



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	988 016 683
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	NORGANI HOTELS AS
Forretningsadresse:	Fridtjof Nansens plass 4 0160 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

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:	Anneli Lindblom
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	20.06.2023

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, 05.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2,1,3	8 955 249	21 250 006
Sum inntekter		8 955 249	21 250 006
Kostnader			
Lønnskostnad	4	2 041 640	3 279 538
Annen driftskostnad	4,2	7 256 436	12 263 756
Sum kostnader		9 298 075	15 543 294
Driftsresultat		-342 826	5 706 712
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		133 332 275	39 015 825
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		8 664 654	2 192 617
Annen finansinntekt	14	21 281 448	78 778 259
Sum finansinntekter		0	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		9 277 790	12 708 996
Annen rentekostnad		46 263 658	30 393 818
Annen finanskostnad	14	13 925 954	25 852 937
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		93 810 976	51 030 950
Ordinært resultat før skattekostnad		93 468 150	56 737 663
Skattekostnad på ordinært resultat	5	29 981 615	21 044 542
Ordinært resultat etter skattekostnad		63 486 535	35 693 121
Årsresultat		63 486 535	35 693 121
Totalresultat		63 486 535	35 693 121
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		63 486 535	35 693 121
Sum overføringer og disponeringer	6	63 486 535	35 693 121



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	12 865 114	42 846 729
Sum immaterielle eiendeler		12 865 114	42 846 729
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7,8	4 563 456 556	4 563 456 556
Lån til foretak i samme konsern	7	58 000 000	58 000 000
Andre fordringer		388 130	307 777
Sum finansielle anleggsmidler		4 621 844 686	4 621 764 333
Sum anleggsmidler		4 634 709 800	4 664 611 062
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		4 480	1 902
Andre fordringer		4 674 846	7 863 643
Konsernfordringer	7	133 332 275	39 015 825
Sum fordringer	9	138 011 601	46 881 371
Investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		395 518 519	423 518 727
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		395 518 519	423 518 727
Sum omløpsmidler		533 530 121	470 400 097



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
SUM EIENDELER		5 168 239 921	5 135 011 159
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6,11	2 160 076 968	2 160 076 968
Overkurs	6	570 086 721	570 086 721
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital	6	2 730 163 689	2 730 163 689
Opptjent egenkapital			
Fond	6	52 831 062	52 831 062
Minoritetsinteresser	6	99 179 655	35 693 121
Sum opptjent egenkapital		152 010 717	88 524 182
Sum egenkapital		2 882 174 405	2 818 687 871
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	1 151 820 215	1 180 163 714
Sum annen langsiktig gjeld		1 151 820 215	1 180 163 714
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		151 038	184 639
Skyldige offentlige avgifter		663 366	2 075 847
Annen kortsiktig gjeld		1 133 430 897	1 133 899 089
Sum kortsiktig gjeld		1 134 245 300	1 136 159 575
Sum gjeld		2 286 065 515	2 316 323 288
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 168 239 921	5 135 011 159



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 648870

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 016 683
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NORGANI HOTELS AS
Forretningsadresse: Fridtjof Nansens plass 4
0160 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Anneli Lindblom
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2023

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 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, 05.08.2023

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: 988 016 683
NORGANI HOTELS AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1, 2, 1, 3	8 955 249	21 250 006
Sum inntekter		8 955 249	21 250 006
Kostnader			
Lønnskostnad	4	2 041 640	3 279 538
Annen driftskostnad	4, 2	7 256 436	12 263 756
Sum kostnader		9 298 075	15 543 294
Driftsresultat		-342 826	5 706 712
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		133 332 275	39 015 825
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		8 664 654	2 192 617
Annen finansinntekt	14	21 281 448	78 778 259
Sum finansinntekter		0	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		9 277 790	12 708 996
Annen rentekostnad		46 263 658	30 393 818
Annen finanskostnad	14	13 925 954	25 852 937
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		93 810 976	51 030 950
Ordinært resultat før skattekostnad		93 468 150	56 737 663
Skattekostnad på ordinært resultat	5	29 981 615	21 044 542
Ordinært resultat etter skattekostnad		63 486 535	35 693 121
Årsresultat		63 486 535	35 693 121
Totalresultat		63 486 535	35 693 121
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		63 486 535	35 693 121
Sum overføringer og disponeringer	6	63 486 535	35 693 121



