



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

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 Lindblom
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	24.04.2024

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, 29.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	7 557 537	8 955 249
Sum inntekter		7 557 537	8 955 249
Kostnader			
Lønnskostnad	3	2 593 030	2 041 640
Annen driftskostnad	2,3	4 985 800	7 256 436
Sum kostnader		7 578 831	9 298 075
Driftsresultat		-21 294	-342 826
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		150 924 072	133 332 275
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		21 345 536	8 664 654
Annen finansinntekt	13	592 468	21 281 448
Sum finansinntekter		0	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		44 149 301	9 277 790
Annen rentekostnad		73 327 984	46 263 658
Annen finanskostnad	13	84 086 006	13 925 954
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-28 701 215	93 810 976
Resultat før skattekostnad		-28 722 509	93 468 150
Skattekostnad	4	14 831 579	29 981 615
Årsresultat		-43 554 088	63 486 535
Totalresultat		-43 554 088	63 486 535
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-43 554 088	63 486 535
Sum overføringer og disponeringer	5	-43 554 088	63 486 535



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		12 865 114
Sum immaterielle eiendeler		0	12 865 114
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6,7	2 949 951 466	4 563 456 556
Lån til foretak i samme konsern	6	58 000 000	58 000 000
Andre fordringer		355 998	388 130
Sum finansielle anleggsmidler		3 008 307 464	4 621 844 686
Sum anleggsmidler		3 008 307 464	4 634 709 800
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		672	4 480
Andre fordringer		571 671	4 674 846
Konsernfordringer	6,14	1 764 429 162	133 332 275
Sum fordringer	8	1 765 001 505	138 011 601
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		450 093 549	395 518 519
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		450 093 549	395 518 519
Sum omløpsmidler		2 215 095 053	533 530 121



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EIENDELER		5 223 402 518	5 168 239 921

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	55 625 568	99 179 655
Sum opptjent egenkapital		108 456 629	152 010 717

Sum egenkapital

2 838 620 318 **2 882 174 405**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt		72 083	
Sum avsetninger for forpliktelser		72 083	0

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	6	1 123 476 717	1 151 820 215
Sum annen langsiktig gjeld		1 123 476 717	1 151 820 215

Sum langsiktig gjeld

0 **0**

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		231 701	151 038
Betalbar skatt		1 894 382	
Skyldige offentlige avgifter		1 065 843	663 366
Annen kortsiktig gjeld		1 258 041 473	1 133 430 897
Sum kortsiktig gjeld		1 261 233 400	1 134 245 300

Sum gjeld

2 384 782 200 **2 286 065 515**



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 223 402 518	5 168 239 921



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 570779

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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 Lindblom
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

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 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, 03.07.2024

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	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	7 557 537	8 955 249
Sum inntekter		7 557 537	8 955 249
Kostnader			
Lønnskostnad	3	2 593 030	2 041 640
Annen driftskostnad	2,3	4 985 800	7 256 436
Sum kostnader		7 578 831	9 298 075
Driftsresultat		-21 294	-342 826
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap			
		150 924 072	133 332 275
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			
		21 345 536	8 664 654
Annen finansinntekt	13	592 468	21 281 448
Sum finansinntekter		0	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern			
		44 149 301	9 277 790
Annen rentekostnad		73 327 984	46 263 658
Annen finanskostnad	13	84 086 006	13 925 954
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-28 701 215	93 810 976
Resultat før skattekostnad		-28 722 509	93 468 150
Skattekostnad	4	14 831 579	29 981 615
Årsresultat		-43 554 088	63 486 535
Totalresultat		-43 554 088	63 486 535
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital			
		-43 554 088	63 486 535
Sum overføringer og disponeringer	5	-43 554 088	63 486 535



Organisasjonsnr: 988 016 683
NORGANI HOTELS AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		12 865 114
Sum immaterielle eiendeler		0	12 865 114
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6,7	2 949 951 466	4 563 456 556
Lån til foretak i samme konsern	6	58 000 000	58 000 000
Andre fordringer		355 998	388 130
Sum finansielle anleggsmidler		3 008 307 464	4 621 844 686
Sum anleggsmidler		3 008 307 464	4 634 709 800
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		672	4 480
Andre fordringer		571 671	4 674 846
Konsernfordringer	6,14	1 764 429 162	133 332 275
Sum fordringer	8	1 765 001 505	138 011 601
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		450 093 549	395 518 519
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		450 093 549	395 518 519
Sum omløpsmidler		2 215 095 053	533 530 121
SUM EIENDELER		5 223 402 518	5 168 239 921

