



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Malling & Co Forvaltning AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2021

### 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, 24.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1, 7	393 089	197 586
<b>Sum kostnader</b>		<b>393 089</b>	<b>197 586</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-393 089</b>	<b>-197 586</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 478 093	2 445 587
Annen renteinntekt		522	277 706
Annen finansinntekt	3	13 590 074	14 970 258
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 068 689</b>	<b>17 693 551</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		74 410	
Annen rentekostnad	10	20 218 677	13 794 102
Annen finanskostnad		30	930
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>20 293 117</b>	<b>13 795 032</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 224 429</b>	<b>3 898 519</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-5 617 517</b>	<b>3 700 933</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-1 063 264	815 778
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-4 554 253</b>	<b>2 885 155</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 554 253</b>	<b>2 885 155</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-4 554 253</b>	<b>2 885 155</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-4 554 253</b>	<b>2 885 155</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		-4 554 253	2 885 155
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-4 554 253</b>	<b>2 885 155</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel		1 501 869	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 501 869</b>	
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	583 520 645	583 520 645
Lån til foretak i samme konsern	2	99 323 402	105 907 729
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>682 844 048</b>	<b>689 428 374</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>684 345 917</b>	<b>689 428 374</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	3	1 024 022	1 520 280
Konsernfordringer	2	28 560 332	22 671 142
<b>Sum fordringer</b>		<b>29 584 354</b>	<b>24 191 422</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	3 835 478	-12 905 482
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 835 478</b>	<b>-12 905 482</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>33 419 833</b>	<b>11 285 940</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>717 765 749</b>	<b>700 714 314</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	60 000	60 000
Overkurs	5	270 207 686	270 207 686



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>270 267 686</b>	<b>270 267 686</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	4 758 616	9 312 868
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 758 616</b>	<b>9 312 868</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>275 026 302</b>	<b>279 580 554</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	413 312 498	417 562 500
Øvrig langsiktig gjeld		19 311 107	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>432 623 605</b>	<b>417 562 500</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>432 623 605</b>	<b>417 562 500</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11		
Leverandørgjeld		25 283	52 071
Betalbar skatt	8	438 605	815 778
Skyldig offentlige avgifter		16 136	-20 605
Annen kortsiktig gjeld	10	9 635 818	2 724 016
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>10 115 842</b>	<b>3 571 260</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>442 739 447</b>	<b>421 133 760</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>717 765 749</b>	<b>700 714 314</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 466531

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### Konsern

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Malling & Co Forvaltning AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap 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, 10.07.2021



Organisasjonsnr: 918 466 460  
NOPARK 3 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1, 7	393 089	197 586
<b>Sum kostnader</b>		<b>393 089</b>	<b>197 586</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-393 089</b>	<b>-197 586</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 478 093	2 445 587
Annen renteinntekt		522	277 706
Annen finansinntekt	3	13 590 074	14 970 258
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 068 689</b>	<b>17 693 551</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		74 410	
Annen rentekostnad	10	20 218 677	13 794 102
Annen finanskostnad		30	930
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>20 293 117</b>	<b>13 795 032</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 224 429</b>	<b>3 898 519</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-5 617 517</b>	<b>3 700 933</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-1 063 264	815 778
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-4 554 253</b>	<b>2 885 155</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 554 253</b>	<b>2 885 155</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-4 554 253</b>	<b>2 885 155</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-4 554 253</b>	<b>2 885 155</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		-4 554 253	2 885 155
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-4 554 253</b>	<b>2 885 155</b>



Organisasjonsnr: 918 466 460  
NOPARK 3 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel		1 501 869	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 501 869</b>	
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	583 520 645	583 520 645
Lån til foretak i samme konsern	2	99 323 402	105 907 729
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>682 844 048</b>	<b>689 428 374</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>684 345 917</b>	<b>689 428 374</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	3	1 024 022	1 520 280
Konsernfordringer	2	28 560 332	22 671 142
<b>Sum fordringer</b>		<b>29 584 354</b>	<b>24 191 422</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	11	3 835 478	-12 905 482
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 835 478</b>	<b>-12 905 482</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>33 419 833</b>	<b>11 285 940</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>717 765 749</b>	<b>700 714 314</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	60 000	60 000
Overkurs	5	270 207 686	270 207 686
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>270 267 686</b>	<b>270 267 686</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	4 758 616	9 312 868
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 758 616</b>	<b>9 312 868</b>