Selskapskapital	6,11	2 160 076 968	2 160 076 968
Overkurs	6	570 086 721	570 086 721
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital	6	2 730 163 689	2 730 163 689
Opptjent egenkapital			
Fond	6	52 831 062	52 831 062
Minoritetsinteresser	6	99 179 655	35 693 121
Sum opptjent egenkapital		152 010 717	88 524 182
Sum egenkapital		2 882 174 405	2 818 687 871
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelses		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	1 151 820 215	1 180 163 714
Sum annen langsiktig gjeld		1 151 820 215	1 180 163 714
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		151 038	184 639
Skyldige offentlige avgifter		663 366	2 075 847
Annen kortsiktig gjeld		1 133 430 897	1 133 899 089
Sum kortsiktig gjeld		1 134 245 300	1 136 159 575
Sum gjeld		2 286 065 515	2 316 323 288
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 168 239 921	5 135 011 159



Organisasjonsnr: 988 016 683
NORGANI HOTELS AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper
se vedlegg

Note
1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

Note
2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1385111.00	2470459.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	262931.00	421453.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	323444.00	309241.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	70154.00	78385.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2041640.00	3279538.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader



<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>		
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>	
Konsernregnskap			
Morselskapet sitt navn			
Forretningskontor for morselskapet			
 Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen			
<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>



Norgani Hotels AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING	2022	2021
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		
Resultat før skattekostnad	93 468 150	56 737 663
Endring i kundefordringer	-94 319 028	23 388 596
Endring i leverandørgjeld	-33 601	22 726
Endring i andre poster	29 080 373	-3 242 512
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	28 195 894	76 906 473
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER		
Nedbetaling av langsiktig gjeld	-56 686 499	-28 343 498
Opptak av langsiktig gjeld	0	494 393 943
Opptak(+) / nedbetaling(-) av gjeld til foretak i	490 398	-546 572 875
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-56 196 101	-80 522 430
Netto endring i likvider gjennom året	-28 000 206	-3 615 957
Likviditetsbeholdning 01.01	423 518 727	427 134 684
Likviditetsbeholdning 31.12	395 518 519	423 518 727

Kontantstrømanalysen er satt opp i henhold til indirekte metode.

Org.nr. 991 393 048



Årsregnskap
2022
Norgani Hotels AS

Organisasjonsnummer: 988 016 683



Norgani Hotels AS

Noter til årsregnskapet
2022

1 Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

Årsregnskapet er utarbeidet i norske kroner, og det er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk. Det er ingen endring i regnskapsprinsipp sammenlignet med 2021.

Driftsinntekter

Løeinntekter vurderes til virkelig verdi av vederlaget og inntektsføres i henhold til opptjeningsprinsippet. Tjenester inntektsføres etterhvert som de utføres.

Tilskudd fra det offentlige er knyttet til Covid-19 kompensasjonsordningene, jfr. Lov om midlertidig tilskuddsordning for foretak med stort omsetningsfall. Tilskuddet inntektsføres når vedtak om tilskudd foreligger og bruttoføres som annen driftsinntekt.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Aksjer i datterselskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i datterselskaper. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp.

Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Utenlandsk valuta

Fordringer og gjeld i utenlandsk valuta vurderes etter kursen ved regnskapsårets slutt. Kursgevinster og kurstap presenteres i utgangspunktet under finansposter som annen finansinntekt og annen finanskostnad. Kursgevinster og kurstap knyttet til salg og kjøp i utenlandsk valuta føres som salgsinntekter og annen driftskostnad.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for 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.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet.

Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.

Skatt på avgitt konsernbidrag som er ført som økt kostpris på aksjer i andre selskaper, og skatt på mottatt konsernbidrag som er ført direkte mot egenkapitalen, er ført direkte mot skatt i balansen (føringen skjer mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på betalbar skatt og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på utsatt skatt).

Kontantstrømpoppstilling

Kontantstrømpoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.



Norgani Hotels AS	Noter til årsregnskapet 2022
--------------------------	-------------------------------------

2 Transaksjoner med nærstående parter

Selskapet har følgende transaksjoner med nærstående parter:

	2022	2021
Fakturert management fee	8 955 249	15 733 275
Kostnadsført management fee	4 390 715	9 130 491
Sum transaksjoner med nærstående parter	13 345 964	24 863 766

Konserninterne aksjeutbytte, renteinntekter og rentekostnader fremgår direkte av resultatregnskapet.
Konserninterne mellomværende fremgår direkte av balansen.
Vedrørende bankinnskudd, se note 7.

