



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 290 530
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NORWEGIAN HOTELS AND APARTMENTS AS
Forretningsadresse: Kjølberggata 29
0653 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Mørselskap 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: Raj Nir Randhawa
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.11.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 01.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2, 14, 15	33 939 996	40 913 159
Sum inntekter		33 939 996	40 913 159
Kostnader			
Varekostnad	5, 14	29 110 016	25 639 855
Lønnskostnad	3	2 576 210	1 631 428
Avskrivning	4	245 464	190 744
Annen driftskostnad	3	600 906	1 291 758
Sum kostnader		32 532 597	28 753 785
Driftsresultat		1 407 399	12 159 374
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap		2 020 605	3 008 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	14	4 708 511	2 915 750
Annen finansinntekt		2 056 679	77 342
Verdiendr. finansielle instrumenter, virkelig verdi		149 310	1 937
Sum finansinntekter		8 935 105	6 003 029
Rentekostnad til foretak i samme konsern		328 254	
Annen finanskostnad		32 670	6 164
Sum finanskostnader		360 924	6 164
Netto finans		8 574 181	5 996 865
Ordinært resultat før skattekostnad		9 981 580	18 156 238
Skattekostnad på ordinært resultat	6	2 123 554	4 034 855
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 858 026	14 121 383
Årsresultat	15, 16	7 858 026	14 121 383
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	9	6 000 000	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Tilleggsutbytte		5 000 000	
Overføringer annen egenkapital	9	-3 141 974	14 121 383
Sum overføringer og disponeringer		7 858 026	14 121 383



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	7 122 455	7 288 199
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	4	2 484 769	370 753
Sum varige driftsmidler		9 607 224	7 658 952
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	11	22 592 520	19 935 195
Lån til foretak i samme konsern	7, 12	83 355 596	87 671 124
Andre fordringer	7	19 579 810	26 612 787
Sum finansielle anleggsmidler		125 527 927	134 219 106
Sum anleggsmidler		135 135 151	141 878 058
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	12	424 852	14 811 477
Andre fordringer		2 116 994	4 786 814
Sum fordringer		2 541 846	19 598 291
Investeringer			
Markedsbaserte obligasjoner		31 236 273	20 017 100
Sum investeringer		31 236 273	20 017 100
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	8	31 749 877	15 895 912
Sum omløpsmidler		65 527 996	55 511 303
SUM EIENDELER		200 663 147	197 389 360



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9, 15	147 809 106	150 951 079
Sum opptjent egenkapital		147 809 106	150 951 079
Sum egenkapital	16	147 909 106	151 051 079
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	13	19 967 053	8 867 725
Sum annen langsiktig gjeld		19 967 053	8 867 725
Sum langsiktig gjeld		19 967 053	8 867 725
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 640 501	12 476 683
Betalbar skatt	6	1 374 052	3 981 171
Skyldige offentlige avgifter	8	643 009	337 245
Annen kortsiktig gjeld	13	22 129 427	20 675 457
Sum kortsiktig gjeld		32 786 989	37 470 556
Sum gjeld		52 754 041	46 338 281
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		200 663 147	197 389 360



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2, 14, 15	73 880 282	76 974 957
Annen driftsinntekt			327 017
Sum inntekter		73 880 282	77 301 974
Kostnader			
Varekostnad	5, 14	29 110 016	25 660 955
Lønnskostnad	3	2 654 797	1 649 420
Avskrivning	4	1 905 359	2 154 747
Annen driftskostnad	3	35 612 471	31 550 544
Sum kostnader		69 282 644	61 015 666
Driftsresultat		4 597 638	16 286 307
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		3 158 467	403 812
Verdiendr. finansielle instrumenter, virkelig verdi		149 310	
Sum finansinntekter		3 307 777	403 812
Annen finanskostnad		45 442	16 950
Sum finanskostnader		45 442	16 950
Netto finans		3 262 335	386 862
Ordinært resultat før skattekostnad		7 859 973	16 673 170
Skattekostnad på ordinært resultat	6	946 000	3 651 397
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 913 973	13 021 773
Årsresultat	15, 16	6 913 973	13 021 773



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	136 000	
Sum immaterielle eiendeler		136 000	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	93 527 343	94 732 269
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	4	2 523 421	880 118
Sum varige driftsmidler		96 050 764	95 612 387
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7, 12	0	
Andre fordringer	7	19 858 422	27 159 445
Sum finansielle anleggsmidler		19 858 423	27 159 445
Sum anleggsmidler		116 045 187	122 771 832
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		126 365	126 365
Fordringer			
Kundefordringer	12	4 570 110	16 494 105
Andre fordringer		6 764 124	5 108 151
Sum fordringer		11 334 234	21 602 256
Investeringer			
Markedsbaserte obligasjoner		31 236 273	20 017 100
Sum investeringer		31 236 273	20 017 100
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	8	48 504 735	38 965 814
Sum omløpsmidler		91 201 607	80 711 535



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EIENDELER		207 246 794	203 483 367
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9, 15	154 448 097	158 534 124
Sum opptjent egenkapital		154 448 097	158 534 124
Sum egenkapital	16	154 548 097	158 634 124
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		350 000
Sum avsetninger for forpliktelser			350 000
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	13	13 300 059	6 585 277
Sum annen langsiktig gjeld		13 300 059	6 585 277
Sum langsiktig gjeld		13 300 059	6 935 277
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		9 723 212	13 822 135
Betalbar skatt	6	1 432 000	4 145 397
Skyldige offentlige avgifter	8	1 969 003	1 288 899
Annen kortsiktig gjeld	13	26 274 424	18 657 535
Sum kortsiktig gjeld		39 398 639	37 913 966
Sum gjeld		52 698 698	44 849 243
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		207 246 794	203 483 367



