



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ilir Daci
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 14.06.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		487 005	159 514
Leieinntekter	1	23 739 733	20 482 667
Sum inntekter		24 226 739	20 642 181
Kostnader			
Innleie/kostnader leiligheter		18 865 103	14 703 096
Lønnskostnad	3	2 596 322	2 536 377
Avskrivning på varige driftsmidler	2	1 381 135	646 050
Annen driftskostnad	1,3	2 625 032	1 566 464
Sum kostnader		25 467 593	19 451 987
Driftsresultat		-1 240 854	1 190 195
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 519	3 419
Annen finansinntekt			2 762
Sum finansinntekter		5 519	6 181
Rentekostnad til foretak i samme konsern			20 835
Annen rentekostnad		159 421	145 157
Annen finanskostnad		36	753
Sum finanskostnader		159 457	166 745
Netto finans		-153 938	-160 564
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 394 792	1 029 631
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-306 814	232 404
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 087 978	797 227
Årsresultat		-1 087 978	797 227
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 087 978	797 227
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Overføringer annen egenkapital	5	-1 087 978	797 227
Sum overføringer og disponeringer		-1 087 978	797 227



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	209 652	
Sum immaterielle eiendeler		209 652	
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2	4 871 912	6 253 047
Sum varige driftsmidler		4 871 912	6 253 047
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		249 094	248 969
Sum finansielle anleggsmidler		249 094	248 969
Sum anleggsmidler		5 330 658	6 502 016
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		729 167	1 038 208
Andre fordringer		1 435 533	1 300 250
Konsernfordringer	1	3 532 078	6 191 286
Sum fordringer		5 696 778	8 529 744
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	1 393 944	281 067
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 393 944	281 067
Sum omløpsmidler		7 090 722	8 810 811
SUM EIENDELER		12 421 380	15 312 827

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (61 aksjer à kr. 1000)	5,6	61 000	61 000
Overkurs	5	269 000	269 000
Annen innskutt egenkapital	5	11 457	11 457
Sum innskutt egenkapital		341 457	341 457
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	703 679	1 791 657
Sum opptjent egenkapital		703 679	1 791 657
Sum egenkapital		1 045 136	2 133 114
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		97 162
Sum avsetninger for forpliktelser			97 162
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 363 636	5 454 545
Øvrig langsiktig gjeld		800 000	800 000
Sum annen langsiktig gjeld		5 163 636	6 254 545
Sum langsiktig gjeld		5 163 636	6 351 707
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 294 289	2 011 702
Kortsiktig konserngjeld	1	1 866 726	2 489 292
Annen kortsiktig gjeld		2 051 593	2 327 012
Sum kortsiktig gjeld		6 212 607	6 828 005
Sum gjeld		11 376 244	13 179 713
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 421 380	15 312 827



**Årsregnskap 2019
for
Norwegian Apartments AS**

Foretaksnr. 898594882

Utarbeidet av:

Amesto AccountHouse AS
Autonsert regnskapsførerselskap
Smeltingen 1
0195 OSLO
Organisasjonsnr 957170005

amesto | Simplifying business



Norwegian Apartments AS

Resultatregnskap

	Note	2019	2018
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		487 005	159 514
Løerinntekter	1	23 739 733	20 482 667
Sum driftsinntekter		24 226 739	20 642 181
Driftskostnader			
Innleie/kostnader leiligheter		18 865 103	14 703 096
Lønnskostnad	3	2 596 322	2 536 377
Avskrivning på varige driftsmidler	2	1 381 135	646 050
Annen driftskostnad	1,3	2 625 032	1 566 464
Sum driftskostnader		25 467 593	19 451 987
DRIFTSRESULTAT		(1 240 854)	1 190 195
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		5 519	3 419
Annen finansinntekt		0	2 762
Sum finansinntekter		5 519	6 181
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern		0	20 835
Annen rentekostnad		159 421	145 157
Annen finanskostnad		36	753
Sum finanskostnader		159 457	166 745
NETTO FINANSPOSTER		(153 938)	(160 564)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(1 394 792)	1 029 631
Skattekostnad på ordinært resultat	4	(306 814)	232 404
ORDINÆRT RESULTAT		(1 087 978)	797 227
ÅRSRESULTAT		(1 087 978)	797 227
OVERF. OG DISPONERINGER			
Overføringer annen egenkapital	5	(1 087 978)	797 227
SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER		(1 087 978)	797 227



