



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 996 290 530  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NORWEGIAN HOTELS AND APARTMENTS AS  
Forretningsadresse: Kjølberggata 29  
0653 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: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Raj Nir Randhawa  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.07.2025

### 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, 01.08.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		47 574 547	33 939 996
<b>Sum inntekter</b>		<b>47 574 547</b>	<b>33 939 996</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		34 649 569	29 110 016
Lønnskostnad	2	1 717 628	2 576 211
Avskrivning	3	629 492	245 464
Annen driftskostnad		966 797	600 906
<b>Sum kostnader</b>		<b>37 963 486</b>	<b>32 532 597</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>9 611 061</b>	<b>1 407 399</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Mottatt konsernbidrag		1 344 429	2 020 605
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		1 344 429	2 020 605
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		4 007 209	4 708 511
Annen finansinntekt		2 987 672	2 056 679
Verdiendr. finansielle instrumenter, virkelig verdi		178 416	149 310
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 862 155</b>	<b>10 955 710</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		417 103	328 254
Annen finanskostnad		4 844	32 670
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>421 947</b>	<b>360 924</b>
<b>Netto finans</b>		<b>8 095 779</b>	<b>8 574 181</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>17 706 840</b>	<b>9 981 580</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	3 918 226	2 123 554
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>13 788 614</b>	<b>7 858 026</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>13 788 614</b>	<b>7 858 026</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	5	5 000 000	6 000 000



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Tilleggsutbytte			5 000 000
Overføringer annen egenkapital	5	8 788 614	-3 141 974
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>13 788 614</b>	<b>7 858 026</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	6 956 711	7 122 455
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	3	2 021 021	2 484 769
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>8 977 732</b>	<b>9 607 224</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	30 326 946	22 592 520
Lån til foretak i samme konsern	7	86 463 168	83 355 596
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		44 865	19 579 810
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>116 834 979</b>	<b>125 527 926</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>125 812 711</b>	<b>135 135 150</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7	7 104 863	424 852
Andre fordringer	7	404 886	1 703 350
<b>Sum fordringer</b>		<b>7 509 749</b>	<b>2 128 202</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte obligasjoner		32 945 146	31 236 273
<b>Sum investeringer</b>		<b>32 945 146</b>	<b>31 236 273</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	8	<b>38 195 121</b>	<b>31 749 877</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>78 650 016</b>	<b>65 114 352</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>204 462 727</b>	<b>200 249 502</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 9	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	156 597 720	147 809 106
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>156 597 720</b>	<b>147 809 106</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>156 697 720</b>	<b>147 909 106</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		16 247 532	19 557 888
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>16 247 532</b>	<b>19 557 888</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>16 247 532</b>	<b>19 557 888</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	7	10 793 366	8 640 501
Betalbar skatt	4	1 736 721	1 374 052
Skyldige offentlige avgifter	8	461 558	670 321
Annen kortsiktig gjeld	7	18 525 830	22 097 634
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>31 517 475</b>	<b>32 782 508</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>47 765 007</b>	<b>52 340 396</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>204 462 727</b>	<b>200 249 502</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 721655

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 996 290 530  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NORWEGIAN HOTELS AND APARTMENTS AS  
Forretningsadresse: Kjølberggata 29  
0653 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: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Raj Nir Randhawa  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.07.2025

