



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

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:	Iilir Daci
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	06.07.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		2 846 603	410 859
Leieinntekter	1	18 312 221	21 155 773
Sum inntekter		21 158 824	21 566 632
Kostnader			
Innleie/kostnad leiligheter	1	19 945 201	21 540 656
Lønns-/personalkostnader	2	555	592 779
Avskrivning på varige driftsmidler	3	31 288	54 975
Annen driftskostnad	2	2 309 264	1 286 591
Sum kostnader		22 286 308	23 475 002
Driftsresultat		-1 127 484	-1 908 369
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 313	7 464
Annen finansinntekt		1 323	1 882
Sum finansinntekter		2 636	9 346
Rentekostnad til foretak i samme konsern		356 662	200 000
Annen rentekostnad		115 126	56 194
Annen finanskostnad		4 255	162
Sum finanskostnader		476 043	256 357
Netto finans		-473 406	-247 011
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 600 890	-2 155 381
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-345 242	-465 382
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 255 648	-1 689 999
Årsresultat		-1 255 648	-1 689 999
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 255 648	-1 689 999
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Udekket tap	5	-1 255 648	-1 689 999
Sum overføringer og disponeringer		-1 255 648	-1 689 999



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	2 796 854	2 451 612
Sum immaterielle eiendeler		2 796 854	2 451 612
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	3	31 300	62 587
Sum varige driftsmidler		31 300	62 587
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	4 216 034	4 216 034
Andre langsiktige fordringer		518 463	480 793
Sum finansielle anleggsmidler		4 734 497	4 696 827
Sum anleggsmidler		7 562 652	7 211 026
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 548 826	1 459 323
Andre kortsiktige fordringer		35 456	938 065
Konsernfordringer	1	1 357 622	4 014 057
Sum fordringer		2 941 903	6 411 445
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7,8	64 486	180 026
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		64 486	180 026
Sum omløpsmidler		3 006 389	6 591 471
SUM EIENDELER		10 569 041	13 802 497

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5,9	396 150	396 150
Overkurs	5	11 813 850	11 813 850
Sum innskutt egenkapital		12 210 000	12 210 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	15 919 771	14 664 123
Sum opptjent egenkapital		-15 919 771	-14 664 123
Sum egenkapital		-3 709 771	-2 454 123
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 345 332	1 975 410
Leverandørgjeld		1 438	210 580
Skyldig offentlige avgifter		528 165	116 155
Kortsiktig konserngjeld	1,8	11 933 626	13 674 464
Annen kortsiktig gjeld		470 251	280 011
Sum kortsiktig gjeld		14 278 812	16 256 619
Sum gjeld		14 278 812	16 256 619
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 569 041	13 802 497



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 665964

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Ilir Daci
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.07.2022

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.07.2022

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



Organisasjonsnr: 913 532 244
THE APARTMENTS COMPANY AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		2 846 603	410 859
Leieinntekter	1	18 312 221	21 155 773
Sum inntekter		21 158 824	21 566 632
Kostnader			
Innleie/kostnad leiligheter	1	19 945 201	21 540 656
Lønns-/personalkostnader	2	555	592 779
Avskrivning på varige driftsmidler	3	31 288	54 975
Annen driftskostnad	2	2 309 264	1 286 591
Sum kostnader		22 286 308	23 475 002
Driftsresultat		-1 127 484	-1 908 369
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 313	7 464
Annen finansinntekt		1 323	1 882
Sum finansinntekter		2 636	9 346
Rentekostnad til foretak i samme konsern		356 662	200 000
Annen rentekostnad		115 126	56 194
Annen finanskostnad		4 255	162
Sum finanskostnader		476 043	256 357
Netto finans		-473 406	-247 011
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 600 890	-2 155 381
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-345 242	-465 382
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 255 648	-1 689 999
Årsresultat		-1 255 648	-1 689 999
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 255 648	-1 689 999
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5	-1 255 648	-1 689 999
Sum overføringer og disponeringer		-1 255 648	-1 689 999



