



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 946 596 183
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: APARTMENT HJEMMEHOTELL AS
Forretningsadresse: Munkegaten 39 - 41
7011 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jannicke Lunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2024

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, 11.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	16 481 108	15 711 796
Sum inntekter		16 481 108	15 711 796
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Ordinære avskrivninger	3	1 085 724	1 085 720
Andre driftskostnader	2	8 014 460	6 179 399
Sum kostnader		9 100 184	7 265 119
Driftsresultat		7 380 924	8 446 677
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		914 508	615 328
Annen renteinntekt	4	116 953	95 133
Sum finansinntekter		1 031 461	710 461
Annen rentekostnad	4	4 726 330	3 709 596
Sum finanskostnader		4 726 330	3 709 596
Netto finans		-3 694 869	-2 999 135
Ordinært resultat før skattekostnad		3 686 055	5 447 542
Skattekostnad på resultat	5	801 623	1 183 295
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 884 432	4 264 247
Årsresultat		2 884 432	4 264 247
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 884 432	4 264 247
Totalresultat		2 884 432	4 264 247
Overføringer og disponeringer			
Avsatt Utbytte	6		1 000 000
Ordinært utbytte	6		



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Avgitt konsernbidrag	6, 7	7 444	962 486
Avsatt til annen egenkapital		2 876 988	2 301 761
Overført fra annen egenkapital	6		
Sum overføringer og disponeringer		2 884 432	4 264 247



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Eiendommer	3, 8	89 215 706	90 301 434
Driftsløsøre, inventar o.l.	3		
Sum varige driftsmidler		89 215 706	90 301 434
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	11 294 358	10 484 534
Lån til foretak i samme konsern	7	20 526 016	28 355 277
Investeringer i tilknyttet selskap	7	52 948	52 948
Sum finansielle anleggsmidler		31 873 322	38 892 759
Sum anleggsmidler		121 089 028	129 194 193
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		945 486	374 104
Krav på innbetaling av selskapskapital	7	12 564 151	
Sum fordringer		13 509 637	374 104
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		1 038 474	2 656 017
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 038 474	2 656 017
Sum omløpsmidler	1	14 548 111	3 030 121
SUM EIENDELER		135 637 139	132 224 314

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	2 444 700	2 444 700
Overkurs		1 116 683	1 116 683
Sum innskutt egenkapital		3 561 383	3 561 383
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	19 378 985	16 501 997
Sum opptjent egenkapital		19 378 985	16 501 997
Sum egenkapital	6	22 940 368	20 063 380
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	158 174	193 728
Sum avsetninger for forpliktelser		158 174	193 728
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	8	104 694 989	104 694 989
Gjeld til selskap i samme konsern	7		
Sum annen langsiktig gjeld		104 694 989	104 694 989
Sum langsiktig gjeld		104 853 163	104 888 717
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 473 612	675 888
Betalbar skatt	5	606 666	283 254
Skyldige offentlige avgifter	2		
Kortsiktig konserngjeld	7	3 660 322	
Skyldig utbytte			1 000 000
Annen kortsiktig gjeld		2 103 008	5 313 075
Sum kortsiktig gjeld		7 843 608	7 272 217
Sum gjeld		112 696 771	112 160 934
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		135 637 139	132 224 314



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 504352

Enheten

Organisasjonsnummer: 946 596 183
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: APARTMENT HJEMMEHOTELL AS
Forretningsadresse: Munkegaten 39 - 41
7011 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jannicke Lunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2024