#### 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, 31.07.2025



Organisasjonsnr: 996 290 530  
NORWEGIAN HOTELS AND APARTMENTS AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		47 574 547	33 939 996
<b>Sum inntekter</b>		<b>47 574 547</b>	<b>33 939 996</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		34 649 569	29 110 016
Lønnskostnad	2	1 717 628	2 576 211
Avskrivning	3	629 492	245 464
Annen driftskostnad		966 797	600 906
<b>Sum kostnader</b>		<b>37 963 486</b>	<b>32 532 597</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>9 611 061</b>	<b>1 407 399</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Mottatt konsernbidrag		1 344 429	2 020 605
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		1 344 429	2 020 605
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		4 007 209	4 708 511
Annen finansinntekt		2 987 672	2 056 679
Verdiendr. finansielle instrumenter, virkelig verdi		178 416	149 310
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 862 155</b>	<b>10 955 710</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		417 103	328 254
Annen finanskostnad		4 844	32 670
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>421 947</b>	<b>360 924</b>
<b>Netto finans</b>		<b>8 095 779</b>	<b>8 574 181</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	3 918 226	2 123 554
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>13 788 614</b>	<b>7 858 026</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>13 788 614</b>	<b>7 858 026</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	5	5 000 000	6 000 000
Tilleggsutbytte			5 000 000
Overføringer annen egenkapital	5	8 788 614	-3 141 974



Sum overføringer og  
disponeringer

13 788 614

7 858 026



Organisasjonsnr: 996 290 530  
NORWEGIAN HOTELS AND APARTMENTS AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom 3 6 956 711 7 122 455			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol 3 2 021 021 2 484 769			
<b>Sum varige driftsmidler 8 977 732 9 607 224</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap 6 30 326 946 22 592 520			
Lån til foretak i samme konsern 7 86 463 168 83 355 596			
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet 44 865 19 579 810			
<b>Sum finansielle anleggsmidler 116 834 979 125 527 926</b>			
<b>Sum anleggsmidler 125 812 711 135 135 150</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer 7 7 104 863 424 852			
Andre fordringer 7 404 886 1 703 350			
<b>Sum fordringer 7 509 749 2 128 202</b>			
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte obligasjoner 32 945 146 31 236 273			
<b>Sum investeringer 32 945 146 31 236 273</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 8 38 195 121 31 749 877			
<b>Sum omløpsmidler 78 650 016 65 114 352</b>			
<b>SUM EIENDELER 204 462 727 200 249 502</b>			

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 9	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	156 597 720	147 809 106
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>156 597 720</b>	<b>147 809 106</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>156 697 720</b>	<b>147 909 106</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		16 247 532	19 557 888
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>16 247 532</b>	<b>19 557 888</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>16 247 532</b>	<b>19 557 888</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	7	10 793 366	8 640 501
Betalbar skatt	4	1 736 721	1 374 052
Skyldige offentlige avgifter	8	461 558	670 321
Annen kortsiktig gjeld	7	18 525 830	22 097 634
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>31 517 475</b>	<b>32 782 508</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>47 765 007</b>	<b>52 340 396</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>204 462 727</b>	<b>200 249 502</b>



Organisasjonsnr: 996 290 530  
NORWEGIAN HOTELS AND APARTMENTS AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
9

#### Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	100.00	1000.00	100000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Raj Nir Randhawa, styreleder	50.00	50.00%	Ordinære aksjer
Amar Preet Singh, styremedlem	50.00	50.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	100.00	100.00%	

Note  
2

#### Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1388953.00	2200194.00
<u>Arbeidsqiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	274141.00	322418.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	50845.00	49141.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3689.00	4458.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1717628.00	2576211.00

To av selskapets aksjonærer, hvorav en også er styremedlem, har lønn knyttet til sitt ordinære ansettelsesforhold i selskapet. Det er ikke gitt særskilt godtgjørelse for styrevervet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne loven. Selskapet har ingen daglig leder.

Note



## Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

## Note

6

## Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

### Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Stor-Oslo Eiendomsutvikling AS	100.00%		30009.00	-48706.00
Stensby Eiendomsutvikling AS	100.00%		13462873.00	1031240.00
Gorsvei 14 AS	100.00%		263252.00	59428.00
Gorsvei 17 AS	100.00%		130821.00	97799.00
Gorsvei 18 AS	100.00%		252950.00	-487.00
Akershus Omsorgssenter AS	100.00%		3740213.00	-6754974.00
Drøbak Omsorgssenter AS	100.00%		2572611.00	-1990086.00
Bjørвика City Apartments AS	100.00%		135378.00	-30845.00
Opera City Apartments AS	100.00%		102229.00	-45581.00
Central Stay AS	100.00%		16072994.00	211772.00

