



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 898 594 882  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NORWEGIAN APARTMENTS AS  
Forretningsadresse: Josefines gate 30  
0351 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: 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: Ilir Daci  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 23.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		27 279 582	19 718 326
<b>Sum inntekter</b>		<b>27 279 582</b>	<b>19 718 326</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		21 788 639	18 431 960
Lønnskostnad	1, 2	3 448 970	2 596 344
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	1 320 745	1 347 712
Annen driftskostnad		2 258 103	827 217
<b>Sum kostnader</b>		<b>28 816 457</b>	<b>23 203 233</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 536 875</b>	<b>-3 484 907</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 863	200
Annen finansinntekt		5 381	4 186
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 244</b>	<b>4 386</b>
Annen rentekostnad		114 191	139 901
Annen finanskostnad		2 959	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>117 150</b>	<b>139 901</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-107 906</b>	<b>-135 515</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	4	<b>-1 644 781</b>	<b>-3 620 422</b>
Skattekostnad	4, 5	-338 709	-796 317
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 306 072</b>	<b>-2 824 105</b>
<b>Årsresultat</b>	6	<b>-1 306 072</b>	<b>-2 824 105</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-1 306 072	-2 824 105
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 306 072</b>	<b>-2 824 105</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	2 658 583	2 319 874
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 658 583</b>	<b>2 319 874</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	3	1 190 153	2 161 969
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 190 153</b>	<b>2 161 969</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer	7, 8	168 884	168 884
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>168 884</b>	<b>168 884</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>	5	<b>4 017 620</b>	<b>4 650 727</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	8	1 070 942	897 768
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 070 942</b>	<b>897 768</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		501 754	64 588
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>501 754</b>	<b>64 588</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 572 696</b>	<b>962 356</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 590 316</b>	<b>5 613 083</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Aksjekapital (61 aksjer à kr 1 000,00)	9, 10	61 000	61 000
Overkurs		269 000	269 000
Annen innskutt egenkapital		11 457	11 457
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>341 457</b>	<b>341 457</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		8 116 266	6 810 194
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-8 116 266</b>	<b>-6 810 194</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6, 11	<b>-7 774 809</b>	<b>-6 468 737</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	2 181 818	3 272 727
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 181 818</b>	<b>3 272 727</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 181 818</b>	<b>3 272 727</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	13	8 662 963	6 684 676
Kortsiktig konserngjeld			115 957
Annen kortsiktig gjeld		2 520 344	2 008 459
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>11 183 307</b>	<b>8 809 092</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 365 125</b>	<b>12 081 819</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 590 316</b>	<b>5 613 082</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 653173

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 898 594 882  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NORWEGIAN APARTMENTS AS  
Forretningsadresse: Josefines gate 30  
0351 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: 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: Ilir Daci  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 08.08.2023

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 898 594 882  
NORWEGIAN APARTMENTS AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		27 279 582	19 718 326
<b>Sum inntekter</b>		<b>27 279 582</b>	<b>19 718 326</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		21 788 639	18 431 960
Lønnskostnad	1, 2	3 448 970	2 596 344
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	1 320 745	1 347 712
Annen driftskostnad		2 258 103	827 217
<b>Sum kostnader</b>		<b>28 816 457</b>	<b>23 203 233</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 536 875</b>	<b>-3 484 907</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 863	200
Annen finansinntekt		5 381	4 186
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 244</b>	<b>4 386</b>
Annen rentekostnad		114 191	139 901
Annen finanskostnad		2 959	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>117 150</b>	<b>139 901</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-107 906</b>	<b>-135 515</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad	4	-1 644 781	-3 620 422
Skattekostnad	4, 5	-338 709	-796 317
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 306 072</b>	<b>-2 824 105</b>
<b>Årsresultat</b>	6	<b>-1 306 072</b>	<b>-2 824 105</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-1 306 072	-2 824 105
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 306 072</b>	<b>-2 824 105</b>