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, 22.06.2024



Organisasjonsnr: 946 596 183
APARTMENT HJEMMEHOTELL AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	16 481 108	15 711 796
Sum inntekter		16 481 108	15 711 796
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Ordinære avskrivninger	3	1 085 724	1 085 720
Andre driftskostnader	2	8 014 460	6 179 399
Sum kostnader		9 100 184	7 265 119
Driftsresultat		7 380 924	8 446 677
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		914 508	615 328
Annen renteinntekt	4	116 953	95 133
Sum finansinntekter		1 031 461	710 461
Annen rentekostnad	4	4 726 330	3 709 596
Sum finanskostnader		4 726 330	3 709 596
Netto finans		-3 694 869	-2 999 135
Ordinært resultat før skattekostnad		3 686 055	5 447 542
Skattekostnad på resultat	5	801 623	1 183 295
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 884 432	4 264 247
Årsresultat		2 884 432	4 264 247
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 884 432	4 264 247
Totalresultat		2 884 432	4 264 247
Overføringer og disponeringer			
Avsatt Utbytte	6		1 000 000
Ordinært utbytte	6		
Avgitt konsernbidrag	6, 7	7 444	962 486
Avsatt til annen egenkapital		2 876 988	2 301 761
Overført fra annen egenkapital	6		
Sum overføringer og disponeringer		2 884 432	4 264 247





Organisasjonsnr: 946 596 183
APARTMENT HJEMMEHOTELL AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Eiendommer	3, 8	89 215 706	90 301 434
Driftsløsøre, inventar o.l.	3		
Sum varige driftsmidler		89 215 706	90 301 434

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	7	11 294 358	10 484 534
Lån til foretak i samme konsern	7	20 526 016	28 355 277
Investeringer i tilknyttet selskap	7	52 948	52 948
Sum finansielle anleggsmidler		31 873 322	38 892 759

Sum anleggsmidler		121 089 028	129 194 193
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer		945 486	374 104
Krav på innbetaling av selskapskapital	7	12 564 151	
Sum fordringer		13 509 637	374 104

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd		1 038 474	2 656 017
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 038 474	2 656 017

Sum omløpsmidler	1	14 548 111	3 030 121
-------------------------	----------	-------------------	------------------

SUM EIENDELER		135 637 139	132 224 314
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	9	2 444 700	2 444 700
Overkurs		1 116 683	1 116 683
Sum innskutt egenkapital		3 561 383	3 561 383



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	19 378 985	16 501 997
Sum opptjent egenkapital		19 378 985	16 501 997
Sum egenkapital	6	22 940 368	20 063 380
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	158 174	193 728
Sum avsetninger for forpliktelser		158 174	193 728
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	8	104 694 989	104 694 989
Gjeld til selskap i samme konsern	7		
Sum annen langsiktig gjeld		104 694 989	104 694 989
Sum langsiktig gjeld		104 853 163	104 888 717
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 473 612	675 888
Betalbar skatt	5	606 666	283 254
Skyldige offentlige avgifter	2		
Kortsiktig konserngjeld	7	3 660 322	
Skyldig utbytte			1 000 000
Annen kortsiktig gjeld		2 103 008	5 313 075
Sum kortsiktig gjeld		7 843 608	7 272 217
Sum gjeld		112 696 771	112 160 934
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		135 637 139	132 224 314



Organisasjonsnr: 946 596 183
APARTMENT HJEMMEHOTELL AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap

2023

Apartment Hjemmehotell AS

Org.nr.:946 596 183

**Apartment Hjemmehotell AS****Resultatregnskap**

Beløp i kroner	Note	2023	2022
Driftsinntekter og -kostnader			
Leieinntekter	1	16 481 108	15 711 796
Sum driftsinntekter		16 481 108	15 711 796
Ordinære avskrivninger	3	1 085 724	1 085 720
Andre driftskostnader	2	8 014 460	6 179 399
Sum driftskostnader		9 100 184	7 265 119
Driftsresultat		7 380 924	8 446 677
Finansinntekter og -kostnader			
Renteinntekt fra selskap i samme konsern		914 508	615 328
Finansinntekter	4	116 953	95 133
Finanskostnader	4	4 726 330	3 709 596
Resultat av finansposter		-3 694 869	-2 999 135
Ordinært resultat før skattekostnad		3 686 055	5 447 542
Skattekostnad på resultat	5	801 623	1 183 295
Resultat		2 884 432	4 264 247
Årets resultat		2 884 432	4 264 247
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag	6, 7	7 444	962 486
Avsatt til annen egenkapital		2 876 988	2 301 761
Avsatt Utbytte	6	0	-1 000 000
Sum overføringer		2 884 432	4 264 247



Apartment Hjemmehotell AS

Balanse pr. 31.12.

