



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 290 530
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NORWEGIAN HOTELS AND APARTMENTS AS
Forretningsadresse: Kjølberggata 29
0653 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Raj Nir Randhawa
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.11.2023

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, 13.12.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2, 14, 15	40 913 159	35 445 591
Annen driftsinntekt			60 000
Sum inntekter		40 913 159	35 505 591
Kostnader			
Varekostnad	5, 14	25 639 855	10 644 642
Lønnskostnad	3	1 631 428	1 158 742
Avskrivning	4	190 744	220 744
Annen driftskostnad	3	1 291 758	3 195 269
Sum kostnader		28 753 785	15 219 396
Driftsresultat		12 159 374	20 286 195
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt fra datterselskap		3 008 000	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	14	2 915 750	2 550 103
Annen finansinntekt		79 279	12 118
Sum finansinntekter		6 003 029	2 562 221
Rentekostnad til foretak i samme konsern	14		11 780
Annen finanskostnad		6 164	1 814
Sum finanskostnader		6 164	13 594
Netto finans		5 996 865	2 548 627
Ordinært resultat før skattekostnad		18 156 238	22 834 822
Skattekostnad på ordinært resultat	6	4 034 855	5 150 967
Ordinært resultat etter skattekostnad		14 121 383	17 683 855
Årsresultat	15	14 121 383	17 683 855
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen EK	9	14 121 383	17 683 855



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum overføringer og disponeringer		14 121 383	17 683 855



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	7 288 199	7 453 943
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	4	370 753	395 753
Sum varige driftsmidler		7 658 952	7 849 696
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	11	19 935 195	19 744 861
Lån til foretak i samme konsern	7, 12, 14	87 671 124	92 865 305
Andre fordringer	7	26 612 787	30 585 126
Sum finansielle anleggsmidler		134 219 106	143 195 293
Sum anleggsmidler		141 878 058	151 044 989
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	12	14 811 477	17 682 147
Andre fordringer		4 786 814	12 723 680
Sum fordringer		19 598 291	30 405 827
Investeringer			
Markedsbaserte obligasjoner		20 017 100	
Sum investeringer		20 017 100	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	8	15 895 912	11 078 610
Sum omløpsmidler		55 511 303	41 484 436
SUM EIENDELER		197 389 360	192 529 425



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9, 15	150 951 079	140 829 696
Sum opptjent egenkapital		150 951 079	140 829 696
Sum egenkapital		151 051 079	140 929 696
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7, 13, 14	8 867 725	12 176 369
Sum annen langsiktig gjeld		8 867 725	12 176 369
Sum langsiktig gjeld		8 867 725	12 176 369
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		12 476 683	12 430 252
Betalbar skatt	6	3 981 171	2 059 653
Skyldige offentlige avgifter	8	337 245	547 411
Annen kortsiktig gjeld	13	20 675 457	24 386 045
Sum kortsiktig gjeld		37 470 556	39 423 361
Sum gjeld		46 338 281	51 599 729
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		197 389 360	192 529 425



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2, 14, 15	76 974 957	73 656 456
Annen driftsinntekt		327 017	2 705 149
Sum inntekter		77 301 974	76 361 605
Kostnader			
Varekostnad	5, 14	25 660 955	1 232 617
Lønnskostnad	3	1 649 420	1 304 812
Avskrivning	4	2 154 747	2 208 680
Annen driftskostnad	3	31 550 544	34 552 354
Sum kostnader		61 015 666	39 298 463
Driftsresultat		16 286 307	37 063 142
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		403 812	141 166
Sum finansinntekter		403 812	141 166
Annen finanskostnad		16 950	5 136
Sum finanskostnader		16 950	5 136
Netto finans		386 862	136 030
Ordinært resultat før skattekostnad		16 673 170	37 199 172
Skattekostnad på ordinært resultat	6	3 651 397	7 947 532
Ordinært resultat etter skattekostnad		13 021 773	29 251 640
Årsresultat	15	13 021 773	29 251 640



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	94 732 269	96 035 455
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	4	880 118	2 614 192
Sum varige driftsmidler		95 612 387	98 649 647
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7, 12, 14	0	
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	474 561	1 072 561
Andre fordringer	7	26 684 884	16 640 192
Sum finansielle anleggsmidler		27 159 445	17 712 753
Sum anleggsmidler		122 771 832	116 362 400
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		126 365	126 365
Fordringer			
Kundefordringer	12	16 494 106	23 351 925
Andre fordringer		5 108 151	16 774 453
Sum fordringer		21 602 257	40 126 378
Investeringer			
Markedsbaserte obligasjoner		20 017 100	
Sum investeringer		20 017 100	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	8	38 965 814	27 708 584
Sum omløpsmidler		80 711 536	67 961 327



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
SUM EIENDELER		203 483 368	184 323 727
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9, 15	158 534 124	149 512 351
Sum opptjent egenkapital		158 534 124	149 512 351
Sum egenkapital		158 634 124	149 612 351
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	350 000	844 000
Sum avsetninger for forpliktelser		350 000	844 000
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7, 13, 14	6 585 277	10 087 309
Sum annen langsiktig gjeld		6 585 277	10 087 309
Sum langsiktig gjeld		6 935 277	10 931 309
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		13 822 135	5 157 470
Betalbar skatt	6	4 145 397	4 910 144
Skyldige offentlige avgifter	8	1 288 899	1 008 225
Annen kortsiktig gjeld	13	18 657 535	12 704 228
Sum kortsiktig gjeld		37 913 966	23 780 067
Sum gjeld		44 849 243	34 711 376
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		203 483 368	184 323 727



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 737248

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 290 530
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NORWEGIAN HOTELS AND APARTMENTS AS
Forretningsadresse: Kjølberggata 29
0653 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Raj Nir Randhawa
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.11.2023