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets  
konsernregnsk.: Nei

<u>Navn</u>	<u>Forretningskontor</u>
Norwegian Hotels And Apartments AS	Oslo

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



**Norwegian Hotels and Apartments AS**  
Org.nr: 996 290 530

---

## **Årsrapport for 2024**

- Årsregnskap**
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

**Revisjonsberetning**



## Norwegian Hotels and Apartments AS

Org.nr: 996 290 530

### Resultatregnskap

	Note	2024	2023
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt		47 574 547	33 939 996
Sum driftsinntekter		<u>47 574 547</u>	<u>33 939 996</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		34 649 569	29 110 016
Lønnskostnad	2	1 717 628	2 576 211
Avskrivning	3	629 492	245 464
Annen driftskostnad		966 797	600 906
Sum driftskostnader		<u>37 963 486</u>	<u>32 532 597</u>
Driftsresultat		<u>9 611 061</u>	<u>1 407 399</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Mottatt konsernbidrag		1 344 429	2 020 605
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		4 007 209	4 708 511
Annen finansinntekt		2 987 672	2 056 679
Verdiendr. finansielle instrumenter, virkelig verdi		178 416	149 310
Rentekostnad til foretak i samme konsern		417 103	328 254
Annen finanskostnad		4 844	32 670
Netto finansposter		<u>8 095 779</u>	<u>8 574 181</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>17 706 840</u>	<u>9 981 580</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	<u>3 918 226</u>	<u>2 123 554</u>
<b>Årsresultat</b>		<u>13 788 614</u>	<u>7 858 026</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	5	5 000 000	6 000 000
Tilleggsutbytte		0	5 000 000
Overføringer annen egenkapital	5	<u>8 788 614</u>	<u>-3 141 974</u>
Sum disponert		<u>13 788 614</u>	<u>7 858 026</u>



## Norwegian Hotels and Apartments AS

Org.nr: 996 290 530

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2024	2023
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	6 956 711	7 122 455
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	3	2 021 021	2 484 769
Sum varige driftsmidler		<u>8 977 732</u>	<u>9 607 224</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	6	30 326 946	22 592 520
Lån til foretak i samme konsern	7	86 463 168	83 355 596
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		44 865	19 579 810
Sum finansielle anleggsmidler		<u>116 834 979</u>	<u>125 527 926</u>
Sum anleggsmidler		<u>125 812 711</u>	<u>135 135 150</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	7	7 104 863	424 852
Andre fordringer	7	404 886	1 703 350
Sum fordringer		<u>7 509 749</u>	<u>2 128 202</u>
<i>Investeringer</i>			
Markedsbaserte obligasjoner		32 945 146	31 236 273
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	38 195 121	31 749 877
Sum omløpsmidler		<u>78 650 016</u>	<u>65 114 352</u>
Sum eiendeler		<u>204 462 727</u>	<u>200 249 502</u>



### Norwegian Hotels and Apartments AS

Org.nr: 996 290 530

#### Balanse pr. 31. desember

	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 9	100 000	100 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	156 597 720	147 809 106
Sum egenkapital		<u>156 697 720</u>	<u>147 909 106</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld		16 247 532	19 557 888
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	7	10 793 366	8 640 501
Betalbar skatt	4	1 736 721	1 374 052
Skyldige offentlige avgifter	8	461 558	670 321
Annen kortsiktig gjeld	7	<u>18 525 830</u>	<u>22 097 634</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>31 517 475</u>	<u>32 782 508</u>
Sum gjeld		<u>47 765 007</u>	<u>52 340 396</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>204 462 727</u>	<u>200 249 502</u>

4. juli 2025

\_\_\_\_\_  
Raj Nir Randhawa  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Amar Preet Singh  
Styremedlem



## Norwegian Hotels and Apartments AS

Org.nr: 996 290 530

---

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *Datterselskap/tilknyttet selskap*

Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

##### *Salgsinntekter*

Inntekter fra salg av varer resultatføres når levering har funnet sted og det vesentligste av risiko og avkastning er overført.