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	55 625 568	99 179 655
Sum opptjent egenkapital		108 456 629	152 010 717
Sum egenkapital		2 838 620 318	2 882 174 405
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		72 083	
Sum avsetninger for forpliktelse		72 083	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	1 123 476 717	1 151 820 215
Sum annen langsiktig gjeld		1 123 476 717	1 151 820 215
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		231 701	151 038
Betalbar skatt		1 894 382	
Skyldige offentlige avgifter		1 065 843	663 366
Annen kortsiktig gjeld		1 258 041 473	1 133 430 897
Sum kortsiktig gjeld		1 261 233 400	1 134 245 300
Sum gjeld		2 384 782 200	2 286 065 515
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 223 402 518	5 168 239 921



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>
	1706538.00	
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	356075.00	
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	480198.00	
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	50219.00	
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	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
2023
Norgani Hotels AS

Organisasjonsnummer: 988 016 683



Norgani Hotels AS			
	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
DRIFTSINNTEKTER			
Annen salgsinntekt	1,2	7 557 537	8 955 249
Sum driftsinntekter		7 557 537	8 955 249
DRIFTSKOSTNADER			
Lønnskostnad	3	2 593 030	2 041 640
Annen driftskostnad	2,3	4 985 800	7 256 436
Sum driftskostnader		7 578 831	9 298 075
Driftsresultat		-21 294	-342 826
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i datterselskap		150 924 072	133 332 275
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		21 345 536	8 664 654
Annen finansinntekt	13	592 468	21 281 448
Rentekostnad til foretak i samme konsern		44 149 301	9 277 790
Rentekostnad		73 327 984	46 263 658
Annen finanskostnad	13	84 086 006	13 925 954
Resultat av finansposter		-28 701 215	93 810 976
Ordinært resultat før skattekostnad		-28 722 509	93 468 150
Skattekostnad på ordinært resultat	4	14 831 579	29 981 615
Ordinært resultat		-43 554 088	63 486 535
Årsresultat		-43 554 088	63 486 535
OVERFØRINGER			
Overført fra/til annen egenkapital		-43 554 088	63 486 535
Sum overføringer	5	-43 554 088	63 486 535



Norgani Hotels AS			
	Note	2023	2022
BALANSE PR. 31. DESEMBER			
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	0	12 865 114
Sum immaterielle eiendeler		0	12 865 114
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6,7	2 949 951 466	4 563 456 556
Lån til foretak i samme konsern	6	58 000 000	58 000 000
Andre langsiktige fordringer		355 998	388 130
Sum finansielle anleggsmidler		3 008 307 464	4 621 844 686
Sum anleggsmidler		3 008 307 464	4 634 709 800
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		672	4 480
Fordring på foretak i samme konsern	6,14	1 764 429 162	133 332 275
Andre kortsiktige fordringer		571 671	4 674 846
Sum fordringer	8	1 765 001 505	138 011 601
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd og kontanter	6,9	450 093 549	395 518 519
Sum bankinnskudd og kontanter		450 093 549	395 518 519
Sum omløpsmidler		2 215 095 053	533 530 121
SUM EIENDELER		5 223 402 518	5 168 239 921



Norgani Hotels AS			
	Note	2023	2022
BALANSE PR. 31. DESEMBER			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5,10	2 160 076 968	2 160 076 968
Overkurs	5	570 086 721	570 086 721
Sum innskutt egenkapital	5	2 730 163 689	2 730 163 689
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	5	52 831 062	52 831 062
Annen egenkapital	5	55 625 568	99 179 655
Sum opptjent egenkapital		108 456 629	152 010 717
Sum egenkapital		2 838 620 318	2 882 174 405
GJELD			
Avsetninger for forpliktelser			
Utsatt skatt		72 083	0
Sum avsetninger for forpliktelser		72 083	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	1 123 476 717	1 151 820 215
Sum annen langsiktig gjeld		1 123 476 717	1 151 820 215
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		231 701	151 038
Betalbar skatt		1 894 382	0
Skyldige offentlige avgifter		1 065 843	663 366
Gjeld til foretak i samme konsern		1 255 027 477	1 130 780 190
Annen kortsiktig gjeld		3 013 996	2 650 707
Sum kortsiktig gjeld		1 261 233 400	1 134 245 300
Sum gjeld		2 384 782 200	2 286 065 515
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 223 402 518	5 168 239 921