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, 15.11.2023



Organisasjonsnr: 996 290 530
NORWEGIAN HOTELS AND APARTMENTS AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			35 445 591
Annen driftsinntekt	2, 14, 15	40 913 159	60 000
Sum inntekter		40 913 159	35 505 591
Kostnader			
Varekostnad	5, 14	25 639 855	10 644 642
Lønnskostnad	3	1 631 428	1 158 742
Avskrivning	4	190 744	220 744
Annen driftskostnad	3	1 291 758	3 195 269
Sum kostnader		28 753 785	15 219 396
Driftsresultat		12 159 374	20 286 195
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt fra datterselskap		3 008 000	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	14	2 915 750	2 550 103
Annen finansinntekt		79 279	12 118
Sum finansinntekter		6 003 029	2 562 221
Rentekostnad til foretak i samme konsern	14		11 780
Annen finanskostnad		6 164	1 814
Sum finanskostnader		6 164	13 594
Netto finans		5 996 865	2 548 627
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	4 034 855	5 150 967
Ordinært resultat etter skattekostnad		14 121 383	17 683 855
Årsresultat	15	14 121 383	17 683 855
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen EK	9	14 121 383	17 683 855
Sum overføringer og disponeringer		14 121 383	17 683 855



Organisasjonsnr: 996 290 530
NORWEGIAN HOTELS AND APARTMENTS AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	7 288 199	7 453 943
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	4	370 753	395 753
Sum varige driftsmidler		7 658 952	7 849 696

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	11	19 935 195	19 744 861
Lån til foretak i samme konsern	7, 12, 14	87 671 124	92 865 305
Andre fordringer	7	26 612 787	30 585 126
Sum finansielle anleggsmidler		134 219 106	143 195 293

Sum anleggsmidler 141 878 058 151 044 989

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	12	14 811 477	17 682 147
Andre fordringer		4 786 814	12 723 680
Sum fordringer		19 598 291	30 405 827

Investeringer

Markedsbaserte obligasjoner		20 017 100	
Sum investeringer		20 017 100	

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	8	15 895 912	11 078 610
---	---	------------	------------

Sum omløpsmidler 55 511 303 41 484 436

SUM EIENDELER 197 389 360 192 529 425

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	100 000	100 000



Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9, 15	150 951 079	140 829 696
Sum opptjent egenkapital		150 951 079	140 829 696
Sum egenkapital		151 051 079	140 929 696
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7, 13, 14	8 867 725	12 176 369
Sum annen langsiktig gjeld		8 867 725	12 176 369
Sum langsiktig gjeld		8 867 725	12 176 369
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		12 476 683	12 430 252
Betalbar skatt	6	3 981 171	2 059 653
Skyldige offentlige avgifter	8	337 245	547 411
Annen kortsiktig gjeld	13	20 675 457	24 386 045
Sum kortsiktig gjeld		37 470 556	39 423 361
Sum gjeld		46 338 281	51 599 729
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		197 389 360	192 529 425



Organisasjonsnr: 996 290 530
NORWEGIAN HOTELS AND APARTMENTS AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		76 974 957	73 656 456
Annen driftsinntekt	2, 14, 15	327 017	2 705 149
Sum inntekter		77 301 974	76 361 605
Kostnader			
Varekostnad	5, 14	25 660 955	1 232 617
Lønnskostnad	3	1 649 420	1 304 812
Avskrivning	4	2 154 747	2 208 680
Annen driftskostnad	3	31 550 544	34 552 354
Sum kostnader		61 015 666	39 298 463
Driftsresultat		16 286 307	37 063 142
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		403 812	141 166
Sum finansinntekter		403 812	141 166
Annen finanskostnad		16 950	5 136
Sum finanskostnader		16 950	5 136
Netto finans		386 862	136 030
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat		16 673 170	37 199 172
Ordinært resultat etter skattekostnad	6	3 651 397	7 947 532
Årsresultat	15	13 021 773	29 251 640



Organisasjonsnr: 996 290 530
NORWEGIAN HOTELS AND APARTMENTS AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
	4	94 732 269	96 035 455
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol			
	4	880 118	2 614 192
Sum varige driftsmidler			
		95 612 387	98 649 647
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern			
	7, 12, 14	0	
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet			
	7	474 561	1 072 561
Andre fordringer			
	7	26 684 884	16 640 192
Sum finansielle anleggsmidler			
		27 159 445	17 712 753
Sum anleggsmidler			
		122 771 832	116 362 400
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer			
		126 365	126 365
Fordringer			
Kundefordringer			
	12	16 494 106	23 351 925
Andre fordringer			
		5 108 151	16 774 453
Sum fordringer			
		21 602 257	40 126 378
Investeringer			
Markedsbaserte obligasjoner			
		20 017 100	
Sum investeringer			
		20 017 100	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
	8	38 965 814	27 708 584
Sum omløpsmidler			
		80 711 536	67 961 327
SUM EIENDELER			
		203 483 368	184 323 727
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9, 15	158 534 124	149 512 351
Sum opptjent egenkapital		158 534 124	149 512 351
Sum egenkapital		158 634 124	149 612 351
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	350 000	844 000
Sum avsetninger for forpliktelseser		350 000	844 000
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7, 13, 14	6 585 277	10 087 309
Sum annen langsiktig gjeld		6 585 277	10 087 309
Sum langsiktig gjeld		6 935 277	10 931 309
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		13 822 135	5 157 470
Betalbar skatt	6	4 145 397	4 910 144
Skyldige offentlige avgifter	8	1 288 899	1 008 225
Annen kortsiktig gjeld	13	18 657 535	12 704 228
Sum kortsiktig gjeld		37 913 966	23 780 067
Sum gjeld		44 849 243	34 711 376
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		203 483 368	184 323 727



Organisasjonsnr: 996 290 530
NORWEGIAN HOTELS AND APARTMENTS AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
10

Antall aksjer og aksjeeiere

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

Note
3

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1382132.00	960886.00
<u>Arbeidsqiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	201170.00	140972.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	44608.00	51104.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3518.00	5779.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1631428.00	1158741.00

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

Note



Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	60000.00	60000.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		57300.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	60000.00	117300.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Det er ikke gitt lån eller stilt sikkerhet til ledende ansatte, tillitsvalgte eller aksjeeiere.

