



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 532 244
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: THE APARTMENTS COMPANY AS
Forretningsadresse: Josefines gate 30
0351 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ole Petter Skårås
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 20.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		4 008 412	2 756 393
Annen driftsinntekt		29 291 690	25 757 561
Sum inntekter		33 300 102	28 513 954
Kostnader			
Varekostnad		32 274 687	27 172 587
Lønnskostnad	1, 2	0	0
Avskrivning på varige driftsmidler	3	19 793	49 523
Annen driftskostnad		3 093 617	1 285 573
Sum kostnader		35 388 098	28 507 682
Driftsresultat		-2 087 996	6 272
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 157	13 430
Annen finansinntekt		76	376
Sum finansinntekter		23 233	13 806
Nedskrivning av finansielle eiendeler	4	3 255 034	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		888 195	509 000
Annen rentekostnad		133 468	97 869
Annen finanskostnad		-617	632
Sum finanskostnader		4 276 081	607 501
Netto finans		-4 252 848	-593 695
Resultat før skattekostnad	5	-6 340 844	-587 422
Skattekostnad	6	-671 860	-127 296
Årsresultat	7	-5 668 984	-460 126
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		11 905 169	0
Udekket tap		-17 574 153	-460 126



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum overføringer og disponeringer		-5 668 984	-460 126



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5, 6	238 141	2 924 150
Sum immaterielle eiendeler	5	238 141	2 924 150
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	3	75 639	63 778
Sum varige driftsmidler		75 639	63 778
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		11 000 000	4 216 034
Andre langsiktige fordringer	8, 9	541 404	522 087
Sum finansielle anleggsmidler		11 541 404	4 738 121
Sum anleggsmidler		11 855 184	7 726 049
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	4	2 130 827	4 543 549
Andre kortsiktige fordringer		142 501	206 497
Konsernfordringer	4	15 263 038	0
Sum fordringer		17 536 366	4 750 046
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	105 695	117 240
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		105 695	117 240
Sum omløpsmidler		17 642 061	4 867 286
SUM EIENDELER		29 497 245	12 593 336



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11, 12	450 000	396 150
Overkurs	11	29 363 850	11 813 850
Annen innskutt egenkapital	11	11 905 169	0
Sum innskutt egenkapital		41 719 019	12 210 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	11	33 557 901	16 379 898
Sum opptjent egenkapital		-33 557 901	-16 379 898
Sum egenkapital	7	8 161 118	-4 169 898
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		5 000 000	13 300 000
Sum annen langsiktig gjeld	4	5 000 000	13 300 000
Sum langsiktig gjeld		5 000 000	13 300 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 012 622	1 756 420
Leverandørgjeld		215 294	151 238
Betalbar skatt	5	0	0
Skyldige offentlige avgifter	10	588 136	548 183
Kortsiktig konserngjeld	4	11 917 803	0
Annen kortsiktig gjeld	4	1 602 272	1 007 393
Sum kortsiktig gjeld		16 336 127	3 463 233
Sum gjeld		21 336 127	16 763 233
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 497 245	12 593 336



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
---------------------	-------------	-------------	-------------



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 500368

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 532 244
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: THE APARTMENTS COMPANY AS
Forretningsadresse: Josefines gate 30
0351 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ole Petter Skårås
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2024

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 20.06.2024

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 913 532 244
THE APARTMENTS COMPANY AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		4 008 412	2 756 393
Annen driftsinntekt		29 291 690	25 757 561
Sum inntekter		33 300 102	28 513 954
Kostnader			
Varekostnad		32 274 687	27 172 587
Lønnskostnad	1, 2	0	0
Avskrivning på varige driftsmidler	3	19 793	49 523
Annen driftskostnad		3 093 617	1 285 573
Sum kostnader		35 388 098	28 507 682
Driftsresultat		-2 087 996	6 272
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 157	13 430
Annen finansinntekt		76	376
Sum finansinntekter		23 233	13 806
Nedskrivning av finansielle eiendeler	4	3 255 034	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		888 195	509 000
Annen rentekostnad		133 468	97 869
Annen finanskostnad		-617	632
Sum finanskostnader		4 276 081	607 501
Netto finans		-4 252 848	-593 695
Resultat før skattekostnad	5	-6 340 844	-587 422
Skattekostnad	6	-671 860	-127 296
Årsresultat	7	-5 668 984	-460 126
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		11 905 169	0
Udekket tap		-17 574 153	-460 126
Sum overføringer og disponeringer		-5 668 984	-460 126



