



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 946 596 183
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: APARTMENT HJEMMEHOTELL AS
Forretningsadresse: Munkegaten 39 - 41
7011 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: Jannicke Lunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 14.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	17 047 010	20 119 358
Sum inntekter		17 047 010	20 119 358
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Ordinære avskrivninger	3	1 085 721	1 085 724
Andre driftskostnader	2	9 602 723	11 315 588
Sum kostnader		10 688 444	12 401 312
Driftsresultat		6 358 566	7 718 046
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 341 589	1 677 894
Annen renteinntekt	4	168 238	2 735 709
Sum finansinntekter		2 509 826	4 413 603
Annen rentekostnad	4	7 023 289	6 230 373
Sum finanskostnader		7 023 289	6 230 373
Netto finans		-4 513 463	-1 816 770
Resultat før skattekostnad		1 845 103	5 901 276
Skattekostnad på resultat	5	405 583	734 550
Årsresultat		1 439 520	5 166 726
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 439 520	5 166 726
Totalresultat		1 439 520	5 166 726
Overføringer og disponeringer			
Avsatt Utbytte	6		
Ordinært utbytte	6		
Avgitt konsernbidrag	6, 7		



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Avsatt til annen egenkapital		1 439 520	5 166 726
Overført fra annen egenkapital	6		
Sum overføringer og disponeringer		1 439 520	5 166 726



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Eiendommer	3, 8	92 086 274	89 656 130
Driftsløsøre, inventar o.l.	3		
Sum varige driftsmidler		92 086 274	89 656 130
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	76 933 494	22 590 933
Lån til foretak i samme konsern	7	41 505 267	41 505 267
Investeringer i tilknyttet selskap	7	52 948	52 948
Sum finansielle anleggsmidler		118 491 709	64 149 148
Sum anleggsmidler		210 577 983	153 805 278
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		1 537 652	1 649 613
Krav på innbetaling av selskapskapital	7	976 513	4 843 651
Sum fordringer		2 514 165	6 493 264
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		2 030 043	3 657 843
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 030 043	3 657 843
Sum omløpsmidler	1	4 544 208	10 151 107
SUM EIENDELER		215 122 191	163 956 384

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	2 444 700	2 444 700
Overkurs		1 116 683	1 116 683
Sum innskutt egenkapital		3 561 383	3 561 383
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	25 985 231	24 545 711
Sum opptjent egenkapital		25 985 231	24 545 711
Sum egenkapital	6	29 546 614	28 107 094
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	67 596	113 216
Sum avsetninger for forpliktelser		67 596	113 216
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	8	177 000 000	132 000 070
Gjeld til selskap i samme konsern	7		
Sum annen langsiktig gjeld		177 000 000	132 000 070
Sum langsiktig gjeld		177 067 596	132 113 286
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		771 013	92 872
Betalbar skatt	5	72 392	523 846
Skyldige offentlige avgifter	2		
Kortsiktig konserngjeld	7	7 108 846	1 162 098
Annen kortsiktig gjeld		555 731	1 957 188
Sum kortsiktig gjeld		8 507 981	3 736 004
Sum gjeld		185 575 577	135 849 290
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		215 122 191	163 956 384



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 390720

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 946 596 183
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: APARTMENT HJEMMEHOTELL AS
Forretningsadresse: Munkegaten 39 - 41
7011 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Jannicke Lunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 13.05.2026



