



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 016 683
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NORGANI HOTELS AS
Forretningsadresse: Fridtjof Nansens plass 4
0160 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anneli Elisabet Lindblom
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 29.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	9 865 228	7 557 537
Sum inntekter		9 865 228	7 557 537
Kostnader			
Lønnskostnad	3	2 294 425	2 593 030
Annen driftskostnad	2,3	5 736 670	4 985 800
Sum kostnader		8 031 095	7 578 831
Driftsresultat		1 834 133	-21 294
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		132 659 439	150 924 072
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		28 455 069	21 345 536
Annen finansinntekt	13		592 468
Sum finansinntekter		0	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		73 849 572	44 149 301
Annen rentekostnad		56 612 477	73 327 984
Annen finanskostnad	13	30 262 247	84 086 006
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		390 212	-28 701 215
Resultat før skattekostnad		2 224 345	-28 722 509
Skattekostnad	4	22 931 224	14 831 579
Årsresultat		-20 706 879	-43 554 088
Totalresultat		-20 706 879	-43 554 088
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-20 706 879	-43 554 088
Sum overføringer og disponeringer	5	-20 706 879	-43 554 088



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6,7	4 563 456 556	2 949 951 466
Lån til foretak i samme konsern	6	58 000 000	58 000 000
Andre fordringer		527 340	355 998
Sum finansielle anleggsmidler		4 621 983 896	3 008 307 464
Sum anleggsmidler		4 621 983 896	3 008 307 464
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			672
Andre fordringer		22 197	571 671
Konsernfordringer	6,14	132 659 439	1 764 429 162
Sum fordringer	8	132 681 636	1 765 001 505
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		536 867 149	450 093 549
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		536 867 149	450 093 549
Sum omløpsmidler		669 548 785	2 215 095 053
SUM EIENDELER		5 291 532 681	5 223 402 518



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5,10	2 160 076 968	2 160 076 968
Overkurs	5	570 086 721	570 086 721
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital	5	2 730 163 689	2 730 163 689
Opptjent egenkapital			
Fond	5	52 831 062	52 831 062
Minoritetsinteresser	5	34 918 689	55 625 568
Sum opptjent egenkapital		87 749 751	108 456 629
Sum egenkapital		2 817 913 439	2 838 620 318
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		116 014	72 083
Sum avsetninger for forpliktelser		116 014	72 083
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		1 123 476 717
Øvrig langsiktig gjeld	6	1 113 092 320	
Sum annen langsiktig gjeld		1 113 092 320	1 123 476 717
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		151 382	231 701
Betalbar skatt		22 887 293	1 894 382
Skyldige offentlige avgifter		1 531 196	1 065 843
Annen kortsiktig gjeld		1 335 841 036	1 258 041 473
Sum kortsiktig gjeld		1 360 410 908	1 261 233 400
Sum gjeld		2 473 619 242	2 384 782 200



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 291 532 681	5 223 402 518



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 706038

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 016 683
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NORGANI HOTELS AS
Forretningsadresse: Fridtjof Nansens plass 4
0160 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anneli Elisabet Lindblom
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2025

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 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 28.07.2025

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: 988 016 683
NORGANI HOTELS AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	9 865 228	7 557 537
Sum inntekter		9 865 228	7 557 537
Kostnader			
Lønnskostnad	3	2 294 425	2 593 030
Annen driftskostnad	2,3	5 736 670	4 985 800
Sum kostnader		8 031 095	7 578 831
Driftsresultat		1 834 133	-21 294
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		132 659 439	150 924 072
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		28 455 069	21 345 536
Annen finansinntekt	13		592 468
Sum finansinntekter		0	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		73 849 572	44 149 301
Annen rentekostnad		56 612 477	73 327 984
Annen finanskostnad	13	30 262 247	84 086 006
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		390 212	-28 701 215
Resultat før skattekostnad		2 224 345	-28 722 509
Skattekostnad	4	22 931 224	14 831 579
Årsresultat		-20 706 879	-43 554 088
Totalresultat		-20 706 879	-43 554 088
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-20 706 879	-43 554 088
Sum overføringer og disponeringer	5	-20 706 879	-43 554 088