Organisasjonsnr: 913 532 244
THE APARTMENTS COMPANY AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	2 796 854	2 451 612
Sum immaterielle eiendeler		2 796 854	2 451 612
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	3	31 300	62 587
Sum varige driftsmidler		31 300	62 587
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	4 216 034	4 216 034
Andre langsiktige fordringer		518 463	480 793
Sum finansielle anleggsmidler		4 734 497	4 696 827
Sum anleggsmidler		7 562 652	7 211 026
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 548 826	1 459 323
Andre kortsiktige fordringer		35 456	938 065
Konsernfordringer	1	1 357 622	4 014 057
Sum fordringer		2 941 903	6 411 445
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	7,8	64 486	180 026
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		64 486	180 026
Sum omløpsmidler		3 006 389	6 591 471
SUM EIENDELER		10 569 041	13 802 497
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5,9	396 150	396 150
Overkurs	5	11 813 850	11 813 850



Sum innskutt egenkapital		12 210 000	12 210 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	15 919 771	14 664 123
Sum opptjent egenkapital		-15 919 771	-14 664 123
Sum egenkapital		-3 709 771	-2 454 123
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner		1 345 332	1 975 410
Leverandørgjeld		1 438	210 580
Skyldig offentlige avgifter		528 165	116 155
Kortsiktig konserngjeld	1,8	11 933 626	13 674 464
Annen kortsiktig gjeld		470 251	280 011
Sum kortsiktig gjeld		14 278 812	16 256 619
Sum gjeld		14 278 812	16 256 619
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 569 041	13 802 497



Organisasjonsnr: 913 532 244
THE APARTMENTS COMPANY AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
4.00

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

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

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

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

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



Deloitte.

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

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

Til generalforsamlingen i The Apartments Company AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert The Apartments Company AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig

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

© Deloitte AS

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

Penneo Dokumentnøkkel: 6D55K-6QXQD-7TD53-SQ2WJ-BM3EN-CX0GZ



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
The Apartments Company AS

feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Oslo, 6. juli 2022
Deloitte AS

Eivind Ungersness
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 6D55K-6QXQD-7TD53-SQ2WJ-BM5EN-CX0GZ



PENNEO

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

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

Eivind Ungersness

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5994-4-1479369

IP: 77.18.xxx.xxx

2022-07-06 12:14:35 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 6D55K-6QXQD-7TD53-SQ2WJ-BM3EN-CX0GZ

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>



The Apartments Company AS

Noter 2021

Regnskapsprinsipper:

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

Selskapet har i 2020 innfusjonert det heleide datterselskapet Apartment Service AS, ref til note 5. Sammenligningstallene (2019) i årsregnskap og noter er ikke omarbeidet til å vise tall som om selskapene hadde vært fusjonert i 2019, med mindre annet er spesielt angitt.

Salgsinntekter

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

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.

Aksjer i datterselskap

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden da konsernets størrelse samlet er under maksimalgrensene for små foretak.

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.



The Apartments Company AS

Noter 2021

Note 1 - Konsern - Mellomværender og transaksjoner

Kunde-/kortsiktige fordringer:	2021	2020
Apartment Service AS (innfusjonert i 2020)	0	4 014 057
Norwegian Apartments AS	1 357 622	0
Sum korts. fordring	1 357 622	4 014 057
Kunde-/kortsiktige fordringer til tilknyttede selskaper:		
Amesto Firstpoint AS	0	0
Amesto Solutions AS	0	0
Leverandør-/kortsiktig gjeld:	2021	2020
Norwegian Apartments AS		6 206 597
Amesto Top Temp AS		56 250
Avs. konsernbidrag Apartment Service AS	0	
Gjeld Spabo Eiendom AS	11 817 245	7 411 250
Sum korts. gjeld	11 817 245	13 674 464
Leverandør-/kortsiktige gjeld til tilknyttede selskaper:		
Amesto Accounthouse AS	116 381	88 223
Amesto Group AS	0	
Inntekt konsern	123 636	194 023
Sum driftsinntekter	123 636	194 023
Kostnader konsern:	2021	2020
Innleie fra konsernselskap	19 696 628	17 108 307
Renteinntekter:	2021	2020
Lån til Apartment Service AS (innfusjonert 2020)	0	0
Sum renteinntekter	0	0
Rentekostnader:	2021	2020
Lån fra Spabo Eiendom AS	356 662	200 000
Sum rentekostnader	356 662	200 000



The Apartments Company AS

Noter 2021

Note 2 - Note 8

Selskapet har hatt 80895 4 årsverk i regnskapsåret.

