



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 393 048
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NORGANI EIENDOM BODØ AS
Forretningsadresse: Fridtjof Nansens plass 4
0160 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: 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			
Salgsinntekt	1	10 340 888	7 346 137
Sum inntekter		10 340 888	7 346 137
Kostnader			
Varekostnad		1 156 597	1 128 862
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 855 721	1 844 972
Annen driftskostnad	3,4	405 260	336 828
Sum kostnader		3 417 578	3 310 662
Driftsresultat		6 923 310	4 035 475
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		170 694	72 697
Sum finansinntekter		0	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 777 257	3 388 666
Annen finanskostnad		66	1 476
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-3 606 629	-3 317 444
Resultat før skattekostnad		3 316 681	718 031
Skattekostnad	5	729 669	157 966
Årsresultat		2 587 012	560 065
Totalresultat		2 587 012	560 065
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		1 904 659	
Overføringer til/fra annen egenkapital		682 353	560 065
Sum overføringer og disponeringer	6	2 587 012	560 065



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,7	92 319 246	93 927 594
Sum varige driftsmidler		92 319 246	93 927 594
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		92 319 246	93 927 594
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer	8	288 468	466 418
Andre fordringer		2 504 709	336 444
Sum fordringer		2 793 177	802 862
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 764 605	2 069 501
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 764 605	2 069 501
Sum omløpsmidler		7 557 782	2 872 363
SUM EIENDELER		99 877 027	96 799 957

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	9	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		3 289 827	3 289 827
Sum innskutt egenkapital		3 389 827	3 389 827
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		27 195 355	26 513 002
Sum opptjent egenkapital		27 195 355	26 513 002
Sum egenkapital	6	30 585 182	29 902 829
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	8 592 742	8 400 284
Sum avsetninger for forpliktelser		8 592 742	8 400 284
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7	58 000 000	58 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		58 000 000	58 000 000
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		70 297	25 000
Skyldige offentlige avgifter		178 551	164 650
Annen kortsiktig gjeld		2 450 256	307 194
Sum kortsiktig gjeld		2 699 104	496 844
Sum gjeld		69 291 846	66 897 128
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		99 877 027	96 799 957



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 706794

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 393 048
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NORGANI EIENDOM BODØ AS
Forretningsadresse: Fridtjof Nansens plass 4
0160 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: 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



Organisasjonsnr: 991 393 048
NORGANI EIENDOM BODØ AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	10 340 888	7 346 137
Sum inntekter		10 340 888	7 346 137
Kostnader			
Varekostnad		1 156 597	1 128 862
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 855 721	1 844 972
Annen driftskostnad	3,4	405 260	336 828
Sum kostnader		3 417 578	3 310 662
Driftsresultat		6 923 310	4 035 475
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		170 694	72 697
Sum finansinntekter		0	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 777 257	3 388 666
Annen finanskostnad		66	1 476
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-3 606 629	-3 317 444
Resultat før skattekostnad		3 316 681	718 031
Skattekostnad	5	729 669	157 966
Årsresultat		2 587 012	560 065
Totalresultat		2 587 012	560 065
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		1 904 659	
Overføringer til/fra annen egenkapital		682 353	560 065
Sum overføringer og disponeringer	6	2 587 012	560 065



Organisasjonsnr: 991 393 048
NORGANI EIENDOM BODØ AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,7	92 319 246	93 927 594
Sum varige driftsmidler		92 319 246	93 927 594
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		92 319 246	93 927 594
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer	8	288 468	466 418
Andre fordringer		2 504 709	336 444
Sum fordringer		2 793 177	802 862
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 764 605	2 069 501
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 764 605	2 069 501
Sum omløpsmidler		7 557 782	2 872 363
SUM EIENDELER		99 877 027	96 799 957
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	9	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		3 289 827	3 289 827
Sum innskutt egenkapital		3 389 827	3 389 827



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		27 195 355	26 513 002
Sum opptjent egenkapital		27 195 355	26 513 002
Sum egenkapital	6	30 585 182	29 902 829
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	8 592 742	8 400 284
Sum avsetninger for forpliktelses		8 592 742	8 400 284
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7	58 000 000	58 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		58 000 000	58 000 000
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		70 297	25 000
Skyldige offentlige avgifter		178 551	164 650
Annen kortsiktig gjeld		2 450 256	307 194
Sum kortsiktig gjeld		2 699 104	496 844
Sum gjeld		69 291 846	66 897 128
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		99 877 027	96 799 957



Organisasjonsnr: 991 393 048
NORGANI EIENDOM BODØ AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper
se vedlegg

Note
1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note
3

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

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.



Til generalforsamlingen i Norgani Eiendom Bodø AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Norgani Eiendom Bodø AS som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 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)

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



 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 Eiendom Bodø 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, god regnskapsikk for små foretak og under forutsetning om fortsatt drift. 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.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

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.