OSLO, 31.12.2023 / 24.04.2024
Styret for Norgani Hotels AS

Anneli Lindblom
Styrets leder

Karl Joakim Andersson
Styremedlem

Sören Jonas Törner
Styremedlem

Organisasjonsnummer: 991 393 048



Norgani Hotels AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING	2023	2022
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		
Resultat før skattekostnad	-28 722 509	93 468 150
Endring i kundefordringer	3 808	-2 578
Endring fordring foretak i samme konsern	-17 591 797	-94 316 450
Endring i leverandørgjeld	80 663	-33 601
Endring i andre poster	4 901 073	29 080 373
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-41 328 762	28 195 894
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER		
Nedbetaling av langsiktig gjeld	-28 343 498	-56 686 499
Opptak(+)/nedbetaling(-) av gjeld i konsern	124 247 287	490 398
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	95 903 789	-56 196 101
Netto endring i likvider gjennom året	54 575 027	-28 000 206
Likviditetsbeholdning 01.01	395 518 521	423 518 727
Likviditetsbeholdning 31.12	450 093 549	395 518 521

Kontantstrømoppstillingen er satt opp i henhold til indirekte metode.

Org.nr. 991 393 048



Norgani Hotels AS

Noter til årsregnskapet
2023

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 2022.

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 eventuelle ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverseres 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).

Kontantstrømpoppstilling

Kontantstrømpoppstillingen 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 2023
--------------------------	-------------------------------------

2 Transaksjoner med nærstående parter

Selskapet har følgende transaksjoner med nærstående parter:

	2023	2022
Fakturert management fee	7 557 537	8 955 249
Kostnadsført management fee	2 594 152	4 390 715
Sum transaksjoner med nærstående parter	10 151 689	13 345 964

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.

	2023	2022
Lønnskostnader består av følgende poster:		
Lønninger	1 706 538	1 385 111
Arbeidsgiveravgift	356 075	262 931
Pensjonskostnad	480 198	323 444
Andre lønnskostnader	50 219	70 154
Sum lønnskostnader	2 593 030	2 041 640

Årsverk	1	1
---------	---	---

Offentlig tjenstepensjonsordning

Foretaket er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har pensjonsordning som tilfredsstillere 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.

	2023	2022
Revisor		
Lovpålagt revisjon	103 510	66 487
Andre attestasjonstjenester	0	0
Sum godtgjørelser	103 510	66 487