Note

11

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Stensby Eiendomsutvikling AS	100.00%		30008.00	-81260.00
Stor-Oslo Eiendomsutvikling AS	100.00%		13906389.00	1955743.00
Akershus Omsorgssenter AS	100.00%		2530353.00	-1584498.00
Gors vei 14 AS	100.00%		166933.00	170836.00
Gors vei 17 AS	100.00%		-27626.00	169459.00
Gors vei 18 AS	100.00%		168485.00	149418.00
Drøbak Omsorgssenter AS	100.00%		785768.00	-1586621.00
Opera City Apartments AS	100.00%		244148.00	49739.00
Bjørsvika City Apartments AS	100.00%		267593.00	32812.00
Central Stay AS	100.00%		15715659.00	521096.00

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets



konsernregnsk.: Ja

<u>Navn</u>	<u>Forretningskontor</u>
Norwegian Hotels and Apartments AS	Kjølberggata 29 0653 OSLO 0301 Oslo

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Organisasjonsnr: 996 290 530
NORWEGIAN HOTELS AND APARTMENTS AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	

Note

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1393929.00	1093715.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	202833.00	154214.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	44608.00	51104.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	8050.00	5779.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1649420.00	1304812.00

Konsernet har ingen daglig leder. De ulike selskapenes virksomhet ivaretas av eierne.

Konsernet har etablert tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon i de selskap hvor dette er lovpålagt. Ordningene som er etablert tilfredsstiller nødvendige lovkrav.

Note

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	160860.00	155000.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



57300.00

<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	160860.00	212300.00

I konsernet er enkelte av selskapene ikke avgiftspliktig, og i disse selskapene er merverdiavgift inkludert i revisjonshonoraret.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Det er ikke gitt lån eller stilt sikkerhet til ledende ansatte, tillitsvalgte eller aksjeeiere.

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
------------------------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Kortsiktig gjeld</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
-------------------------	------------------	------------------	----------------



Norwegian Hotels and Apartments AS

Org.nr: 996 290 530

Årsrapport for 2022

Årsregnskap og konsernregnskap

- **Årsberetning**
- **Resultatregnskap**
- **Balanse**
- **Kontantstrømoppstilling**
- **Noter**

Revisjonsberetning



Årsberetning 2022 Norwegian Hotels and Apartments AS med konsern

Virksomhetens art og hvor den drives.

Norwegian Hotels and Apartments AS er et holdingselskap med kontoradresse i Oslo. Selskapet og dets datterselskaper driver ved årets utgang utleie av boligeiendom og utvikling av fast eiendom, i tillegg til eiendomsforvaltning. Mens morselskapets aktivitet i hovedsak dreier seg om utleie av fast eiendom, er det i datterselskapene hovedsakelig eiendomsutvikling.

Konsernet består av morselskapet Norwegian Hotels and Apartments AS og datterselskaper:

Stor-Oslo Eiendomsutvikling AS	- eiendomsutvikling
Stensby Eiendomsutvikling AS	- eiendomsutvikling
Akershus Omsorgssenter AS	- eiendomsutvikling
Drøbak Omsorgssenter AS	- eiendomsutvikling
Gors vei 18 AS	- eiendomsutvikling
Gors vei 17 AS	- eiendomsutvikling
Gors vei 14 AS	- eiendomsutvikling
Bjørvika City Apartments AS	- utleie av fast eiendom
Opera City Apartments AS	- utleie av fast eiendom

Alle selskapene eies 100 % og har kontoradresse identisk med Norwegian Hotels and Apartments AS.

Hendelser etter balansedagen og fremtidig risiko

Det har i 2023 ikke vært hendelser som har betydning for vurdering av poster i regnskapet for 2022, verken på selskapsnivå eller på konsernnivå. Styret mener at selskapet og konsernet er solid, og at det ikke foreligger særlig risiko knyttet til fortsatt drift i konsernet.

Analyse av årsregnskapet og sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer.

Konsernregnskapet: Årsregnskapet viser overskudd (etter skattekostnad) på kr 13.021.773. Det er i løpet av året tatt et utbytte på kr 4.000.000 for å dekke aksjonærenes formuesskatt. Resten overføres til annen egenkapital.

Sentrale risiko- og usikkerhetsfaktorer knytter seg først og fremst til verdien av varige driftsmidler, samt verdien av utestående fordringer.

Selskapsregnskapet: Årsresultatet viser overskudd på kr 14.121.383 (etter skattekostnad) Det er i løpet av året tatt et utbytte på kr 4.000.000 for å dekke aksjonærenes formuesskatt. Resten overføres til annen egenkapital. Morselskapet har gitt betydelige lån til datterselskaper. Styret mener det ikke foreligger risiko i forhold til verdsettelse av disse, men påpeker at verdien er avhengig av at datterselskapene klarer å utvikle sine virksomheter med lønnsom drift, eventuelt positiv verdiutvikling på eiendommene datterselskapene eier. Styret mener det foreligger gode utsikter til dette.

Verken morselskapet eller datterselskapene driver forsknings- og utviklingsaktiviteter etter den regnskapsmessige definisjon. Utviklingsaktivitetene er begrenset til selskapets egne kjerneområder.



Styret mener at årsregnskapet gir en rettvise oversikt over selskapets og konsernets eiendeler samt gjeld, finansielle stilling og status.

Redegjørelse for konsernets utsikter

Utleie av fast eiendom: Selskapet og konsernet har utleieavtaler av dels av langsiktig art, og dels av kortsiktig art. En vesentlig del av inntekten kommer fra utleie fra overnatting, dels apartementsutleie og dels til hotellmarkedet. Etter utfordringer under pandemien har hotellmarkedet tatt seg opp betydelig i 2022 og 2023, og viser gode belegg og gode priser. I Oslo var markedsutviklingen bedre enn landsgjennomsnittet. Som følge av en svak norsk krone i 2023 har tilstrømningen av utenlandske turister vært bedre enn normalt. Selskapet og konsernet er derfor positive til utviklingen i hotellmarkedet, som bidrar til å sikre konsernet stabile leieinntekter.