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 758438

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 290 530
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NORWEGIAN HOTELS AND APARTMENTS AS
Forretningsadresse: Kjølberggata 29
0653 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Raj Nir Randhawa
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.11.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 12.12.2024



Organisasjonsnr: 996 290 530
NORWEGIAN HOTELS AND APARTMENTS AS

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2, 14, 15	33 939 996	40 913 159
Sum inntekter		33 939 996	40 913 159
Kostnader			
Varekostnad	5, 14	29 110 016	25 639 855
Lønnskostnad	3	2 576 210	1 631 428
Avskrivning	4	245 464	190 744
Annen driftskostnad	3	600 906	1 291 758
Sum kostnader		32 532 597	28 753 785
Driftsresultat		1 407 399	12 159 374
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap		2 020 605	3 008 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	14	4 708 511	2 915 750
Annen finansinntekt		2 056 679	77 342
Verdiendr. finansielle instrumenter, virkelig verdi		149 310	1 937
Sum finansinntekter		8 935 105	6 003 029
Rentekostnad til foretak i samme konsern		328 254	
Annen finanskostnad		32 670	6 164
Sum finanskostnader		360 924	6 164
Netto finans		8 574 181	5 996 865
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	2 123 554	4 034 855
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 858 026	14 121 383
Årsresultat	15, 16	7 858 026	14 121 383
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	9	6 000 000	
Tilleggsutbytte		5 000 000	
Overføringer annen egenkapital	9	-3 141 974	14 121 383
Sum overføringer og disponeringer		7 858 026	14 121 383





Organisasjonsnr: 996 290 530
NORWEGIAN HOTELS AND APARTMENTS AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	7 122 455	7 288 199
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	4	2 484 769	370 753
Sum varige driftsmidler		9 607 224	7 658 952

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	11	22 592 520	19 935 195
Lån til foretak i samme konsern	7, 12	83 355 596	87 671 124
Andre fordringer	7	19 579 810	26 612 787
Sum finansielle anleggsmidler		125 527 927	134 219 106

Sum anleggsmidler 135 135 151 141 878 058

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	12	424 852	14 811 477
Andre fordringer		2 116 994	4 786 814
Sum fordringer		2 541 846	19 598 291

Investeringer

Markedsbaserte obligasjoner		31 236 273	20 017 100
Sum investeringer		31 236 273	20 017 100

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	8	31 749 877	15 895 912
---	---	------------	------------

Sum omløpsmidler 65 527 996 55 511 303

SUM EIENDELER 200 663 147 197 389 360

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	100 000	100 000



Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9, 15	147 809 106	150 951 079
Sum opptjent egenkapital		147 809 106	150 951 079
Sum egenkapital	16	147 909 106	151 051 079
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	13	19 967 053	8 867 725
Sum annen langsiktig gjeld		19 967 053	8 867 725
Sum langsiktig gjeld		19 967 053	8 867 725
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 640 501	12 476 683
Betalbar skatt	6	1 374 052	3 981 171
Skyldige offentlige avgifter	8	643 009	337 245
Annen kortsiktig gjeld	13	22 129 427	20 675 457
Sum kortsiktig gjeld		32 786 989	37 470 556
Sum gjeld		52 754 041	46 338 281
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		200 663 147	197 389 360



Organisasjonsnr: 996 290 530
NORWEGIAN HOTELS AND APARTMENTS AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			76 974 957
Annen driftsinntekt	2, 14, 15	73 880 282	327 017
Sum inntekter		73 880 282	77 301 974
Kostnader			
Varekostnad	5, 14	29 110 016	25 660 955
Lønnskostnad	3	2 654 797	1 649 420
Avskrivning	4	1 905 359	2 154 747
Annen driftskostnad	3	35 612 471	31 550 544
Sum kostnader		69 282 644	61 015 666
Driftsresultat		4 597 638	16 286 307
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		3 158 467	403 812
Verdiendr. finansielle instrumenter, virkelig verdi		149 310	
Sum finansinntekter		3 307 777	403 812
Annen finanskostnad		45 442	16 950
Sum finanskostnader		45 442	16 950
Netto finans		3 262 335	386 862
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	7 859 973	16 673 170
Ordinært resultat etter skattekostnad		946 000	3 651 397
Årsresultat	15, 16	6 913 973	13 021 773



Organisasjonsnr: 996 290 530
NORWEGIAN HOTELS AND APARTMENTS AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	136 000	
Sum immaterielle eiendeler		136 000	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	93 527 343	94 732 269
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	4	2 523 421	880 118
Sum varige driftsmidler		96 050 764	95 612 387
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7, 12	0	
Andre fordringer	7	19 858 422	27 159 445
Sum finansielle anleggsmidler		19 858 423	27 159 445
Sum anleggsmidler		116 045 187	122 771 832
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		126 365	126 365
Fordringer			
Kundefordringer	12	4 570 110	16 494 105
Andre fordringer		6 764 124	5 108 151
Sum fordringer		11 334 234	21 602 256
Investeringer			
Markedsbaserte obligasjoner		31 236 273	20 017 100
Sum investeringer		31 236 273	20 017 100
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	8	48 504 735	38 965 814
Sum omløpsmidler		91 201 607	80 711 535
SUM EIENDELER		207 246 794	203 483 367