Inntekter fra salg av tjenester og langsiktige tilvirkingsprosjekter resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Fremdriften måles som påløpte timer i forhold til totalt estimerte timer. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

##### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

##### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

##### *Valuta*

Pengeposter i utenlandsk valuta er vurdert til kursen ved regnskapsårets slutt.

##### *Kortsiktige plasseringer*

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen. Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

---



## Norwegian Hotels and Apartments AS

Org.nr: 996 290 530

### Noter til regnskapet for 2024

#### Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

#### Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Lønnskostnader	2024	2023
Lønninger	1 388 953	2 200 194
Arbeidsgiveravgift	274 141	322 418
Pensjonskostnader	50 845	49 141
Andre ytelser	3 689	4 458
Sum	<u>1 717 628</u>	<u>2 576 211</u>

#### Ytelser til ledende personer

To av selskapets aksjonærer, hvorav en også er styremedlem, har lønn knyttet til sitt ordinære ansettelsesforhold i selskapet. Det er ikke gitt særskilt godtgjørelse for styrevervet.

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstillt kravene i denne loven.

Selskapet har ingen daglig leder.

#### Note 3 - Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2024	8 287 192	2 709 328	10 996 520
Anskaffelseskost 31.12.2024	8 287 192	2 709 328	10 996 520
Akk.avskrivning 31.12.2024	-1 330 481	-688 307	-2 018 788
Balanseført pr. 31.12.2024	<u>6 956 711</u>	<u>2 021 021</u>	<u>8 977 732</u>
Årets avskrivninger	165 744	463 748	629 492



## Norwegian Hotels and Apartments AS

Org.nr: 996 290 530

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2024	2023
Betalbar skatt	3 903 926	2 123 554
Årets totale skattekostnad	3 903 926	2 123 554
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2024	2023
Ordinært resultat før skattekostnad	17 706 840	9 981 580
Permanente forskjeller	-54 153	23 089
Resultatført konsernbidrag	-1 344 429	-2 020 605
Verdiøkning finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	-178 416	-149 310
Endring i midlertidige forskjeller	270 848	-202 841
Alminnelig inntekt	16 400 690	7 631 913
Mottatt konsernbidrag	1 344 429	2 020 605
Ytet konsernbidrag	-9 915 931	-3 406 827
Årets skattegrunnlag	7 829 188	6 245 691
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	1 722 421	1 374 052
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2024	2023
Driftsmidler inkl goodwill	-744 038	-473 190
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-744 038	-473 190
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-744 038	-473 190
Sum	0	0

#### Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2024	100 000	147 809 106	147 909 106
Årsresultat	0	13 788 614	13 788 614
Avsatt utbytte	0	-5 000 000	-5 000 000
Egenkapital 31.12.2024	100 000	156 597 720	156 697 720



## Norwegian Hotels and Apartments AS

Org.nr: 996 290 530

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 6 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskap	Anskaffelses- år	Kontor	Eier- andel	Resultat 2024	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Stor-Oslo Eiendomsutvikling AS	2009	Oslo	100 %	-48 706	30 009	1 044 739
Stensby Eiendomsutvikling AS	2015	Oslo	100 %	1 031 240	13 462 873	295 070
Gorsvei 14 AS	2017	Oslo	100 %	59 428	263 252	1
Gorsvei 17 AS	2017	Oslo	100 %	97 799	130 821	24 946
Gorsvei 18 AS	2017	Oslo	100 %	-487	252 950	199 419
Akershus Omsorgssenter AS	2017	Oslo	100 %	-6 754 974	3 740 213	14 578 697
Drøbak Omsorgssenter AS	2017	Oslo	100 %	-1 990 086	2 572 611	10 384 318
Bjørvika City Apartments AS	2019	Oslo	100 %	-30 845	135 378	1
Opera City Apartments AS	2019	Oslo	100 %	-45 581	102 229	1
Central Stay AS	2021	Oslo	100 %	211 772	16 072 994	3 799 754
Sum				-7 470 440	36 763 330	30 326 946

#### Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Selskapet har gitt lån til følgende selskaper i samme konsern:

	2024	2023
Bjørvika City Apartments AS	9 085 024	9 017 317
Drøbak Omsorgssenter AS	14 904 241	17 276 000
Gors Vei 14 AS	9 148 137	9 225 485
Gors Vei 17 AS og Gors Vei 18 AS	13 566 273	13 750 935
Opera City Apartments AS	9 500 975	9 388 653
Stensby Eiendomsutvikling AS	23 697 206	24 747 206
Stor Oslo Eiendomsutvikling AS	5 355 823	0
Sum	85 257 679	83 405 596

Selskapet har langsiktig gjeld til følgende selskap:

	2024	2023
Akershus Omsorgssenter AS	3 275 664	0
Central Stay AS	10 590 572	7 203 346
Sum	13 866 236	7 203 346

#### Note 8 - Bankinnskudd

	2024
Bundne skattetrekkmidler utgjør	61 909



## Norwegian Hotels and Apartments AS

Org.nr: 996 290 530

---

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 9 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

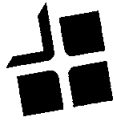
Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	1 000	100 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Raj Nir Randhawa, styreleder	50	50 %	50 %
Amar Preet Singh, styremedlem	50	50 %	50 %
Sum	100	100 %	100 %

---



## Revisjonsforum AS

Revisjonsforum AS

Postboks 278, NO-2302 HAMAR  
Østregate 23, NO-2317 HAMAR

Foretaksregisteret: NO 913 801 415 MVA

Tlf: +47 950 32 126  
post@revisjonsforum.no  
www.revisjonsforum.no

Til generalforsamlingen i  
**Norwegian Hotels and Apartments AS**

Medlem av Den norske Revisorforening

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Norwegian Hotels and Apartments AS, som viser et overskudd på 13 788 614 kroner. Årsregnskapet 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 resultat 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.

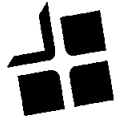
#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 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 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.



## Revisjonsforum AS

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Hamar, 8. juli 2025

**Revisjonsforum AS**

  
Jan Age Gjerstad  
statsautorisert revisor



## Norwegian Hotels and Apartments AS

Org.nr: 996 290 530

---

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *Datterselskap/tilknyttet selskap*

Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

##### *Salgsinntekter*

Inntekter fra salg av varer resultatføres når levering har funnet sted og det vesentligste av risiko og avkastning er overført.

Inntekter fra salg av tjenester og langsiktige tilvirkingsprosjekter resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Fremdriften måles som påløpte timer i forhold til totalt estimerte timer. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte projektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

##### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

##### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

##### *Valuta*

Pengeposter i utenlandsk valuta er vurdert til kursen ved regnskapsårets slutt.

##### *Kortsiktige plasseringer*

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen. Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.



## Norwegian Hotels and Apartments AS

Org.nr: 996 290 530

### Noter til regnskapet for 2024

#### Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

#### Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Lønnskostnader	2024	2023
Lønninger	1 388 953	2 200 194
Arbeidsgiveravgift	274 141	322 418
Pensjonskostnader	50 845	49 141
Andre ytelser	3 689	4 458
Sum	<u>1 717 628</u>	<u>2 576 211</u>

#### Ytelser til ledende personer

To av selskapets aksjonærer, hvorav en også er styremedlem, har lønn knyttet til sitt ordinære ansettelsesforhold i selskapet. Det er ikke gitt særskilt godtgjørelse for styrevervet.

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstillt kravene i denne loven.

Selskapet har ingen daglig leder.