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Eiendommer	3, 8	89 215 706	90 301 434
Sum varige driftsmidler		89 215 706	90 301 434
Aksjer i datterselskaper	7	11 294 358	10 484 534
Lån til foretak i samme konsern	7	20 526 016	28 355 277
Investeringer i tilknyttet selskap	7	52 948	52 948
Sum finansielle anleggsmidler		31 873 322	38 892 759
Sum anleggsmidler		121 089 028	129 194 193
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		945 486	374 104
Kortsiktige fordringer selskap i samme konsern	7	12 564 151	0
Sum fordring		13 509 637	374 104
Bankinnskudd		1 038 474	2 656 017
Sum bankinnskudd		1 038 474	2 656 017
Sum omløpsmidler	1	14 548 111	3 030 121
SUM EIENDELER		135 637 139	132 224 314

**Apartment Hjemmehotell AS**

Balanse pr. 31.12.

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	2 444 700	2 444 700
Oppskrivingsfond		490 000	490 000
Overkurs		626 683	626 683
Sum innskutt egenkapital		3 561 383	3 561 383
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	19 378 985	16 501 997
Sum opptjent egenkapital		19 378 985	16 501 997
Sum egenkapital	6	22 940 368	20 063 380
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	158 174	193 728
Sum avsetning for forpliktelser		158 174	193 728
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld	8	104 694 989	104 694 989
Sum langsiktig gjeld		104 694 989	104 694 989
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 473 612	675 888
Betalbar skatt	5	606 666	283 254
Skyldig utbytte		0	1 000 000
Annen kortsiktig gjeld		2 103 008	5 313 075
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	7	3 660 322	0
Sum kortsiktig gjeld		7 843 608	7 272 217
Sum gjeld		112 696 771	112 160 934
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		135 637 139	132 224 314

Trondheim, 27.05.2024
Styret i Apartment Hjemmehotell AS

Jannicke Lunde
Daglig leder/styreleder

Øystein Theodor Hesselberg
Styremedlem



Noter til regnskapet for 2023
Apartment Hjemmehotell AS

Note 1: Regnskapsprinsipper

Generelt

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

Klassifisering

Omløpsmidler er verdsatt til den laveste av historisk kost og virkelig verdi, tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Anleggsmidler er verdsatt til historisk kost, etter fradrag for planmessige avskrivninger.

Langsiktig gjeld vurderes etter samme prinsipper som anleggsmidler

Fordringer er vurdert til anskaffelseskost med fradrag for avsetning til tap på krav.

Selskapets inntekter faktureres og inntektsføres kvartalsvis.

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør kr 39 375 inkl. mva.

Selskapet har ingen ansatte og har heller ikke krav til å ha OTP.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til daglig leder eller styre.



Noter til regnskapet for 2023
Apartment Hjemmehotell AS

Note 3 Anleggsmidler

	Eiendommer	Maskiner, inventar/ biler	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01	102 334 575	1 343 300	103 677 875
Årets tilganger	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31.12	102 334 575	1 343 300	103 677 875
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	13 118 864	1 343 300	14 462 164
Bokført verdi pr. 31.12	89 215 706	0	89 215 706
Årets ordinære avskrivninger	1 085 724	0	1 085 724
Økonomisk levetid	50 år	5-10 år	



Noter til regnskapet for 2023
Apartment Hjemmehotell AS

Note 4 Sammenslåtte poster

	2023	2022
Renteinntekter bank	74 640	26 205
Annen renteinntekt	7 727	176
Annen finansinntekt	34 586	68 752
Inntekt på investering i datterselskap	0	
Sum finansinntekt	116 953	95 133