Organisasjonsnr: 913 532 244
THE APARTMENTS COMPANY AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5, 6	238 141	2 924 150
Sum immaterielle eiendeler	5	238 141	2 924 150
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	3	75 639	63 778
Sum varige driftsmidler		75 639	63 778
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		11 000 000	4 216 034
Andre langsiktige fordringer	8, 9	541 404	522 087
Sum finansielle anleggsmidler		11 541 404	4 738 121
Sum anleggsmidler		11 855 184	7 726 049
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	4	2 130 827	4 543 549
Andre kortsiktige fordringer		142 501	206 497
Konsernfordringer	4	15 263 038	0
Sum fordringer		17 536 366	4 750 046
Investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	105 695	117 240
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		105 695	117 240
Sum omløpsmidler		17 642 061	4 867 286
SUM EIENDELER		29 497 245	12 593 336
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11, 12	450 000	396 150
Overkurs	11	29 363 850	11 813 850
Annen innskutt egenkapital	11	11 905 169	0
Sum innskutt egenkapital		41 719 019	12 210 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	11	33 557 901	16 379 898
Sum opptjent egenkapital		-33 557 901	-16 379 898
Sum egenkapital	7	8 161 118	-4 169 898
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelses		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		5 000 000	13 300 000
Sum annen langsiktig gjeld	4	5 000 000	13 300 000
Sum langsiktig gjeld		5 000 000	13 300 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner		2 012 622	1 756 420
Leverandørgjeld		215 294	151 238
Betalbar skatt	5	0	0
Skyldige offentlige avgifter	10	588 136	548 183
Kortsiktig konserngjeld	4	11 917 803	0
Annen kortsiktig gjeld	4	1 602 272	1 007 393
Sum kortsiktig gjeld		16 336 127	3 463 233
Sum gjeld		21 336 127	16 763 233
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 497 245	12 593 336



Organisasjonsnr: 913 532 244
THE APARTMENTS COMPANY AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger 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. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skatt 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret
6.00

Note

1

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader



<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3091607.00	2653675.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	412680.00	398963.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	44536.00	46206.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	191076.00	171001.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3739899.00	3269845.00

Mer om årsverk og lønn

- Totale lønnskostnader er viderefakturert til datterselskap Norwegian Apartments AS. - Virksomheten er pliktig til å ha pensjonsordning etter reglene for OTP og har etablert ordning i tråd med kravene i loven. - Det er gitt ytelser til ledende personer (daglig leder). Lønn: 979 629, Pensjonsutgifter: 15 764, Annen godtgjørelse: 56 355.

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

Annen langsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Note

9

Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt
541404.00

Mer om fordringer

Note

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Erverv

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Avhendelse

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Samvirkeforetak

Vedtaksbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti

Mer om aksjer

Note

8

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Samlet lån Styret Andre organ
541404.00 0.00

Samlet sikkerhetsstillelse Styret Andre organ
843750.00 0.00



<u>Rentesats</u>	<u>Styret</u>	<u>Andre organ</u>
	4.00%	0.00%

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Lån til daglig leder/styremedlem. Fremtidig utbytte som Ilir Daci mottar fra TAC via sitt investeringsselskap Daci Holding AS skal benyttes til nedbetaling.



Årsregnskap for
THE APARTMENTS COMPANY AS
913532244
Regnskapsår
01.01.2023 - 31.12.2023



THE APARTMENTS COMPANY AS
913 532 244

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		4 008 412	2 756 393
Annen driftsinntekt		29 291 690	25 757 561
Sum driftsinntekter		33 300 102	28 513 954
Driftskostnader			
Varekostnad		32 274 687	27 172 587
Lønnskostnad	1, 2	0	0
Avskrivning på varige driftsmidler	3	19 793	49 523
Annen driftskostnad		3 093 617	1 285 573
Sum driftskostnader		35 388 098	28 507 682
Driftsresultat		-2 087 996	6 272
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		23 157	13 430
Annen finansinntekt		76	376
Sum finansinntekter		23 233	13 806
Finanskostnader			
Nedskrivning av finansielle eiendeler	4	3 255 034	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		888 195	509 000
Annen rentekostnad		133 468	97 869
Annen finanskostnad		-617	632
Sum finanskostnader		4 276 081	607 501
Netto finans		-4 252 848	-593 695
Resultat før skattekostnad	5	-6 340 844	-587 422
Skattekostnad	6	-671 860	-127 296
Årsresultat	7	-5 668 984	-460 126
Overføringer			
Avgitt konsernbidrag		11 905 169	0
Udekket tap		-17 574 153	-460 126
Sum overføringer		-5 668 984	-460 126