<b>Sum egenkapital</b>		<b>275 026 302</b>	<b>279 580 554</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9	413 312 498	417 562 500
Øvrig langsiktig gjeld		19 311 107	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>432 623 605</b>	<b>417 562 500</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>432 623 605</b>	<b>417 562 500</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	11		
Leverandørgjeld		25 283	52 071
Betalbar skatt	8	438 605	815 778
Skyldig offentlige avgifter		16 136	-20 605
Annen kortsiktig gjeld	10	9 635 818	2 724 016
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>10 115 842</b>	<b>3 571 260</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>442 739 447</b>	<b>421 133 760</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>717 765 749</b>	<b>700 714 314</b>



Organisasjonsnr: 918 466 460  
NOPARK 3 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	1000.00	60.00	60000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Midstar Fastigheter AB	1000.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	1000.00	100.00%

## Note

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

## Note

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

## Note

### Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

## Note

### Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

#### Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
------------------------	------------------	--------------------	--------------------	-----------------



Bryggen Eiendom Tromsø AS	100.00%	100.00%	92721465.00	4241248.00
Grønningen Invest AS	100.00%	100.00%	88734462.00	-587546.00
Sjøgaten Eiendomsutvikling A/S	100.00%	100.00%	34916025.00	2186117.00
Tollboden Eiendom Drammen AS	100.00%	100.00%	100335389.00	4910604.00



## Resultatregnskap

Nopark 3 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Annen driftskostnad	1, 7	393 089	197 586
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>393 089</b>	<b>197 586</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-393 089</b>	<b>-197 586</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 478 093	2 445 587
Annen renteinntekt		522	277 706
Annen finansinntekt	3	13 590 074	14 970 258
Rentekostnad til foretak i samme konsern		74 410	0
Annen rentekostnad	10	20 218 677	13 794 102
Annen finanskostnad		30	930
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-5 224 429</b>	<b>3 898 519</b>
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 617 517	3 700 933
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-1 063 264	815 778
<b>Ordinært resultat</b>		<b>-4 554 253</b>	<b>2 885 155</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 554 253</b>	<b>2 885 155</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		-4 554 253	2 885 155
<b>Sum overføringer</b>		<b>-4 554 253</b>	<b>2 885 155</b>

Nopark 3 AS



## Balanse

Nopark 3 AS

Eiendeler	Note	2020	2019
<b>Anleggsmidler</b>			
Utsatt skattefordel		1 501 869	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 501 869</b>	<b>0</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	4	583 520 645	583 520 645
Lån til foretak i samme konsern	2	99 323 402	105 907 729
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>682 844 048</b>	<b>689 428 374</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>684 345 917</b>	<b>689 428 374</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	3	1 024 022	1 520 280
Konsernfordringer	2	28 560 332	22 671 142
<b>Sum fordringer</b>		<b>29 584 354</b>	<b>24 191 422</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	3 835 478	-12 905 482
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>33 419 833</b>	<b>11 285 940</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>717 765 749</b>	<b>700 714 314</b>

Nopark 3 AS



## Balanse

Nopark 3 AS

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	60 000	60 000
Overkurs	5	270 207 686	270 207 686
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>270 267 686</b>	<b>270 267 686</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	4 758 616	9 312 868
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 758 616</b>	<b>9 312 868</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>275 026 302</b>	<b>279 580 554</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	413 312 498	417 562 500
Øvrig langsiktig gjeld		19 311 107	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>432 623 605</b>	<b>417 562 500</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		25 283	52 071
Betalbar skatt	8	438 605	815 778
Skyldig offentlige avgifter		16 136	-20 605
Annen kortsiktig gjeld	10	9 635 818	2 724 016
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>10 115 842</b>	<b>3 571 260</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>442 739 447</b>	<b>421 133 760</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>717 765 749</b>	<b>700 714 314</b>