Spesifikasjon av lønnskostnader	I år	I fjor
Lønn	-426 948	138 177
Arbeidsgiveravgift	289 185	292 840
Pensjonskostnader	50 655	45 795
Andre lønnsrelaterte ytelser	87 663	115 968
Totalt	555	592 779

Note 3 - Driftsmidler

Avskrivningstablå

Anskaffelseskost pr. 1/1	2 243 830
+ Tilgang	
- Avgang	
Anskaffelseskost pr. 31/12	2 243 830
Oppskrivning 01.01	
- Avgang	
Oppskrivning 31.12	
Akk. av/nedskr. pr 1/1	2 186 458
+ Ordinære avskrivninger	26 071
+ Avskr. på oppskrivning	
- Tilbakeført avskrivning	
+ Ekstraord nedskrivninger	
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	
Balanseført verdi pr 31/12	31 288
Prosentstans for ord. avskr.	20% - 33%

Note 4 - Skatt

Årets skattegrunnlag	2021
----------------------	------

Noter for The Apartments Company AS

Organisasjonsnr. 913532244



The Apartments Company AS

Noter 2021

Resultat før skattekostnader	-1 600 890
Permanente og andre forskjeller	31 612
Endring i midlertidige forskjeller	587 857
Skattbar inntekt	-981 422

Årets skattekostnad	2021	2020
Betalbar skatt*	0	570
Endring i utsatt skatt og utsatt skattefordel	-345 242	-465 952
Samlede ordinære skattekostnader	-345 242	-465 382

*For lite avsatt skatt 2019

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt	2021	2020
+ Driftsmidler inkl. goodwill	-332 095	-394 058
+ Utestående fordringer	-571 377	78 444
- Fremførbart skattemessig underskudd	11 806 912	10 825 490
- Avskåret rentefradrag til fremføring	2592	2 592

Sum positive skatteøkende forskjeller	0	78 444
Sum negative skatteøkende forskjeller	12 712 975	11 222 140

Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	-12 712 975	-11 143 696
Balanseført utsatt skattefordel	2 796 854	2 451 612



The Apartments Company AS

Noter 2021

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	396 150	11 813 850	-14 664 123	-2 454 123
-Til årets resultat			-1 255 648	-1 255 648
Pr 31.12.	396 150	11 813 850	-15 919 771	-3 709 771

Andre transaksjoner består av:

Note 6 - Investeringer i datterselskap/Fusjon

Følgende selskaper inngår i konsernet 31.12.2021:

	Forretningskontor	Eierandel	Bokført verdi
<u>Morselskap:</u>			
The Apartments Company AS	OSLO		
<u>Datterselskaper:</u>			
Norwegian Apartments AS	Oslo	100,00 %	4 216 034

Selskapet har aksjer i følgende datterselskaper:

Datterselskap, kontorsted:	Eierandel %	Stemme-rett %	Årsresultat siste år	Balanseført EK siste år
Norwegian Apartments AS, Oslo	100,00 %	100,00 %	-2 824 105	-6 468 738



The Apartments Company AS

Noter 2021

Note 7 - Bankinnskudd, kontanter o.l.

	2021	2020
Skattetrekkinnskudd pr 31.12.	48 493	162 849

Note 8 - Kortsiktig gjeld til konsernselskap

Gjeldspost med forfall senere enn 5 år fra balansedagen utgjør pr 31.12. i år kr 6 250 000.-.

Garanti gjelder for lån i Nordea som ligger i datterselskap Norwegian Company AS.

	I år	I fjor
Garantiansvar, kausjoner mv		
sikret ved pant	6 250 000,-	6 250 000,-
Pantsatte eiendeler som sikkerhet for dette		
Josefines Gate 30 AS	6 250 000,-	6 250 000



The Apartments Company AS

Noter 2021

Note 9 - Aksjekapital, aksjonærer

Selskapet har 13 205 aksjer pålydende kr 30 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 396 150.