Eiendomsutvikling: Mens eiendomsutvikling i en årrekke har nyt godt av lave renter, har vi sett en betydelig renteøkning gjennom 2022 og 2023. Renteøkningen kommer som følge av en vesentlig prisøkning innenfor de fleste markeder. Dette vil på sikt også dra opp prisen på fast eiendom, selv om renteøkning isolert sett tilsier en redusert økning, utflating eller i verste fall en reduksjon i prisen på fast eiendom. Konsernet er imidlertid i all hovedsak egenkapitalfinansiert, og har dermed begrensede utfordringer som følge av renteøkningen. På litt lengre sikt er det ingen ting som tyder på at selskapets og konsernets investeringer ikke vil øke i verdi.

Generelle fremtidsutsikter: Etter en høy vekst i norsk økonomi i 2022, har veksten har avtatt i inneværende år. Til tross for dette er arbeidsledigheten lav, og lønnsveksten relativt høy. Prisveksten har avtatt noe, men er fortsatt vesentlig høyere enn Norges Banks inflasjonsmål. For å dempe den høye inflasjonen har Norges Bank de siste to årene økt styringsrenten fra 0 % til 4,25 %, og signaliserer at renten trolig vil bli økt videre.

Økende geopolitisk usikkerhet, vedvarende høy inflasjon og kraftige renteøkninger bidrar til usikkerhet om den økonomiske utviklingen både i Norge og globalt i tiden fremover. Konsernets solide markedsposisjon og finansielle stilling forventes å kunne bidra til en fortsatt god operativ resultatutvikling i tiden fremover, til tross for betydelige høyere renter og vedvarende usikkerhet om den økonomiske utviklingen.

Finansiell risiko

Selskapet og konsernet har svært begrenset ekstern finansiering. Privat finansiering løper på gunstige vilkår.

Markedsrisiko

Selskapet er til en viss grad utsatt for markedsrisiko. Inntekter fra utleie av fast eiendom knytter seg til leide eiendommer, hvor kostnadene er relativt forutsigbare gjennom langsiktige kontrakter med faste priser og avtalt prisjustering med utleier. Morselskapets inntekter fra slik utleie er også knyttet opp i avtaler. Selskapet har historisk hatt en grei margin på utleie, og opplever fortsatt det.

Selskapets- og konsernets leietakere er utsatt for markedsrisiko innenfor hotell og overnatting. Dette markedet ser for tiden ut til å være inne i en sterk periode.

Når det gjelder markedsrisikoen for selskapene som driver eiendomsutvikling, knytter denne seg opp til utviklingene i eiendomsmarkedet. Utviklingen i eiendomsmarkedet i Norge påvirkes både av den makroøkonomiske utviklingen og etterspørselen etter næringseiendom som investeringsobjekt.



Fortsatt drift

Styret bekrefter at forutsetning for fortsatt drift er til stede. Selskapets likviditet/arbeidskapital er tilfredsstillende for både morselskapet og konsernet.

Arbeidsmiljøet

I konsernet var det to ansatte med til sammen to årsverk i 2022. Det er ikke registrert sykefravær. Det har ikke forekommet alvorlige arbeidsuhell eller ulykker i konsernet i løpet av året. Styret mener arbeidsmiljøet i konsernets virksomheter er tilfredsstillende, men vurderer løpende behovet for iverksettelse av tiltak for forbedringer.

Likestilling

Det var 9 kvinne og 1 mann ansatt i konsernet. Styret i morselskapet består av en mann og en kvinne. Styret har ut fra vurdering av de enkelte selskapenes størrelse og virksomhet ikke funnet det nødvendig å iverksette ytterligere tiltak med hensyn til likestilling.

Ytre miljø

Selskapet driver ikke virksomhet som forurenser det ytre miljø.

Oslo, 10.11.2023

I styret for Norwegian Hotels and Apartments AS

Raj Nir Randhawa
Styreleder

Amar Preet Singh
Styremedlem



Norwegian Hotels and Apartments AS

Org.nr: 996 290 530

Resultatregnskap 01.01.-31.12.

Morselskap				Konsern	
2022	2021		Note	2022	2021
Driftsinntekter					
40 913 159	35 445 591	Salgsinntekt	2, 14, 15	76 974 957	73 656 456
0	60 000	Annen driftsinntekt		327 017	2 705 149
<u>40 913 159</u>	<u>35 505 591</u>	Sum driftsinntekter		<u>77 301 974</u>	<u>76 361 605</u>
Driftskostnader					
25 639 855	10 644 642	Varekostnad	5, 14	25 660 955	1 232 617
1 631 428	1 158 742	Lønnskostnad	3	1 649 420	1 304 812
190 744	220 744	Avskrivning	4	2 154 747	2 208 680
1 291 758	3 195 269	Annen driftskostnad	3	31 550 544	34 552 354
<u>28 753 785</u>	<u>15 219 396</u>	Sum driftskostnader		<u>61 015 666</u>	<u>39 298 463</u>
<u>12 159 374</u>	<u>20 286 195</u>	Driftsresultat		<u>16 286 307</u>	<u>37 063 142</u>
Finansinntekter og finanskostnader					
3 008 000	0	Inntekt fra datterselskap		0	0
2 915 750	2 550 103	Renteinntekt konsern	14	0	0
79 279	12 118	Annen finansinntekt		403 812	141 166
0	11 780	Rentekostnad konsern	14	0	0
6 164	1 814	Annen finanskostnad		16 950	5 136
<u>5 996 865</u>	<u>2 548 627</u>	Netto finansposter		<u>386 862</u>	<u>136 030</u>
<u>18 156 238</u>	<u>22 834 822</u>	Ordinært resultat før skattekostnad		<u>16 673 170</u>	<u>37 199 172</u>
<u>4 034 855</u>	<u>5 150 967</u>	Skattekostnad på ordinært resultat	6	<u>3 651 397</u>	<u>7 947 532</u>
<u>14 121 383</u>	<u>17 683 855</u>	Årsresultat	15	<u>13 021 773</u>	<u>29 251 640</u>
Fordeling					
		Majoritetsinteresser		13 021 773	29 251 640
Overføringer og disponeringer					
<u>14 121 383</u>	<u>17 683 855</u>	Overføringer annen EK	9		
<u>14 121 383</u>	<u>17 683 855</u>	Sum disponert			