3 Tilskudd

Selskapet mottok kr 5 505 228 i tilskudd fra det offentlige knyttet til Covid-19 i 2021, jfr. Lov om midlertidig tilskuddsordning for foretak med stort omsetningsfall .
Det er ikke mottatt tilskudd i 2022.

4 Ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

	2022	2021
Lønnskostnader består av følgende poster:		
Lønninger	1 385 111	2 470 459
Arbeidsgiveravgift	262 931	421 453
Pensjonskostnader	323 444	309 241
Andre lønnskostnader	70 154	78 385
Sum lønnskostnader	2 041 640	3 279 538

Årsverk	1	1
---------	---	---

Offentlig tjenestepensjonsordning

Foretaket er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i loven.

Godtgjørelser

	Daglig leder	Styret
Lønn		
Annen godtgjørelse		
Pensjonskostnader		
Sum godtgjørelser	0	0

Daglig leder er ansatt i det ultimate morselskapet Pandox AB . Kostnad for Norgani Hotels AS blir belastet i form av management fee, se note 2.

	2022	2021
Revisor		
Lovpålagt revisjon	66 487	103 800
Andre attestasjonstjenester	0	254 200
Sum godtgjørelser	66 487	358 000



Norgani Hotels AS		Noter til årsregnskapet 2022				
5	Skatter		2022	2021		
<i>Spesifikasjon av forskjellen mellom regnskapsmessig resultat før skattekostnad og skattepliktig nettoinntekt:</i>						
	Resultat før skattekostnad		93 468 150	56 737 663		
	Permanente forskjeller		42 811 922	38 919 347		
	Endring midlertidige forskjeller		-2 122 618	6 033 963		
	Tilordnet fremførbart skattemessig underskudd		-134 157 454	-101 690 973		
	Årets skattepliktige resultat		0	0		
	Betalbar skatt av årets skattepliktige inntekt		0	0		
	Endring utsatt skatt		29 981 615	21 044 542		
	Skattekostnad i resultatregnskapet		29 981 615	21 044 542		
		31.12.2021	31.12.2022	Endring		
<i>Spesifikasjon av midlertidige forskjeller og beregning av utsatt skatt:</i>						
	Midlertidige forskjeller knyttet til:					
	Varige driftsmidler	-44 293	-35 434	-8 859		
	Pensjonsforpliktelser	307 777	388 130	-80 353		
	Andre forskjeller	-2 326 805	-293 399	-2 033 406		
	Sum midlertidige forskjeller i årets skattepliktige inntekt	-2 063 321	59 297	-2 122 618		
	Underskudd til fremføring	-192 694 537	-58 537 083			
	Sum midlertidige forskjeller	-194 757 858	-58 477 786			
	Utsatt skatt (+) / utsatt skattefordel (-)	-42 846 729	-12 865 114	-29 981 615		
<p>Ved beregning av betalbar skatt benyttes 22% og for utsatt skatt / utsatt skattefordel benyttes 22% for 2021 og 22% for 2022.</p>						
6	Egenkapital					
		Aksjekapital	Overkurs	Fond for vurderings-forskjeller	Annen opptjent egenkapital	Sum egenkapital
	Egenkapital 01.01.2022	2 160 076 968	570 086 721	52 831 062	35 693 121	2 818 687 871
	Årsresultat				63 486 535	63 486 535
	Egenkapital 31.12.2022	2 160 076 968	570 086 721	52 831 062	99 179 655	2 882 174 405
7	Pantstillelser					
	Gjeld sikret ved pant					1 151 820 215
<i>Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for morselskapets låneavtale med DNB:</i>						
	Aksjer i datterselskap					4 563 456 556
	Lån til konsernselskap					58 000 000
	Fordringer på konsernselskap					133 332 275
	SUM					4 754 788 831
			2022	2021		
	Gjeld til kredittinstitusjoner vil fem år etter regnskapsårets slutt utgjøre:		0	0		
<p>Selskapets kassekreditt inngår i morselskapets konsernkontoordning med banken. Av selskapets bankinnskudd inngår kr 395 425 325 i morselskapets konsernkontoordning med banken. Linjen for bankinnskudd er derfor reelt sett en konsernintern fordring. Renter rapporteres som konsernintern.</p>						



Norgani Hotels AS	Noter til årsregnskapet 2022
--------------------------	-------------------------------------

8 Aksjer og andeler i datterselskaper og felleskontrollert virksomhet pr. 31.12.2022

	Forretnings- kontor	Verdi i balansen	Eierandel / Stemmeandel	Sum EK	Resultat
Foretaksnavn					
Norgani Hotelleiendom AS	Oslo	181 300 000	100%	437 425 543	-1 223 891
Norgani Sweden Holding AB*	Stockholm	4 292 100 000	100%	4 486 982 722	-1 891
Hotellinvest Holding AS	Oslo	90 056 556	100%	92 564 994	-21 590
Sum aksjer og andeler vurdert som anleggsmidler:		4 563 456 556			

* Regnet om til NOK med kurs pr 31.12.