Organisasjonsnr: 946 596 183
APARTMENT HJEMMEHOTELL AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	17 047 010	20 119 358
Sum inntekter		17 047 010	20 119 358
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Ordinære avskrivninger	3	1 085 721	1 085 724
Andre driftskostnader	2	9 602 723	11 315 588
Sum kostnader		10 688 444	12 401 312
Driftsresultat		6 358 566	7 718 046
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 341 589	1 677 894
Annen renteinntekt	4	168 238	2 735 709
Sum finansinntekter		2 509 826	4 413 603
Annen rentekostnad	4	7 023 289	6 230 373
Sum finanskostnader		7 023 289	6 230 373
Netto finans		-4 513 463	-1 816 770
Resultat før skattekostnad		1 845 103	5 901 276
Skattekostnad på resultat	5	405 583	734 550
Årsresultat		1 439 520	5 166 726
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 439 520	5 166 726
Totalresultat		1 439 520	5 166 726
Overføringer og disponeringer			
Avsatt Utbytte	6		
Ordinært utbytte	6		
Avgitt konsernbidrag	6, 7		
Avsatt til annen egenkapital		1 439 520	5 166 726
Overført fra annen egenkapital	6		
Sum overføringer og disponeringer		1 439 520	5 166 726



Organisasjonsnr: 946 596 183
APARTMENT HJEMMEHOTELL AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2025 2024

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Eiendommer	3, 8	92 086 274	89 656 130
Driftsløsøre, inventar o.l.	3		
Sum varige driftsmidler		92 086 274	89 656 130

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	7	76 933 494	22 590 933
Lån til foretak i samme konsern	7	41 505 267	41 505 267
Investeringer i tilknyttet selskap	7	52 948	52 948
Sum finansielle anleggsmidler		118 491 709	64 149 148

Sum anleggsmidler		210 577 983	153 805 278
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer		1 537 652	1 649 613
Krav på innbetaling av selskapskapital	7	976 513	4 843 651
Sum fordringer		2 514 165	6 493 264

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd		2 030 043	3 657 843
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 030 043	3 657 843

Sum omløpsmidler	1	4 544 208	10 151 107
-------------------------	----------	------------------	-------------------

SUM EIENDELER		215 122 191	163 956 384
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	9	2 444 700	2 444 700
Overkurs		1 116 683	1 116 683
Sum innskutt egenkapital		3 561 383	3 561 383



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	25 985 231	24 545 711
Sum opptjent egenkapital		25 985 231	24 545 711
Sum egenkapital	6	29 546 614	28 107 094
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	67 596	113 216
Sum avsetninger for forpliktelser		67 596	113 216
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	8	177 000 000	132 000 070
Gjeld til selskap i samme konsern	7		
Sum annen langsiktig gjeld		177 000 000	132 000 070
Sum langsiktig gjeld		177 067 596	132 113 286
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		771 013	92 872
Betalbar skatt	5	72 392	523 846
Skyldige offentlige avgifter	2		
Kortsiktig konserngjeld	7	7 108 846	1 162 098
Annen kortsiktig gjeld		555 731	1 957 188
Sum kortsiktig gjeld		8 507 981	3 736 004
Sum gjeld		185 575 577	135 849 290
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		215 122 191	163 956 384



Organisasjonsnr: 946 596 183
APARTMENT HJEMMEHOTELL AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Apartment Hjemmehotell AS org. nr.: 946 596 183

AKSJONÆR	
Navn:	Bybroen Holding AS v/Jannicke Lunde
Adresse:	Munkegata 39/41
Post nr./sted:	7011 Trondheim

Styret innkaller herved til generalforsamling 25.03.2026 kl. 10.00 i selskapets lokaler i Munkegata 39/41.

Generalforsamlingen skal behandle følgende saker:

1. Åpning ved styrets leder.
2. Godkjenning av innkallingen og dagsorden.
3. Valg av møteleder og en representant til å undertegne protokollen sammen med møtelederen.
4. Fastsettelse av årsregnskap for 2025 for Apartment Hjemmehotell AS.
5. Disponering av årsresultat, herunder godkjenning av styrets årsberetning og forslag om utdeling av utbytte.
6. Godkjenning av godtgjørelse til styrets medlemmer
7. Godtgjørelse til revisor.
8. Valg av nytt styre.

Aksjonærer som representeres ved fullmakt må fremlegge skriftlig fullmakt.