#### Note 3 - Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2024	8 287 192	2 709 328	10 996 520
Anskaffelseskost 31.12.2024	8 287 192	2 709 328	10 996 520
Akk.avskrivning 31.12.2024	-1 330 481	-688 307	-2 018 788
Balanseført pr. 31.12.2024	6 956 711	2 021 021	8 977 732
Årets avskrivninger	165 744	463 748	629 492



## Norwegian Hotels and Apartments AS

Org.nr: 996 290 530

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2024	2023
Betalbar skatt	3 903 926	2 123 554
Årets totale skattekostnad	3 903 926	2 123 554
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2024	2023
Ordinært resultat før skattekostnad	17 706 840	9 981 580
Permanente forskjeller	-54 153	23 089
Resultatført konsernbidrag	-1 344 429	-2 020 605
Verdiøkning finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	-178 416	-149 310
Endring i midlertidige forskjeller	270 848	-202 841
Alminnelig inntekt	16 400 690	7 631 913
Mottatt konsernbidrag	1 344 429	2 020 605
Ytet konsernbidrag	-9 915 931	-3 406 827
Årets skattegrunnlag	7 829 188	6 245 691
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	1 722 421	1 374 052
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2024	2023
Driftsmidler inkl goodwill	-744 038	-473 190
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-744 038	-473 190
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-744 038	-473 190
Sum	0	0

#### Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2024	100 000	147 809 106	147 909 106
Årsresultat	0	13 788 614	13 788 614
Avsatt utbytte	0	-5 000 000	-5 000 000
Egenkapital 31.12.2024	100 000	156 597 720	156 697 720



## Norwegian Hotels and Apartments AS

Org.nr: 996 290 530

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 6 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Navn på morselskap  
Norwegian Hotels And  
Apartments AS

Forretningskontor

Oslo

Selskap	Anskaffelses- år	Kontor	Eier- andel	Resultat 2024	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Stor-Oslo Eiendomsutvikling AS	2009	Oslo	100 %	-48 706	30 009	1 044 739
Stensby Eiendomsutvikling AS	2015	Oslo	100 %	1 031 240	13 462 873	295 070
Gorsvei 14 AS	2017	Oslo	100 %	59 428	263 252	1
Gorsvei 17 AS	2017	Oslo	100 %	97 799	130 821	24 946
Gorsvei 18 AS	2017	Oslo	100 %	-487	252 950	199 419
Akershus Omsorgssenter AS	2017	Oslo	100 %	-6 754 974	3 740 213	14 578 697
Drøbak Omsorgssenter AS	2017	Oslo	100 %	-1 990 086	2 572 611	10 384 318
Bjørвика City Apartments AS	2019	Oslo	100 %	-30 845	135 378	1
Opera City Apartments AS	2019	Oslo	100 %	-45 581	102 229	1
Central Stay AS	2021	Oslo	100 %	211 772	16 072 994	3 799 754
Sum				-7 470 440	36 763 330	30 326 946

#### Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Selskapet har gitt lån til følgende selskaper i samme konsern:

	2024	2023
Bjørвика City Apartments AS	9 085 024	9 017 317
Drøbak Omsorgssenter AS	14 904 241	17 276 000
Gors Vei 14 AS	9 148 137	9 225 485
Gors Vei 17 AS og Gors Vei 18 AS	13 566 273	13 750 935
Opera City Apartments AS	9 500 975	9 388 653
Stensby Eiendomsutvikling AS	23 697 206	24 747 206
Stor Oslo Eiendomsutvikling AS	5 355 823	0
Sum	85 257 679	83 405 596

Selskapet har langsiktig gjeld til følgende selskap:

	2024	2023
Akershus Omsorgssenter AS	3 275 664	0
Central Stay AS	10 590 572	7 203 346
Sum	13 866 236	7 203 346

#### Note 8 - Bankinnskudd

Bundne skattetrekkmidler utgjør	2024 61 909
---------------------------------	----------------



## Norwegian Hotels and Apartments AS

Org.nr: 996 290 530

---

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 9 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	1 000	100 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Raj Nir Randhawa, styreleder	50	50 %	50 %
Amar Preet Singh, styremedlem	50	50 %	50 %
Sum	100	100 %	100 %