 828</i> | <i>683 306</i> |
| Bankinnskudd | 8 | 2 673 | 1 786 |
| <i>Sum omløpsmidler</i> | | <i>1 056 643</i> | <i>1 061 701</i> |
| SUM EIENDELER | | 1 056 643 | 1 061 701 |

Næringsbygg i Norge III AS




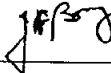
EGENKAPITAL OG GJELD 31.12

| Beløp i NOK 1 000 | Note | 2020 | 2019 |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 1,2 | 1 544 | 1 544 |
| Sum innskutt egenkapital | | 1 544 | 1 544 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 1 | 469 938 | 534 899 |
| Sum opptjent egenkapital | | 469 938 | 534 899 |
| Sum egenkapital | | 471 482 | 536 443 |
| GJELD | | | |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Utbytte | | - | 82 976 |
| Leverandørgjeld | | - | - |
| Skyldig offentlige avgifter | | 32 | 52 |
| Gjeld til konsernselskaper | 4 | 585 129 | 431 872 |
| Annen kortsiktig gjeld | | - | 10 357 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 585 161 | 525 257 |
| Sum gjeld | | 585 161 | 525 257 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 056 643 | 1 061 701 |

Oslo, 1. juli 2021


Morten Wettergreen
Styrets leder


Guibert Richard
Styremedlem


Jean-Francois Bossy
Styremedlem



KONTANTSTRØMOPPSTILLING 01.01 - 31.12

| Beløp i NOK 1 000 | 2020 | 2019 |
|--|----------------|----------------|
| Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter | | |
| Resultat før skatt | | |
| Betalt skatt | -64 893 | -47 631 |
| Tap/ gevinst ved salg av driftsmidler og datterselskaper | - | -596 |
| Poster klassifisert som finansieringsaktiviteter | -70 884 | - |
| Nedskrivninger/ reversering av nedskrivninger | -20 054 | -2 272 |
| Endring i kundefordringer og leverandørgjeld | 160 697 | 48 514 |
| Endring i andre tidsavgrensingsposter | - | -93 |
| Endring i andre tidsavgrensingsposter | -50 | -170 |
| Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | 4 815 | -2 248 |
| Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter | | |
| Innbetaling ved salg av aksjer og andeler | 83 320 | - |
| Utbetaling ved nye utlån | -4 272 | -38 908 |
| Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | 79 048 | -38 908 |
| Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter | | |
| Innbetaling ved opptak av kortsiktig og langsiktig gjeld | - | 187 441 |
| Tilbakebetaling til aksjonærene/ utbytte | -82 976 | -151 369 |
| Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | -82 976 | 36 073 |
| Netto endring i likvider i året | 887 | -5 083 |
| Bankinnskudd per 01.01 | 1 786 | 6 869 |
| Bankinnskudd per 31.12 | 2 673 | 1 786 |



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 anleggsmidler/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

| Egenkapital pr 1.1 | Aksjekapital | Annen egenkapital | Sum |
|----------------------|--------------|-------------------|---------|
| Årets resultat | 1 544 | 534 899 | 536 443 |
| Egenkapital pr 31.12 | - | -64 961 | -64 961 |
| | 1 544 | 469 938 | 471 482 |

Note 2 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskaps aksjekapital består av 30 884 242 A-aksjer og 30 884 232 B-aksjer, alle pålydende NOK 0,025. Audrey Holdco S.å.r.l. eier 80 % av A-aksjene, Green Holdco S.å.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 eksklusive 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

| Selskaps navn | Portefølje | Land | Ervervet | Stemmeandel | Bokført verdi | Resultat | Bokført EK |
|-------------------------------------|------------|---------|----------|-------------|---------------|----------|------------|
| AMD Holding AS | | Norge | 2015 | 100 % | 35 087 | -286 536 | 35 285 |
| Hotellfastigheter i Gävle AB | | | | 100 % | 26 016 | 41 104 | 63 339 |
| Hotellfastigheter i Gävle HB * | | | | - | - | - | - |
| Hysesbostäder i Sverige 24 AB | | | | 100 % | 226 621 | -10 035 | 242 486 |
| Hysesbostäder i Sverige 25 AB | Curanum | Sverige | 2006 | 100 % | 0 | -50 | 1 450 |
| Steinloch C AB | Curanum | Sverige | 2006 | 100 % | 21 520 | -461 | 68 148 |
| Scante Oy | Alpha | Finland | 2006 | 100 % | - | -200 | -2 460 |
| Retail i Oy | Alpha | Finland | 2006 | 100 % | - | - | - |
| Norge III Denver 700 17th Street AS | Matrix | Norge | 2007 | 100 % | 19 898 | -117 | 16 923 |
| 17 Gate Holding AS | Matrix | Norge | 2007 | 100 % | - | - | - |
| | | | | | 331 142 | | |

* Selskaps eierandel i Hotellfastigheter i Gävle HB ble solgt i 2020 med en regnskapsmessig gevinst på TNOK 70 884.

