



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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 Lindblom
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 05.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	8 122 332	6 396 722
Sum inntekter		8 122 332	6 396 722
Kostnader			
Varekostnad		950 424	433 197
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 705 787	1 700 329
Annen driftskostnad	3,4	440 811	797 776
Sum kostnader		3 097 022	2 931 301
Driftsresultat		5 025 310	3 465 421
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		23 158	
Sum finansinntekter		0	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 058 989	1 309 202
Annen finanskostnad		72	68
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-2 035 904	-1 309 270
Ordinært resultat før skattekostnad		2 989 406	2 156 150
Skattekostnad på ordinært resultat	5	657 669	474 353
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 331 737	1 681 797
Årsresultat		2 331 737	1 681 797
Totalresultat		2 331 737	1 681 797
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		1 332 808	549 983
Overføringer til/fra annen egenkapital		998 929	1 131 814
Sum overføringer og disponeringer	6	2 331 737	1 681 797



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,7	95 628 284	95 788 688
Sum varige driftsmidler		95 628 284	95 788 688
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		95 628 284	95 788 688
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer	8	506 149	277 194
Andre fordringer		17 886	1 400 917
Sum fordringer		524 034	1 678 111
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 769 837	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 769 837	
Sum omløpsmidler		2 293 871	1 678 111
SUM EIENDELER		97 922 155	97 466 799

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	9	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		3 043 665	3 043 665
Sum innskutt egenkapital		3 143 665	3 143 665
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		25 952 937	24 954 008
Sum opptjent egenkapital		25 952 937	24 954 008
Sum egenkapital	6	29 096 602	28 097 673
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	8 172 888	7 891 139
Sum avsetninger for forpliktelser		8 172 888	7 891 139
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			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		1 619 681
Leverandørgjeld		443 750	231 417
Skyldige offentlige avgifter		17 148	
Annen kortsiktig gjeld		2 191 767	1 626 889
Sum kortsiktig gjeld		2 652 665	3 477 987
Sum gjeld		68 825 553	69 369 126
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		97 922 155	97 466 799



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 648071

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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 Lindblom
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2023

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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 05.08.2023

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: 991 393 048
NORGANI EIENDOM BODØ AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	8 122 332	6 396 722
Sum inntekter		8 122 332	6 396 722
Kostnader			
Varekostnad		950 424	433 197
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 705 787	1 700 329
Annen driftskostnad	3,4	440 811	797 776
Sum kostnader		3 097 022	2 931 301
Driftsresultat		5 025 310	3 465 421
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		23 158	
Sum finansinntekter		0	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 058 989	1 309 202
Annen finanskostnad		72	68
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-2 035 904	-1 309 270
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	657 669	474 353
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 331 737	1 681 797
Årsresultat		2 331 737	1 681 797
Totalresultat		2 331 737	1 681 797
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		1 332 808	549 983
Overføringer til/fra annen egenkapital		998 929	1 131 814
Sum overføringer og disponeringer	6	2 331 737	1 681 797



Organisasjonsnr: 991 393 048
NORGANI EIENDOM BODØ AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,7	95 628 284	95 788 688
Sum varige driftsmidler		95 628 284	95 788 688
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		95 628 284	95 788 688
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer	8	506 149	277 194
Andre fordringer		17 886	1 400 917
Sum fordringer		524 034	1 678 111
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 769 837	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 769 837	
Sum omløpsmidler		2 293 871	1 678 111
SUM EIENDELER		97 922 155	97 466 799
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	9	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		3 043 665	3 043 665
Sum innskutt egenkapital		3 143 665	3 143 665



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		25 952 937	24 954 008
Sum opptjent egenkapital		25 952 937	24 954 008
Sum egenkapital	6	29 096 602	28 097 673
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	8 172 888	7 891 139
Sum avsetninger for forpliktelse		8 172 888	7 891 139
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			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		1 619 681
Leverandørgjeld		443 750	231 417
Skyldige offentlige avgifter		17 148	
Annen kortsiktig gjeld		2 191 767	1 626 889
Sum kortsiktig gjeld		2 652 665	3 477 987
Sum gjeld		68 825 553	69 369 126
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		97 922 155	97 466 799



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
2

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.