17.03.2025, Trondheim

Jannicke Lunde
Styrets leder



Ordinær generalforsamling 2025

**Protokoll fra ordinær generalforsamling i Apartment
Hjemmehotell AS
Org 946 596 183**

Sted: Munkegaten 39/41

Dato: 25.03.2026

Kl.: 10:00-11:00

Til behandling forelå:

1. Åpning av generalforsamlingen og opprettelse av fortegnelse over hvilke aksjeeiere som har møtt

Styrets leder åpnet møtet og opprettet en fortegnelse over fremmøtte aksjeeiere.

Tilstede var:

Bybroen Holding AS v/ Jannicke Lunde, som representerer 100% av aksjene.

Således var alle aksjene og stemmene representert.

2. Godkjenning av innkallingen og dagsordenen

Det fremkom ikke bemerkninger til innkallingen. Innkallingen og dagsordenen ble godkjent.

3. Valg av møteleder og en representant til å undertegne protokollen

Jannicke Lunde ble valgt til å lede møtet undertegne protokollen.

4. Årsoppgjør

Selskapets regnskap for 2025 ble gjennomgått, likeledes revisors beretning. Det fremlagte resultatregnskapet som viser ett årsresultat på kr 1.439.520,- og balansen ble besluttet fastsatt som selskapets offisielle regnskap for 2025.

5. Disponering av årsresultatet

Generalforsamlingen godkjente Årsresultatet.

Disponeringer:

Avsatt konsernbidrag: Kr 0,-

Overført til annen egenkapital: Kr 1.439.520,-



Ordinær generalforsamling 2025

6. Godkjenning av godtgjørelse til styrets medlemmer

Ingen godtgjørelse til styrets medlemmer.

7. Godkjenning av godtgjørelse til revisor

Styret foreslo at revisor honoreres etter avtale og regning.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

8. Valg av styret

Ingen endring i styresammensetningen.

Trondheim, 25.03.2026

Jannicke Lunde

Møteleder,

valgt til å undertegne protokollen



BankID Qualified Signing
Lunde, Jannicke
2026-04-15



BankID Qualified Signing
Hesselberg, Øystein Theodor
2026-04-16

Årsregnskap

2025

Apartment Hjemmehotell AS

Org.nr.:946 596 183



Apartment Hjemmehotell AS

Resultatregnskap

Beløp i kroner	Note	2025	2024
Driftsinntekter og -kostnader			
Leieinntekter	1	17 047 010	20 119 358
Sum driftsinntekter		17 047 010	20 119 358
Ordinære avskrivninger	3	1 085 721	1 085 724
Andre driftskostnader	2	9 602 723	11 315 588
Sum driftskostnader		10 688 444	12 401 312
Driftsresultat		6 358 566	7 718 046
Finansinntekter og -kostnader			
Renteinntekt fra selskap i samme konsern		2 341 589	1 677 894
Finansinntekter	4	168 238	2 735 709
Finanskostnader	4	7 023 289	6 230 373
Resultat av finansposter		-4 513 463	-1 816 770
Ordinært resultat før skattekostnad		1 845 103	5 901 276
Skattekostnad på resultat	5	405 583	734 550
Resultat		1 439 520	5 166 726
Årets resultat		1 439 520	5 166 726
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		1 439 520	5 166 726
Sum overføringer		1 439 520	5 166 726



Apartment Hjemmehotell AS

Balanse pr. 31.12.

EIENDELER	Note	2025	2024
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Eiendommer	3, 8	92 086 274	89 656 130
Sum varige driftsmidler		92 086 274	89 656 130
Aksjer i datterselskaper	7	76 933 494	22 590 933
Lån til foretak i samme konsern	7	41 505 267	41 505 267
Investeringer i tilknyttet selskap	7	52 948	52 948
Sum finansielle anleggsmidler		118 491 709	64 149 148
Sum anleggsmidler		210 577 983	153 805 278
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		1 537 652	1 649 613
Kortsiktige fordringer selskap i samme konsern	7	976 513	4 843 651
Sum fordring		2 514 165	6 493 264
Bankinnskudd		2 030 043	3 657 843
Sum bankinnskudd		2 030 043	3 657 843
Sum omløpsmidler	1	4 544 208	10 151 107
SUM EIENDELER		215 122 191	163 956 384

**Apartment Hjemmehotell AS**

Balanse pr. 31.12.