Organisasjonsnr: 898 594 882  
NORWEGIAN APARTMENTS AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	2 658 583	2 319 874
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 658 583</b>	<b>2 319 874</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	3	1 190 153	2 161 969
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 190 153</b>	<b>2 161 969</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer	7, 8	168 884	168 884
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>168 884</b>	<b>168 884</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>5</b>	<b>4 017 620</b>	<b>4 650 727</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	8	1 070 942	897 768
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 070 942</b>	<b>897 768</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		501 754	64 588
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>501 754</b>	<b>64 588</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 572 696</b>	<b>962 356</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 590 316</b>	<b>5 613 083</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (61 aksjer à kr 1 000,00)	9, 10	61 000	61 000
Overkurs		269 000	269 000
Annen innskutt egenkapital		11 457	11 457
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>341 457</b>	<b>341 457</b>



<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		8 116 266	6 810 194
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-8 116 266</b>	<b>-6 810 194</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6, 11</b>	<b>-7 774 809</b>	<b>-6 468 737</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	12	2 181 818	3 272 727
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 181 818</b>	<b>3 272 727</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 181 818</b>	<b>3 272 727</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	13	8 662 963	6 684 676
Kortsiktig konserngjeld			115 957
Annen kortsiktig gjeld		2 520 344	2 008 459
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>11 183 307</b>	<b>8 809 092</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 365 125</b>	<b>12 081 819</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 590 316</b>	<b>5 613 082</b>



Organisasjonsnr: 898 594 882  
NORWEGIAN APARTMENTS AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Salgsinntekter Disse resultatføres i hht opptjeningsprinsippet, når leieinntekten er opptjent eller tjenesten utført. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger 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. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt: FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler, forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien, pensjonsforpliktelser knyttet til AFP-ordningen er ikke balanseført, leieavtaler er ikke balanseført, langsiktige tilvirkningskontrakter er inntektsført etter fullført kontrakt metoden, pengeposter i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt og kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Egne utgifter til forskning og utvikling og til utvikling av rettigheter er kostnadsført. Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen. Skatt 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

## Note

1



Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Note  
2

## Spesifisering av resultatregnskapet

### Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3434840.00	2596344.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	14130.00	
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3448970.00	2596344.00

Note

### Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

Note  
3

### Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	2161969.00	
<u>Tilgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	348929.00	
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	2510898.00	
<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	-1320745.00	
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	1190153.00	
<u>Årets av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	-1320745.00	

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler



Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>		<u>Beløp</u>

Note

7

Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt  
168884.00

Mer om fordringer

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

12

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler

Balansført verdi av de pantsatte eiendeler



Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

**Mer om gjeld**

Ingen del av selskapets gjeld forfaller til betaling senere enn fem år etter regnskapsårets slutt. Gjeld er ikke sikret ved pant eller lignende sikkerhet i selskapets eiendeler.

**Note**

8

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**

**Note**

**Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak**

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



# Deloitte.

Deloitte AS  
Dronning Eufemias gate 14  
Postboks 221 Sentrum  
NO-0103 Oslo  
Norway

Tel: +47 23 27 90 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Norwegian Apartments AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Konklusjon

Vi har revidert Norwegian Apartments ASs årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants 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.

## Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 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 avviklet.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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 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

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see [www.deloitte.no](http://www.deloitte.no) to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Pennco Dokumentnøkkel: dL6CP-YVCAP-1KK0E-HUYQD-H08SD-4A1EO



## Deloitte.

side 2  
Uavhengig revisors beretning -  
Norwegian Apartments AS

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.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, 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 årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. 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 i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen 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.

Oslo, 20. juli 2023  
Deloitte AS

Eivind Ungersness  
statsautorisert revisor

Pennco Dokumentnøkkel: 6L6CP-YVCAP-1KK0E-HUYQD-H08SD-4A1EO



# 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."

## Eivind Ungersness

Statsautorisert revisor

Serienummer: UN:NO-9578-5994-4-1479369

IP: 77.18.xxx.xxx

2023-07-21 13:59:52 UTC



Penneo Dokumentnøkkel:6L6CP-YVCAP-1KK0E-HUYQD-H08SD-4A1E0

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



**Årsregnskap for 2022**

**NORWEGIAN APARTMENTS AS  
0351 OSLO**

Innhold

Resultatregnskap

Balanse

Noter

Revisjonsberetning

Utarbeidet av:  
Amesto Accounthouse AS  
Smeltinggølen 1  
0195 OSLO  
Org.nr. 957170005