Organisasjonsnr: 988 016 683
NORGANI HOTELS AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap 6,7		4 563 456 556	2 949 951 466
Lån til foretak i samme konsern	6	58 000 000	58 000 000
Andre fordringer		527 340	355 998
Sum finansielle anleggsmidler		4 621 983 896	3 008 307 464
Sum anleggsmidler		4 621 983 896	3 008 307 464
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			672
Andre fordringer		22 197	571 671
Konsernfordringer	6,14	132 659 439	1 764 429 162
Sum fordringer	8	132 681 636	1 765 001 505
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		536 867 149	450 093 549
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		536 867 149	450 093 549
Sum omløpsmidler		669 548 785	2 215 095 053
SUM EIENDELER		5 291 532 681	5 223 402 518
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5,10	2 160 076 968	2 160 076 968



Overkurs	5	570 086 721	570 086 721
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital	5	2 730 163 689	2 730 163 689
Opptjent egenkapital			
Fond	5	52 831 062	52 831 062
Minoritetsinteresser	5	34 918 689	55 625 568
Sum opptjent egenkapital		87 749 751	108 456 629
Sum egenkapital		2 817 913 439	2 838 620 318
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		116 014	72 083
Sum avsetninger for forpliktelses		116 014	72 083
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		1 123 476 717
Øvrig langsiktig gjeld	6	1 113 092 320	
Sum annen langsiktig gjeld		1 113 092 320	1 123 476 717
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		151 382	231 701
Betalbar skatt		22 887 293	1 894 382
Skyldige offentlige avgifter		1 531 196	1 065 843
Annen kortsiktig gjeld		1 335 841 036	1 258 041 473
Sum kortsiktig gjeld		1 360 410 908	1 261 233 400
Sum gjeld		2 473 619 242	2 384 782 200
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 291 532 681	5 223 402 518



Organisasjonsnr: 988 016 683
NORGANI HOTELS AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper
se vedlegg

Note
1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

Note
2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1718611.00	1754200.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	339249.00	356075.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	-171342.00	32132.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	407907.00	450623.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2294425.00	2593030.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader



<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>		
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>	
Konsernregnskap			
Morselskapet sitt navn			
Forretningskontor for morselskapet			
 Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen			
<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>		
<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>



Årsregnskap

2024

Norgani Hotels AS

Organisasjonsnummer: 988 016 683



Norgani Hotels AS

Noter til årsregnskapet
2024

1 Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

Årsregnskapet er utarbeidet i norske kroner, og det er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Det er ingen endring i regnskapsprinsipp sammenlignet med 2023.

Driftsinntekter

Leieinntekter vurderes til virkelig verdi av vederlaget og inntektsføres i henhold til opptjeningsprinsippet. Tjenester inntektsføres etterhvert som de utføres.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Aksjer i datterselskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i datterselskaper. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp.

Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Utenlandsk valuta

Fordringer og gjeld i utenlandsk valuta vurderes etter kursen ved regnskapsårets slutt. Kursgevinster og kurstap presenteres i utgangspunktet under finansposter som annen finansinntekt og annen finanskostnad. Kursgevinster og kurstap knyttet til salg og kjøp i utenlandsk valuta føres som salgsinntekter og annen driftskostnad.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for 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.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet.

Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.

Skatt på avgitt konsernbidrag som er ført som økt kostpris på aksjer i andre selskaper, og skatt på mottatt konsernbidrag som er ført direkte mot egenkapitalen, er ført direkte mot skatt i balansen (føringen skjer mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på betalbar skatt og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på utsatt skatt).

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.



Norgani Hotels AS	Noter til årsregnskapet 2024
--------------------------	-------------------------------------

2 Transaksjoner med nærstående parter

Selskapet har følgende transaksjoner med nærstående parter:

	2024	2023
Fakturert management fee	9 865 228	7 557 537
Kostnadsført management fee	2 737 689	2 594 152
Sum transaksjoner med nærstående parter	12 602 917	10 151 689

Konserninterne aksjeutbytte, renteinntekter og rentekostnader fremgår direkte av resultatregnskapet.
Konserninterne mellomværende fremgår direkte av balansen.
Vedrørende bankinnskudd, se note 6.

3 Ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

	2024	2023
Lønnskostnader består av følgende poster:		
Lønninger	1 473 199	1 706 538
Arbeidsgiveravgift	339 249	356 075
Pensjonskostnad	427 465	480 198
Andre lønnskostnader	54 512	50 219
Sum lønnskostnader	2 294 425	2 593 030

Årsverk	1	1
---------	---	---

Offentlig tjenstepensjonsordning

Foretaket er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i loven.