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	2 444 700	2 444 700
Oppskrivingsfond		490 000	490 000
Overkurs		626 683	626 683
Sum innskutt egenkapital		3 561 383	3 561 383
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	25 985 231	24 545 711
Sum opptjent egenkapital		25 985 231	24 545 711
Sum egenkapital	6	29 546 614	28 107 094
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	67 596	113 216
Sum avsetning for forpliktelser		67 596	113 216
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld	8	177 000 000	132 000 070
Sum langsiktig gjeld		177 000 000	132 000 070
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		771 013	92 872
Betalbar skatt	5	72 392	523 846
Annen kortsiktig gjeld		555 731	1 957 188
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	7	7 108 846	1 162 098
Sum kortsiktig gjeld		8 507 981	3 736 004
Sum gjeld		185 575 577	135 849 290
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		215 122 191	163 956 384

Trondheim, 25.03.2026
Styret i Apartment Hjemmehotell AS

Jannicke Lunde
Daglig leder/styreleder

Øystein Theodor Hesselberg
Styremedlem



Noter til regnskapet for 2025
Apartment Hjemmehotell AS

Note 1: Regnskapsprinsipper

Generelt

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

Klassifisering

Omløpsmidler er verdsatt til den laveste av historisk kost og virkelig verdi, tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Anleggsmidler er verdsatt til historisk kost, etter fradrag for planmessige avskrivninger.

Langsiktig gjeld vurderes etter samme prinsipper som anleggsmidler

Fordringer er vurdert til anskaffelseskost med fradrag for avsetning til tap på krav.

Selskapets inntekter faktureres og inntektsføres kvartalsvis.

Virksomhetens art

Virksomheten driver med utleie av næringslokaler og boliger. Virksomheten drives i Trondheim kommune.

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2025 utgjør kr 68 750 inkl. mva.

Selskapet har ingen ansatte og har heller ikke krav til å ha OTP.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til daglig leder eller styre.



Noter til regnskapet for 2025
Apartment Hjemmehotell AS

Note 3 Anleggsmidler

	Eiendommer	Maskiner, inventar/ biler	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01	103 860 718	1 343 300	105 204 018
Årets tilganger	3 515 868	0	3 515 868
Anskaffelseskost pr. 31.12	107 376 586	1 343 300	108 719 886
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	15 290 312	1 343 300	16 633 612
Bokført verdi pr. 31.12	92 086 274	0	92 086 274
Årets ordinære avskrivninger	1 085 724	0	1 085 724
Økonomisk levetid	50 år	5-10 år	



Noter til regnskapet for 2025
Apartment Hjemmehotell AS

Note 4 Sammenslåtte poster

	2025	2024
Renteinntekter bank	92 375	99 381
Annen renteinntekt	35 834	0
Annen finansinntekt	40 028	36 328
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	0	2 600 000
Sum finansinntekt	168 238	2 735 709

	2025	2024
Renter av gjeldsbrevlån	7 023 102	6 222 785
Sum finanskostnad	7 023 102	6 222 785



Noter til regnskapet for 2025
Apartment Hjemmehotell AS

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	451 203	779 508
Endring i utsatt skatt	-45 620	-44 958
Skattekostnad ordinært resultat	405 583	734 550
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	1 845 103	5 901 276
Permanente forskjeller	-1 545	-2 562 412
Endring i midlertidige forskjeller	207 367	204 352
Avgitt konsernbidrag	-1 721 872	-1 162 098
Skattepliktig inntekt	329 053	2 381 118
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	451 204	779 508
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-378 812	-255 662
Sum betalbar skatt i balansen	72 392	523 846