Norwegian Hotels and Apartments AS

Org.nr: 996 290 530

Balanse pr. 31. desember

Morselskap				Konsern	
2022	2021		Note	2022	2021
Anleggsmidler					
<i>Varige driftsmidler</i>					
7 288 199	7 453 943	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	94 732 269	96 035 455
370 753	395 753	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	4	880 118	2 614 192
<u>7 658 952</u>	<u>7 849 696</u>	Sum varige driftsmidler		<u>95 612 387</u>	<u>98 649 647</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>					
19 935 195	19 744 861	Investeringer i datterselskap	11	0	0
87 671 124	92 865 305	Lån til foretak i samme konsern	7, 12, 14	0	0
0	0	Lån til tilknyttet selskap	7	474 561	1 072 561
26 612 787	30 585 126	Andre fordringer	7	26 684 884	16 640 192
<u>134 219 106</u>	<u>143 195 293</u>	Sum finansielle anleggsmidler		<u>27 159 445</u>	<u>17 712 753</u>
<u>141 878 058</u>	<u>151 044 989</u>	Sum anleggsmidler		<u>122 771 832</u>	<u>116 362 400</u>
Omløpsmidler					
0	0	Varer		126 365	126 365
<i>Fordringer</i>					
14 811 477	17 682 147	Kundefordringer	12	16 494 106	23 351 925
4 786 814	12 723 680	Andre fordringer		5 108 151	16 774 453
<u>19 598 291</u>	<u>30 405 827</u>	Sum fordringer		<u>21 602 257</u>	<u>40 126 378</u>
<i>Investeringer</i>					
20 017 100	0	Markedsbaserte obligasjoner		20 017 100	0
<u>20 017 100</u>	<u>0</u>	Sum investeringer		<u>20 017 100</u>	<u>0</u>
15 895 912	11 078 610	Bankinnskudd	8	38 965 814	27 708 584
<u>55 511 303</u>	<u>41 484 436</u>	Sum omløpsmidler		<u>80 711 536</u>	<u>67 961 327</u>
<u>197 389 360</u>	<u>192 529 425</u>	Sum eiendeler		<u>203 483 368</u>	<u>184 323 727</u>



Norwegian Hotels and Apartments AS

Org.nr: 996 290 530

Balanse pr. 31. desember

Morselskap				Konsern	
2022	2021		Note	2022	2021
Egenkapital					
<i>Innskutt egenkapital</i>					
100 000	100 000	Aksjekapital	9, 10	100 000	100 000
100 000	100 000	Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
<i>Opptjent egenkapital</i>					
150 951 079	140 829 696	Annen egenkapital	9, 15	158 534 124	149 512 351
150 951 079	140 829 696	Sum opptjent egenkapital		158 534 124	149 512 351
151 051 079	140 929 696	Sum egenkapital		158 634 124	149 612 351
Gjeld					
<i>Avsetning forpliktelser</i>					
0	0	Utsatt skatt	6	350 000	844 000
0	0	Sum avsetning forpliktelser		350 000	844 000
<i>Annen langsiktig gjeld</i>					
8 867 725	12 176 369	Øvrig langsiktig gjeld	7, 13, 14	6 585 277	10 087 309
8 867 725	12 176 369	Sum annen langsiktig gjeld		6 585 277	10 087 309
<i>Kortsiktig gjeld</i>					
12 476 683	12 430 252	Leverandørgjeld		13 822 135	5 157 470
3 981 171	2 059 653	Betalbar skatt	6	4 145 397	4 910 144
337 245	547 411	Skyldige offentlige avgifter	8	1 288 899	1 008 225
20 675 457	24 386 045	Annen kortsiktig gjeld	13	18 657 535	12 704 228
37 470 556	39 423 361	Sum kortsiktig gjeld		37 913 966	23 780 067
46 338 281	51 599 729	Sum gjeld		44 849 243	34 711 376
197 389 360	192 529 425	Sum egenkapital og gjeld		203 483 368	184 323 727

Oslo, 10. november 2023

Raj Nir Randhawa
styreleder

Amar Preet Singh
styremedlem



Norwegian Hotels and Apartments AS

Org.nr: 996 290 530

Kontantstrømoppstilling 01.01.-31.12.

Morselskap		Konsern		
2022	2021	Note	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter				
18 156 238		9	16 673 170	
-2 059 653		6	-4 910 144	
190 744		4	3 037 260	
2 917 101			15 522 484	
9 166 520			-9 446 692	
3 962 428			17 900 284	
<u>32 333 378</u>			<u>38 776 362</u>	
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter				
-190 334		11	0	
-20 017 100			-20 017 10	
<u>-20 207 434</u>			<u>0</u>	
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter				
-3 308 644			-3 502 032	
-4 000 000		9	-4 000 000	
<u>-7 308 644</u>			<u>-7 502 032</u>	
4 817 300			11 257 230	
11 078 610			27 708 584	
<u>15 895 910</u>			<u>38 965 814</u>	

Selskapet har, i samsvar med NRS 8 God regnskapsskikk for små foretak, unnlatt å utarbeide sammenligningstall til kontantstrømoppstillingen, ettersom det ikke tidligere har vært utarbeidet kontantstrømoppstilling.



Norwegian Hotels and Apartments AS

Org.nr: 996 290 530

Noter til regnskapet for 2022

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk.