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9, 15	154 448 097	158 534 124
Sum opptjent egenkapital		154 448 097	158 534 124
Sum egenkapital	16	154 548 097	158 634 124
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		350 000
Sum avsetninger for forpliktelseser			350 000
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	13	13 300 059	6 585 277
Sum annen langsiktig gjeld		13 300 059	6 585 277
Sum langsiktig gjeld		13 300 059	6 935 277
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		9 723 212	13 822 135
Betalbar skatt	6	1 432 000	4 145 397
Skyldige offentlige avgifter	8	1 969 003	1 288 899
Annen kortsiktig gjeld	13	26 274 424	18 657 535
Sum kortsiktig gjeld		39 398 639	37 913 966
Sum gjeld		52 698 698	44 849 243
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		207 246 794	203 483 367



Organisasjonsnr: 996 290 530
NORWEGIAN HOTELS AND APARTMENTS AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
10

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	100.00	1000.00	100000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Raj Nir Randhawa	50.00	50.00%	Ordinære aksjer
Amar Preet Singh	50.00	50.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	100.00	100.00%	

Note
3

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2200194.00	1382132.00
<u>Arbeidsqiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	322418.00	201170.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	49141.00	44608.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4458.00	3518.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2576211.00	1631428.00

To av selskapets aksjonærer, hvorav én også er styremedlem, har lønn knyttet til sitt ordinære ansettelsesforhold i selskapet. Det er ikke gitt særskilt godtgjørelse for styrevervet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne loven. Selskapet har ingen daglig leder

Note



Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	45000.00	60000.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	45000.00	60000.00

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

Det er ikke gitt lån eller stilt sikkerhet til ledende ansatte, tillitsvalgte eller aksjeeiere.

Note

11

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>
Stensby Eiendomsutvikling AS	100.00%		-17100.00	-47109.00
Stor-Oslo Eiendomsutvikling AS	100.00%		19480288.00	1149971.00
Akershus Omsorgssenter AS	100.00%		2543011.00	12567.00
Gors vei 14 AS	100.00%		203825.00	36892.00
Gors vei 17 AS	100.00%		33022.00	60648.00
Gors vei 18 AS	100.00%		253438.00	-64466.00
Drøbak Omsorgssenter AS	100.00%		2694756.00	-1497839.00
Opera City Apartments AS	100.00%		147811.00	-96175.00
Bjørsvika City Apartments AS	100.00%		166224.00	-94126.00
Central Stay AS	100.00%		15861221.00	145562.00
Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Ja				

<u>Navn</u>	<u>Forretningskontor</u>
-------------	--------------------------



Organisasjonsnr: 996 290 530
NORWEGIAN HOTELS AND APARTMENTS AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	

Note

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2269069.00	1393929.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	332130.00	202833.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	49141.00	44608.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4458.00	8050.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2654798.00	1649420.00

Konsernet har ingen daglig leder. De ulike selskapenes virksomhet ivaretas av eierne.

Konsernet har etablert tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon i de selskap hvor dette er lovpålagt. Ordningene som er etablert tilfredsstillende nødvendige lovkrav.

Note

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	331980.00	360860.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



Norwegian Hotels and Apartments AS

Org.nr: 996 290 530

Årsrapport for 2023

Årsberetning

Årsregnskap og konsernregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noter

Revisjonsberetning



Årsberetning 2023 Norwegian Hotels and Apartments AS med konsern

Virksomhetens art og hvor den drives.

Norwegian Hotels and Apartments AS er et holdingselskap med kontoradresse i Oslo. Selskapet og dets datterselskaper driver ved årets utgang utleie av boligeiendom og utvikling av fast eiendom, i tillegg til eiendomsforvaltning. Mens morselskapets aktivitet i hovedsak dreier seg om utleie av fast eiendom, er det i datterselskapene hovedsakelig eiendomsutvikling.

Konsernet består av morselskapet Norwegian Hotels and Apartments AS og datterselskaper:

Stor-Oslo Eiendomsutvikling AS	- eiendomsutvikling
Stensby Eiendomsutvikling AS	- eiendomsutvikling
Akershus Omsorgssenter AS	- eiendomsutvikling
Drøbak Omsorgssenter AS	- eiendomsutvikling
Central Stay AS	-hotell og restaurantvirksomhet
Gors vei 18 AS	- eiendomsutvikling
Gors vei 17 AS	- eiendomsutvikling
Gors vei 14 AS	- eiendomsutvikling
Bjørvika City Apartments AS	- utleie av fast eiendom
Opera City Apartments AS	- utleie av fast eiendom

Alle selskapene eies 100 % og har kontoradresse identisk med Norwegian Hotels and Apartments AS.

Hendelser etter balansedagen og fremtidig risiko

Det har i 2024 ikke vært hendelser som har betydning for vurdering av poster i regnskapet for 2023, verken på selskapsnivå eller på konsernnivå. Styret mener at selskapet og konsernet er solid, og at det ikke foreligger særlig risiko knyttet til fortsatt drift i konsernet.

Analyse av årsregnskapet og sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer.

Konsernregnskapet: Årsregnskapet viser overskudd (etter skattekostnad) på kr 6.913.973. Det er i løpet av året tatt et utbytte på kr 5.000.000 for å dekke aksjonærenes formuesskatt. Resten overføres til annen egenkapital.

Sentrale risiko- og usikkerhetsfaktorer knytter seg først og fremst til verdien av varige driftsmidler, samt verdien av utestående fordringer.

Selskapsregnskapet: Årsresultatet viser overskudd på kr 7.858.026 (etter skattekostnad) Det er i løpet av året tatt et utbytte på kr 5.000.000 for å dekke aksjonærenes formuesskatt. Resten overføres til annen egenkapital. Morselskapet har gitt betydelige lån til datterselskaper. Styret mener det ikke foreligger risiko i forhold til verdsettelse av disse, men påpeker at verdien er avhengig av at datterselskapene klarer å utvikle sine virksomheter med lønnsom drift, eventuelt positiv verdiutvikling på eiendommene datterselskapene eier. Styret mener det foreligger gode utsikter til dette.