Godtgjørelser

	Daglig leder	Styret
Lønn		
Annen godtgjørelse		
Pensjonskostnader		
Sum godtgjørelser	0	0

Daglig leder er ansatt i det ultimate morselskapet Pandox AB . Kostnad for Norgani Hotels AS blir belastet i form av management fee, se note 2.

	2024	2023
Revisor		
Lovpålagt revisjon	128 135	103 510
Andre attestasjonstjenester	0	0
Sum godtgjørelser	128 135	103 510



Norgani Hotels AS		Noter til årsregnskapet 2024				
4	Skatter	2024	2023			
<i>Spesifikasjon av forskjellen mellom regnskapsmessig resultat før skattekostnad og skattepliktig nettoinntekt:</i>						
	Resultat før skattekostnad	2 224 345	-28 722 509			
	Permanente forskjeller	102 008 495	96 138 779			
	Endring midlertidige forskjeller	-199 689	-268 354			
	Utnyttelse fremførbart skattemessig underskudd		-58 537 088			
	Årets skattepliktige resultat	104 033 151	8 610 828			
	Betalbar skatt av årets skattepliktige inntekt	22 887 293	1 894 382			
	Endring utsatt skatt	43 931	12 937 197			
	Skattekostnad i resultatregnskapet	22 931 224	14 831 579			
		31.12.2023	31.12.2024	Endring		
<i>Spesifikasjon av midlertidige forskjeller og beregning av utsatt skatt:</i>						
	Midlertidige forskjeller knyttet til:					
	Varige driftsmidler	-28 347	0	-28 347		
	Pensjonsforpliktelser	355 998	527 340	-171 342		
	Sum midlertidige forskjeller	327 651	527 340			
	Utsatt skatt (+) / utsatt skattefordel (-)	72 083	116 014	-43 931		
Ved beregning av betalbar skatt benyttes 22% og for utsatt skatt / utsatt skattefordel benyttes 22% for 2023 og 22% for 2024.						
5	Egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Fond for vurderingsforskjeller	Annen opptjent egenkapital	Sum egenkapital
	Egenkapital 01.01.2024	2 160 076 968	570 086 721	52 831 062	55 625 568	2 838 620 318
	Årsresultat				-20 706 879	-20 706 879
	Egenkapital 31.12.2024	2 160 076 968	570 086 721	52 831 062	34 918 689	2 817 913 439
6	Pantstillelser					
	Gjeld sikret ved pant					0
Det er ikke avtalt nedbetalingsplan for selskapets langsiktige konserngjeld.						
Selskapets kassekreditt inngår i morselskapets konsernkontoordning med banken. Av selskapets bankinnskudd inngår kr 536 867 149 i morselskapets konsernkontoordning med banken. Linjen for bankinnskudd er derfor reelt sett en konsernintern fordring. Renter rapporteres som konsernintern.						



Norgani Hotels AS	Noter til årsregnskapet 2024
--------------------------	-------------------------------------