Konsolidering

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Norwegian Hotels and Apartments AS, datterselskapene beskrevet i note 11 nedenfor og selskaper som disse har bestemmende innflytelse over. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50 % av aksjene i selskapet, og konsernet er i stand til å utøve faktisk kontroll over selskapet. Minoritetsinteresser inngår i konsernets egenkapital. Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Oppkjøpsmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhetssammenslutninger. Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året inkluderes i konsernregnskapet fra det tidspunktet kontroll oppnås og inntil kontroll opphører.

Tilknyttede selskaper er enheter hvor konsernet har betydelig (men ikke bestemmende) innflytelse, over den finansielle og operasjonelle styringen (normalt ved eierandel på mellom 20 % og 50 %). Konsernregnskapet inkluderer konsernets andel av resultat fra tilknyttede selskaper regnskapsført etter egenkapitalmetoden fra det tidspunktet betydelig innflytelse oppnås og inntil slik innflytelse opphører.

Når konsernets tapsandel overstiger investeringen i et tilknyttet selskap, reduseres konsernets balanseførte verdi til null og ytterligere tap regnskapsføres ikke med mindre konsernet har en forpliktelse til å dekke dette tapet.

Datterselskap/tilknyttet selskap

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

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes



Norwegian Hotels and Apartments AS

Org.nr: 996 290 530

Noter til regnskapet for 2022

å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Anskaffelseskost vurderes etter FIFO- prinsippet. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til full tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

Valuta

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

Kortsiktige plasseringer

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Skatter

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

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

Bruk av estimater

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

Estimater og skjønnsmessige vurderinger evalueres løpende og er basert på historisk erfaring og andre faktorer. Styret og konsernledelsen utarbeider estimater og gjør antakelser/forutsetninger knyttet til fremtiden, og disse vurderingene vil ikke nødvendigvis fullt ut samsvare med det endelige utfallet.

Endringer i regnskapsmessige estimater regnskapsføres i den perioden endringene oppstår.



Norwegian Hotels and Apartments AS

Org.nr: 996 290 530

Noter til regnskapet for 2022

Overgangen fra "små" foretak til "øvrige" foretak

I samsvar med NRS 8 God regnskapsskikk for små foretak er det anledning til å gjøre unntak fra regnskapsloven § 6-6 ved utarbeidelsen av årsregnskapet som gjelder overgangsåret for "små" foretak som blir "øvrige".

Selskapet har, i samsvar med NRS 8 God regnskapsskikk for små foretak, benyttet følgende unntak:

1. Unnlatt å utarbeide sammenligningstall til kontantstrømoppstillingen ettersom det ikke tidligere har vært utarbeidet kontantstrømoppstilling.
2. Unnlatt å utarbeide sammenligningstall til resultatregnskapet i konsernregnskapet ettersom det ikke tidligere har vært utarbeidet konsernregnskap.
3. Unnlatt å omarbeide sammenligningstall til resultatregnskapet, kontantstrømoppstillingen og noteopplysninger. Unntaket for noteopplysninger til tall i balansen gjelder noteopplysninger til balansen som tidligere ikke har vært gitt i samsvar med de forenklete kravene til noteopplysninger for små foretak.

Note 2 - Salgsinntekter

Morselskap			Konsern	
2022	2021		2022	2021
		<i>Pr. virksomhetsområde</i>		
40 071 792	35 249 926	Leieinntekter	42 682 923	0
841 367	195 665	Andre salgsinntekter	777 767	0
0	60 000	Annen driftsrelatert inntekt	0	0
<u>40 913 159</u>	<u>35 505 591</u>		<u>43 460 690</u>	<u>0</u>
		<i>Geografisk fordeling</i>		
40 913 159	35 505 591	Innenlands	43 460 690	0

I samsvar med NRS 8 er det ikke gitt noteopplysninger for forrige år for salgsinntekter.

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Morselskap			Konsern	
2022	2021	Lønnskostnader	2022	2021
1 382 132	960 886	Lønninger	1 393 929	1 093 715
201 170	140 972	Arbeidsgiveravgift	202 833	154 214
44 608	51 104	Pensjonskostnader	44 608	51 104
3 518	5 779	Andre ytelser	8 050	5 779
<u>1 631 428</u>	<u>1 158 741</u>	Sum	<u>1 649 420</u>	<u>1 304 812</u>
		Gjennomsnittlig antall årsverk		
2	2		2	2



Norwegian Hotels and Apartments AS

Org.nr: 996 290 530

Noter til regnskapet for 2022

Morselskap

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

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

Selskapet har ingen daglig leder

Konsern

Konsernet har ingen daglig leder. De ulike selskapenes virksomhet ivaretas av eierne.

Konsern

Ytelser til ledende personer

Konsernet har etablert tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon i de selskap hvor dette er lovpålagt. Ordningene som er etablert tilfredsstillt nødvendige lovkrav.

Morselskap

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende ansatte, tillitsvalgte og aksjeeiere mv.

Det er ikke gitt lån eller stilt sikkerhet til ledende ansatte, tillitsvalgte eller aksjeeiere.

Konsern

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende ansatte, tillitsvalgte og aksjeeiere mv.

Det er ikke gitt lån eller stilt sikkerhet til ledende ansatte, tillitsvalgte eller aksjeeiere.

Morselskap

Konsern

2022	2021	Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2022	2021
60 000	60 000	Lovpålagt revisjon	160 860	155 000
0	57 300	Andre tjenester	0	57 300

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Konsern

I konsernet er enkelte av selskapene ikke avgiftspliktig, og i disse selskapene er merverdiavgift inkludert i revisjonshonoraret.