Norgani Hotels AS		Noter til årsregnskapet 2023				
4	Skatter					
		2023	2022			
	<i>Spesifikasjon av forskjellen mellom regnskapsmessig resultat før skattekostnad og skattepliktig nettoinntekt:</i>					
	Resultat før skattekostnad	-28 722 509	93 468 150			
	Permanente forskjeller	96 138 779	42 811 922			
	Endring midlertidige forskjeller	-268 354	-2 122 618			
	Utnyttelse fremførbart skattemessig underskudd	-58 537 088	-134 157 454			
	Årets skattepliktige resultat	8 610 828	0			
	Betalbar skatt av årets skattepliktige inntekt	1 894 382	0			
	Endring utsatt skatt	12 937 197	29 981 615			
	Skattekostnad i resultatregnskapet	14 831 579	29 981 615			
		31.12.2022	31.12.2023	Endring		
	<i>Spesifikasjon av midlertidige forskjeller og beregning av utsatt skatt:</i>					
	Midlertidige forskjeller knyttet til:					
	Varige driftsmidler	-35 434	-28 347	-7 087		
	Pensjonsforpliktelse	388 130	355 998	32 132		
	Andre forskjeller	-293 399	0	-293 399		
	Sum midlertidige forskjeller i årets skattepliktige inntekt	59 297	327 651	-268 354		
	Underskudd til fremføring	-58 537 083	0			
	Sum midlertidige forskjeller	-58 477 786	327 651			
	Utsatt skatt (+) / utsatt skattefordel (-)	-12 865 114	72 083	-12 937 197		
	Ved beregning av betalbar skatt benyttes 22% og for utsatt skatt / utsatt skattefordel benyttes 22% for 2022 og 22% for 2023.					
5	Egenkapital					
		Aksjekapital	Overkurs	Fond for vurderingsforskjeller	Annen opptjent egenkapital	Sum egenkapital
	Egenkapital 01.01.2023	2 160 076 968	570 086 721	52 831 062	99 179 655	2 882 174 405
	Årsresultat				-43 554 088	-43 554 088
	Egenkapital 31.12.2023	2 160 076 968	570 086 721	52 831 062	55 625 568	2 838 620 318
6	Pantstillelser					
	Gjeld sikret ved pant					1 123 476 717
	<i>Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for morselskapets låneavtale med DNB:</i>					
	Aksjer i datterselskap					4 563 456 556
	Lån til konsernselskap					58 000 000
	SUM					4 621 456 556
		2023	2022			
	Gjeld til kredittinstitusjoner vil fem år etter regnskapsårets slutt utgjøre:	0	0			
	Selskapets kassekreditt inngår i morselskapets konsernkontoordning med banken. Av selskapets bankinnskudd inngår kr 450 093 549 i morselskapets konsernkontoordning med banken. Linjen for bankinnskudd er derfor reelt sett en konsernintern fordring. Renter rapporteres som konsernintern.					
	Lånet forfaller til betaling i 2025. Det forventes imidlertid en refinansiering i løpet av høsten 2024.					



Norgani Hotels AS	Noter til årsregnskapet 2023
--------------------------	-------------------------------------

7 Aksjer og andeler i datterselskaper pr. 31.12.2023

	Forretnings-kontor	Verdi i balansen	Eierandel/ Stemmeandel	Sum EK	Resultat
Foretaksnavn					
Norgani Hotelleiendom AS	Oslo	6 216 307	100%	262 341 850	15 258 089
Norgani Sweden Holding AB*	Stockholm	2 853 678 603	100%	4 839 249 911	30 524 000
Hotellinvest Holding AS	Oslo	90 056 556	100%	92 564 994	-30 893
Sum aksjer og andeler vurdert som anleggsmidler:		2 949 951 466			

* Regnet om til NOK med kurs pr 31.12.

Anskaffelseskosten på aksjene i Norgani Hotelleiendom AS og Norgani Sweden Holding AB er i 2023 redusert som følger:
Norgani Hotelleiendom AS: reduksjon kr 175 083 693.
Norgani Swedeb Holding AB: reduksjon kr 1 438 421 397.

Reduksjonen i kostprisen knytter seg til mottatt utbytte som er klassifisert som tilbakebetaling av innbetalt kapital, se note 14.

8 Kundefordringer og andre kortsiktige fordringer

Kundefordringer og andre kortsiktige fordringer er vurdert til pålydende.

9 Bundne midler

Av innestående i bank er kr 94 593 bundet til ansattes skattetrekkmidler.

10 Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

Selskapets aksjekapital, kr 2 160 076 968, er fordelt på 77 145 606 aksjer, hver pålydende kr 28. Alle aksjer har like rettigheter.

Selskapets aksjonærer er:	Eierandel:
Sech Holding AB	100%

11 Finansiell markedsrisiko

Norgani Hotels AS er eksponert for svingninger i rentemarkedet. For å redusere denne risikoen benytter selskapet renteswapavtaler. Renteswapavtalene ligger i andre selskaper i konsernet.

12 Konsernregnskap

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.

13 Valuta

	2023	2022
Av "Annen finansinntekt" og "Annen finanskostnad" består følgende av valutatap /- gevinst:		
Valutagevinst		21 281 448
Valutatap	79 803 083	0
Netto gevinst(+) / tap (-)	79 803 083	21 281 448



Norgani Hotels AS

**Noter til årsregnskapet
2023**

14 Hendelser etter regnskapsåret

Etter regnskapsårets slutt vil selskapet gjøre opp utbyttet fra datterselskapet Norgani Hotelleiendom AS i form av aksjene i datterselskapene 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), med en bokført verdi på kr 175 083 693. Bokført verdi av aksjene i de nevnte datterselskapene er fordelt som følger:

Samtlige aksjer i Norgani Hotell Bastionen AS (org.nr 940 157 633), til en total bokført verdi på kr 36 204 551.
Samtlige aksjer i Norgani Eiendom Bodø AS (org.nr 991 393 048), til en total bokført verdi på kr 2 694 055.
Samtlige aksjer i Norgani Alvik Hasselbacken AB, et aksjeselskap med sete i Sverige, til en total bokført verdi på kr 136 185 087.