Note 4 Fordringer og gjeld

Beløp i NOK 1000

Selskapet har følgende fordringer på konsernselskaper:

| Låntaker | Betingselser | Valuta | Pålydende i valuta | Bokført verdi |
|---------------------|---------------------|--------|--------------------|---------------|
| AMD Holding AS | 3 mnd. EURIBOR + 1% | EUR | 65 195 | 682 609 |
| Retail i Oy | 3 mnd. EURIBOR + 1% | EUR | 4 109 | - |
| Scante Oy | 3 mnd. EURIBOR + 1% | EUR | 505 | - |
| Norge III Denver AS | 3 mnd. NIBOR + 1% | NOK | 657 | 657 |
| Audrey Holdco Sarl | 3 mnd. EURIBOR + 1% | EUR | 2 999 | 31 396 |
| Green Holdco Sarl | 3 mnd. EURIBOR + 1% | EUR | 750 | 7 949 |
| SUM | | | | 722 511 |

Selskapet har følgende gjeld til konsernselskaper:

| Låntaker | Betingselser | Saldo |
|---|---------------------|---------|
| Hotellfastigheter i Gävle AB | 3 mnd. STIBOR + 1% | 61 645 |
| Hysesbostäder i Sverige 24 AB | 3 mnd. EURIBOR + 1% | 296 710 |
| Steinloch C AB | 3 mnd. EURIBOR + 1% | 46 137 |
| Global Etendom Utbetaling Norge 2007 AS | 3 mnd. STIBOR + 1% | 3 165 |
| AMD Holding AS | 3 mnd. NIBOR + 1% | 175 473 |
| SUM | | 585 129 |



Note 5 Skatt

Beløp i NOK 1000

| | | |
|------------------------------|---------|---------|
| Betalbar skatt i Norge | 2020 | 2019 |
| Betalbar skatt i utlandet | - | - |
| Endring utsatt skatt | - | 596 |
| Skatt på konsernbidrag | - | - |
| Sum skattekosnad | 68 | - |
| Årets skattegrunnlag i Norge | 68 | 596 |
| Resultat før skatt | | |
| Permanente forskjeller | -64 893 | -47 631 |
| Avgitt konsernbidrag | 89 813 | 48 514 |
| Fremførbart underskudd | -309 | - |
| Årets skattegrunnlag | -24 610 | -25 494 |
| | - | -24 610 |

Skatteøkende/(-reduserende) midlertidige forskjeller i Norge

| | | |
|--|------|---------|
| Underskudd til fremføring | 2020 | 2019 |
| Grunnlag beregning utsatt skatt | - | -24 610 |
| Nedvurdering av grunnlag for utsatt skattefordel | - | -24 610 |
| Balansførte midlertidige forskjeller | - | 24 610 |
| Utsatt skatt | - | - |

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

Avstemming av selskapets skatteprosent

| | | |
|--------------------------------------|---------|---------|
| 22% skatt av resultat før skatt | 2020 | 2019 |
| 22 % skatt av permanente forskjeller | -14 277 | -10 479 |
| Nedvurdering av utsatt skattefordel | 19 759 | 10 673 |
| Beregnet skattekosnad | -5 414 | -194 |
| | 68 | - |

Effektiv skattesats (skattekosnad 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 | 2020 | 2019 |
| Styrehonorar | - | - |
| Honorar til revisor (inkl. mva) | 2020 | 2019 |
| Lovpålagt revisjon | 138 | 165 |
| Andre tjenester | - | 6 |
| Sum | 138 | 171 |



Note 7 Poster som er slått sammen i regnskapet

Beløp i NOK 1000

| | | |
|---|----------|---------|
| Andre driftskostnader | | |
| Kjøpte tjenester | 2020 | 2019 |
| Forvaltningskostnader | 138 | 171 |
| Øvrige kostnader | 611 | 1 025 |
| Sum andre driftskostnader | 198 | 156 |
| | 946 | 1 352 |
| Finansinntekter | | |
| Renteinntekt fra datterselskaper/ eiere | 2020 | 2019 |
| Annen renteinntekt | 7 945 | 7 565 |
| Gevinst ved salg av aksjer | - | 1 |
| Reversering av nedskrivninger av aksjer i datterselskaper | 70 884 | - |
| Valutagevinst | - | 21 520 |
| Sum finansinntekter | 48 476 | 5 968 |
| | 127 306 | 35 055 |
| Finanskostnader | | |
| Rentekostnader til datterselskaper | 2020 | 2019 |
| Annen rentekostnad | -4 048 | -4 116 |
| Netto nedskrivninger av aksjer i datterselskaper | -35 | -35 |
| Nedskrivninger av finansielle eiendeler | -158 000 | -67 300 |
| Valutatap | -2 697 | -2 734 |
| Sum finanskostnader | -26 473 | -7 147 |
| | -191 252 | -81 334 |

* Se også Note 3

Note 8 Bankinnskudd

Alle beløp i Valuta 1 000

Selskapets bankkonti fordeler seg på følgende valuta pr 31.12:

| | | |
|--------------------|----------|-------|
| Bankinnskudd i SEK | i valuta | i NOK |
| Bankinnskudd i EUR | 2 440 | 2 546 |
| Bankinnskudd i USD | 6 | 63 |
| Bankinnskudd i NOK | 1 | 12 |
| Totalt | 52 | 52 |
| | | 2 673 |

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, forsetter den å være gradvis, ujevn og preget av ulikheter mellom sektorer og regioner. Estimaten og forutsetningene som ligger til grunn for årsregnskapet er basert på tilgjengelig informasjon per 31. desember 2020, inkludert vurdering om det finansielle markedet og økonomiske forhold som kan endres over tid.