Verken morselskapet eller datterselskapene driver forsknings- og utviklingsaktiviteter etter den regnskapsmessige definisjon. Utviklingsaktivitetene er begrenset til selskapets egne kjerneområder.



Styret mener at årsregnskapet gir en rettvise oversikt over selskapets og konsernets eiendeler samt gjeld, finansielle stilling og status.

Redegjørelse for konsernets utsikter

Utleie av fast eiendom: Selskapet og konsernet har utleieavtaler dels av langsiktig art, og dels av kortsiktig art. En vesentlig del av inntekten kommer fra utleie fra overnatting, dels apartementsutleie og dels til hotellmarkedet. Etter utfordringer under pandemien har hotellmarkedet tatt seg opp betydelig i 2023 og 2024, og viser gode belegg og gode priser. I Oslo var markedsutviklingen bedre enn landsgjennomsnittet. Som følge av en svak norsk krone i 2023 har tilstrømmingen av utenlandske turister vært bedre enn normalt. Selskapet og konsernet er derfor positive til utviklingen i hotellmarkedet, som bidrar til å sikre konsernet stabile leieinntekter.

Eiendomsutvikling: Mens eiendomsutvikling i en årrekke har nyt godt av lave renter, har vi sett en betydelig renteøkning gjennom 2023 og renten er fortsatt på et høyt nivå i 2024. Renteøkningen kommer som følge av en vesentlig prisøkning innenfor de fleste markeder. Dette vil på sikt også dra opp prisen på fast eiendom, selv om renteøkning isolert sett tilsier en redusert økning, utflating eller i verste fall en reduksjon i prisen på fast eiendom. Konsernet er imidlertid i all hovedsak egenkapitalfinansiert, og har dermed begrensede utfordringer som følge av renteøkningen. På litt lengre sikt er det ingen ting som tyder på at selskapets og konsernets investeringer ikke vil øke i verdi.

Generelle fremtidsutsikter: Etter en høy vekst i norsk økonomi, har veksten avtatt i 2023 og inneværende år. Til tross for dette er arbeidsledigheten relativt lav, og lønnsveksten relativt høy. Prisveksten har avtatt noe, men er fortsatt høyere enn Norges Banks inflasjonsmål. For å dempe den høye inflasjonen har Norges Bank de siste tre årene økt styringsrenten fra 0 % til 4,5 %, men signaliserer nå at renten trolig vil stabilisere seg.

Økende geopolitisk usikkerhet, vedvarende høy inflasjon og kraftige renteøkninger bidrar til usikkerhet om den økonomiske utviklingen både i Norge og globalt i tiden fremover. Konsernets solide markedsposisjon og finansielle stilling forventes å kunne bidra til en fortsatt god operativ resultatutvikling i tiden fremover, til tross for betydelige høyere renter og vedvarende usikkerhet om den økonomiske utviklingen.

Finansiell risiko

Selskapet og konsernet har svært begrenset ekstern finansiering. Privat finansiering løper på gunstige vilkår.

Markedsrisiko

Selskapet er til en viss grad utsatt for markedsrisiko. Inntekter fra utleie av fast eiendom knytter seg til leide eiendommer, hvor kostnadene er relativt forutsigbare gjennom langsiktige kontrakter med faste priser og avtalt prisjustering med utleier. Morselskapets inntekter fra slik utleie er også knyttet opp i avtaler. Selskapet har historisk hatt en grei margin på utleie, og opplever fortsatt det.

Selskapets- og konsernets leietakere er utsatt for markedsrisiko innenfor hotell og overnatting. Dette markedet ser for tiden ut til å være inne i en sterk periode.

Når det gjelder markedsrisikoen for selskapene som driver eiendomsutvikling, knytter denne seg opp til utviklingene i eiendomsmarkedet. Utviklingen i eiendomsmarkedet i Norge påvirkes både av den makroøkonomiske utviklingen og etterspørselen etter næringseiendom som investeringsobjekt.



Fortsatt drift

Styret bekrefter at forutsetning for fortsatt drift er til stede. Selskapets likviditet/arbeidskapital er tilfredsstillende for både morselskapet og konsernet.

Arbeidsmiljøet

I konsernet var det to ansatte med til sammen to årsverk i 2023. Det er ikke registrert sykefravær. Det har ikke forekommet alvorlige arbeidsuhell eller ulykker i konsernet i løpet av året. Styret mener arbeidsmiljøet i konsernets virksomheter er tilfredsstillende, men vurderer løpende behovet for iverksettelse av tiltak for forbedringer.

Likestilling

Det var 9 kvinne og 1 mann ansatt i konsernet. Styret i morselskapet består av en mann og en kvinne. Styret har ut fra vurdering av de enkelte selskapenes størrelse og virksomhet ikke funnet det nødvendig å iverksette ytterligere tiltak med hensyn til likestilling.

Ytre miljø

Selskapet driver ikke virksomhet som forurenser det ytre miljø.