Styret i Nopark 3 AS

Carl Peter Ross Tengström  
styreleder

Ola Stendebakken  
styremedlem

Marc Etienne Henriksen  
styremedlem

Nopark 3 AS



MALLING & CO

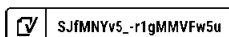
---

# ÅRSREGNSKAP 2020

## Nopark 3 AS

Org.nr. 918 466 460

Eiendomshuset Malling & Co AS  
Dronning Mauds gate 15, Postboks 1883 Vika, NO-0124 Oslo  
T: +47 24 02 80 00 — F: +47 24 02 80 01 — E: post@malling.no — www.malling.no  
Org. nr. 984 955 189 MVA



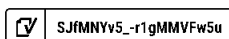


## Resultatregnskap

Nopark 3 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Annen driftskostnad	1, 7	393 089	197 586
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>393 089</b>	<b>197 586</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-393 089</b>	<b>-197 586</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 478 093	2 445 587
Annen renteinntekt		522	277 706
Annen finansinntekt	3	13 590 074	14 970 258
Rentekostnad til foretak i samme konsern		74 410	0
Annen rentekostnad	10	20 218 677	13 794 102
Annen finanskostnad		30	930
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-5 224 429</b>	<b>3 898 519</b>
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 617 517	3 700 933
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-1 063 264	815 778
<b>Ordinært resultat</b>		<b>-4 554 253</b>	<b>2 885 155</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 554 253</b>	<b>2 885 155</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		-4 554 253	2 885 155
<b>Sum overføringer</b>		<b>-4 554 253</b>	<b>2 885 155</b>

Nopark 3 AS



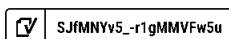


## Balanse

Nopark 3 AS

Eiendeler	Note	2020	2019
<b>Anleggsmidler</b>			
Utsatt skattefordel		1 501 869	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 501 869</b>	<b>0</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	4	583 520 645	583 520 645
Lån til foretak i samme konsern	2	99 323 402	105 907 729
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>682 844 048</b>	<b>689 428 374</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>684 345 917</b>	<b>689 428 374</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	3	1 024 022	1 520 280
Konsernfordringer	2	28 560 332	22 671 142
<b>Sum fordringer</b>		<b>29 584 354</b>	<b>24 191 422</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	3 835 478	-12 905 482
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>33 419 833</b>	<b>11 285 940</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>717 765 749</b>	<b>700 714 314</b>

Nopark 3 AS





## Balanse

Nopark 3 AS

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	60 000	60 000
Overkurs	5	270 207 686	270 207 686
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>270 267 686</b>	<b>270 267 686</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	4 758 616	9 312 868
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 758 616</b>	<b>9 312 868</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>275 026 302</b>	<b>279 580 554</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	413 312 498	417 562 500
Øvrig langsiktig gjeld		19 311 107	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>432 623 605</b>	<b>417 562 500</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		25 283	52 071
Betalbar skatt	8	438 605	815 778
Skyldig offentlige avgifter		16 136	-20 605
Annen kortsiktig gjeld	10	9 635 818	2 724 016
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>10 115 842</b>	<b>3 571 260</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>442 739 447</b>	<b>421 133 760</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>717 765 749</b>	<b>700 714 314</b>

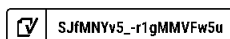
Styret i Nopark 3 AS

Carl Peter Ross Tengström  
styreleder

Ola Stendebakken  
styremedlem

Marc Etienne Henriksen  
styremedlem

Nopark 3 AS





## NOPARK 3 AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2020

### NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

#### Generelt

Selskapet er stiftet 28.01.2017.

Konsernet Nopark 3 AS er ikke pliktig til å utarbeide konsernregnskap jfr. Regnskapsloven § 3-7.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

#### Regnskaps- og vurderingsprinsipper

##### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Andre eiendeler klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år klassifiseres som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld legges tilsvarende kriterium til grunn ved vurderingen.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Omløpsmidler er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

#### Aksjer

Investeringer i datterselskaper vurderes etter kostmetoden. Investeringer blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk.

#### Fordringer

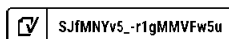
Fordringer innregnes til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetningen til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende inkluderer beholdning av kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

#### Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt og utsatt skattefordel presenteres netto i balansen.