7 Aksjer og andeler i datterselskaper pr. 31.12.2024																																											
	<table border="1"><thead><tr><th></th><th>Forretnings-kontor</th><th>Verdi i balansen</th><th>Eierandel/ Stemmeandel</th><th>Sum EK</th><th>Resultat</th></tr></thead><tbody><tr><td>Foretaksnavn</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Norgani Hotelleiendom AS</td><td>Oslo</td><td>5 832 817</td><td>100%</td><td>262 341 849</td><td>10 528 522</td></tr><tr><td>Norgani Norge Holding AS</td><td>Oslo</td><td>1 480 427 948</td><td>100%</td><td>564 329 138</td><td>-23 083 892</td></tr><tr><td>Norgani Sweden Holding AB*</td><td>Stockholm</td><td>2 986 868 522</td><td>100%</td><td>5 601 531 915</td><td>2 007 684 646</td></tr><tr><td>Hotellinvest Holding AS</td><td>Oslo</td><td>90 327 270</td><td>100%</td><td>92 564 990</td><td>-205 646</td></tr><tr><td>Sum aksjer og andeler vurdert som anleggsmidler:</td><td></td><td>4 563 456 556</td><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>		Forretnings-kontor	Verdi i balansen	Eierandel/ Stemmeandel	Sum EK	Resultat	Foretaksnavn						Norgani Hotelleiendom AS	Oslo	5 832 817	100%	262 341 849	10 528 522	Norgani Norge Holding AS	Oslo	1 480 427 948	100%	564 329 138	-23 083 892	Norgani Sweden Holding AB*	Stockholm	2 986 868 522	100%	5 601 531 915	2 007 684 646	Hotellinvest Holding AS	Oslo	90 327 270	100%	92 564 990	-205 646	Sum aksjer og andeler vurdert som anleggsmidler:		4 563 456 556			
	Forretnings-kontor	Verdi i balansen	Eierandel/ Stemmeandel	Sum EK	Resultat																																						
Foretaksnavn																																											
Norgani Hotelleiendom AS	Oslo	5 832 817	100%	262 341 849	10 528 522																																						
Norgani Norge Holding AS	Oslo	1 480 427 948	100%	564 329 138	-23 083 892																																						
Norgani Sweden Holding AB*	Stockholm	2 986 868 522	100%	5 601 531 915	2 007 684 646																																						
Hotellinvest Holding AS	Oslo	90 327 270	100%	92 564 990	-205 646																																						
Sum aksjer og andeler vurdert som anleggsmidler:		4 563 456 556																																									
	<p>* Regnet om til NOK med kurs pr 31.12.</p>																																										
8 Kundefordringer og andre kortsiktige fordringer	<p>Kundefordringer og andre kortsiktige fordringer er vurdert til pålydende.</p>																																										
9 Bundne midler	<p>Av innestående i bank er kr 89 006 bundet til ansattes skattetrekksmidler.</p>																																										
10 Antall aksjer, aksjeeiere m.v.	<p>Selskapets aksjekapital, kr 2 160 076 968, er fordelt på 77 145 606 aksjer, hver pålydende kr 28. Alle aksjer har like rettigheter.</p> <p>Selskapets aksjonærer er: Eierandel: Sech Holding AB 100%</p>																																										
11 Finansiell markedsrisiko	<p>Norgani Hotels AS er eksponert for svingninger i rentemarkedet. For å redusere denne risikoen benytter selskapet renteswapavtaler. Renteswapavtalene ligger i andre selskaper i konsernet.</p>																																										
12 Konsernregnskap	<p>Selskapet er unntatt plikt for utarbeidelse av konsernregnskap i henhold til Regnskapsloven § 3-7. Konsernregnskap utarbeides av Pandox AB med forretningsadresse i Stockholm, Sverige og finnes tilgjengelig på pandox.se/investor-relations.</p>																																										
13 Valuta	<table border="1"><thead><tr><th></th><th>2024</th><th>2023</th></tr></thead><tbody><tr><td>Av "Annen finansinntekt" og "Annen finanskostnad" består følgende av valutatap /- gevinst:</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Valutagevinst</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Valutatap</td><td>29 178 618</td><td>79 803 083</td></tr><tr><td>Netto gevinst(+)/ tap (-)</td><td>29 178 618</td><td>79 803 083</td></tr></tbody></table>		2024	2023	Av "Annen finansinntekt" og "Annen finanskostnad" består følgende av valutatap /- gevinst:			Valutagevinst			Valutatap	29 178 618	79 803 083	Netto gevinst(+)/ tap (-)	29 178 618	79 803 083																											
	2024	2023																																									
Av "Annen finansinntekt" og "Annen finanskostnad" består følgende av valutatap /- gevinst:																																											
Valutagevinst																																											
Valutatap	29 178 618	79 803 083																																									
Netto gevinst(+)/ tap (-)	29 178 618	79 803 083																																									



Årsberetning 2024

Norgani Hotels AS er et hotelleiendomsselskap med hotelleiendommer i Norge, Sverige, Finland og Danmark. Leietakerne er hovedsakelig de største hotellkjedene som opererer i Norden.

Norgani Hotels har primært tre og firestjerners hoteller beliggende i større byer i Norden. Historisk har disse hoteller hatt en mer stabil omsetning enn hoteller i de øverste markedssegmentene og for bransjen under ett.

Norgani Hotels AS er 100 % eid av Sech Holding AB, Stockholm som igjen er heleid av Pandox AB. Pandox AB er notert på Stockholmsbørsen.