Oslo, 22.11.2024

I styret for Norwegian Hotels and Apartments AS

Raj Nir Randhawa
Styreleder

Amar Preet Singh
Styremedlem



Norwegian Hotels and Apartments AS

Org.nr: 996 290 530

Resultatregnskap

Morselskap				Konsern	
2023	2022		Note	2023	2022
Driftsinntekter					
33 939 996	40 913 159	Salgsinntekt	2, 14, 15	73 880 282	76 974 957
0	0	Annen driftsinntekt		0	327 017
<u>33 939 996</u>	<u>40 913 159</u>	Sum driftsinntekter		<u>73 880 282</u>	<u>77 301 974</u>
Driftskostnader					
29 110 016	25 639 855	Varekostnad	5, 14	29 110 016	25 660 955
2 576 210	1 631 428	Lønnskostnad	3	2 654 797	1 649 420
245 464	190 744	Avskrivning	4	1 905 359	2 154 747
600 906	1 291 758	Annen driftskostnad	3	35 612 471	31 550 544
<u>32 532 597</u>	<u>28 753 785</u>	Sum driftskostnader		<u>69 282 644</u>	<u>61 015 666</u>
<u>1 407 399</u>	<u>12 159 374</u>	Driftsresultat		<u>4 597 638</u>	<u>16 286 307</u>
Finansinntekter og finanskostnader					
2 020 605	3 008 000	Inntekt på inv. i datterselskap		0	0
4 708 511	2 915 750	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	14	0	0
2 056 679	77 342	Annen finansinntekt		3 158 467	403 812
149 310	1 937	Verdiendr. finansielle instrumenter, virkelig verdi		149 310	0
328 254	0	Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	0
32 670	6 164	Annen finanskostnad		45 442	16 950
<u>8 574 181</u>	<u>5 996 865</u>	Netto finansposter		<u>3 262 335</u>	<u>386 862</u>
<u>9 981 580</u>	<u>18 156 238</u>	Ordinært resultat før skattekostnad		<u>7 859 973</u>	<u>16 673 170</u>
<u>2 123 554</u>	<u>4 034 855</u>	Skattekostnad på ordinært resultat	6	<u>946 000</u>	<u>3 651 397</u>
<u>7 858 026</u>	<u>14 121 383</u>	Årsresultat	15, 16	<u>6 913 973</u>	<u>13 021 773</u>
Fordeling					
		Majoritetsinteresser		6 913 973	13 021 773



Norwegian Hotels and Apartments AS

Org.nr: 996 290 530

Balanse pr. 31. desember

Morselskap		Konsern		
2023	2022	Note	2023	2022
Anleggsmidler				
<i>Immaterielle eiendeler</i>				
0	0	6	136 000	0
0	0		136 000	0
<i>Varige driftsmidler</i>				
7 122 455	7 288 199	4	93 527 343	94 732 269
2 484 769	370 753	4	2 523 421	880 118
9 607 224	7 658 952		96 050 764	95 612 387
<i>Finansielle anleggsmidler</i>				
22 592 520	19 935 195	11	0	0
83 355 596	87 671 124	7, 12	0	0
19 579 810	26 612 787	7	19 858 422	27 159 445
125 527 927	134 219 106		19 858 423	27 159 445
135 135 151	141 878 058		116 045 187	122 771 832
Omløpsmidler				
0	0		126 365	126 365
<i>Fordringer</i>				
424 852	14 811 477	12	4 570 110	16 494 105
2 116 994	4 786 814		6 764 124	5 108 151
2 541 846	19 598 291		11 334 234	21 602 256
<i>Investeringer</i>				
31 236 273	20 017 100		31 236 273	20 017 100
31 236 273	20 017 100		31 236 273	20 017 100
31 749 877	15 895 912	8	48 504 735	38 965 814
65 527 996	55 511 303		91 201 607	80 711 535
200 663 147	197 389 360		207 246 794	203 483 367



Norwegian Hotels and Apartments AS

Org.nr: 996 290 530

Balanse pr. 31. desember

Morselskap				Konsern	
2023	2022		Note	2023	2022
		Egenkapital			
		<i>Innskutt egenkapital</i>			
100 000	100 000	Aksjekapital	9, 10	100 000	100 000
100 000	100 000	Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
		<i>Opptjent egenkapital</i>			
147 809 106	150 951 079	Annen egenkapital	9, 15	154 448 097	158 534 124
147 809 106	150 951 079	Sum opptjent egenkapital		154 448 097	158 534 124
147 909 106	151 051 079	Sum egenkapital	16	154 548 097	158 634 124
		Gjeld			
		<i>Avsetninger for forpliktelseser</i>			
0	0	Utsatt skatt	6	0	350 000
0	0	Sum avsetning for forpliktelseser		0	350 000
		<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
19 967 053	8 867 725	Øvrig langsiktig gjeld	13	13 300 059	6 585 277
19 967 053	8 867 725	Sum annen langsiktig gjeld		13 300 059	6 585 277
		<i>Kortsiktig gjeld</i>			
8 640 501	12 476 683	Leverandørgjeld		9 723 212	13 822 135
1 374 052	3 981 171	Betalbar skatt	6	1 432 000	4 145 397
643 009	337 245	Skyldige offentlige avgifter	8	1 969 003	1 288 899
22 129 427	20 675 457	Annen kortsiktig gjeld	13	26 274 424	18 657 535
32 786 989	37 470 556	Sum kortsiktig gjeld		39 398 639	37 913 966
52 754 041	46 338 281	Sum gjeld		52 698 698	44 849 243
200 663 147	197 389 360	Sum egenkapital og gjeld		207 246 794	203 483 367