Norwegian Hotels and Apartments AS

Org.nr: 996 290 530

Noter til regnskapet for 2022

Note 4 - Varige driftsmidler og immaterielle rettigheter

Morselskap

	Lisenser og rettigheter	Tomter, bygninger og annen eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	0	8 287 192	515 592	8 802 784
Anskaffelseskost 31.12.	0	8 287 192	515 592	8 802 784
Akk.avskrivning 31.12.	0	-998 993	-144 839	-1 143 832
Balanseført pr. 31.12.	0	7 288 199	370 753	7 658 952
Årets avskrivninger	0	165 744	25 000	190 744
Økonomisk levetid		50	3	
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	

Konsern

	Lisenser og rettigheter	Tomter, bygninger og annen eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	1 200 000	101 967 133	4 210 175	107 377 308
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	50 722	0	50 722
Avgang solgte driftsmidler	0	0	-2 075 000	-2 075 000
Anskaffelseskost 31.12.	1 200 000	102 017 855	2 135 175	105 353 030
Akk.avskrivning 31.12.	0	-8 485 586	-1 255 057	-9 740 643
Balanseført pr. 31.12.	1 200 000	93 532 269	880 118	95 612 387
Årets avskrivninger	0	1 361 342	793 405	2 154 747
Økonomisk levetid	5 år	10-50 år	5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	

Note 5 - Leieavtaler

Morselskap

Selskapet har tre leieavtaler som gjelder utleielokaler. Avtalene løper til 30.06.2033. Selskapet har opsjon på forlengelse av avtalene med ytterligere 20 år til markedspris.

Av konkurransemessige årsaker oppgis ikke leienivåene.

Konsern

Konsernet har fire leieavtaler som gjelder utleielokaler. Tre avtaler løper til 30.06.2033. Den fjerde avtalen løper til 2041. Samtlige avtaler innehar også en opsjon på forlengelse av avtalene med ytterligere 20 år til markedspris.

Av konkurransemessige årsaker oppgis ikke leienivåene.



Norwegian Hotels and Apartments AS

Org.nr: 996 290 530

Noter til regnskapet for 2022

Note 6 - Skatt

Morselskap		Årets skattekostnad fordeler seg på:	Konsern	
2022	2021		2022	2021
4 034 855	5 073 653	Betalbar skatt	4 145 397	0
0	77 314	Endring utsatt skatt	-494 000	0
<u>4 034 855</u>	<u>5 150 967</u>	Årets totale skattekostnad	<u>3 651 397</u>	<u>0</u>

Morselskap		Beregning av årets skattegrunnlag:	Konsern	
2022	2021		2022	2021
18 156 240	22 834 823	Ordinært resultat før skattekostnad	19 598 782	0
5 212	81 425	Permanente forskjeller	9 806	0
-3 008 000	0	Resultatført konsernbidrag	0	0
178 796	145 809	Endring i midlertidige forskjeller	222 095	0
<u>15 332 248</u>	<u>23 062 057</u>	Alminnelig inntekt	<u>19 830 683</u>	<u>0</u>
0	0	Anvendt fremførbart underskudd	-987 969	0
3 008 000	0	Mottatt konsernbidrag	0	0
-244 018	-13 700 000	Ytet konsernbidrag	0	0
<u>18 096 230</u>	<u>9 362 057</u>	Årets skattegrunnlag	<u>18 842 714</u>	<u>0</u>
3 981 171	2 059 653	Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	4 145 397	0

Morselskap		Oversikt over midlertidige forskjeller	Konsern	
2022	2021		2022	2021
-676 031	-497 235	Driftsmidler inkl goodwill	5 350 906	5 573 001
0	0	Varebeholdning	-252 729	-252 729
<u>-676 031</u>	<u>-497 235</u>	Sum	<u>5 098 177</u>	<u>5 320 272</u>
0	0	Akkumulert fremførbart underskudd	-3 505 289	-1 485 255
<u>-676 031</u>	<u>-497 235</u>	Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>1 592 888</u>	<u>3 835 017</u>
-676 031	-497 235	Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	0	0
<u>0</u>	<u>0</u>	Sum	<u>1 592 888</u>	<u>3 835 017</u>
0	0	Utsatt skatt (22%)	350 435	843 704



Norwegian Hotels and Apartments AS

Org.nr: 996 290 530

Noter til regnskapet for 2022

Konsern

Utsatt skatt nettoføres når konsernet har en juridisk rett til å motregne utsatt skattefordel mot utsatt skatt i balansen og dersom den utsatte skatten er til samme skattemyndighet.

Note 7 - Fordringer og gjeld

Morselskap		Fordringer med forfall senere enn ett år	Konsern	
2022	2021		2022	2021
		Lån til foretak i samme konsern	87 671 124	
87 671 124	92 865 305	Andre fordringer	26 612 787	16 640 192
26 612 787	30 585 126	Lån til tilknyttede selskaper	0	1 072 561
0	0	Sum	114 283 911	17 712 753
<u>114 283 911</u>	<u>123 450 431</u>			

Note 8 - Bankinnskudd

Morselskap		Konsern
2022		2022
187 313	Bundne skattetrekkmidler utgjør	242 471

Note 9 - Egenkapital

Morselskap	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	100 000	140 829 696	140 929 696
Årsresultat	0	14 121 383	14 121 383
Tilleggsutbytte i løpet av året	0	-4 000 000	-4 000 000
<u>Egenkapital 31.12.</u>	<u>100 000</u>	<u>150 951 079</u>	<u>151 051 079</u>

Konsern

Konsernets egenkapital er endret som følger:

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	100 000	149 612 351	149 712 351
Årsresultat	0	13 021 773	13 021 773
Tilleggsutbytte i løpet av året	0	-4 000 000	-4 000 000
<u>Egenkapital 31.12.</u>	<u>100 000</u>	<u>158 634 124</u>	<u>158 734 124</u>



Norwegian Hotels and Apartments AS

Org.nr: 996 290 530

Noter til regnskapet for 2022

Note 10 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	1 000	100 000

Alle aksjer gir samme rettigheter i selskapet.