Årsregnskap for 2024 er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god norsk regnskapsskikk.

I henhold til regnskapslovens krav bekrefter styret at grunnlaget for fortsatt drift er til stede. Årsregnskapet for 2024 er utarbeidet i samsvar med dette.

Etter styrets mening gir årsregnskapet en rettvise oversikt over resultat for året og stilling ved årsslutt.

Risikostyring

Risikostyring skal sikre at risiko av betydning for Norgani Hotels blir klarlagt, analysert og håndtert så effektivt som mulig på en systematisk og kostnadseffektiv måte.

Finansielle risikoforhold

Selskapets finansielle risikoer er primært knyttet til likviditetsrisiko, valutarisiko, renterisiko og kredittrisiko.

Selskapet søker løpende å ha en likviditetsbuffer som er avpasset avdragsprofil på gjelden og løpende kortsiktige svingninger i driftskapitalbehov. Selskapet har som policy å ha en tilfredsstillende likviditetsreserve/soliditet, samt lange låneavtaler uten finansielle covenants (lånekrav).

Valutarisikoen i selskapet er hovedsakelig knyttet til selskapets netto investeringer i Sverige, Danmark og Finland gjennom selskapets datterselskaper.

Selskapet er eksponert for renterisiko. Denne risikoen søkes avdempet med rentesikring.



Selskapets drift

Norgani Hotels AS sin virksomhet består i å investere i og forvalte hotelleiendommer gjennom sine datterselskaper. Forvaltningen skjer dels gjennom ansatte og dels gjennom en management avtale med Padox AB.

Rentebærende lån til konsernet pr 31. desember 2024 var 1 113,1 millioner kroner (1 123,5 millioner kroner). Det er ikke avtalt avdragsplan på lånet.

Konsernet har gjennomført i 2024 en større omorganisering hvor formålet er å legge til rette for en mer hensiktsmessig konsernstruktur. Omorganiseringen skjer ved at utbytter gjøres opp med aksjer i datterselskaper og datterselskaper benyttes som tingsinnskudd i ulike kapitalforhøyelser.

Utbyttet som er mottatt fra Norgani Hotelleiendom AS, på 175 millioner kroner, er ytt som et ledd i en omorganisering der samtlige aksjer selskapet har i Norgani Hotell Bastionen AS (org.nr 940 157 633), Norgani Eiendom Bodø AS (org.nr 991 393 048) og Norgani Alvik Hasselbacken AB (et aksjeselskap med sete i Sverige), og er overført til Norgani Hotels AS som oppgjør i 2024. Disse aksjene er brukt som tingsinnskudd i kapitalforhøyelser i Norgani Sweden Holding AB og Norgani Norge Holding AS. Disse kapitalforhøyelsene er gjennomført i første halvdel av 2024.

I tillegg har selskapet mottatt utbytte fra Norgani Sweden Holding AB, på 1 438,4 millioner kroner, som også er et ledd i omorganiseringen. Utbyttet er gjort opp ved at samtlige aksjer i datterselskapet Norgani Norge Holding AS (org.nr 989 197 355), er overført til Norgani Hotels AS i 2024.

I tillegg til utbyttene, har selskapet mottatt konsernbidrag fra sine datterselskaper i 2024 på 132,7 millioner kroner.

Den finansielle stillingen er etter styrets oppfatning og anses som å være tilstrekkelig for selskapets evne til å innfri sine forpliktelse på så vel kort som lang sikt, samt ha mulighet til å gjøre eventuelle nødvendige investeringer og tilpasninger.

Selskapet er eksponert for svingninger i valutamarkedet og endringer i valutakursen fører til svingninger i selskapets finansposter. Største del av endringene i årets resultat skyldes urealiserte valutatap i 2024.

Likviditetssituasjonen

Selskapet er en del av et konsern hvor Padox AB er morselskap. Selskapet er en del av konsernets cash pool og som sådan vurderes likviditetssituasjonen som god.

Personal og organisasjon

Selskapet har en ansatt.

Godtgjørelse til styret, administrerende direktør og revisor er opplyst i note 3 til årsregnskapet.



Alle selskaper i Pandox-gruppen har en styre- og ledelsesforsikring som dekker daglig leders og ledelsens ansvar inntil SEK 200 millioner.