Oslo, 22. november 2024

Raj Nir Randhawa
styreleder

Amar Preet Singh
styremedlem



Norwegian Hotels and Apartments AS

Org.nr: 996 290 530

Kontantstrømoppstilling 01.01-31.12

Morselskap		Konsern			
2023	2022	Note	2023	2022	
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter					
9 981 581	18 156 238	Resultat før skattekostnad	6	7 859 973	16 673 170
-3 981 171	-2 059 653	Periodens betalte skatt	6	-4 145 397	-4 910 144
-1 948 272	190 744	Ordinære avskrivninger	4	1 905 359	3 037 260
10 550 443	2 917 101	Endring i varelager, kundefordringer og leverandørgjeld		7 825 073	15 522 484
11 348 504	9 166 520	Poster klassifisert som investerings-/finansieringsaktiviteter		7 301 023	-9 446 692
-2 319 950	3 962 428	Endring i andre tidsavgrensingsposter		641 017	17 900 284
<u>23 631 135</u>	<u>32 333 378</u>	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>21 387 048</u>	<u>38 776 362</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter					
0	0	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	4	-2 343 736	0
0	-190 334	Utbetalinger ved kjøp av aksjer mv		0	0
-11 219 173	-20 017 10	Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer		-11 219 173	-20 017 10
<u>-11 219 173</u>	<u>-20 207 43</u>	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>-13 562 909</u>	<u>-20 017 10</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter					
0	0	Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld		6 714 782	0
11 099 328	-3 308 644	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		0	-3 502 032
-5 000 000	-4 000 000	Utbetalinger av utbytte	9	-5 000 000	-4 000 000
-2 657 325	0	Inn-/utbetalinger av konsernbidrag		0	0
<u>3 442 003</u>	<u>-7 308 644</u>	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>1 714 782</u>	<u>-7 502 032</u>
15 853 965	4 817 300	Netto endring i likvider i året		9 538 921	11 257 230
15 895 912	11 078 610	Bankinnskudd per 01.01		38 965 814	27 708 584
<u>31 749 877</u>	<u>15 895 910</u>	Bankinnskudd per. 31.12		<u>48 504 735</u>	<u>38 965 814</u>



Norwegian Hotels and Apartments AS

Org.nr: 996 290 530

Noter til regnskapet for 2023

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan 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.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

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

Fordringer

Kundefordringer og andre 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Anskaffelseskost vurderes etter FIFO- prinsippet. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til full tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta er vurdert til kursen ved regnskapsårets slutt.

Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen. Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.



Norwegian Hotels and Apartments AS

Org.nr: 996 290 530

Noter til regnskapet for 2023

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Bruk av estimater

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

Note 2 - Salgsinntekter

Morselskap			Konsern	
2023	2022		2023	2022
		<i>Pr. virksomhetsområde</i>		
33 939 996	40 071 792	Leieinntekter	71 930 470	76 974 957
0	841 367	Andre salgsinntekter	1 949 812	327 017
0	0	Annen driftsrelatert inntekt	0	0
<u>33 939 996</u>	<u>40 913 159</u>		<u>73 880 282</u>	<u>77 301 974</u>
		<i>Geografisk fordeling</i>		
33 939 996	40 913 159	Innenlands	73 880 282	77 301 974



Norwegian Hotels and Apartments AS

Org.nr: 996 290 530

Noter til regnskapet for 2023

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Morselskap		Konsern		
2023	2022	Lønnskostnader	2023	2022
2 200 194	1 382 132	Lønninger	2 269 069	1 393 929
322 418	201 170	Arbeidsgiveravgift	332 130	202 833
49 141	44 608	Pensjonskostnader	49 141	44 608
4 458	3 518	Andre ytelser	4 458	8 050
<u>2 576 211</u>	<u>1 631 428</u>	Sum	<u>2 654 798</u>	<u>1 649 420</u>

Morselskap

To av selskapets aksjonærer, hvorav én også er styremedlem, har lønn knyttet til sitt ordinære ansettelsesforhold i selskapet. Det er ikke gitt særskilt godtgjørelse for styrevervet.

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne loven.

Selskapet har ingen daglig leder

Konsern

Konsernet har ingen daglig leder. De ulike selskapenes virksomhet ivaretas av eierne.

Konsern

Ytelser til ledende personer

Konsernet har etablert tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon i de selskap hvor dette er lovpålagt. Ordningene som er etablert tilfredsstiller nødvendige lovkrav.

Morselskap

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende ansatte, tillitsvalgte og aksjeeiere mv.

Det er ikke gitt lån eller stilt sikkerhet til ledende ansatte, tillitsvalgte eller aksjeeiere.

Konsern

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende ansatte, tillitsvalgte og aksjeeiere mv.

Det er ikke gitt lån eller stilt sikkerhet til ledende ansatte, tillitsvalgte eller aksjeeiere.

Morselskap		Konsern		
2023	2022	Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2023	2022
45 000	60 000	Lovpålagt revisjon	331 980	360 860
		Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.		



Norwegian Hotels and Apartments AS

Org.nr: 996 290 530

Noter til regnskapet for 2023

Konsern

I konsernet er enkelte av selskapene ikke avgiftspliktig, og i disse selskapene er merverdiavgift inkludert i revisjonshonoraret.

