



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 898 594 882
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NORWEGIAN APARTMENTS AS
Forretningsadresse: Josefines gate 30
0351 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Ilir Daci
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.07.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 09.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			-59 782
Leieinntekter	1	19 718 326	20 643 803
Sum inntekter		19 718 326	20 584 022
Kostnader			
Innleie/kostnader leiligheter		18 431 960	18 858 728
Lønnskostnad	2	2 596 344	2 126 471
Avskrivning på varige driftsmidler	3	1 347 712	1 362 232
Annen driftskostnad	2	827 217	4 094 277
Sum kostnader		23 203 232	26 441 708
Driftsresultat		-3 484 906	-5 857 686
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		200	29 257
Annen finansinntekt		4 186	147
Sum finansinntekter		4 386	29 404
Annen rentekostnad		139 901	159 532
Annen finanskostnad			15 860
Sum finanskostnader		139 901	175 391
Netto finans		-135 515	-145 987
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 620 422	-6 003 673
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-796 317	-1 313 905
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 824 105	-4 689 768
Årsresultat		-2 824 105	-4 689 768
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 824 105	-4 689 768
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5	-2 824 105	-3 986 089



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overføringer annen egenkapital	5		-703 679
Sum overføringer og disponeringer		-2 824 105	-4 689 768



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	2 319 874	1 523 557
Sum immaterielle eiendeler		2 319 874	1 523 557
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	3	2 161 969	3 509 680
Sum varige driftsmidler		2 161 969	3 509 680
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		168 884	168 873
Sum finansielle anleggsmidler		168 884	168 873
Sum anleggsmidler		4 650 727	5 202 110
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		897 768	1 342 648
Konsernfordringer	1		6 206 964
Sum fordringer		897 768	7 549 612
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		64 588	540 906
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		64 588	540 906
Sum omløpsmidler		962 356	8 090 518
SUM EIENDELER		5 613 083	13 292 629

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (61 aksjer à kr. 1000)	5,6	61 000	61 000
Overkurs	5	269 000	269 000
Annen innskutt egenkapital	5	11 457	11 457
Sum innskutt egenkapital		341 457	341 457
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 810 194	3 986 089
Sum opptjent egenkapital		-6 810 194	-3 986 089
Sum egenkapital		-6 468 737	-3 644 632
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 272 727	4 090 909
Øvrig langsiktig gjeld			800 000
Sum annen langsiktig gjeld		3 272 727	4 890 909
Sum langsiktig gjeld		3 272 727	4 890 909
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	1	3 006 440	3 226 888
Kortsiktig konserngjeld	1	3 794 193	6 403 227
Annen kortsiktig gjeld		2 008 459	2 416 236
Sum kortsiktig gjeld		8 809 093	12 046 352
Sum gjeld		12 081 820	16 937 261
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 613 083	13 292 629



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 665972

Enheten

Organisasjonsnummer: 898 594 882
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NORWEGIAN APARTMENTS AS
Forretningsadresse: Josefines gate 30
0351 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Ilir Daci
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.07.2022

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 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 19.07.2022



Organisasjonsnr: 898 594 882
NORWEGIAN APARTMENTS AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			-59 782
Leieinntekter	1	19 718 326	20 643 803
Sum inntekter		19 718 326	20 584 022
Kostnader			
Innleie/kostnader			
leiligheter		18 431 960	18 858 728
Lønnskostnad	2	2 596 344	2 126 471
Avskrivning på varige driftsmidler	3	1 347 712	1 362 232
Annen driftskostnad	2	827 217	4 094 277
Sum kostnader		23 203 232	26 441 708
Driftsresultat		-3 484 906	-5 857 686
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		200	29 257
Annen finansinntekt		4 186	147
Sum finansinntekter		4 386	29 404
Annen rentekostnad		139 901	159 532
Annen finanskostnad			15 860
Sum finanskostnader		139 901	175 391
Netto finans		-135 515	-145 987
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-796 317	-1 313 905
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 824 105	-4 689 768
Årsresultat		-2 824 105	-4 689 768
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 824 105	-4 689 768
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5	-2 824 105	-3 986 089
Overføringer annen egenkapital	5		-703 679
Sum overføringer og disponeringer		-2 824 105	-4 689 768



Organisasjonsnr: 898 594 882
NORWEGIAN APARTMENTS AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 4 2 319 874 1 523 557
Sum immaterielle eiendeler 2 319 874 1 523 557

Varige driftsmidler

Driftsløsøre, inventar,
verktøy, kontorm. 3 2 161 969 3 509 680
Sum varige driftsmidler 2 161 969 3 509 680

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer 168 884 168 873
Sum finansielle
anleggsmidler 168 884 168 873

Sum anleggsmidler 4 650 727 5 202 110

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer 897 768 1 342 648
Konsernfordringer 1 6 206 964
Sum fordringer 897 768 7 549 612

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l. 64 588 540 906
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 64 588 540 906