	2023	2022
Renter av gjeldsbrevlån	4 726 330	3 709 596
Sum finanskostnad	4 726 330	3 709 596



Noter til regnskapet for 2023
Apartment Hjemmehotell AS

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	837 177	1 210 362
Endring i utsatt skatt	-35 554	-27 067
Skattekostnad ordinært resultat	801 623	1 183 295
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	3 686 055	5 447 542
Permanente forskjeller	-42 313	-68 928
Endring i midlertidige forskjeller	161 611	123 032
Avgitt konsernbidrag	-1 047 779	-4 214 128
Skattepliktig inntekt	2 757 574	1 287 518
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	837 177	1 210 362
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-230 511	-927 108
Sum betalbar skatt i balansen	606 666	283 254

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	682 447	834 927	152 480
Gevinst – og tapskonto	36 524	45 655	9 131
Sum	718 971	880 582	161 611
Grunnlag for utsatt skatt	718 971	880 582	161 611
Utsatt skatt (22 %)	158 174	193 728	35 554



Noter til regnskapet for 2023
Apartment Hjemmehotell AS

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Oppskr.fond	Overkurs	Annen EK	Sum EK
Pr. 01.012023	2 444 700	490 000	626 683	16 501 997	20 063 380
Årets resultat				2 884 432	2 884 432
Konsernbidrag				-7 444	-7 444
Utbytte				0	0
Pr 31.12.2023	2 444 700	490 000	626 683	19 378 985	22 940 368



Noter til regnskapet for 2023 Apartment Hjemmehotell AS

Note 7 Konsernforhold/Datterselskaper

Selskapet har ikke utarbeidet konsernregnskap i og med at mor- og datterselskap hver især og samlet er å anse som små foretak.

Selskap	Kostpris	Eier andel	Resultat andel	Andel egenkapital	Kortsiktig konsern fordring	Kortsiktig konsern gjeld
Datterselskap:					9 245 385	
Bybroen Bolig AS	2 000 000	100%	83 585	878 597	9 245 385	-
Munkegt 39/41 AS	9 192 997	100%	-945 771	5 985 088		-1 426 366
Bybroen Utvikling AS	101 361	100%	-1 745	60 819	-	-
Tilknyttet selskap:						
Bjørnen Eiendom AS	52 948	50%	713 527	1 759 610	-	-
Søsterselskap:					3 318 766	
Elvegt. 12 AS					-	-
Ark. Christies gt. 4 AS					893 603	-
Ark. Christies gt. 9 AS					84 743	
Bynesheimen AS					2 340 420	
Sverrest gt. 3					-	
Bybroen Holding AS					-	-2 233 956
ØMV Eiednom AS					-	
Sum	11 294 358	0	-2 509 917	8 684 114	12 564 151	-3 660 322

Konsernfordringer som forfaller mer enn 12 måneder frem i	Langsiktig konsern fordring
Ark. Christies gt. 4 AS Lån	7 461 023
Bynesheimen AS Lån	13 064 993
Sum	20 526 016

Avgitt konsernbidrag:

Selskap	Bidrag
Bybroen Holding AS	9 543
Bybroen Utvikling AS	1 745
Munkegaten 39/41 AS	1 036 491
Sum	1 047 779



Noter til regnskapet for 2023
Apartment Hjemmehotell AS

Note 8 Langsiktig gjeld/pantestillelser

	2023	2022
Pantegjeld	<u>104 694 989</u>	<u>104 694 989</u>

Lån fra Danske Bank AS. Dette lånet forfaller i sin helhet 9. juli 2024 og er avdragsfritt i perioden.