Note 4 - Varige driftsmidler og immaterielle rettigheter

Morselskap

	Tomter, bygninger og annen eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	8 287 192	515 592	8 802 784
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	2 193 736	2 193 736
Anskaffelseskost 31.12.	8 287 192	2 709 328	10 996 520
Akk.avskrivning 31.12.	-1 164 737	-224 559	-1 389 296
Balanseført pr. 31.12.	7 122 455	2 484 769	9 607 224
Årets avskrivninger	165 744	79 720	245 464
Økonomisk levetid	50	3-5	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Konsern

	Lisenser og rettigheter	Tomter, bygninger og annen eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	1 200 000	103 217 855	2 135 175	106 553 030
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	150 000	2 193 736	2 343 736
Avgang solgte driftsmidler	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	1 200 000	103 367 855	4 328 911	108 896 766
Akk.avskrivning 31.12.	-1 200 000	-9 840 512	-1 805 490	-12 846 002
Balanseført pr. 31.12.	0	93 527 343	2 523 421	96 050 764
Årets avskrivninger	0	1 354 926	550 433	1 905 359
Økonomisk levetid	5 år	10-50 år	5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	

Note 5 - Leieavtaler

Morselskap

Selskapet har tre leieavtaler som gjelder utleielokaler. Avtalene løper til 30.06.2033. Selskapet har opsjon på forlengelse av avtalene med ytterligere 20 år til markedspris.

Av konkurransemessige årsaker oppgis ikke leienivåene.



Norwegian Hotels and Apartments AS

Org.nr: 996 290 530

Noter til regnskapet for 2023

Konsern

Selskapet har fire leieavtaler som gjelder utleielokaler. Tre avtaler løper til 30.06.2033. Den fjerde løper til 2041. Samtlige avtaler innehar også en opsjon på forlengelse av avtalene med ytterligere 20 år til markedspris.

Av konkurransemessige årsaker oppgis ikke leienivåene.

Note 6 - Skatt

Morselskap		Årets skattekostnad fordeler seg på:	Konsern	
2023	2022		2023	2022
1 374 052	4 034 855	Betalbar skatt	1 432 000	4 145 397
0	0	Endring utsatt skatt	-486 000	-494 000
<u>1 374 052</u>	<u>4 034 855</u>	Årets totale skattekostnad	<u>946 000</u>	<u>3 651 397</u>
Morselskap		Beregning av årets skattegrunnlag:	Konsern	
2023	2022		2023	2022
9 981 580	18 156 240	Ordinært resultat før skattekostnad	9 880 578	19 598 782
23 089	5 212	Permanente forskjeller	12 249	9 806
-2 020 605	-3 008 000	Resultatført konsernbidrag	0	0
-149 310	0	Verdiøkning finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	-149 310	0
-202 841	178 796	Endring i midlertidige forskjeller	-28 377	222 095
<u>7 631 913</u>	<u>15 332 248</u>	Alminnelig inntekt	<u>7 694 535</u>	<u>19 830 683</u>
0	0	Anvendt fremførbart underskudd	-1 185 003	-987 969
2 020 605	3 008 000	Mottatt konsernbidrag	0	0
-3 406 827	-244 018	Ytet konsernbidrag	0	0
<u>6 245 691</u>	<u>18 096 230</u>	Årets skattegrunnlag	<u>6 509 532</u>	<u>18 842 714</u>
1 374 052	3 981 171	Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	1 432 000	4 145 397
Morselskap		Oversikt over midlertidige forskjeller	Konsern	
2023	2022		2023	2022
-473 190	-676 031	Driftsmidler inkl goodwill	5 379 283	5 350 906
0	0	Varebeholdning	-252 729	-252 729
<u>-473 190</u>	<u>-676 031</u>	Sum	<u>5 126 554</u>	<u>5 098 177</u>



Norwegian Hotels and Apartments AS

Org.nr: 996 290 530

Noter til regnskapet for 2023

0	0	Akkumulert fremførbart underskudd	-5 747 978	-3 505 289
-473 190	-676 031	Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-621 424	1 592 888
-473 190	-676 031	Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel		0
0	0	Sum	-621 424	1 592 888
0	0	Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-136 000	350 435

Konsern

Utsatt skatt nettoføres når konsernet har en juridisk rett til å motregne utsatt skattefordel mot utsatt skatt i balansen og dersom den utsatte skatten er til samme skattemyndighet.

Note 7 - Fordringer og gjeld

Morselskap			Konsern	
2023	2022	Fordringer med forfall senere enn ett år	2023	2022
83 355 596	87 671 124	Lån til foretak i samme konsern	19 858 423	26 684 884
19 579 810	26 612 787	Andre fordringer	0	474 561
102 935 406	114 283 911	Sum	19 858 423	27 159 445

Note 8 - Bankinnskudd

Morselskap			Konsern
2023			2023
97 898	Bundne skattetrekkmidler utgjør		153 056

Note 9 - Egenkapital

Morselskap	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	100 000	150 951 079	151 051 079
Årsresultat	0	7 858 026	7 858 026
Avsatt utbytte	0	-6 000 000	-6 000 000
Tilleggsutbytte i løpet av året	0	-5 000 000	-5 000 000
Egenkapital 31.12.	100 000	147 809 105	147 909 105



Norwegian Hotels and Apartments AS

Org.nr: 996 290 530

Noter til regnskapet for 2023

Konsern

Konsernets egenkapital er endret som følger:

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	100 000	158 534 124	158 634 124
Årsresultat	0	6 913 973	6 913 973
Avsatt utbytte	0	-6 000 000	-6 000 000
Tilleggsutbytte i løpet av året	0	-5 000 000	-5 000 000
Egenkapital 31.12.	100 000	154 448 097	154 548 097

Note 10 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	1 000	100 000

Alle aksjer gir samme rettigheter i selskapet.