THE APARTMENTS COMPANY AS
913 532 244

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5, 6	238 141	2 924 150
Sum immaterielle eiendeler	5	238 141	2 924 150
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	3	75 639	63 778
Sum varige driftsmidler		75 639	63 778
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		11 000 000	4 216 034
Andre langsiktige fordringer	8, 9	541 404	522 087
Sum finansielle anleggsmidler		11 541 404	4 738 121
Sum anleggsmidler		11 855 184	7 726 049
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	4	2 130 827	4 543 549
Kortsiktige konsernfordringer	4	15 263 038	0
Andre kortsiktige fordringer		142 501	206 497
Sum fordringer		17 536 366	4 750 046
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	105 695	117 240
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		105 695	117 240
Sum omløpsmidler		17 642 061	4 867 286
SUM EIENDELER		29 497 245	12 593 336



THE APARTMENTS COMPANY AS
913 532 244

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11, 12	450 000	396 150
Overkurs	11	29 363 850	11 813 850
Annen innskutt egenkapital	11	11 905 169	0
Sum innskutt egenkapital		41 719 019	12 210 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	11	33 557 901	16 379 898
Sum opptjent egenkapital		-33 557 901	-16 379 898
Sum egenkapital	7	8 161 118	-4 169 898
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		5 000 000	13 300 000
Sum annen langsiktig gjeld	4	5 000 000	13 300 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 012 622	1 756 420
Leverandørgjeld		215 294	151 238
Skyldige offentlige avgifter	10	588 136	548 183
Kortsiktig konserngjeld	4	11 917 803	0
Annen kortsiktig gjeld	4	1 602 272	1 007 393
Sum kortsiktig gjeld		16 336 127	3 463 233
Sum gjeld		21 336 127	16 763 233
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 497 245	12 593 336

Oslo, 22.03.2024

Jan Spandow
styrets leder

Ilir Daci
styremedlem / daglig leder



THE APARTMENTS COMPANY AS
913 532 244

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger 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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Skatt

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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.



THE APARTMENTS COMPANY AS
913 532 244

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2023	2022
Lønn	3 091 607	2 653 675
Arbeidsgiveravgift	412 680	398 963
Pensjonskostnader	44 536	46 206
Andre relaterte ytelser	191 076	171 001
Sum	3 739 899	3 269 845

Mer om årsverk og lønn

- Totale lønnskostnader er viderefakturert til datterselskap Norwegian Apartments AS.
- Virksomheten er pliktig til å ha pensjonsordning etter reglene for OTP og har etablert ordning i tråd med kravene i loven.
- Det er gitt ytelser til ledende personer (daglig leder). Lønn: 979 629, Pensjonsutgifter: 15 764, Annen godtgjørelse: 56 355.

Note 2 - Antall årsverk

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 6

Note 3 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

Varige driftsmidler	Driftsløsøre, inventar o.l
Anskaffelseskost pr 01.01	113 300
Tilgang i året	84 043
Avgang i året	-82 000
Anskaffelseskost pr 31.12	115 343
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	-49 522
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	-39 704
Balansført verdi pr 31.12	75 639
Årets av- og nedskrivninger	19 793
Økonomisk levetid	3 - 5
Avskrivningsplan	Lineær



THE APARTMENTS COMPANY AS
913 532 244

Note 4 - Konsern - Mellomværende og transaksjoner

	2023	2022
Kunde-/kortsiktige fordringer		
Norwegian Apartments AS	596 995	2 023 566
Konsernbidrag		
Markveien 57 AS, Østerdalsgata 7 AS, Amesto AccountHouse AS	15 263 038	
Leverandør-/langsiktig gjeld		
Spabo Eiendom AS	5 000 000	13 821 328
Leverandør-/kortsiktig gjeld til tilknyttede selskaper		
Amesto AccountHouse AS	12 634	18 958
Spabo Eiendom AS	1 009 523	521 328
Konsernbidrag		
Markveien 57 AS, Østerdalsgata 7 AS, Amesto AccountHouse AS	11 905 169	

Mer om tilknyttet selskap/datterselskap:

Eier 100% av aksjene Norwegian Apartments AS. Det er gjort en nedskrivning av verdien på NOK 3 255 034. Investering pr. 31.12.2023 er på NOK 11 000 000.