Utarbeidet med:  
Total Årsoppgjør



## Resultatregnskap for 2022 NORWEGIAN APARTMENTS AS



	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt		27 279 582	19 718 326
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>27 279 582</b>	<b>19 718 326</b>
Varekostnad		(21 788 639)	(18 431 960)
Lønnskostnad	1, 2	(3 448 970)	(2 596 344)
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	(1 320 745)	(1 347 712)
Annen driftskostnad		(2 258 103)	(827 217)
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>(28 816 457)</b>	<b>(23 203 232)</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(1 536 875)</b>	<b>(3 484 906)</b>
Annen renteinntekt		3 863	200
Annen finansinntekt		5 381	4 186
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 244</b>	<b>4 386</b>
Annen rentekostnad		(114 191)	(139 901)
Annen finanskostnad		(2 959)	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>(117 150)</b>	<b>(139 901)</b>
<b>Netto finans</b>		<b>(107 906)</b>	<b>(135 515)</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>	4	<b>(1 644 781)</b>	<b>(3 620 422)</b>
Skattekostnad	4, 5	338 709	796 317
<b>Årsresultat</b>	6	<b>(1 306 072)</b>	<b>(2 824 105)</b>
<b>Overføringer</b>			
Udekket tap		(1 306 072)	(2 824 105)
<b>Sum</b>		<b>(1 306 072)</b>	<b>(2 824 105)</b>



## Balanse pr. 31. desember 2022 NORWEGIAN APARTMENTS AS



	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	2 658 583	2 319 874
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 658 583</b>	<b>2 319 874</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	3	1 190 153	2 161 969
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 190 153</b>	<b>2 161 969</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer	7, 8	168 884	168 884
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>168 884</b>	<b>168 884</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>	5	<b>4 017 620</b>	<b>4 650 727</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	8	1 070 942	897 768
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 070 942</b>	<b>897 768</b>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		501 754	64 588
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>501 754</b>	<b>64 588</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 572 696</b>	<b>962 356</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>5 590 316</b>	<b>5 613 083</b>



## Balanse pr. 31. desember 2022 NORWEGIAN APARTMENTS AS



	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (61 aksjer à kr 1 000,00)	9, 10	61 000	61 000
Overkurs		269 000	269 000
Annen innskutt egenkapital		11 457	11 457
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>341 457</b>	<b>341 457</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		(8 116 266)	(6 810 194)
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>(8 116 266)</b>	<b>(6 810 194)</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6, 11	<b>(7 774 809)</b>	<b>(6 468 737)</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	2 181 818	3 272 727
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 181 818</b>	<b>3 272 727</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 181 818</b>	<b>3 272 727</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	13	8 662 963	6 684 676
Kortsiktig konserngjeld		0	115 957
Annen kortsiktig gjeld		2 520 344	2 008 459
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>11 183 307</b>	<b>8 809 093</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 365 125</b>	<b>12 081 820</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>5 590 316</b>	<b>5 613 083</b>

Oslo, 30.juni 2023

Jan Spandow  
Styrets leder

Ilir Daci  
Styremedlem / Daglig leder



## Noter 2022 NORWEGIAN APARTMENTS AS



### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

#### Salgsinntekter

Disse resultatføres i hht opptjeningsprinsippet, når leieinntekten er opptjent eller tjenesten utført.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger 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.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### Forørig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler, forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien, pensjonsforpliktelser knyttet til AFP-ordningen er ikke balanseført, leieavtaler er ikke balanseført, langsiktige tilvirkningskontrakter er inntektsført etter fullført kontrakt metoden, pengeposter i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt og kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Egne utgifter til forskning og utvikling og til utvikling av rettigheter er kostnadsført.

Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

#### Skatt

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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.



## Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.



Lønnskostnadene i selskapet er viderefakturert fra morselskap The Apartments Company AS.

## Note 2 - Lønnskostnader etc

	2022	2021
Lønn	3 434 840	2 596 344
Andre ytelser	14 130	
<b>Sum</b>	<b>3 448 970</b>	<b>2 596 344</b>

Selskapet har ikke hatt lønnede ansatte i regnskapsåret, men har kostnadsført lønnskostnader fra morselskapet. Morselskapet har innberettet lønnen og er pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har opprettet slik ordning. Dette selskapet er derfor ikke pliktig til å ha etablert pensjonsordning i tråd med lov om obligatorisk tjenestepensjon.