9 Kundefordringer og andre kortsiktige fordringer

Kundefordringer og andre kortsiktige fordringer er vurdert til pålydende.

10 Bundne midler

Av innestående i bank er kr 94 593 bundet til ansattes skattetrekkmidler.

11 Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

Selskapets aksjekapital, kr 2 160 076 968, er fordelt på 77 145 606 aksjer, hver pålydende kr 28. Alle aksjer har like rettigheter.

Selskapets aksjonærer er:	Eierandel:
Sech Holding AB	100%

12 Finansiell markedsrisiko

Norgani Hotels AS er eksponert for svingninger i rentemarkedet. For å redusere denne risikoen benytter selskapet renteswapavtaler. Renteswapavtalene ligger i andre selskaper i konsernet.

13 Konsernregnskap

Selskapet er unntatt plikt for utarbeidelse av konsernregnskap i henhold til Regnskapsloven § 3-7. Konsernregnskap utarbeides av Pandox AB med forretningsadresse i Stockholm, Sverige og finnes tilgjengelig på pandox.se/investor-relations.

14 Valuta

	2022	2021
Av "Annen finansinntekt" og "Annen finanskostnad" består følgende av valutatap / - gevinst:		
Valutagevinst	21 281 448	78 773 785
Valutatap	0	0
Netto gevinst(+) / tap (-)	21 281 448	78 773 785



Årsberetning 2022

Norgani Hotels AS er et hotelleiendomsselskap med hotelleiendommer i Norge, Sverige, Finland og Danmark. Leietakerne er hovedsakelig de største hotellkjedene som opererer i Norden.

Norgani Hotels har primært tre og firestjerners hoteller beliggende i større byer i Norden. Historisk har disse hoteller hatt en mer stabil omsetning enn hoteller i de øverste markedssegmentene og for bransjen under ett.

Norgani Hotels AS er 100 % eid av Sech Holding AB, Stockholm som igjen er heleid av Pandox AB. Pandox AB er notert på Stockholmsbørsen.

Årsregnskap for 2022 er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god norsk regnskapsskikk.

I henhold til regnskapslovens krav bekrefter styret at grunnlaget for fortsatt drift er til stede. Årsregnskapet for 2022 er utarbeidet i samsvar med dette.

Etter styrets mening gir årsregnskapet en rettvise oversikt over resultat for året og stilling ved årsslutt.

Risikostyring

Risikostyring skal sikre at risiko av betydning for Norgani Hotels blir klarlagt, analysert og håndtert så effektivt som mulig på en systematisk og kostnadseffektiv måte.

Finansielle risikoforhold

Selskapets finansielle risikoer er primært knyttet til likviditetsrisiko, valutarisiko, renterisiko og kredittrisiko.

Selskapet søker løpende å ha en likviditetsbuffer som er avpasset avdragsprofil på gjelden og løpende kortsiktige svingninger i driftskapitalbehov. Selskapet har som policy å ha en tilfredsstillende likviditetsreserve/soliditet, samt lange låneavtaler uten finansielle covenants (lånepåbud).

Valutarisikoen i selskapet er hovedsakelig knyttet til selskapets netto investeringer i Sverige, Danmark og Finland gjennom selskapets datterselskaper.

Selskapet er eksponert for renterisiko. Denne risikoen søkes avdempet med rentesikring.



Skapets drift

Norgani Hotels AS sin virksomhet består i å investere i og forvalte hotelleiendommer gjennom sine datterselskaper. Forvaltningen skjer dels gjennom ansatte og dels gjennom en management avtale med Padox AB.

Rentebærende lån til kredittinstitusjoner pr 31. desember 2021 var 1 123,5 millioner kroner (1 180,2 millioner kroner). Gjenstående løpetid for lånet var 1,0 år (2,0 år).

Utbyttet som i et normalt år ville blitt utdelt fra det svenske datterselskapet, er ikke utdelt i 2022 eller i 2021, på grunn av forsiktighet i forbindelse med Corona-pandemien.