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).



Norgani Eiendom Bodø AS		Noter til årsregnskapet 2024			
2	Varige driftsmidler				
		Hotellbygg m.v.	Tomt	Pågående investeringer	SUM
	Anskaffelseskost 31.12.2023	110 141 562	3 100 000	84 474	113 326 036
	Årets tilgang	247 373			247 373
	Årets avgang				
	Reklassifisering	84 474		-84 474	0
	Anskaffelseskost 31.12.2024	110 473 409	3 100 000	0	113 573 409
	Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12.2023	19 398 442			19 398 442
	Avskrivning i 2024	1 855 721			1 855 721
	Tilbakeført avskrivning i 2024				0
	Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12.2024	21 254 163	0	0	21 254 163
	Balanseverdi pr. 31.12.2024	89 219 246	3 100 000	0	92 319 246
	Prosentsetter for lineære avskrivninger	1% - 5%	0%	0%	
3	Ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.				
	Det er ingen ansatte i selskapet, og det er derfor ikke etablert noen avtale om tjenestepensjon. Det er ikke utbetalt honorar til styret og daglig leder.				
				2024	2023
	Revisor				
	Revisjonshonorar			25 480	25 753
	Sum godtgjørelser			25 480	25 753
4	Transaksjoner med nærstående parter				
	Selskapet har følgende transaksjoner med nærstående parter:				
				2024	2023
	Kostnadsført management fee			370 514	302 958
	Sum transaksjoner med nærstående parter			370 514	302 958
	Konserninterne renteinntekter og rentekostnader fremgår direkte av resultatregnskapet. Konserninterne mellomværende fremgår direkte av balansen. Vedrørende bankinnskudd, se note 7.				
5	Skatter				2024
	<i>Spesifikasjon av forskjellen mellom regnskapsmessig resultat før skattekostnad og skattepliktig nettoinntekt:</i>				
	Resultat før skattekostnad				3 316 681
	Permanente forskjeller				0
	Endring i midlertidige forskjeller				-874 809
	Årets skattepliktige inntekt				2 441 872
	Betalbar skatt av årets skattepliktige inntekt				537 211
	Endring utsatt skatt				192 458
	Skattekostnad i resultatregnskapet				729 669
	Betalbar skatt av årets skattepliktige inntekt				537 211
	Skattermessig effekt av mottatt konsernbidrag				-537 211
	Betalbar skatt i balansen				0
		31.12.2023	31.12.2024	Endring	
	<i>Spesifikasjon av midlertidige forskjeller og beregning av utsatt skatt:</i>				
	Midlertidige forskjeller knyttet til:				
	Driftsmidler	38 183 115	39 057 923	-874 808	
	Sum midlertidige forskjeller	38 183 115	39 057 923		
	Utsatt skatt (+) / utsatt skattefordel (-)	8 400 284	8 592 742	-192 458	
	Ved beregning av betalbar skatt benyttes 22% og for utsatt skatt / utsatt skattefordel benyttes 22% for 2023 og 22% for 2024.				



Norgani Eiendom Bodø AS		Noter til årsregnskapet 2024			
6	Egenkapital				
		Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen opptjent egenkapital	Sum egenkapital
	Egenkapital 01.01.2024	100 000	3 289 827	26 513 002	29 902 829
	Årsresultat			2 587 012	2 587 012
	Avgitt konsernbidrag			-2 441 870	-2 441 870
	Skattemessig effekt av konsernbidrag			537 211	537 211
	Egenkapital 31.12.2024	100 000	3 289 827	27 195 355	30 585 182
7	Pantstillelser				
	Gjeld sikret ved pant				0
	<i>Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for morselskapets låneavtale med DNB:</i>				
	Fast Eiendom				92 319 246
	Kundefordringer				288 468
	SUM				92 607 714
	Gjeld til kredittinstitusjoner vil fem år etter regnskapsårets slutt utgjøre:				0
	Selskapets kassekreditt inngår i morselskapets konsernkontoordning med banken. Linjen for bankinnskudd er pr. 31.12.2024 en konsernintern fordring. Renter rapporteres som konsernintern.				
8	Kundefordringer				
	Kundefordringer er vurdert til pålydende.				
9	Antall aksjer, aksjeeiere m.v.				
	Selskapets aksjekapital, kr 100 000, er fordelt på 100 000 aksjer, hver pålydende kr 1. Alle aksjer har like rettigheter.				
	Selskapets aksjonærer er:		Eierandel:		
	Norgani Norge Holding AS		100%		
10	Konsernregnskap				
	Selskapet inngår i konsernregnskapet til Pandox AB med forretningsadresse i Stockholm, Sverige og finnes tilgjengelig på pandox.se/investor-relations .				