Note 5 - Spesifisering av skatt

	2023	2022
Skattekostnad		
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	-3 357 869	0
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	2 686 009	-127 296
Skattekostnad	-671 860	-127 296
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	-6 340 844	-587 422
Permanente forskjeller	3 286 940	6 214
+/- Endring i midlertidige forskjeller	645 419	-526 588
- Anvendelse av fremførbart underskudd	-12 854 553	0
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	15 263 038	0
Skattepliktig inntekt	0	-1 107 796



THE APARTMENTS COMPANY AS
913 532 244

Note 6 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2023	31.12.2023	Endring
Anleggsmidler	-268 072	-227 983	-40 089
Omløpsmidler	-108 810	-794 319	685 508
Fremførbart underskudd	-12 914 708	-60 155	-12 854 553
Kortsiktig gjeld	0	0	0
Andel skattepliktig avsatt utbytte	0	0	0
Netto forskjeller	-13 291 591	-1 082 457	-12 209 134
Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	-13 291 591	-1 082 457	-12 209 134
Utsatt skattefordel 31.12.2023 basert på 22 %	-2 924 150	-238 141	-2 686 009

Note 7 - Fortsatt drift

Selskapet har et negativt årsresultat på 5 668 984 og positiv egenkapital på 8 161 118 Selskapet har gått med underskudd og hatt negativ egenkapital de siste årene. Det er gjort tiltak (ref. aksjeloven §3-5) med kapitalforhøyelse og konsernbidrag i 2023. Basert på situasjonen på det nåværende tidspunktet mener ledelsen at det er forsvarlig å legge forutsetningen om fortsatt drift til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet.

Note 8 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

	Styremedlemmer
Samlet lån	541 404
Samlet sikkerhetsstillelse	843 750
Rentesats	3,7

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Lån til daglig leder/styremedlem.

Fremtidig utbytte som Ilir Daci mottar fra TAC via sitt investeringselskap Daci Holding AS skal benyttes til nedbetaling.

Note 9 - Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt	541 404
---	---------

Note 10 - Bankinnskudd

	31.12.2023
I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekkmidler med	102 537
Skyldig skattetrekk	-100 286



THE APARTMENTS COMPANY AS
913 532 244

Note 11 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innsk. EK	Opptjent egenkapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2022	396 150	11 813 850	0	0	-16 379 898	-4 169 898
Årsresultat	0	0	0	11 905 169	-17 574 153	-5 668 984
Mottatt konsernbidrag	0	0	11 905 169	0	0	11 905 169
- Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-11 905 169	0	-11 905 169
Nedsettelse av aksjekapital og utdeling av overkurs	-396 150	0	0	0	396 150	0
Gjeld konvertert til aksjekapital	450 000	17 550 000	0	0	0	18 000 000
Egenkapital 31.12.2023	450 000	29 363 850	11 905 169	0	-33 557 901	8 161 118

Mer om egenkapital

Nedsettelse av aksjekapital ved innløsning har gått til dekning av tap.

Note 12 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	15 000	30	450 000

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
SPABO EIENDOM AS	15 000	100,00	Ordinære

Mer om aksjer og aksjonærer

Det er foretatt kapitalnedsettelse og kapitalforhøyelse med gjeldskonvertering i 2023



Deloitte.

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

+47 23 27 90 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i The Apartments Company AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for The Apartments Company AS som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 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.

Ledelsens 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 avviklet.

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.

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.

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

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

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies: Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
The Apartments Company AS

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 internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger 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 regnskapsestimaterne 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.

Oslo, 29.05.2024
Deloitte AS

Eivind Ungersness
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Uavhengig revisors beretning

Name

Date

Ungersness, Eivind

2024-05-29

Identification

 bankID Ungersness, Eivind



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))