Selskapet har 2 aksjonærer:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Spabo Eiendom AS, Oslo	947 843 028	6 602,50	50,00 %
Daci Holding AS	998 594 596	6 602,50	50,00 %
SUM		13 205	100 %

Indirekte eie blant selskapets styre og ledelse:

Navn	Stilling The Apartments Company AS	Indir. Eierandel:
Jan Spadow	Styreleder	16,7%
Ilir Daci	Styremedlem	50 %



The Apartments Company AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		2 846 603	410 859
Leieinntekter	1	18 312 221	21 155 773
Sum driftsinntekter		21 158 824	21 566 632
Driftskostnader			
Innleie/kostnad leiligheter	1	19 945 201	21 540 656
Lønns-/personalkostnader	2	555	592 779
Avskrivning på varige driftsmidler	3	31 288	54 975
Annen driftskostnad	2	2 309 264	1 286 591
Sum driftskostnader		22 286 308	23 475 002
DRIFTSRESULTAT		(1 127 484)	(1 908 369)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		1 313	7 464
Annen finansinntekt		1 323	1 882
Sum finansinntekter		2 636	9 346
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern		356 662	200 000
Annen rentekostnad		115 126	56 194
Annen finanskostnad		4 255	162
Sum finanskostnader		476 043	256 357
NETTO FINANSPOSTER		(473 406)	(247 011)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(1 600 890)	(2 155 381)
Skattekostnad på ordinært resultat	4	(345 242)	(465 382)
ORDINÆRT RESULTAT		(1 255 648)	(1 689 999)
ÅRSRESULTAT		(1 255 648)	(1 689 999)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Fremføring av udekket tap	5	(1 255 648)	(1 689 999)
SUM OVERF. OG DISP.		(1 255 648)	(1 689 999)



The Apartments Company AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	2 796 854	2 451 612
Sum immaterielle eiendeler		2 796 854	2 451 612
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	3	31 300	62 587
Sum varige driftsmidler		31 300	62 587
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	6	4 216 034	4 216 034
Andre langsiktige fordringer		518 463	480 793
Sum finansielle anleggsmidler		4 734 497	4 696 827
SUM ANLEGGSMIDLER		7 562 652	7 211 026
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		1 548 826	1 459 323
Fordringer på konsernselskap	1	1 357 622	4 014 057
Andre kortsiktige fordringer		35 456	938 065
Sum fordringer		2 941 903	6 411 445
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7,8		
1921 Debetkort 1503.53.11995		11 967	17 177
1922 DNB BANK fra Apartment Service,		631	0
1923 DNB BANK fra Apartment Service,		3 005	0
1924 DnB 1506.63.01769		389	0
1950 Bankinnskudd for skattetrekk		48 493	162 849
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.		64 486	180 026
SUM OMLØPSMIDLER		3 006 389	6 591 471
SUM EIENDELER		10 569 041	13 802 497



The Apartments Company AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5,9	396 150	396 150
Overkurs	5	11 813 850	11 813 850
Sum innskutt egenkapital		12 210 000	12 210 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	(15 919 771)	(14 664 123)
Sum opptjent egenkapital		(15 919 771)	(14 664 123)
SUM EGENKAPITAL		(3 709 771)	(2 454 123)
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 345 332	1 975 410
Leverandørgjeld		1 438	210 580
Skyldig offentlige avgifter		528 165	116 155
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	1,8		
2460 Leverandørgjeld til selskap i s		116 381	2 793 635
2921 Kortsiktig gjeld Spabo Eiendom		11 817 245	7 411 250
2961 Kortsiktig gjeld Norwegian Apar		0	3 469 578
Sum Kortsiktig gjeld til konsernselskap		11 933 626	13 674 464
Annen kortsiktig gjeld		470 251	280 011
SUM KORTSIKTIG GJELD		14 278 812	16 256 619
SUM GJELD		14 278 812	16 256 619
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 569 041	13 802 497

Oslo, ___ / ___ 2022

I styret for The Apartments Company AS

.....
Jan Spandow
Styreleder

.....
Ilir Daci
Styremedlem/daglig leder

.....
Thor Spandow
Styremedlem



**Årsregnskap 2021
for**

The Apartments Company AS

Foretaksnr. 913532244

Utarbeidet av:

Amesto Accounthouse AS
Autorisert regnskapsførerselskap
Smeltingen 1
0195 OSLO
Organisasjonsnr. 957170005

amesto® | Simplifying business