## NOPARK 3 AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2020

### NOTE 2 - LÅN TIL/FRA SELSKAPER I SAMME KONSERN

<b>Langsiktig gjeld konsernselskaper</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Bryggen Eiendom Tromsø AS (inkl renter)	9 684 805	-
Sjøgaten Eiendomsutvikling AS (inkl renter)	4 607 781	
Tolloden Eiendom Drammen AS (inkl renter)	5 018 522	
<b>Sum gjeld til konsernselskaper</b>	<b>19 311 108</b>	<b>-</b>

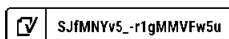
<b>Kortsiktige fordringer konsernselskaper</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Bryggen Eiendom Tromsø AS (mottatt konsernbidrag)	11 258 845	5 903 037
Sjøgaten Eiendomsutvikling AS (mottatt konsernbidrag)	9 093 754	6 049 444
Tolloden Eiendom Drammen AS (mottatt konsernbidrag)	8 207 733	3 017 777
Bryggen Eiendom Tromsø AS (påløpt renter)		7 988
Grønningen Invest AS (påløpte renter)		2 305 892
Sjøgaten Eiendomsutvikling AS		5 255 297
Tolloden Eiendom Drammen AS (påløpte renter)		16 090
Sjøgaten Eiendomsutvikling AS (påløpte renter)		115 617
<b>Sum annen fordring datterselskaper</b>	<b>28 560 332</b>	<b>22 671 142</b>

<b>Langsiktig fordring på datterselskaper</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Grønningen Invest AS (inkl renter)	98 575 948	104 813 269
Bryggen Eiendom Tromsø AS		363 095
Tolloden Eiendom Drammen AS (inkl renter)	747 455	731 365
<b>Sum fordring på konsernselskaper</b>	<b>99 323 403</b>	<b>105 907 729</b>

Nopark 3 overtok datters gjeldsforpliktelser i forbindelse med kjøpet av selskapet 30.11.17  
Lånet er renteberegnet basert på årets normrentesats.

### NOTE 3 - ANDRE FORDRINGER

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Forskuddsbetalte kostnader	999 049	1 520 280
Offentlige avgifter til gode	24 973	
<b>Sum andre fordringer</b>	<b>1 024 022</b>	<b>1 520 280</b>





## NOPARK 3 AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2020

### NOTE 4 - INVESTERINGER I DATTERSELSKAPER

	<b>Eierandel</b>	<b>Bokført verdi</b>	<b>EK 2020</b>	<b>Resultat 2020</b>
Aksjer i Bryggen Eiendom Tromsø AS	100 %	156 077 584	92 721 465	4 241 248
Aksjer i Grønningen Invest AS	100 %	111 333 058	88 734 462	-587 546
Aksjer i Sjøgaten Eiendomsutvikling AS	100 %	121 421 529	34 916 025	2 186 117
Aksjer i Tollboden Eiendom Drammen AS	100 %	194 688 474	100 335 389	4 910 604
		<b>583 520 645</b>	<b>316 707 341</b>	<b>10 750 423</b>

Aksjene er bokført til kostpris.

### NOTE 5 - EGENKAPITAL

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital 01.01	60 000	270 207 686	9 312 868	279 580 554
Årets resultat	-	-	-4 381 548	-4 381 548
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>60 000</b>	<b>270 207 686</b>	<b>4 931 320</b>	<b>275 199 006</b>

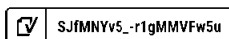
### NOTE 6 - ANTALL AKSJER, AKSJEIERE MV.

Selskapets aksjekapital er NOK 60 000 bestående av 1 000 aksjer, hver pålydende NOK 60. Alle aksjene har lik stemmerett og eies i sin helhet av Separk 5 AB.

### NOTE 7 - ANSATTE, STYRET OG REVISOR

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt noen form for godtgjørelse til daglig leder eller styret

Det er kostnadsført NOK 80.665,- i revisjonshonorar i 2020.