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2025	2024	Endring
Varige driftsmidler	307 252	514 620	207 367
Sum	307 252	514 620	207 367
Grunnlag for utsatt skatt	307 252	514 620	207 367
Utsatt skatt (22 %)	67 596	113 216	45 621



Noter til regnskapet for 2025
Apartment Hjemmehotell AS

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Oppskr.fond	Overkurs	Annen EK	Sum EK
Pr. 01.012025	2 444 700	490 000	626 683	24 545 711	28 107 094
Årets resultat				1 439 520	1 439 520
Konsernbidrag				0	0
Utbytte				0	0
Pr 31.12.2025	2 444 700	490 000	626 683	25 985 231	29 546 614



Noter til regnskapet for 2025 Apartment Hjemmehotell AS

Note 7 Konsernforhold/Datterselskaper

Selskapet har ikke utarbeidet konsernregnskap i og med at mor- og datterselskap hver især og

Selskap	Kostpris	Eier andel	Resultat andel	Andel egenkapital	Kortsiktig konsern fordring	Kortsiktig konsern gjeld
Datterselskap:						
Bybroen Bolig AS	2 000 000	100%	442 938	1 092 382		5 386 974
Munkegt 39/41 AS	8 092 997	100%	1 149 572	6 055 380		
Bybroen Utvikling AS	101 361	100%	-4 143	60 819	-	5 311
Nygata 19 AS	12 634 117	100%	-1 447 419	-6 988 372	819 615	1 716 561
Ranheimsveien Eiendom AS	54 100 000	100%	2 063 662	18 010 166		
Tilknyttet selskap:						
Bjørnen Eiendom AS	52 948	50%	354 121	1 814 774	-	-
Søsterselskap:						
Elvegt. 12 AS					-	-
Ark. Christies gt. 4 AS						-
Ark. Christies gt. 9 AS						-
Bynesheimen AS					156 898	
Sverrest gt. 3					-	
Bybroen Holding AS					-	
ØMV Eiednom AS					-	
Sum	76 981 423	0	2 558 731	20 045 149	976 513	7 108 846

Konsernfordringer som forfaller mer enn 12 måneder frem i	Langsiktig konsern
Nygata 19 AS Lån	29 940 274
Bynesheimen AS Lån	11 564 993
Sum	41 505 267

Avgitt konsernbidrag:

Selskap	Bidrag
Nygata 19 AS	1 716 561
Bybroen Utvikling AS	5 311
Sum	1 721 872



Noter til regnskapet for 2025
Apartment Hjemmehotell AS

Note 8 Langsiktig gjeld/pantestillelser

	2025	2024
Pantegjeld	<u>177 000 000</u>	<u>132 000 070</u>

Lån fra Danske Bank AS. Dette lånet forfaller i sin helhet 10.12.2027 og er avdragsfritt i perioden.

Långiver har i tillegg pant i følgende eiendommer tilhørende selskapet og selskapets søsterselskap:

Selskap	eiendom	Bokført verdi
Apartment Hjemmehotell AS	Nidarøy gate 7, Trondheim	5 264 983
Apartment Hjemmehotell AS	Vikhovlia, Malvik	30 912 386
Apartment Hjemmehotell AS	Klæbuveien 53, Trondheim	10 484 214
Apartment Hjemmehotell AS	Bøckmans veg 79, Trondheim	4 564 905
Apartment Hjemmehotell AS	Elvevegen 23, Trondheim	6 036 940
Apartment Hjemmehotell AS	Gautes gate 1, Trondheim	3 361 906
Apartment Hjemmehotell AS	Magnus den Godes gate 10, Trondheim	2 172 960
Apartment Hjemmehotell AS	Ragnhilds gate 8, Trondheim	4 785 173
Apartment Hjemmehotell AS	Jørunds gate 1 , Trondheim	2 056 000
Apartment Hjemmehotell AS	Jørunds gate 3, Trondheim	2 300 000
Apartment Hjemmehotell AS	Jørunds gate 5, Trondheim	2 550 000
Apartment Hjemmehotell AS	Jørunds gate 7, Trondheim	2 477 428
Apartment Hjemmehotell AS	Ragnhilds gate 16B, Trondheim	1 237 000
		77 486 371