I tillegg har selskapet etter regnskapsårets slutt, mottatt utbyttet fra datterselskapet Norgani Sweden Holding AB i form av samtlige aksjer i datterselskapet Norgani Norge Holding AS (org.nr 989 197 355), med en total bokført verdi på kr 1 438 421 397.

Utbyttene er klassifisert som tilbakebetaling av innbetalt kapital og har i årsregnskapet for 2023 redusert kostprisen på aksjene i Norgani Hotelleiendom AS og Norgani Sweden Holding AB, se note 7.



 Securely signed with Brevio

Årsregnskap

Signers:

Name	Method	Date
Anneli Elisabet Lindblom	BANKID	2024-04-24 21:30
JONAS TÖRNER	BANKID	2024-04-24 16:11
Joakim Andersson	BANKID	2024-04-24 16:22

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.



Årsberetning 2023

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 2023 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 2023 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 Pandox AB.

Rentebærende lån til kredittinstitusjoner pr 31. desember 2023 var 1 123,5 millioner kroner (1 151,8 millioner kroner). Gjenstående løpetid for lånet var 2 år.

Konsernet gjennomfører 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), skal overføres til Norgani Hotels AS som oppgjør i 2024. Videre plan er at disse aksjene skal brukes som tingsinnskudd i kapitalforhøyelser i Norgani Sweden Holding AB og Norgani Norge Holding AS. Disse kapitalforhøyelsene vil trolig skje 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 skal gjøres opp ved at samtlige aksjer i datterselskapet Norgani Norge Holding AS (org.nr 989 197 355), overføres til Norgani Hotels AS i 2024.

I tillegg til utbyttene, har selskapet mottatt konsernbidrag fra sine datterselskaper i 2023 på 150,9 millioner kroner.

Den finansielle stillingen er etter styrets oppfatning tilfredsstillende etter det foreslåtte utbyttet 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.

Styret har fullmakt til å beslutte tidspunktet for når utbyttet skal gjøres opp.

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 2023.

Likviditetssituasjonen

Selskapet er en del av et konsern hvor Pandox 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, forurenses 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 Lindblom - leder og styremedlemmene Jonas Torner og Karl Joakim Andersson, alle valgt fra 3. juni 2022.

Aksjonærforhold

Totalt antall utestående aksjer per 31. desember 2023 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 kombinert med mulighet til å gjøre opportunistiske oppkjøp. Evnen til å skape positive kontantstrømmer er avhengig av veksten i hotellmarkedet, men også av markedsforhold generelt. I løpet av året 2022 har



markedsforholdene klart endret seg, blant annet gjennom økt inflasjon, renter og energikostnader. Så langt har vi ikke sett den fulle konsekvensen av lavkonjektoren vi er på veg inn i, men det er åpenbart at vi nå og en tid fremover, vil navigere i et svakere og et mer usikkert marked. Til tross for dette mener vi at Pandox sin evne som selskap er styrket gjennom erfaringene vi gjorde under restriksjonene i forbindelse med covid-19-pandemien. Styret presiserer at det normalt er betydelig usikkerhet knyttet til vurdering av fremtidige forhold.

Disponering av årsresultat

Styret foreslår at årets underskudd i selskapet på 43,6 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 2024.

Oslo, 24.04.2024

Norgani Hotels AS

Anneli Lindblom
Styrets leder

Jonas Törner
Styremedlem

Karl Joakim Andersson
Styremedlem



 Securely signed with Brevio

Årsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Anneli Elisabet Lindblom	BANKID	2024-04-24 21:30
JONAS TÖRNER	BANKID	2024-04-24 16:11
Joakim Andersson	BANKID	2024-04-24 16:21

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 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

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.

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

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



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, 24. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Lars Kristian Jørgensen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning Norgani Hotels AS

Signers:

Name	Method	Date
Jørgensen, Lars Kristian	BANKID	2024-04-25 10:50

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.