Årsregnskap

2022

Norgani Eiendom Bodø AS

Organisasjonsnummer: 991 393 048



1 Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

Årsregnskapet er utarbeidet i norske kroner, og det er er satt opp i samsvar med regnskapsloven, god regnskapsskikk for små foretak og under forutsetning om fortsatt drift. Det er ingen endring i regnskapsprinsipp sammenlignet med 2021.

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 15 000. 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 2022
--------------------------------	-------------------------------------

2	Varige driftsmidler				
		Hotellbygg m.v.	Tomt	Pågående investeringer	SUM
	Anskaffelseskost 31.12.2021	106 946 617	3 100 000	1 589 755	111 636 372
	Årets tilgang	1 068 956		476 426	1 545 382
	Årets avgang				
	Anskaffelseskost 31.12.2022	108 015 573	3 100 000	2 066 181	113 181 754
	Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12.2021	15 847 684			15 847 684
	Avskrivning i 2022	1 705 787			1 705 787
	Tilbakeført avskrivning i 2022				0
	Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12.2022	17 553 471	0	0	17 553 471
	Balanseverdi pr. 31.12.2022	90 462 102	3 100 000	2 066 181	95 628 284
	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.				
				2022	2021
	Revisor				
	Revisjonshonorar			21 879	20 750
	Sum godtgjørelser			21 879	20 750
4	Transaksjoner med nærstående parter				
	Selskapet har følgende transaksjoner med nærstående parter:				
				2022	2021
	Kostnadsført management fee			411 411	769 886
	Sum transaksjoner med nærstående parter			411 411	769 886
	Konserninterne renteinntekter og rentekostnader fremgår direkte av resultatregnskapet. Konserninterne mellomværende framgår direkte av balansen. Vedrørende bankinnskudd, se note 7.				
5	Skatter				2022
	<i>Spesifikasjon av forskjellen mellom regnskapsmessig resultat før skattekostnad og skattepliktig nettoinntekt:</i>				
	Resultat før skattekostnad				2 989 406
	Permanente forskjeller				0
	Endring i midlertidige forskjeller				-1 280 678
	Avgitt konsernbidrag				-1 708 728
	Årets skattepliktige inntekt				0
	Betalbar skatt av årets skattepliktige inntekt				375 920
	Endring utsatt skatt				281 749
	Skattekostnad i resultatregnskapet				657 669
		31.12.2021	31.12.2022	Endring	
	<i>Spesifikasjon av midlertidige forskjeller og beregning av utsatt skatt:</i>				
	Midlertidige forskjeller knyttet til:				
	Driftsmidler	35 868 814	37 149 492	-1 280 678	
	Sum midlertidige forskjeller i årets skattepliktige inntekt	35 868 814	37 149 492	-1 280 678	
	Sum midlertidige forskjeller	35 868 814	37 149 492		
	Utsatt skatt (+) / utsatt skattefordel (-)	7 891 139	8 172 888	-281 749	
	Ved beregning av betalbar skatt benyttes 22% og for utsatt skatt / utsatt skattefordel benyttes 22% for 2021 og 22% for 2022.				



Norgani Eiendom Bodø AS		Noter til årsregnskapet 2022			
6	Egenkapital				
		Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen opptjent egenkapital	Sum egenkapital
	Egenkapital 01.01.2022	100 000	3 043 665	24 954 008	28 097 673
	Årsresultat			2 331 737	2 331 737
	Avgitt konsernbidrag			-1 332 808	-1 332 808
	Egenkapital 31.12.2022	100 000	3 043 665	25 952 937	29 096 602
7	Pantstillelser				
	Gjeld sikret ved pant				0
	<i>Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for morselskapets låneavtale med DNB:</i>				
	Fast Eiendom				95 628 284
	Kundefordringer				0
	SUM				95 628 284
	Gjeld til kredittinstitusjoner vil fem år etter regnskapsårets slutt utgjøre:				0
	Selskapets kassekreditt inngår i morselskapets konsernkontoordning med banken. Linjen for bankinnskudd er pr. 31.12.2022 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 Hotelleiendom AS		100%		
10	Konsernregnskap				
	Selskapet inngår i konsernregnskapet til Pandox AB med forretningsadresse i Stockholm, Sverige og finnes tilgjengelig på pandox.se/investor-relations .				



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 2022, 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 2022, 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.

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



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 30. juni 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Lars Kristian Jørgensen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning Norgani Eiendom Bodø AS

Signers:

Name	Method	Date
Jørgensen, Lars Kristian	BANKID_MOBILE	2023-06-30 22:45

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.