Långiver har i tillegg pant i følgende eiendommer tilhørende selskapet og selskapets søsterselskap:

Selskap	eiendom	Bokført verdi
Apartment Hjemmehotell AS	Nidarøy gate 7, Trondheim	5 264 983
Apartment Hjemmehotell AS	Vikhovlia, Malvik	31 629 910
Apartment Hjemmehotell AS	Klæbuveien 53, Trondheim	10 484 214
Apartment Hjemmehotell AS	Bøckmans veg 79, Trondheim	4 564 905
Apartment Hjemmehotell AS	Elvevegen 23, Trondheim	1 350 903
Apartment Hjemmehotell AS	Gautes gate 1, Trondheim	3 361 906
Apartment Hjemmehotell AS	Magnus den Godes gate 10, Trondheim	2 172 960
Apartment Hjemmehotell AS	Ragnhilds gate 8, Trondheim	4 785 173
		63 614 954



Noter til regnskapet for 2023
Apartment Hjemmehotell AS

Note 9 Aksjonærtabell

Aksjekapitalen i Apartment Hjemmehotell AS pr. 31.12 består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære-aksjer	2 900	843,00	2 444 700,00
Sum	2 900	843,00	2 444 700,00

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eier- andel
Bybroen Holding AS	2 900	100,0
Totalt antall aksjer	2 900	100,0
Sum >1% eierandel	2 900	100,0
Sum øvrige	0	0,0



Årsregnskap

2023

Apartment Hjemmehotell AS

Org.nr.:946 596 183



Apartment Hjemmehotell AS

Resultatregnskap

Beløp i kroner	Note	2023	2022
Driftsinntekter og -kostnader			
Leieinntekter	1	16 481 108	15 711 796
Sum driftsinntekter		16 481 108	15 711 796
Ordinære avskrivninger	3	1 085 724	1 085 720
Andre driftskostnader	2	8 014 460	6 179 399
Sum driftskostnader		9 100 184	7 265 119
Driftsresultat		7 380 924	8 446 677
Finansinntekter og -kostnader			
Renteinntekt fra selskap i samme konsern		914 508	615 328
Finansinntekter	4	116 953	95 133
Finanskostnader	4	4 726 330	3 709 596
Resultat av finansposter		-3 694 869	-2 999 135
Ordinært resultat før skattekostnad		3 686 055	5 447 542
Skattekostnad på resultat	5	801 623	1 183 295
Resultat		2 884 432	4 264 247
Årets resultat		2 884 432	4 264 247
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag	6, 7	7 444	962 486
Avsatt til annen egenkapital		2 876 988	2 301 761
Avsatt Utbytte	6	0	-1 000 000
Sum overføringer		2 884 432	4 264 247



Apartment Hjemmehotell AS


Balanse pr. 31.12.

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Eiendommer	3, 8	89 215 706	90 301 434
Sum varige driftsmidler		89 215 706	90 301 434
Aksjer i datterselskaper	7	11 294 358	10 484 534
Lån til foretak i samme konsern	7	20 526 016	28 355 277
Investeringer i tilknyttet selskap	7	52 948	52 948
Sum finansielle anleggsmidler		31 873 322	38 892 759
Sum anleggsmidler		121 089 028	129 194 193
OMLOPSMIDLER			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		945 486	374 104
Kortsiktige fordringer selskap i samme konsern	7	12 564 151	0
Sum fordring		13 509 637	374 104
Bankinnskudd		1 038 474	2 656 017
Sum bankinnskudd		1 038 474	2 656 017
Sum omløpsmidler	1	14 548 111	3 030 121
SUM EIENDELER		135 637 139	132 224 314

**Apartment Hjemmehotell AS**

Balanse pr. 31.12.