## Note 3 - Anleggsmidler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2022	2 161 969
Tilgang i året	348 929
<b>Anskaffelseskost 31.12.2022</b>	<b>2 510 898</b>
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger 31.12.2022	(1 320 745)
<b>Balansført verdi 31.12.2022</b>	<b>1 190 153</b>
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	(1 320 745)

## Note 4 - Skatt

	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	(1 644 781)	(3 620 422)
+/- Permanente forskjeller	1 555	801
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	2 609 132	488 917
- Fremførbart underskudd	(965 905)	
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
+/- Endring i utsatt skatt	(338 709)	
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>(338 709)</b>	<b>0</b>
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 5 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2022	31.12.2022	Endring
Anleggsmidler	(838 442)	(1 479 922)	641 480
Kortsiktig gjeld	0	(1 967 652)	1 967 652
Andre forskjeller	(103 642)	0	(103 642)
Skattemessig fremførbart underskudd	(9 602 799)	(8 636 894)	(965 905)
Sum midlertidige forskjeller	(10 544 883)	(12 084 467)	1 539 584
<b>Utsatt skattefordel 31.12.22. basert på 22%</b>	<b>(2 319 874)</b>	<b>(2 658 583)</b>	<b>338 709</b>



Utsatt skattefordel kr 2 658 583 er balanseført 31.12.2022

## Note 6 - Fortsatt drift

Selskapet har et underskudd på kr - 1 306 072 og en egenkapital på kr - 7 774 809 i 2022. Styret er kjent med sin handleplikt ved tapt egenkapital etter aksjelover § 3-5.

Styret jobber med omorganisering for å øke inntjeningsgrunnlaget og redusere kost. Basert på situasjonen på det nåværende tidspunktet mener ledelsen av det er forsvarlig å legge forutsetningen om fortsatt drift til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet.

## Note 7 - Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt

168 884

## Note 8 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere med videre.

## Note 9 - Aksjekapital

Foretaket har 61 aksjer, pålydende kr 1000, noe som gir en samlet aksjekapital på kr 61 000.

### Foretakets aksjer er fordelt på aksjeklasser

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjekapital
Ordinære akjer	61	61 000

## Note 10 - Aksjonærliste

Foretaket har 1 aksjonær.

Aksjonærens navn	Antall aksjer	Eierandel
The Apartments Company AS	61	100%

### Indirekte eiere blant selskapets styre og ledelse:

Navn	Stilling Norwegian Apartments AS	Indir. Eierandel:
Jan Spandow	Styreleder	16,6 %
Ilir Daci	Ilir Daci	49,9 %

## Note 11 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innsk. EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2022	61 000	269 000	11 457	(6 810 194)	(6 468 737)
Årets resultat				(1 306 072)	(1 306 072)
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>61 000</b>	<b>269 000</b>	<b>11 457</b>	<b>(8 116 266)</b>	<b>(7 774 809)</b>

## Note 12 - Gjeld

Ingen del av selskapets gjeld forfaller til betaling senere enn fem år etter regnskapsårets slutt. Gjeld er ikke sikret ved pant eller lignende sikkerhet i selskapets eiendeler.

## Note 13 - Konsernmellomværende

Kunde-/kortsiktige fordringer:	2022	2021
The Apartments Company AS	0	0

### Kunde-/kortsiktige fordringer til tilknyttede selskaper:



Spabo Eiendom AS

0

0



**Leverandør-/kortsiktig gjeld:**

Gjeld til The Apartments Company AS

2 023 566

1 241 665

**Leverandør-/kortsiktig gjeld til tilknyttede selskaper:**

Spabo Eiendom AS

4 397 583

2 422 814

Amesto Accounthouse AS

16 697

13 757

Louises Gate 20 AS

0

2 242 600



## Noter 2022 NORWEGIAN APARTMENTS AS

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

#### Salgsinntekter

Disse resultatføres i hht opptjeningsprinsippet, når leieinntekten er opptjent eller tjenesten utført.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger 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.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### Forørig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler, forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien, pensjonsforpliktelser knyttet til AFP-ordningen er ikke balanseført, leieavtaler er ikke balanseført, langsiktige tilvirkningskontrakter er inntektsført etter fullført kontrakt metoden, pengeposter i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt og kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Egne utgifter til forskning og utvikling og til utvikling av rettigheter er kostnadsført.

Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

#### Skatt

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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.



## Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

Lønnskostnadene i selskapet er viderefakturert fra morselskap The Apartments Company AS.