Noter til regnskapet for 2025
Apartment Hjemmehotell AS

Note 9 Aksjonærtabell

Aksjekapitalen i Apartment Hjemmehotell AS pr. 31.12 består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære-aksjer	2 900	843,00	2 444 700,00
Sum	2 900	843,00	2 444 700,00

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eier- andel
Bybroen Holding AS	2 900	100,0
Totalt antall aksjer	2 900	100,0
Sum >1% eierandel	2 900	100,0
Sum øvrige	0	0,0



Til generalforsamlingen i
Apartment Hjemmehotell AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Apartment Hjemmehotell AS som viser et overskudd på kr 1 439 520. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar, på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Trondheim, 27.03.2026

Pergus AS

Are Walberg

Statsautorisert revisor



Årsregnskap

2025

Apartment Hjemmehotell AS

Org.nr.:946 596 183



Apartment Hjemmehotell AS

Resultatregnskap

Beløp i kroner	Note	2025	2024
Driftsinntekter og -kostnader			
Leieinntekter	1	17 047 010	20 119 358
Sum driftsinntekter		17 047 010	20 119 358
Ordinære avskrivninger	3	1 085 721	1 085 724
Andre driftskostnader	2	9 602 723	11 315 588
Sum driftskostnader		10 688 444	12 401 312
Driftsresultat		6 358 566	7 718 046
Finansinntekter og -kostnader			
Renteinntekt fra selskap i samme konsern		2 341 589	1 677 894
Finansinntekter	4	168 238	2 735 709
Finanskostnader	4	7 023 289	6 230 373
Resultat av finansposter		-4 513 463	-1 816 770
Ordinært resultat før skattekostnad		1 845 103	5 901 276
Skattekostnad på resultat	5	405 583	734 550
Resultat		1 439 520	5 166 726
Årets resultat		1 439 520	5 166 726
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		1 439 520	5 166 726
Sum overføringer		1 439 520	5 166 726



Apartment Hjemmehotell AS

Balanse pr. 31.12.

EIENDELER	Note	2025	2024
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Eiendommer	3, 8	92 086 274	89 656 130
Sum varige driftsmidler		92 086 274	89 656 130
Aksjer i datterselskaper	7	76 933 494	22 590 933
Lån til foretak i samme konsern	7	41 505 267	41 505 267
Investeringer i tilknyttet selskap	7	52 948	52 948
Sum finansielle anleggsmidler		118 491 709	64 149 148
Sum anleggsmidler		210 577 983	153 805 278
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		1 537 652	1 649 613
Kortsiktige fordringer selskap i samme konsern	7	976 513	4 843 651
Sum fordring		2 514 165	6 493 264
Bankinnskudd		2 030 043	3 657 843
Sum bankinnskudd		2 030 043	3 657 843
Sum omløpsmidler	1	4 544 208	10 151 107
SUM EIENDELER		215 122 191	163 956 384

**Apartment Hjemmehotell AS**

Balanse pr. 31.12.