## NOPARK 3 AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2020

### NOTE 8 - SKATT

Midlertidig forskjeller, grunnlag for utsatt skatt og hvilken skattesats som er anvendt ved beregningen

Midlertidige forskjeller knyttet til:	31.12.2020	31.12.2019	Endring
Anleggsmidler	0	0	0
MTM justering renteswap	-6 826 676	0	6 826 676
<b>SUM</b>	<b>-6 826 676</b>	<b>0</b>	<b>6 826 676</b>
Skattemessig fremførbart underskudd	0	0	0
<b>SUM</b>	<b>-6 826 676</b>	<b>0</b>	<b>6 826 676</b>
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>-6 826 676</b>	<b>0</b>	<b>6 826 676</b>
<b>Utsatt skatt/skattefordel</b>	<b>-1 501 869</b>	<b>0</b>	<b>-1 501 869</b>
<b>Benyttet skattesats utsatt skatt</b>	<b>22 %</b>	<b>22 %</b>	

Årets skattekostnad og spesifikasjon av forskjellen mellom regnskapsmessig og skattemessig resultat:

	31.12.2019	31.12.2018
Resultat før skattekostnad	-5 617 517	3 700 933
Permanent forskjell	-522	7 149
Endring i midlertidige forskjeller	6 826 676	0
Avgitt konsernbidrag	0	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	0
<b>Sum skattepliktig inntekt</b>	<b>1 208 638</b>	<b>3 708 083</b>
Betalbar skatt på årets resultat	265 900	815 778
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>265 900</b>	<b>815 778</b>
Betalbar skatt	265 900	815 778
Endring i utsatt skattefordel	-1 501 869	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-1 235 968</b>	<b>815 778</b>



## NOPARK 3 AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2020

### NOTE 9 - LANGSIKTIG GJELD

#### PANTELÅN

Lånegiver	31.12.2020	31.12.2019
Nordea	413 312 498	417 562 500
<b>Sum</b>	<b>413 312 498</b>	<b>417 562 500</b>

Lånet i Nordea Bank AB er 50% av lånet sikret under en step-up swap, og resterende ligger på flytende rente. Lånet forfaller innen 5 år og skal tilbakebetales innen 2022.

Lånene gjelder kjøp av Bryggen Eiendom Tromsø AS, Grønningen Invest AS, Sjøgaten Eiendomsutvikling AS og Tollboden Eiendom i 2017

Separk 5 AB har stilt aksjene i Nopark 3 AS og datterselskaper som sikkerhet for pantelånet.

### NOTE 10 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

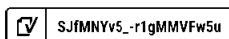
Annen kortsiktig gjeld	31.12.2020	31.12.2019
Påløpte renter	1 785 740	3 143 782
Påløpne forv. honorar	112 852	-
<b>Sum</b>	<b>1 898 593</b>	<b>3 143 783</b>

Andre finansielle instrumenter	31.12.2020	31.12.2019
Påløpt / opptjent swap rente	910 551	-419 766
MTM justering renteswap	6 826 676	-
<b>Sum</b>	<b>7 737 227</b>	<b>-419 766</b>

### NOTE 11 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER /BANKINNSKUDD

Kassekreditt (ramme MNOK 10)

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





## NOPARK 3 AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2020

#### NOTE 11 - Covid-19 og fortsatt drift

Strengere restriksjoner, med negativ innvirkning på hotellmarkedet, har sterkt påvirket inntjeningen for selskapene i den norske delen av Midstar konsernet.

Når det gjelder hotelleiernes likviditet under pandemien, er det inngått avtaler om midlertidige endringer i betalingsbestingelsene der betaling har blitt gjort etterskuddsvis månedlig. Det er ikke gitt rabatter på hotelleie.

Midstar har ikke kunnet søke om kompensasjonspakke da virksomheten ikke har noen ansatte i Norge. På den annen side har det blitt mottatt indirekte hjelp ved at leietaker kan søke om kompensasjonspakke til hotellvirksomheten, noe som har gjort det lettere for leietaker å betale husleie.

#### Vurdering

Usikkerheten rundt pandemiens innvirkning på fremtidige kontantstrømmer er fortsatt høy. Dels på grunn av usikkerhet rundt vaksinasjonsprogram, smittespredning og relaterte begrensninger fra myndighetene. Dels på grunn av usikkerhet om mulige varige effekter av Covid-19 på nasjonal økonomi og på hotellmarkedet på lengre sikt. For ytterligere informasjon om verdsettelse, se årsrapporten til Midstar Hotels AB.