Helse, arbeidsmiljø og sikkerhet

Styret legger vekt på at arbeidsmiljøet i selskapet skal være godt gjennom gode lokaliteter, dynamisk arbeidsmiljø og utfordrende arbeidsoppgaver.

Diskrimineringslovens formål er å fremme likestilling, sikre like muligheter og rettigheter og å hindre diskriminering på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion og livssyn. Selskapet arbeider aktivt, målrettet og planmessig for å fremme lovens formål innenfor vår virksomhet. Aktivitetene omfatter blant annet rekruttering, lønns- og arbeidsvilkår, forfremmelse, utviklingsmuligheter og beskyttelse mot trakassering.

Ytre miljø

Konsernets virksomhet, forvaltning og utleie av hotelleiendom, forurenser i liten grad det ytre miljø. Ved utviklings- og rehabiliteringsprosjekter søkes det i størst mulig grad å bruke miljøvennlige materialer og legge til rette for miljøvennlig avfallshåndtering.

Norgani Hotels forvalter en betydelig eiendomsmasse og er dermed med på å prege lokalmiljøet rundt eiendommene. Selskapet har som ambisjon å bidra til utvikling av det ytre rom gjennom rehabilitering, vedlikehold og eventuelt nybygging.

Styret

Selskapets styre består av Anneli Elisabet Lindblom - leder og styremedlemmene Jonas Torner og Karl Joakim Andersson, alle valgt fra 3. juni 2022.

Aksjonærforhold

Totalt antall utestående aksjer per 31. desember 2024 er 77 145 606. Alle aksjene eies av Sech Holding AB, Stockholm, som igjen er 100 prosent eid av Pandox AB (publ.), Stockholm.

Framtidsutsikter

Pandox sitt mål er å skape vekst i kontantstrømmene gjennom stabile leieinntekter og prosjektutvikling i eksisterende eiendomsportefølje og gjennom oppkjøp av nye hotelleiendommer. Evnen til å skape positive kontantstrømmer er avhengig av økonomisk aktivitet, veksten i hotellmarkedet og lokale markedsforhold generelt. For 2025 forventer vi RevPAR-vekst i hotellmarkedet og positive kontantstrømmer etter gjennomførte oppkjøp og investeringer.



Disponering av årsresultat

Styret foreslår at årets underskudd i selskapet på 20,7 millioner kroner overføres til annen egenkapital.

Redegjørelse etter åpenhetsloven

Pandox-konsernets redegjørelse etter åpenhetsloven vil bli publisert på konsernets nettsider, www.pandox.se, innen 30. juni 2025.

Oslo, 27.06.2025

Norgani Hotels AS

Anneli Elisabet Lindblom
Styrets leder

Jonas Törner
Styremedlem

Karl Joakim Andersson
Styremedlem



 Securely signed with Brevio

Årsberetning

Signers:

Name	Method	Date
JONAS TÖRNER	BANKID	2025-06-27 22:25
Joakim Andersson	BANKID	2025-07-06 08:11
Anneli Elisabet Lindblom	BANKID	2025-06-30 15:59

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



Til generalforsamlingen i Norgani Hotels AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Norgani Hotels AS som består av balanse per 31. desember 2024, 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. 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 og 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.

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 30. juni 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Lars Kristian Jørgensen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Jørgensen, Lars Kristian	BANKID	2025-06-30 20:16

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



Norgani Hotels AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING	2024	2023
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		
Resultat før skattekostnad	2 224 345	-28 722 509
Årets betalte skatter	-1 894 382	
Endring i kundefordringer	672	3 808
Endring fordring foretak i samme konsern	0	-17 591 797
Endring i leverandørgjeld	-80 318	80 663
Endring i andre poster	16 326 595	4 901 073
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	16 576 912	-41 328 762
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER		
Nedbetaling av langsiktig gjeld	-1 123 476 717	-28 343 498
Opptak av langsiktig gjeld	1 113 092 320	0
Opptak(+)/nedbetaling(-) av gjeld i konsern	80 581 087	124 247 287
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	70 196 690	95 903 789
Netto endring i likvider gjennom året	86 773 602	54 575 027
Likviditetsbeholdning 01.01	450 093 549	395 518 521
Likviditetsbeholdning 31.12	536 867 149	450 093 549

Kontantstrømoppstillingen er satt opp i henhold til indirekte metode.

Org.nr. 991 393 048