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	2 444 700	2 444 700
Oppskrivingsfond		490 000	490 000
Overkurs		626 683	626 683
Sum innskutt egenkapital		3 561 383	3 561 383
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	19 378 985	16 501 997
Sum opptjent egenkapital		19 378 985	16 501 997
Sum egenkapital	6	22 940 368	20 063 380
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	158 174	193 728
Sum avsetning for forpliktelser		158 174	193 728
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld	8	104 694 989	104 694 989
Sum langsiktig gjeld		104 694 989	104 694 989
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 473 612	675 888
Betalbar skatt	5	606 666	283 254
Skyldig utbytte		0	1 000 000
Annen kortsiktig gjeld		2 103 008	5 313 075
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	7	3 660 322	0
Sum kortsiktig gjeld		7 843 608	7 272 217
Sum gjeld		112 696 771	112 160 934
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		135 637 139	132 224 314

Trondheim, 27.05.2024
Styret i Apartment Hjemmehotell AS

Jannicke Lunde
Daglig leder/styrefeder



Oystein Theodor Hesselberg
Styremedlem



Noter til regnskapet for 2023 **Apartment Hjemmehotell AS**

Note 1: Regnskapsprinsipper

Generelt

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

Klassifisering

Omløpsmidler er verdsatt til den laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Anleggsmidler er verdsatt til historisk kost, etter fradrag for planmessige avskrivninger.

Langsiktig gjeld vurderes etter samme prinsipper som anleggsmidler.

Fordringer er vurdert til anskaffelseskost med fradrag for avsetning til tap på krav.

Selskapets inntekter faktureres og inntektsføres kvartalsvis.

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, løn til ansatte m.m.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør kr 39 375 inkl. mva.

Selskapet har ingen ansatte og har heller ikke krav til å ha OTP.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til daglig leder eller styre.



Noter til regnskapet for 2023
Apartment Hjemmehotell AS

Note 3 Anleggsmidler

	Eiendommer	Maskiner, inventar/ biler	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01	102 334 575	1 343 300	103 677 875
Årets tilganger	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31.12	102 334 575	1 343 300	103 677 875
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	13 118 864	1 343 300	14 462 164
Bokført verdi pr. 31.12	89 215 706	0	89 215 706
Årets ordinære avskrivninger	1 085 724	0	1 085 724
Økonomisk levetid	50 ar	5-10 ar	



Noter til regnskapet for 2023
Apartment Hjemmehotell AS

Note 4 Sammensatte poster

	2023	2022
Renteinntekter bank	74 640	26 205
Annen renteinntekt	7 727	176
Annen finansinntekt	34 586	68 752
Inntekt på investering i datterselskap	0	
Sum finansinntekt	116 953	95 133
	2023	2022
Renter av gjeldsbrevlan	4 726 330	3 709 596
Sum finanskostnad	4 726 330	3 709 596

**Noter til regnskapet for 2023**
Apartment Hjemmehotell AS**Note 5 Skatt**

Arets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	837 177	1 210 362
Endring i utsatt skatt	-35 554	-27 067
Skattekostnad ordinært resultat	801 623	1 183 295
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	3 686 055	5 447 542
Permanente forskjeller	-42 313	-68 928
Endring i midlertidige forskjeller	161 611	123 032
Avgitt konsernbidrag	-1 047 779	-4 214 128
Skattepliktig inntekt	2 757 574	1 287 518
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på arets resultat	837 177	1 210 362
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-230 511	-927 108
Sum betalbar skatt i balansen	606 666	283 254

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	682 447	834 927	152 480
Gevinst- og tapskonto	36 524	45 655	9 131
Sum	718 971	880 582	161 611
Grunnlag for utsatt skatt	718 971	880 582	161 611
Utsatt skatt (22 %)	158 174	193 728	35 554



Noter til regnskapet for 2023
Apartment Hjemmehotell AS

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Oppskr.fond	Overkurs	Annen EK	Sum EK
Pr. 01.01.2023	2 444 700	490 000	626 683	16 501 997	20 063 380
Arets resultat				2 884 432	2 884 432
Konsembidrag				-7 444	-7 444
Utbytte				0	0
Pr 31.12.2023	2 444 700	490 000	626 683	19 378 985	22 940 368



Noter til regnskapet for 2023 Apartment Hjemmehotell AS

Note 7 Konsernforhold/Datterselskap

Selskapet har ikke utarbeidet konsernregnskap i og med at mor- og datterselskap hver især og samlet er å anse som små foretak.