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Raj Nir Randhawa, styreleder	50	50 %	50 %
Amar Preet Singh, styremedlem	50	50 %	50 %
Sum	100	100 %	100 %

Note 11 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskap	Anskaffelses- år	Kontor	Eier- andel	Resultat 2023	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Stensby Eiendomsutvikling AS	2015	Oslo	100 %	-47 109	-17 100	220 334
Stor-Oslo Eiendomsutvikling AS	2009	Oslo	100 %	1 149 971	19 480 288	1 044 739
Akershus Omsorgssenter AS	2017	Oslo	100 %	12 567	2 543 011	8 376 000
Gors vei 14 AS	2017	Oslo	100 %	36 892	203 825	1
Gors vei 17 AS	2017	Oslo	100 %	60 648	33 022	24 946
Gors vei 18 AS	2017	Oslo	100 %	-64 466	253 438	199 419
Drøbak Omsorgssenter AS	2017	Oslo	100 %	-1 497 839	2 694 756	8 927 325
Opera City Apartments AS	2019	Oslo	100 %	-96 175	147 811	1
Björvika City Apartments AS	2019	Oslo	100 %	-94 126	166 224	1
Central Stay AS	2021	Oslo	100 %	145 562	15 861 221	3 799 754
Sum				-394 075	41 366 496	22 592 520



Norwegian Hotels and Apartments AS

Org.nr: 996 290 530

Noter til regnskapet for 2023

Note 12 - Lån til foretak i samme konsern

Selskapet har gitt lån til følgende selskaper i samme konsern:

Selskap	2023	2022
Drøbak Omsorgssenter AS	17 276 000	16 214 668
Stensby Eiendomsutvikling AS	24 747 206	25 785 098
Gors vei 14 AS	9 225 485	10 290 021
Gors vei 17 AS	6 995 372	7 604 704
Gors vei 18 AS	6 755 563	7 891 419
Bjørвика City Apartments AS	9 017 317	9 167 048
Opera City Apartments AS	9 388 653	9 355 201
Stor-Oslo Eiendomsutvikling AS	0	1 362 965
Sum	<u>83 405 596</u>	<u>87 671 124</u>

Note 13 - Gjeld til selskap i samme konsern

Selskapet har langsiktig gjeld til følgende selskap:

Selskap	2023	2022
Akershus Omsorgssenter AS	0	5 664
Central Stay AS	7 203 346	6 375 092
Akershus Omsorgssenter AS - konsernbidrag 2021	3 641 857	5 700 000
Stensby Eiendomsutvikling - konsernbidrag	0	244 018
Sum	<u>10 845 203</u>	<u>12 324 774</u>

Note 14 - Nærstående parter

Morselskap

Morselskapet ansees ikke å ha transaksjoner med nærstående som faller inn under reglene i aksjelovens § 3-8.

Transaksjoner med andre konsernselskaper omfatter i hovedsak følgende transasjonstyper:

- Renter på mellomværende. Inntesført renter fra andre konsernselskaper utgjør 4 708 511.
 - Andel av kostnader knyttet til utnyttelse av felles ressurser, for eksempel økonomisystem.
- Transaksjonene er ansett å være gjort til markedsmessige vilkår.

Transaksjoner med andre nærstående selskapet enn konsernselskaper omfatter inntekter fra utleie av lokaler og kostnader til innleie av lokaler. Kostnader til innleie av lokaler baserer seg dels på langsiktige leieavtaler som på tidspunktet for etablering av avtalen ansees å være inngått på markedsmessige vilkår, og dels på avtaler med kort løpetid, hvor prisen justeres fortløpende i takt med markedet. Varekostnad fra nærstående selskaper utgjør NOK 29 110 016.

Inntekter fra utleie av lokaler har en kombinasjon av langsiktige avtaler og kortsiktige avtaler. For alle avtaler som inngås tilstreber man å sikre markedsmessig vilkår. Selskapets salgsinntekter på NOK 33 939 996 gjelder inntekter fra avtaler med nærstående selskaper.



Norwegian Hotels and Apartments AS

Org.nr: 996 290 530

Noter til regnskapet for 2023

Konsern

Andre selskaper enn morselskapet har i liten grad transaksjoner med andre nærstående selskaper enn konsernselskaper, og dessuten i liten grad med andre parter enn morselskapet. I den grad slike avtaler likevel inngås, etterstrebtes det å sikre at avtaler inngås på markesmessige vilkår.

Note 15 - Betinget utfall

Morselskap

Konsernet har ingen betingede forpliktelser som garatier eller tvister/pågående rettssaker som kan gi vesentlig risikoeksponering for konsernet.

Note 16 - Hendelser etter balansedagen

Morselskap

Det er ikke inntruffet hendelser etter balansedagen som har betydning for vurderingen av selskapets finansielle stilling og resultat.

Konsern

Det er ikke inntruffet hendelser etter balansedagen som har betydning for vurderingen av konsernets finansielle stilling og resultat.



Revisjonsforum AS

Revisjonsforum AS

Postboks 278, NO-2302 HAMAR
Østregate 23, NO-2317 HAMAR

Foretaksregisteret: NO 913 801 415 MVA

Tlf: +47 950 32 126
post@revisjonsforum.no
www.revisjonsforum.no

Til generalforsamlingen i
Norwegian Hotels and Apartments AS

Medlem av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Norwegian Hotels and Apartments AS som består av:

- årsregnskapet; som viser et overskudd på NOK 7 858 026 og består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- konsernregnskapet; som viser et overskudd på NOK 6 913 973 og består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret 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 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

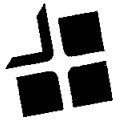
Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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



Revisjonsforum AS

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

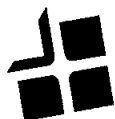
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, samt 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 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 ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke kan fortsette driften



Revisjonsforum AS

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi har eneansvar for vår konklusjon om konsernregnskapet.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Årsregnskapet og konsernregnskapet er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

Hamar, 6. desember 2024

Revisjonsforum AS

Jan Age Gjerstad

statsautorisert revisor