Norwegian Apartments AS

Balanse pr. 31.12.2019

	Note	31.12.2019	31.12.2018
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	209 652	0
Sum immaterielle eiendeler		209 652	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm	2	4 871 912	6 253 047
Sum varige driftsmidler		4 871 912	6 253 047
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		249 094	248 969
Sum finansielle anleggsmidler		249 094	248 969
SUM ANLEGGSMIDLER		5 330 658	6 502 016
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		729 167	1 038 208
Fordringer på konsernselskap	1	3 532 078	6 191 286
Andre fordringer		1 435 533	1 300 250
Sum fordringer		5 696 778	8 529 744
Bankinnskudd, kontanter o l	7	1 393 944	281 067
SUM OMLØPSMIDLER		7 090 722	8 810 811
SUM EIENDELER		12 421 380	15 312 827



Norwegian Apartments AS

Balanse pr. 31.12.2019

	Note	31.12.2019	31.12.2018
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (61 aksjer à kr. 1000)	5,6	61 000	61 000
Overkurs	5	269 000	269 000
Annen innskutt egenkapital	5	11 457	11 457
Sum innskutt egenkapital		341 457	341 457
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	703 679	1 791 657
Sum opptjent egenkapital		703 679	1 791 657
SUM EGENKAPITAL		1 045 136	2 133 114
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	0	97 162
Sum avsetning for forpliktelser		0	97 162
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 363 636	5 454 545
Øvrig langsiktig gjeld		800 000	800 000
Sum annen langsiktig gjeld		5 163 636	6 254 545
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 163 636	6 351 707
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 294 289	2 011 702
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	1	1 866 726	2 489 292
Annen kortsiktig gjeld		2 051 593	2 327 012
SUM KORTSIKTIG GJELD		6 212 607	6 828 005
SUM GJELD		11 376 244	13 179 713
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 421 380	15 312 827

Oslo, 6/3 2020

I styret for Norwegian Apartments AS

Jan Spandow
StyrelederIlir Daci
Styremedlem/Daglig leder



Norwegian Apartments AS

Noter 2019

Regnskapsprinsipper:

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

Salgsinntekter

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

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

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

Omløpsmidler

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

Kortsiktig gjeld

Dette balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Kundefordringer og andre fordringer

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

Skatt

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



Norwegian Apartments AS

Noter 2019

Note 1 - Konsernmellomværender

<i>Kunde-/kortsiktige fordringer:</i>	2019	2018
The Apartments Company AS	3 469 578	6 113 907
Mottatt KB fra TAC AS	0	14 879
Sum korts. fordring	3 469 578	6 128 786

Kunde-/kortsiktige fordringer til tilknyttede selskaper:

Spabo Eiendom AS	62 500	62 500
------------------	--------	--------

<i>Leverandør-/kortsiktig gjeld:</i>	2019	2018
Lev gjeld til Apartment Service	0	506 933
Gjeld til The Apartments Company AS	0	373 787
Gjeld til Apartment Service AS	659 995	994 796
Sum korts. gjeld	659 995	1 875 516

Leverandør-/kortsiktig gjeld til tilknyttede selskaper:

Spabo Eiendom AS	80 434	613 775
Amesto Accounthouse AS	21 296	29 670
Louises Gate 20 AS	1 105 000	326 608

<i>Inntekter konsern:</i>	2019	2018
Driftsinntekter konsern	21 152 850	16 295 602
Sum inntekter	21 152 850	16 295 602



Norwegian Apartments AS

Noter 2019

Note 2 - Varige driftsmidler

	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.
Anskaffelseskost pr 1/1	8 184 280
Anskaffelseskost pr. 31/12	8 184 280
Akk. av/nedskr pr 1/1	1 931 233
+ Ordinære avskrivninger	1 381 135
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	3 312 368
Balansført verdi pr 31/12	4 871 912
Prosentats for ord avskr	33-20

Note 3 - Lønn, ansatte, revisor

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

Lønn	2 582 500	2 520 899
Andre lønnsrelaterte ytelser	13 822	15 477
Totalt	2 596 322	2 536 377

Ytelser til ledende personer og revisor	2019	2018
Revisjonshonorar (inkl. mva), som består av		
Revisjon	32 875	36 250
Samlet honorar til revisor	32 875	36 250



Norwegian Apartments AS

Noter 2019

Note 4 - Skatt

Årets skattegrunnlag	2019
Resultat før skattekostnader	-1 394 792
Permanente og andre forskjeller	179
Endring i midlertidige forskjeller	263 496
Skattbar inntekt	-1 131 118

Årets skattekostnad	2019	2018
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt og utsatt skattefordel	-306 814	232 404
Samlede ordinære skattekostnader	-306 814	232 404

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt	2019	2018
+ Driftsmidler inkl goodwill	178 150	381 564
+ Utestående fordringer	0	60 082
- Fremførbart skattemessig underskudd	1 131 118	0
Sum positive skatteøkende forskjeller	178 150	441 646
Sum negative skatteøkende forskjeller	1 131 118	0

Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	-952 968	441 646
Balanseført utsatt skatt	0	97 162
Balanseført utsatt skattefordel	209 652	0



Norwegian Apartments AS

Noter 2019

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1	61 000	269 000	1 803 114	2 133 114
Til/fra årets resultat			-1 087 978	-1 087 978
Pr 31.12.	61 000	269 000	715 136	1 045 136

Note 6 - Aksjekapital, aksjonærer

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

Selskapet har 2 aksjonærer, som begge eier mer enn 5 % av aksjene:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
The Apartments Company AS, Oslo	913 532 244	55	90,16 %
Kahrs Holding AS	916 122 764	6	9,84 %

Indirekte eie blant selskapets styre og ledelse:

Navn	Stilling Norwegian Apartments AS	Indir. Eierandel:
Jan Spadow	Styreleder	15,06%
Ilir Daci	Styremedl/dagl. leder	44,99%

Note 7 - Depositum

Bundne bankinnskudd utgjør pr 31.12 i år kr 249 094 og utgjorde pr 31.12 i fjor kr 248 969



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

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

Til generalforsamlingen i Norwegian Apartments AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Norwegian Apartments AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 1 087 978. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no for a more detailed description of DTTL and its member firms.

© Deloitte AS

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

Penneo Dokumentnr: VXXAY-53XKO-MWM02-A117K-ECZLG-FJYZ5



Deloitte.

side 2

Uavhengig revisors beretning -
Norwegian Apartments AS

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 13. mars 2020
Deloitte AS

Torgeir Dahle
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnr: VXXAY-53XKO-MWM02-A117K-ECZLG-FYJZ5



PENNEO

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

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

Torgeir Dahle

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-895849

IP: 81.191.xxx.xxx

2020-03-13 13:17:09Z



Penneo Dokumentnøkkel: VXXAY-53XKO-MWM02-A17K-ECZLG-FY25

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



Norwegian Apartments AS

Noter 2019

Regnskapsprinsipper:

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

Salgsinntekter

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

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

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

Omløpsmidler

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

Kortsiktig gjeld

Dette balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Kundefordringer og andre fordringer

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

Skatt

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



Norwegian Apartments AS

Noter 2019

Note 1 - Konsernmellomværender

	2019	2018
Kunde-/kortsiktige fordringer:		
The Apartments Company AS	3 469 578	6 113 907
Mottatt KB fra TAC AS	0	14 879
Sum korts. fordring	3 469 578	6 128 786

Kunde-/kortsiktige fordringer til tilknyttede selskaper:

Spabo Eiendom AS	62 500	62 500
------------------	--------	--------

	2019	2018
Leverandør-/kortsiktig gjeld:		
Lev.gjeld til Apartment Service	0	506 933
Gjeld til The Apartments Company AS	0	373 787
Gjeld til Apartment Service AS	659 995	994 796
Sum korts. gjeld	659 995	1 875 516

Leverandør-/kortsiktig gjeld til tilknyttede selskaper:

Spabo Eiendom AS	80 434	613 775
Amesto Accounthouse AS	21 296	29 670
Louises Gate 20 AS	1 105 000	326 608

	2019	2018
Inntekter konsern:		
Driftsinntekter konsern	21 152 850	16 295 602
Sum inntekter	21 152 850	16 295 602



Norwegian Apartments AS

Noter 2019

Note 2 - Varige driftsmidler

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.

Anskaffelseskost pr. 1/1	8 184 280
Anskaffelseskost pr. 31/12	8 184 280
Akk. av/nedskr. pr 1/1	1 931 233
+ Ordinære avskrivninger	1 381 135
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	3 312 368
Balanseført verdi pr 31/12	4 871 912
Prosentatsats for ord. avskr.	33-20

Note 3 - Lønn, ansatte, revisor

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

Lønn	2 582 500	2 520 899
Andre lønnsrelaterte ytelser	13 822	15 477
Totalt	2 596 322	2 536 377

Ytelser til ledende personer og revisor	2019	2018
Revisjonshonorar (inkl. mva), som består av:		
Revisjon	32 875	36 250
Samlet honorar til revisor	32 875	36 250



Norwegian Apartments AS

Noter 2019

Note 4 - Skatt

Årets skattegrunnlag 2019

Resultat før skattekostnader	-1 394 792
Permanente og andre forskjeller	179
Endring i midlertidige forskjeller	263 496
Skattbar inntekt	-1 131 118

Årets skattekostnad 2019 2018

Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt og utsatt skattefordel	-306 814	232 404
Samlede ordinære skattekostnader	-306 814	232 404

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt 2019 2018

+ Driftsmidler inkl. goodwill	178 150	381 564
+ Utestående fordringer	0	60 082
- Fremførbart skattemessig underskudd	1 131 118	0