Selskap	Kostpris	Eier andel	Resultat andel	Andel egenkapital	Kortsiktig konsern fordring	Kortsiktig konsern gjeld
Datterselskap:					9 245 385	
Bybroen Bolig AS	2 000 000	100%	83 585	878 597	9 245 385	-
Munkegt. 39/41 AS	9 192 997	100%	-945 771	5 985 088		-1 426 366
Bybroen Utvikling AS	101 361	100%	-1 745	60 819	-	-
Tilknyttet selskap:					-	
Bjørnen Eiendom AS	52 948	50%	713 527	1 759 610	-	-
Søsterselskap:					3 318 766	
Elvegt. 12 AS					-	-
Ark. Christies gt. 4 AS					893 603	
Ark. Christies gt. 9 AS					84 743	
Bynesheimen AS					2 340 420	
Sverrest gt. 3					-	
Bybroen Holding AS					-	-2 233 956
OMV Eiendom AS					-	
Sum	11 294 358	0	-2 509 917	8 684 114	12 564 151	-3 660 322

Konsernfordringer som forfaller mer enn 12 måneder frem i	Langsiktig konsern fordring
Ark. Christies gt. 4 AS Lån	7 461 023
Bynesheimen AS Lån	13 064 993
Sum	20 526 016

Avgitt konsernbidrag:	Bidrag
Selskap	
Bybroen Holding AS	9 543
Bybroen Utvikling AS	1 745
Munkegaten 39/41 AS	1 036 491
Sum	1 047 779



Noter til regnskapet for 2023 Apartment Hjemmehotell AS

Note 8 Langsiktig gjeld/pantestillelser

	2023	2022
Pantegjeld	<u>104 694 989</u>	<u>104 694 989</u>

Lan fra Danske Bank AS. Dette lanet forfaller i sin helhet 9. juli 2024 og er avdragstritt i perioden.

Langiver har i tillegg pant i følgende eiendommer tilhørende selskapet og selskapets søsterselskap:

Selskap	eiendom	Bokført verdi
Apartment Hjemmehotell AS	Nidarøy gate 7, Trondheim	5 264 983
Apartment Hjemmehotell AS	Vikhovlia, Malvik	31 629 910
Apartment Hjemmehotell AS	Klæbuveien 53, Trondheim	10 484 214
Apartment Hjemmehotell AS	Bockmans veg 79, Trondheim	4 564 905
Apartment Hjemmehotell AS	Elvevegen 23, Trondheim	1 350 903
Apartment Hjemmehotell AS	Gautes gate 1, Trondheim	3 361 906
Apartment Hjemmehotell AS	Magnus den Godes gate 10, Trondheim	2 172 960
Apartment Hjemmehotell AS	Ragnhilds gate 8, Trondheim	4 785 173
		63 614 954



Noter til regnskapet for 2023
Apartment Hjemmehotell AS

Note 9 Aksjonærtabell

Aksjekapitalen i Apartment Hjemmehotell AS pr. 31.12 består av følgende aksjeklasser:

	<u>Antall</u>	<u>Palydende</u>	<u>Bokført</u>
Ordinære-aksjer	2 900	843,00	2 444 700,00
Sum	2 900	843,00	2 444 700,00

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	<u>Ordinære</u>	<u>Eier- andel</u>
Bybroen Holding AS	2 900	100,0
Totalt antall aksjer	2 900	100,0
Sum >1% eierandel	2 900	100,0
Sum øvrige	0	0,0



Til generalforsamlingen i
Apartment Hjemmehotell AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Apartment Hjemmehotell AS som viser et overskudd på kr 2 884 432. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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.



Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 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. Betyggende 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 revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Trondheim, 31.05.24

Pergus AS

Are Walberg

Statsautorisert revisor