## Note 2 - Lønnskostnader etc

	2022	2021
Lønn	3 434 840	2 596 344
Andre ytelser	14 130	
<b>Sum</b>	<b>3 448 970</b>	<b>2 596 344</b>

Selskapet har ikke hatt lønnede ansatte i regnskapsåret, men har kostnadsført lønnskostnader fra morselskapet. Morselskapet har innberettet lønnen og er pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har opprettet slik ordning. Dette selskapet er derfor ikke pliktig til å ha etablert pensjonsordning i tråd med lov om obligatorisk tjenestepensjon.

## Note 3 - Anleggsmidler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2022	2 161 969
Tilgang i året	348 929
<b>Anskaffelseskost 31.12.2022</b>	<b>2 510 898</b>
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger 31.12.2022	(1 320 745)
<b>Balansført verdi 31.12.2022</b>	<b>1 190 153</b>
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	(1 320 745)

## Note 4 - Skatt

	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	(1 644 781)	(3 620 422)
+/- Permanente forskjeller	1 555	801
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	2 609 132	488 917
- Fremførbart underskudd	(965 905)	
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
+/- Endring i utsatt skatt	(338 709)	
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>(338 709)</b>	<b>0</b>
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 5 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2022	31.12.2022	Endring
Anleggsmidler	(838 442)	(1 479 922)	641 480
Kortsiktig gjeld	0	(1 967 652)	1 967 652
Andre forskjeller	(103 642)	0	(103 642)
Skattemessig fremførbart underskudd	(9 602 799)	(8 636 894)	(965 905)
Sum midlertidige forskjeller	(10 544 883)	(12 084 467)	1 539 584
<b>Utsatt skattefordel 31.12.22. basert på 22%</b>	<b>(2 319 874)</b>	<b>(2 658 583)</b>	<b>338 709</b>



Utsatt skattefordel kr 2 658 583 er balanseført 31.12.2022

## Note 6 - Fortsatt drift

Selskapet har et underskudd på kr - 1 306 072 og en egenkapital på kr - 7 774 809 i 2022. Styret er kjent med sin handleplikt ved tappt egenkapital etter aksjelover § 3-5.

Styret jobber med omorganisering for å øke inntjeningsgrunnlaget og redusere kost. Basert på situasjonen på det nåværende tidspunktet mener ledelsen av det er forsvarlig å legge forutsetningen om fortsatt drift til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet.

## Note 7 - Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt 168 884

## Note 8 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere med videre.

## Note 9 - Aksjekapital

Foretaket har 61 aksjer, pålydende kr 1000, noe som gir en samlet aksjekapital på kr 61 000.

Foretakets aksjer er fordelt på aksjeklasser

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjekapital
Ordinære akjer	61	61 000

## Note 10 - Aksjonærliste

Foretaket har 1 aksjonær.

Aksjonærens navn	Antall aksjer	Eierandel
The Apartments Company AS	61	100%

Indirekte eiere blant selskapets styre og ledelse:

Navn	Stilling Norwegian Apartments AS	Indir. Eierandel:
Jan Spandow	Styreleder	16,6 %
Ilir Dac	Ilir Dac	49,9 %

## Note 11 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innsk. EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2022	61 000	269 000	11 457	(6 810 194)	(6 468 737)
Årets resultat				(1 306 072)	(1 306 072)
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>61 000</b>	<b>269 000</b>	<b>11 457</b>	<b>(8 116 266)</b>	<b>(7 774 809)</b>

## Note 12 - Gjeld

Ingen del av selskapets gjeld forfaller til betaling senere enn fem år etter regnskapsårets slutt. Gjeld er ikke sikret ved pant eller lignende sikkerhet i selskapets eiendeler.

## Note 13 - Konsernmellomværende

Kunde-/kortsiktige fordringer:	2022	2021
The Apartments Company AS	0	0

Kunde-/kortsiktige fordringer til tilknyttede selskaper:



Spabo Eiendom AS	0	0
<b>Leverandør-/kortsiktig gjeld:</b>		
Gjeld til The Apartments Company AS	2 023 566	1 241 665
<b>Leverandør-/kortsiktig gjeld til tilknyttede selskaper:</b>		
Spabo Eiendom AS	4 397 583	2 422 814
Amesto Accounthouse AS	16 697	13 757
Louises Gate 20 AS	0	2 242 600