Sum omløpsmidler 962 356 8 090 518

SUM EIENDELER 5 613 083 13 292 629

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital (61 aksjer à
kr. 1000) 5,6 61 000 61 000
Overkurs 5 269 000 269 000
Annen innskutt egenkapital 5 11 457 11 457
Sum innskutt egenkapital 341 457 341 457



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	6 810 194	3 986 089
Sum opptjent egenkapital	-6 810 194	-3 986 089
Sum egenkapital	-6 468 737	-3 644 632
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 272 727	4 090 909
Øvrig langsiktig gjeld		800 000
Sum annen langsiktig gjeld	3 272 727	4 890 909
Sum langsiktig gjeld	3 272 727	4 890 909
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	1 3 006 440	3 226 888
Kortsiktig konserngjeld	1 3 794 193	6 403 227
Annen kortsiktig gjeld	2 008 459	2 416 236
Sum kortsiktig gjeld	8 809 093	12 046 352
Sum gjeld	12 081 820	16 937 261
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 613 083	13 292 629



Organisasjonsnr: 898 594 882
NORWEGIAN APARTMENTS AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



**Årsregnskap 2021
for
Norwegian Apartments AS**

Foretaksnr. 898594882

Utarbeidet av:

Amesto AccountHouse AS
Autorisert regnskapsførerselskap
Smeltedigelen 1
0195 OSLO
Organisasjonsnr. 957170005

amesto | Simplifying business



Norwegian Apartments AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		0	(59 782)
Leieinntekter	1	19 718 326	20 643 803
Sum driftsinntekter		19 718 326	20 584 022
Driftskostnader			
Innleie/kostnader leiligheter		18 431 960	18 858 728
Lønnskostnad	2	2 596 344	2 126 471
Avskrivning på varige driftsmidler	3	1 347 712	1 362 232
Annen driftskostnad	2	827 217	4 094 277
Sum driftskostnader		23 203 232	26 441 708
DRIFTSRESULTAT		(3 484 906)	(5 857 686)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		200	29 257
Annen finansinntekt		4 186	147
Sum finansinntekter		4 386	29 404
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		139 901	159 532
Annen finanskostnad		0	15 860
Sum finanskostnader		139 901	175 391
NETTO FINANSPOSTER		(135 515)	(145 987)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(3 620 422)	(6 003 673)
Skattekostnad på ordinært resultat	4	(796 317)	(1 313 905)
ORDINÆRT RESULTAT		(2 824 105)	(4 689 768)
ÅRSRESULTAT		(2 824 105)	(4 689 768)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Overføringer annen egenkapital	5	0	(703 679)
Fremføring av udekket tap	5	(2 824 105)	(3 986 089)
SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER		(2 824 105)	(4 689 768)



Norwegian Apartments AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	2 319 874	1 523 557
Sum immaterielle eiendeler		2 319 874	1 523 557
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	3	2 161 969	3 509 680
Sum varige driftsmidler		2 161 969	3 509 680
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		168 884	168 873
Sum finansielle anleggsmidler		168 884	168 873
SUM ANLEGGSMIDLER		4 650 727	5 202 110
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Fordringer på konsernselskap	1	0	6 206 964
Andre fordringer		897 768	1 342 648
Sum fordringer		897 768	7 549 612
Bankinnskudd, kontanter o.l.		64 588	540 906
SUM OMLØPSMIDLER		962 356	8 090 518
SUM EIENDELER		5 613 083	13 292 629



Norwegian Apartments AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (61 aksjer à kr. 1000)	5,6	61 000	61 000
Overkurs	5	269 000	269 000
Annen innskutt egenkapital	5	11 457	11 457
Sum innskutt egenkapital		341 457	341 457
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		(6 810 194)	(3 986 089)
Sum opptjent egenkapital		(6 810 194)	(3 986 089)
SUM EGENKAPITAL		(6 468 737)	(3 644 632)
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 272 727	4 090 909
Øvrig langsiktig gjeld		0	800 000
Sum annen langsiktig gjeld		3 272 727	4 890 909
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 272 727	4 890 909
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	1	3 006 440	3 226 888
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	1	3 794 193	6 403 227
Annen kortsiktig gjeld		2 008 459	2 416 236
SUM KORTSIKTIG GJELD		8 809 093	12 046 352
SUM GJELD		12 081 820	16 937 261
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 613 083	13 292 629

Oslo, ___/___ 2022

I styret for Norwegian Apartments AS

.....
Jan Spandow
Styreleder

.....
Ilir Daci
Styremedlem/Daglig leder



Norwegian Apartments AS

Noter 2021

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. Unntaksreglene i regnskapsloven for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt spesielt.

Salgsinntekter

Disse resultatføres i hht opptjeningsprinsippet, når leieinntekten er opptjent eller tjenesten utført.