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

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

Note 11 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskap	Anskaffelses- år	Kontor	Eier- andel	Resultat 2022	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Stensby Eiendomsutvikling AS	2015	Oslo	100 %	-81 260	30 008	220 334
Stor-Oslo Eiendomsutvikling AS	2009	Oslo	100 %	1 955 743	13 906 389	1 044 739
Akershus Omsorgssenter AS	2017	Oslo	100 %	-1 584 498	2 530 353	8 376 000
Gors vei 14 AS	2017	Oslo	100 %	170 836	166 933	1
Gors vei 17 AS	2017	Oslo	100 %	169 459	-27 626	24 946
Gors vei 18 AS	2017	Oslo	100 %	149 418	168 485	199 419
Drøbak Omsorgssenter AS	2017	Oslo	100 %	-1 586 621	785 768	6 270 000
Opera City Apartments AS	2019	Oslo	100 %	49 739	244 148	1
Bjørsvika City Apartments AS	2019	Oslo	100 %	32 812	267 593	1
Central Stay AS	2021	Oslo	100 %	521 096	15 715 659	3 799 754
Sum				-203 276	33 787 710	19 935 195

Note 12 - Lån til foretak i samme konsern

Selskapet har gitt lån til følgende selskaper i samme konsern:

Selskap	2022	2021
Drøbak Omsorgssenter AS	16 214 668	23 278 533
Stensby Eiendomsutvikling AS	25 785 098	26 159 380
Gors vei 14 AS	10 290 021	10 118 135
Gors vei 17 AS	7 604 704	7 478 299
Gors vei 18 AS	7 891 419	7 629 037
Bjørsvika City Apartments AS	9 167 048	9 070 424
Opera City Apartments AS	9 355 201	9 131 498
Stor-Oslo Eiendomsutvikling AS	1 362 965	0
Sum	87 671 124	92 865 306



Norwegian Hotels and Apartments AS

Org.nr: 996 290 530

Noter til regnskapet for 2022

Note 13 - Gjeld til selskap i samme konsern

Selskapet har en langsiktig gjeld til følgende selskap:

Selskap	2022	2021
Stor-Oslo Eiendomsutvikling AS	0	709 621
Akershus Omsorgssenter AS	5 664	517 444
Central Stay AS	6 375 092	7 161 881
Aksershus Omsorgssenter AS - konsernbidrag 2021	5 700 000	5 700 000
Drøbak Omsorgssenter AS - konsernbidrag		8 000 000
Stensby Eiendomsutvikling - konsernbidrag	244 018	0
Sum	<u>12 324 774</u>	<u>22 088 946</u>

Note 14 - Nærstående parter

Morselskap

Morselskapet ansees ikke å ha transaksjoner med nærstående som faller inn under reglene i aksjelovens § 3-8.

Transaksjoner med andre konsernselskaper omfatter i hovedsak følgende transaksjonstyper:

- Renter på mellomværende. Inntektsførte renter fra andre konsernselskaper utgjør NOK 2 915 750.

- Andel av kostnader knyttet til utnyttelse av felles ressurser, for eksempel økonomisystem.

Transaksjonene er ansett å være gjort til markedsmessige vilkår. Slike salgsinntekter utgjør i 2022 NOK 63 000.

Transaksjoner med andre nærstående selskaper enn konsernselskaper omfatter inntekter fra utleie av lokaler og kostnader til innleie av lokaler. Kostnader til innleie av lokaler baserer seg dels på langsiktige leieavtaler som på tidspunktet for etablering av avtalen ansees å være inngått på markedsmessige vilkår, og dels på avtaler med kort løpetid, hvor prisen justeres fortløpende i takt med markedet. Varekostnad fra nærstående selskaper utgjør NOK 25 540 931.

Inntekter fra uleie av lokaler har en kombinasjon av langsiktige avtaler og kortsiktige avtaler. For alle avtaler som inngås tilstreber man å sikre markedsmessig vilkår. Selskapets salgsinntekter på NOK 40 913 159 gjelder inntekter fra avtaler med nærstående selskaper.

Konsern

Andre selskaper enn morselskapet har i liten grad transaksjoner med andre nærstående selskaper enn konsernselskaper, og dessuten i liten grad med andre parter enn morselskapet. I den grad slike avtaler likevel inngås, etterstrebes det å sikre at avtaler inngås på markedsmessige vilkår.

Note 15 - Betinget utfall

Morselskap

Konsernet har ingen betingede forpliktelser som garantier eller tvister/pågående rettsaker som kan gi vesentlig risikoeksponering for konsernet.



Norwegian Hotels and Apartments AS

Org.nr: 996 290 530

Noter til regnskapet for 2022

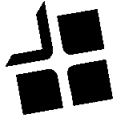
Note 16 - Hendelser etter balansedagen

Morselskap

Det er ikke inntruffet hendelser etter balansedagen som har betydning for vurderingen av selskapets finansielle stilling og resultat.

Konsern

Det er ikke inntruffet hendelser etter balansedagen som har betydning for vurderingen av konsernets finansielle stilling og resultat.



Revisjonsforum AS

Revisjonsforum AS

Postboks 278, NO-2302 HAMAR

Østregate 23, NO-2317 HAMAR

Foretaksregisteret: NO 913 801 415 MVA

Tlf: +47 950 32 126

post@revisjonsforum.no

www.revisjonsforum.no

Til generalforsamlingen i
Norwegian Hotels and Apartments AS

Medlem av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Norwegian Hotels and Apartments AS som viser et overskudd i selskapsregnskapet på 14 121 383 kroner og et overskudd i konsernregnskapet på 13 021 773 kroner.

Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, 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,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

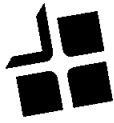
Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 og konsernet 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Revisjonsforum AS

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

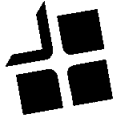
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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 beslutninger 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 anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av internkontroll 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 og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets og konsernets 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 og konsernet ikke kan fortsette driften.



Revisjonsforum AS

- 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.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi har eneansvar for vår konklusjon om konsernregnskapet.

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.

Andre forhold

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

Hamar, 10. november 2023

Revisjonsforum AS


Jan Age Gjerstad
statsautorisert revisor