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	2 444 700	2 444 700
Oppskrivingsfond		490 000	490 000
Overkurs		626 683	626 683
Sum innskutt egenkapital		3 561 383	3 561 383
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	25 985 231	24 545 711
Sum opptjent egenkapital		25 985 231	24 545 711
Sum egenkapital	6	29 546 614	28 107 094
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	67 596	113 216
Sum avsetning for forpliktelser		67 596	113 216
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld	8	177 000 000	132 000 070
Sum langsiktig gjeld		177 000 000	132 000 070
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		771 013	92 872
Betalbar skatt	5	72 392	523 846
Annen kortsiktig gjeld		555 731	1 957 188
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	7	7 108 846	1 162 098
Sum kortsiktig gjeld		8 507 981	3 736 004
Sum gjeld		185 575 577	135 849 290
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		215 122 191	163 956 384

Trondheim, 25.03.2026
Styret i Apartment Hjemmehotell AS

Jannicke Lunde
Daglig leder/styreleder

Øystein Theodor Hesselberg
Styremedlem



Noter til regnskapet for 2025
Apartment Hjemmehotell AS

Note 1: Regnskapsprinsipper

Generelt

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

Klassifisering

Omløpsmidler er verdsatt til den laveste av historisk kost og virkelig verdi, tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Anleggsmidler er verdsatt til historisk kost, etter fradrag for planmessige avskrivninger.

Langsiktig gjeld vurderes etter samme prinsipper som anleggsmidler

Fordringer er vurdert til anskaffelseskost med fradrag for avsetning til tap på krav.

Selskapets inntekter faktureres og inntektsføres kvartalsvis.

Virksomhetens art

Virksomheten driver med utleie av næringslokaler og boliger. Virksomheten drives i Trondheim kommune.

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2025 utgjør kr 68 750 inkl. mva.

Selskapet har ingen ansatte og har heller ikke krav til å ha OTP.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til daglig leder eller styre.



Noter til regnskapet for 2025
Apartment Hjemmehotell AS

Note 3 Anleggsmidler

	Eiendommer	Maskiner, inventar/ biler	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01	103 860 718	1 343 300	105 204 018
Årets tilgang	3 515 868	0	3 515 868
Anskaffelseskost pr. 31.12	107 376 586	1 343 300	108 719 886
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	15 290 312	1 343 300	16 633 612
Bokført verdi pr. 31.12	92 086 274	0	92 086 274
Årets ordinære avskrivninger	1 085 724	0	1 085 724
Økonomisk levetid	50 år	5-10 år	



Noter til regnskapet for 2025
Apartment Hjemmehotell AS

Note 4 Sammenslåtte poster

	2025	2024
Renteinntekter bank	92 375	99 381
Annen renteinntekt	35 834	0
Annen finansinntekt	40 028	36 328
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	0	2 600 000
Sum finansinntekt	168 238	2 735 709

	2025	2024
Renter av gjeldsbrevlån	7 023 102	6 222 785
Sum finanskostnad	7 023 102	6 222 785



Noter til regnskapet for 2025
Apartment Hjemmehotell AS

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	451 203	779 508
Endring i utsatt skatt	-45 620	-44 958
Skattekostnad ordinært resultat	405 583	734 550
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	1 845 103	5 901 276
Permanente forskjeller	-1 545	-2 562 412
Endring i midlertidige forskjeller	207 367	204 352
Avgitt konsernbidrag	-1 721 872	-1 162 098
Skattepliktig inntekt	329 053	2 381 118
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	451 204	779 508
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-378 812	-255 662
Sum betalbar skatt i balansen	72 392	523 846

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2025	2024	Endring
Varige driftsmidler	307 252	514 620	207 367
Sum	307 252	514 620	207 367
Grunnlag for utsatt skatt	307 252	514 620	207 367
Utsatt skatt (22 %)	67 596	113 216	45 621



Noter til regnskapet for 2025
Apartment Hjemmehotell AS

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Oppskr.fond	Overkurs	Annen EK	Sum EK
Pr. 01.012025	2 444 700	490 000	626 683	24 545 711	28 107 094
Årets resultat				1 439 520	1 439 520
Konsernbidrag				0	0
Utbytte				0	0
Pr 31.12.2025	2 444 700	490 000	626 683	25 985 231	29 546 614



Noter til regnskapet for 2025 Apartment Hjemmehotell AS

Note 7 Konsernforhold/Datterselskaper

Selskapet har ikke utarbeidet konsernregnskap i og med at mor- og datterselskap hver især og