Selskapet er eksponert for svingninger i valutamarkedet og endringer i valutakursen fører til svingninger i selskapets finansposter. Største del av endringene i årets resultat skyldes urealiserte kursgevinster i 2022.

Likviditetssituasjonen

Selskapet er en del av et konsern hvor Padox AB er morselskap. Selskapet er en del av konsernets cash pool og som sådan vurderes likviditetssituasjonen som god.

Personal og organisasjon

Selskapet har en ansatte.

Godtgjørelse til styret, administrerende direktør og revisor er opplyst i note 4 til årsregnskapet.

Alle selskaper i Padox-gruppen har en styre- og ledelsesforsikring som dekker daglig leders og ledelsens ansvar inntil SEK 200 millioner.

Helse, arbeidsmiljø og sikkerhet

Styret legger vekt på at arbeidsmiljøet i selskapet skal være godt gjennom gode lokaliteter, dynamisk arbeidsmiljø og utfordrende arbeidsoppgaver.

Diskrimineringslovens formål er å fremme likestilling, sikre like muligheter og rettigheter og å hindre diskriminering på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion og livssyn. Selskapet arbeider aktivt, målrettet og planmessig for å fremme lovens formål innenfor vår virksomhet. Aktivitetene omfatter blant annet rekruttering, lønns- og arbeidsvilkår, forfremmelse, utviklingsmuligheter og beskyttelse mot trakassering.



Ytre miljø

Konsernets virksomhet, forvaltning og utleie av hotelleiendom, forurenses i liten grad det ytre miljø. Ved utviklings- og rehabiliteringsprosjekter søkes det i størst mulig grad å bruke miljøvennlige materialer og legge til rette for miljøvennlig avfallshåndtering.

Norgani Hotels forvalter en betydelig eiendomsmasse og er dermed med på å prege lokalmiljøet rundt eiendommene. Selskapet har som ambisjon å bidra til utvikling av det ytre rom gjennom rehabilitering, vedlikehold og eventuelt nybygging.

Styret

Selskapets styre består av Anneli Lindblom - leder og styremedlemmene Jonas Torner og Karl Joakim Andersson, alle valgt fra 3. juni 2022.

Aksjonærforhold

Totalt antall utestående aksjer per 31. desember 2022 er 77 145 606. Alle aksjene eies av Sech Holding AB, Stockholm, som igjen er 100 prosent eid av Pandox AB (publ.), Stockholm.

Framtidsutsikter

Pandox sitt mål er å skape vekst i kontantstrømmene gjennom stabile leieinntekter og prosjektutvikling i eksisterende eiendomsportefølje kombinert med mulighet til å gjøre opportunistiske oppkjøp. Evnen til å skape positive kontantstrømmer er avhengig av veksten i hotellmarkedet, men også av markedsforhold generelt. I løpet av året 2022 har markedsforholdene klart endret seg, blant annet gjennom økt inflasjon, renter og energikostnader. Så langt har vi ikke sett den fulle konsekvensen av lavkonjektoren vi er på veg inn i, men det er åpenbart at vi nå og en tid fremover, vil navigere i et svakere og et mer usikkert marked. Til tross for dette mener vi at Pandox sin evne som selskap er styrket gjennom erfaringene vi gjorde under restriksjonene i forbindelse med covid-19-pandemien.

Disponering av årsresultat

Styret foreslår at årets overskudd i selskapet på 63,5 millioner kroner overføres til annen egenkapital.

Redegjørelse etter åpenhetsloven

Selskapets redegjørelse etter åpenhetsloven vil bli publisert på selskapets nettsider, www.pandox.se. innen 30. juni 2023.



Oslo, 20.06.2023

Norgani Hotels AS

Anneli Lindblom
Styrets leder

Jonas Törner
Styremedlem

Karl Joakim Andersson
Styremedlem



 Securely signed with Brevio

Årsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Anneli Elisabet Lindblom	BANKID	2023-06-22 11:18
JONAS TÖRNER	BANKID	2023-06-21 16:09
Joakim Andersson	BANKID	2023-06-30 11:05

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



Til generalforsamlingen i Norgani Hotels AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Norgani Hotels AS 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, og
- gir årsregnskapet 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.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. 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.

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapførerselskap



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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 30. juni 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Lars Kristian Jørgensen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning Norgani Hotels AS

Signers:

Name	Method	Date
Jørgensen, Lars Kristian	BANKID_MOBILE	2023-06-30 22:45

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.