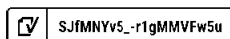
#### Finansiering

Finansiering skjer for de norske virksomhetene gjennom lån i Midstar Hotellskonsernet med interne tilbakeføringer til hvert selskap. Per 31. Desember 2020 var konsernets netto belåningsgrad 46,7 prosent og kontanter og kontantekvivalenter utgjorde 403 MSEK. I de delene av virksomheten som Midstar under 2020 på grunn av Covid ikke oppfyller bankenes covenants, er det inngått avtaler om waivers.

#### Fortsatt drift

Risikoen for fortsatt drift i selskapet avhenger av usikkerheten i driften til hotellet og hvordan hotellbransjen kommer til å gjøre det i tiden fremover. Generelt sett anses selskapene i den norske delen av Midstar konsernet for å være trygge. Dette fordi selskapene jobber med etablerte aktører, hvor det i Norge utelukkende er Nordic Choice. Til tross for at det har vært tøft for hotellene i Nordic Choice, så ser det ut til at de er en av de mest stabile operatørene i bransjen. Videre ser det ut til at samfunnet nå begynner å gå stadig mer mot gjenåpning, smittespredningen avtar og vaksinasjonen er i full gang.

I tilfelle det skal oppstå et uventet problem med driften av et av hotellene, står Midstar klare til å overta driften.





## Verification

Transaction ID	SJfMNYv5_-r1gMMVFW5u
Document	2020_Nopark 3 AS.pdf
Pages	10
Sent by	Karine Ruud Melhus

## Signing parties

Ola Stendebakken	ola.stendebakken@midstar.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Peter Tengström	peter.tengstrom@midstar.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Marc Henriksen	marc.henriksen@midstar.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID

## Activity log

**E-mail invitation sent to peter.tengstrom@midstar.se**  
2021-06-04 12:45:00 CEST,

**E-mail invitation sent to ola.stendebakken@midstar.se**  
2021-06-04 12:45:00 CEST,

**E-mail invitation sent to marc.henriksen@midstar.se**  
2021-06-04 12:45:00 CEST,

**Clicked invitation link Marc Henriksen**  
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.212 Safari/537.36  
Edg/90.0.818.62,2021-06-04 13:15:28 CEST,IP address: 193.13.76.210

**Document signed by MARC ETIENNE HENRIKSEN**  
Birth date: 03/03/1973,2021-06-04 13:15:57 CEST,

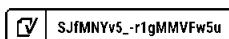
**Clicked invitation link Ola Stendebakken**  
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/91.0.4472.77 Safari/537.36,2021-06-04 15:54:39 CEST,IP address: 81.229.183.182

**Document signed by OLA STENDEBAKKEN**  
Birth date: 11/09/1970,2021-06-04 15:55:12 CEST,

**Clicked invitation link Peter Tengström**  
Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10\_15\_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Safari/605.1.15,2021-06-09 06:54:37 CEST,IP address: 213.67.234.20

**Document signed by PETER TENGSTRÖM**  
Birth date: 26/01/1972,2021-06-09 06:55:03 CEST,

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





KPMG AS  
Sarkedalsveien 6  
Postboks 7000 Majorstuen  
0306 Oslo

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

Til generalforsamlingen i Nopark 3 AS

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Nopark 3 AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 4 554 253. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende 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 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med 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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

#### Offices in:

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

Perneo Dokumentnøkkel: QXSBY-IQ57V-BWVG6-UEIC-X5PL6-6D6Q5



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

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

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontroll handlinger vi har funnet nødvendig 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 bokførings praksis i Norge.

Oslo, 17.06.21  
KPMG AS

Ole Christian Fongaard  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Ole Christian Fongaard

Partner

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5997-4-274114

IP: 89.8.xxx.xxx

2021-06-17 13:09:03Z



Penneo Dokument nøkkel: QXSBY-IQ57V-BVMG6-UEICJ-X5PL6-6DQ6S

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>