Selskap	Kostpris	Eier andel	Resultat andel	Andel egenkapital	Kortsiktig konsern fordring	Kortsiktig konsern gjeld
Datterselskap:						
Bybroen Bolig AS	2 000 000	100%	442 938	1 092 382		5 386 974
Munkegt 39/41 AS	8 092 997	100%	1 149 572	6 055 380		
Bybroen Utvikling AS	101 361	100%	-4 143	60 819	-	5 311
Nygata 19 AS	12 634 117	100%	-1 447 419	-6 988 372	819 615	1 716 561
Ranheimsveien Eiendom AS	54 100 000	100%	2 063 662	18 010 166		
Tilknyttet selskap:						
Bjørnen Eiendom AS	52 948	50%	354 121	1 814 774	-	-
Søsterselskap:						
Elvegt. 12 AS					-	-
Ark. Christies gt. 4 AS						-
Ark. Christies gt. 9 AS						-
Bynesheimen AS					156 898	
Sverrest gt. 3					-	
Bybroen Holding AS					-	
ØMV Eiednom AS					-	
Sum	76 981 423	0	2 558 731	20 045 149	976 513	7 108 846

Konsernfordringer som forfaller mer enn 12 måneder frem i	Langsiktig konsern
Nygata 19 AS Lån	29 940 274
Bynesheimen AS Lån	11 564 993
Sum	41 505 267

Avgitt konsernbidrag:

Selskap	Bidrag
Nygata 19 AS	1 716 561
Bybroen Utvikling AS	5 311
Sum	1 721 872



Noter til regnskapet for 2025
Apartment Hjemmehotell AS

Note 8 Langsiktig gjeld/pantestillelser

	2025	2024
Pantegjeld	<u>177 000 000</u>	<u>132 000 070</u>

Lån fra Danske Bank AS. Dette lånet forfaller i sin helhet 10.12.2027 og er avdragsfritt i perioden.

Långiver har i tillegg pant i følgende eiendommer tilhørende selskapet og selskapets søsterselskap:

Selskap	eiendom	Bokført verdi
Apartment Hjemmehotell AS	Nidarøy gate 7, Trondheim	5 264 983
Apartment Hjemmehotell AS	Vikhovlia, Malvik	30 912 386
Apartment Hjemmehotell AS	Klæbuveien 53, Trondheim	10 484 214
Apartment Hjemmehotell AS	Bøckmans veg 79, Trondheim	4 564 905
Apartment Hjemmehotell AS	Elvevegen 23, Trondheim	6 036 940
Apartment Hjemmehotell AS	Gautes gate 1, Trondheim	3 361 906
Apartment Hjemmehotell AS	Magnus den Godes gate 10, Trondheim	2 172 960
Apartment Hjemmehotell AS	Ragnhilds gate 8, Trondheim	4 785 173
Apartment Hjemmehotell AS	Jørunds gate 1, Trondheim	2 056 000
Apartment Hjemmehotell AS	Jørunds gate 3, Trondheim	2 300 000
Apartment Hjemmehotell AS	Jørunds gate 5, Trondheim	2 550 000
Apartment Hjemmehotell AS	Jørunds gate 7, Trondheim	2 477 428
Apartment Hjemmehotell AS	Ragnhilds gate 16B, Trondheim	1 237 000
		77 486 371



Noter til regnskapet for 2025
Apartment Hjemmehotell AS

Note 9 Aksjonærtabell

Aksjekapitalen i Apartment Hjemmehotell AS pr. 31.12 består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære-aksjer	2 900	843,00	2 444 700,00
Sum	2 900	843,00	2 444 700,00

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eier- andel
Bybroen Holding AS	2 900	100,0
Totalt antall aksjer	2 900	100,0
Sum >1% eierandel	2 900	100,0
Sum øvrige	0	0,0