Sum positive skatteøkende forskjeller	178 150	441 646
Sum negative skatteøkende forskjeller	1 131 118	0

Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel -952 968 441 646

Balanseført utsatt skatt	0	97 162
Balanseført utsatt skattefordel	209 652	0



Norwegian Apartments AS

Noter 2019

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	61 000	269 000	1 803 114	2 133 114
Til/fra årets resultat			-1 087 978	-1 087 978
Pr 31.12.	61 000	269 000	715 136	1 045 136

Note 6 - Aksjekapital, aksjonærer

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

Selskapet har 2 aksjonærer, som begge eier mer enn 5 % av aksjene:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
The Apartments Company AS, Oslo	913 532 244	55	90,16 %
Kahrs Holding AS	916 122 764	6	9,84 %

Indirekte eie blant selskapets styre og ledelse:

Navn	Stilling Norwegian Apartments AS	Indir. Eierandel:
Jan Spadow	Styreleder	15,06%
Ilir Daci	Styremedl/dagl. leder	44,99%

Note 7 - Depositum

Bundne bankinnskudd utgjør pr 31.12. i år kr 249 094 og utgjorde pr 31.12. i fjor kr 248 969.



Norwegian Apartments AS

Resultatregnskap

	Note	2019	2018
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		487 005	159 514
Leieinntekter	1	23 739 733	20 482 667
Sum driftsinntekter		24 226 739	20 642 181
Driftskostnader			
Innleie/kostnader leiligheter		18 865 103	14 703 096
Lønnskostnad	3	2 596 322	2 536 377
Avskrivning på varige driftsmidler	2	1 381 135	646 050
Annen driftskostnad	1,3	2 625 032	1 566 464
Sum driftskostnader		25 467 593	19 451 987
DRIFTSRESULTAT		(1 240 854)	1 190 195
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		5 519	3 419
Annen finansinntekt		0	2 762
Sum finansinntekter		5 519	6 181
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern		0	20 835
Annen rentekostnad		159 421	145 157
Annen finanskostnad		36	753
Sum finanskostnader		159 457	166 745
NETTO FINANSPOSTER		(153 938)	(160 564)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(1 394 792)	1 029 631
Skattekostnad på ordinært resultat	4	(306 814)	232 404
ORDINÆRT RESULTAT		(1 087 978)	797 227
ÅRSRESULTAT		(1 087 978)	797 227
OVERF. OG DISPONERINGER			
Overføringer annen egenkapital	5	(1 087 978)	797 227
SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER		(1 087 978)	797 227



Norwegian Apartments AS

Balanse pr. 31.12.2019

	Note	31.12.2019	31.12.2018
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	209 652	0
Sum immaterielle eiendeler		209 652	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2	4 871 912	6 253 047
Sum varige driftsmidler		4 871 912	6 253 047
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		249 094	248 969
Sum finansielle anleggsmidler		249 094	248 969
SUM ANLEGGSMIDLER		5 330 658	6 502 016
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		729 167	1 038 208
Fordringer på konsernselskap	1	3 532 078	6 191 286
Andre fordringer		1 435 533	1 300 250
Sum fordringer		5 696 778	8 529 744
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	1 393 944	281 067
SUM OMLØPSMIDLER		7 090 722	8 810 811
SUM EIENDELER		12 421 380	15 312 827



Norwegian Apartments AS

Balanse pr. 31.12.2019

	Note	31.12.2019	31.12.2018
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (61 aksjer à kr. 1000)	5,6	61 000	61 000
Overkurs	5	269 000	269 000
Annen innskutt egenkapital	5	11 457	11 457
Sum innskutt egenkapital		341 457	341 457
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	703 679	1 791 657
Sum opptjent egenkapital		703 679	1 791 657
SUM EGENKAPITAL		1 045 136	2 133 114
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	0	97 162
Sum avsetning for forpliktelser		0	97 162
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 363 636	5 454 545
Øvrig langsiktig gjeld		800 000	800 000
Sum annen langsiktig gjeld		5 163 636	6 254 545
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 163 636	6 351 707
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 294 289	2 011 702
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	1	1 866 726	2 489 292
Annen kortsiktig gjeld		2 051 593	2 327 012
SUM KORTSIKTIG GJELD		6 212 607	6 828 005
SUM GJELD		11 376 244	13 179 713
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 421 380	15 312 827

Oslo, 6/3 2020

I styret for Norwegian Apartments AS

.....
Jan Spandow
Styreleder.....
Ilir Daci
Styremedlem/Daglig leder



**Årsregnskap 2019
for
Norwegian Apartments AS**

Foretaksnr. 898594882

Utarbeidet av:

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

amesto | Simplifying business