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Omløpsmidler

Disse vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Kortsiktig gjeld

Dette balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Kundefordringer og andre fordringer

Disse føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår, i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22%) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt ligningsmessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan nyttegjøres i framtidige regnskapsår.



Norwegian Apartments AS

Noter 2021

Note 1 - Konsernmellomværender

Kunde-/kortsiktige fordringer:	2021	2020
The Apartments Company AS	0	6 206 964
Sum korts. fordring	0	6 206 964
Kunde-/kortsiktige fordringer til tilknyttede selskaper:		
Spabo Eiendom AS	0	0
Leverandør-/kortsiktig gjeld:	2021	2020
Gjeld til The Apartments Company AS	0	4 014 054
Gjeld til The Apartments Company AS	1 241 665	749 995
Sum korts. gjeld	1 241 665	4 014 054
Leverandør-/kortsiktig gjeld til tilknyttede selskaper:		
Spabo Eiendom AS	2 422 814	131 172
Amesto Accounthouse AS	13 757	15 398
Louises Gate 20 AS	2 242 600	2 242 600
Inntekter konsern:	2021	2020
Driftsinntekter konsern	0	17 193 658
Sum inntekter	0	17 193 658



Norwegian Apartments AS

Noter 2021

Note 2 - Lønn, ansatte, revisor

Selskapet har ikke hatt lønnede ansatte i regnskapsåret, men har kostnadsført lønnskostnader fra morselskapet. Morselskapet har innberettet lønnen og er pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har opprettet slik ordning. Dette selskapet er derfor ikke pliktig til å ha etablert pensjonsordning i tråd med lov om obligatorisk tjenestepensjon.

	2021	2020
Lønn	2 596 344	2 126 471
Totalt	2 596 344	2 126 471

Note 3 - Varige driftsmidler

	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.
Anskaffelseskost pr. 1/1	1 510 447
+ Tilgang	0
- Avgang	0
Anskaffelseskost pr. 31/12	1 510 447
Akk. av/nedskr. pr 1/1	1 510 447
+ Ordinære avskrivninger	0
+ Avskr. på oppskrivning	0
- Tilbakeført avskrivning	0
+ Ekstraord nedskrivninger	0
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	1 510 447
Balansført verdi pr 31/12	0
Prosentats for ord.avskr	33-100

Note 4 - Skatt

Årets skattegrunnlag	2021
Resultat før skattekostnader	-3 620 422
Permanente og andre forskjeller	801
Endring i midlertidige forskjeller	488 917
Skattbar inntekt	-3 130 704

Årets skattekostnad	2021	2020
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt og utsatt skattefordel	-796 317	-1 313 905

Noter for Norwegian Apartments AS

Organisasjonsnr. 898594882



Norwegian Apartments AS

Noter 2021

Samlede ordinære skattekostnader	-796 317	-1 313 905
Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt	2021	2020
+ Driftsmidler inkl. goodwill	-838 442	-242 931
+ Utestående fordringer	0	-106 594
- Fremførbart skattemessig underskudd	9 602 799	6 472 095
- Avskåret rentefradrag til fremføring	103 642	103 642
Sum negative skatteøkende forskjeller	10 544 883	6 925 262
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	-10 544 883	-6 925 262
Balanseført utsatt skattefordel	2 319 874	1 523 557



Norwegian Apartments AS

Noter 2021

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK/(-) udekket tap	Sum egenkapital
Pr 1.1.	61 000	269 000	-3 974 632	-3 644 632
Til/fra årets resultat			-2 824 105	-2 824 105
Pr 31.12.	61 000	269 000	-6 798 737	-6 468 737

Note 6 - Aksjekapital, aksjonærer

Selskapet har 61 aksjer pålydende kr 1 000 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 61 000.

Selskapet har 1 aksjonær:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
The Apartments Company AS, Oslo	913 532 244	61	100 %

Indirekte eie blant selskapets styre og ledelse:

Navn	Stilling Norwegian Apartments AS	Indir. Eierandel:
Jan Spandow	Styreleder	16,6 %
Iilir Daci	Styremedl/dagl. leder	49,9 %



Deloitte.

Deloitte AS
Dronning Eufemias gate 14
Postboks 221 Sentrum
NO-0103 Oslo
Norway

Tel: +47 23 27 90 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Norwegian Apartments AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Norwegian Apartments AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants utstedt av the 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 og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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 regnskapet, 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

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisortforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Permeo Dokumentmøkkel: SLGNX-LWIN4V-AJHB7-JYX8A-HLAWP-CDI.3K



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Norwegian Apartments AS

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 internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter 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 rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 6. juli 2022
Deloitte AS

Eivind Ungersness
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: SLGNX-LVIN41V-AJHB7-JJX8A-HLAWP-CDL3K



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Eivind Ungersness

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5994-4-1479369

IP: 77.18.xxx.xxx

2022-07-06 12:12:36 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: SLGNX-LWN4V-AJHB7-JYXBA-HLAWP-CDL3K

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>