



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 13.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 20.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		-59 782	487 005
Leieinntekter	1	20 643 803	23 739 733
Sum inntekter		20 584 022	24 226 739
Kostnader			
Innleie/kostnader leiligheter		18 858 728	18 865 103
Lønnskostnad	3	2 126 471	2 596 322
Avskrivning på varige driftsmidler	2	1 362 232	1 381 135
Annen driftskostnad	1,3	4 094 277	2 625 032
Sum kostnader		26 441 708	25 467 593
Driftsresultat		-5 857 686	-1 240 854
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 257	5 519
Annen finansinntekt		147	
Sum finansinntekter		29 404	5 519
Annen rentekostnad		159 532	159 421
Annen finanskostnad		15 860	36
Sum finanskostnader		175 391	159 457
Netto finans		-145 987	-153 938
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 003 673	-1 394 792
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-1 313 905	-306 814
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 689 768	-1 087 978
Årsresultat		-4 689 768	-1 087 978
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-4 689 768	-1 087 978
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5	-3 986 089	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Overføringer annen egenkapital	5	-703 679	-1 087 978
Sum overføringer og disponeringer		-4 689 768	-1 087 978



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	1 523 557	209 652
Sum immaterielle eiendeler		1 523 557	209 652
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2	3 509 680	4 871 912
Sum varige driftsmidler		3 509 680	4 871 912
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		168 873	249 094
Sum finansielle anleggsmidler		168 873	249 094
Sum anleggsmidler		5 202 110	5 330 658
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			729 167
Andre fordringer		1 342 648	1 435 533
Konsernfordringer	1	6 206 964	3 532 078
Sum fordringer		7 549 612	5 696 778
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	540 906	1 393 944
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		540 906	1 393 944
Sum omløpsmidler		8 090 518	7 090 722
SUM EIENDELER		13 292 629	12 421 380

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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
Udekket tap		3 986 089	
Sum opptjent egenkapital		-3 986 089	703 679
Sum egenkapital		-3 644 632	1 045 136
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 090 909	4 363 636
Øvrig langsiktig gjeld		800 000	800 000
Sum annen langsiktig gjeld		4 890 909	5 163 636
Sum langsiktig gjeld		4 890 909	5 163 636
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 226 888	2 294 289
Kortsiktig konserngjeld	1	6 403 227	1 866 726
Annen kortsiktig gjeld		2 416 236	2 051 593
Sum kortsiktig gjeld		12 046 352	6 212 607
Sum gjeld		16 937 261	11 376 244
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 292 629	12 421 380



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 289540

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 13.04.2021

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 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 12.06.2021

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: 898 594 882
NORWEGIAN APARTMENTS AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		-59 782	487 005
Leieinntekter	1	20 643 803	23 739 733
Sum inntekter		20 584 022	24 226 739
Kostnader			
Innleie/kostnader			
leiligheter		18 858 728	18 865 103
Lønnskostnad	3	2 126 471	2 596 322
Avskrivning på varige driftsmidler	2	1 362 232	1 381 135
Annen driftskostnad	1,3	4 094 277	2 625 032
Sum kostnader		26 441 708	25 467 593
Driftsresultat		-5 857 686	-1 240 854
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 257	5 519
Annen finansinntekt		147	
Sum finansinntekter		29 404	5 519
Annen rentekostnad		159 532	159 421
Annen finanskostnad		15 860	36
Sum finanskostnader		175 391	159 457
Netto finans		-145 987	-153 938
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-1 313 905	-306 814
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 689 768	-1 087 978
Årsresultat		-4 689 768	-1 087 978
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-4 689 768	-1 087 978
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5	-3 986 089	
Overføringer annen egenkapital	5	-703 679	-1 087 978
Sum overføringer og disponeringer		-4 689 768	-1 087 978



Organisasjonsnr: 898 594 882
NORWEGIAN APARTMENTS AS

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2020	2019
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	4	1 523 557	209 652
Sum immaterielle eiendeler		1 523 557	209 652

Varige driftsmidler

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2	3 509 680	4 871 912
Sum varige driftsmidler		3 509 680	4 871 912

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer		168 873	249 094
Sum finansielle anleggsmidler		168 873	249 094

Sum anleggsmidler		5 202 110	5 330 658
--------------------------	--	------------------	------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer			729 167
Andre fordringer		1 342 648	1 435 533
Konsernfordringer	1	6 206 964	3 532 078
Sum fordringer		7 549 612	5 696 778

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	7	540 906	1 393 944
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		540 906	1 393 944

Sum omløpsmidler		8 090 518	7 090 722
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		13 292 629	12 421 380
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - 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
Udekket tap		3 986 089	
Sum opptjent egenkapital		-3 986 089	703 679
Sum egenkapital		-3 644 632	1 045 136
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner		4 090 909	4 363 636
Øvrig langsiktig gjeld		800 000	800 000
Sum annen langsiktig gjeld		4 890 909	5 163 636
Sum langsiktig gjeld		4 890 909	5 163 636
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 226 888	2 294 289
Kortsiktig konserngjeld	1	6 403 227	1 866 726
Annen kortsiktig gjeld		2 416 236	2 051 593
Sum kortsiktig gjeld		12 046 352	6 212 607
Sum gjeld		16 937 261	11 376 244
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 292 629	12 421 380



Organisasjonsnr: 898 594 882
NORWEGIAN APARTMENTS AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	61.00	1000.00	61000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
The Apartments Company AS	61.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	61.00	100.00%

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

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



**Årsregnskap 2020
for
Norwegian Apartments AS**

Foretaksnr. 898594882

Utarbeidet av:

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

amesto | Simplifying business



Norwegian Apartments AS

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		(59 782)	487 005
Leieinntekter	1	20 643 803	23 739 733
Sum driftsinntekter		20 584 022	24 226 739
Driftskostnader			
Innleie/kostnader leiligheter		18 858 728	18 865 103
Lønnskostnad	3	2 126 471	2 596 322
Avskrivning på varige driftsmidler	2	1 362 232	1 381 135
Annen driftskostnad	1,3	4 094 277	2 625 032
Sum driftskostnader		26 441 708	25 467 593
DRIFTSRESULTAT		(5 857 686)	(1 240 854)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		29 257	5 519
Annen finansinntekt		147	0
Sum finansinntekter		29 404	5 519
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		159 532	159 421
Annen finanskostnad		15 860	36
Sum finanskostnader		175 391	159 457
NETTO FINANSPOSTER		(145 987)	(153 938)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(6 003 673)	(1 394 792)
Skattekostnad på ordinært resultat	4	(1 313 905)	(306 814)
ORDINÆRT RESULTAT		(4 689 768)	(1 087 978)
ÅRSRESULTAT		(4 689 768)	(1 087 978)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Overføringer annen egenkapital	5	(703 679)	(1 087 978)
Fremføring av udekket tap	5	(3 986 089)	0
SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER		(4 689 768)	(1 087 978)



Norwegian Apartments AS

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	1 523 557	209 652
Sum immaterielle eiendeler		1 523 557	209 652
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2	3 509 680	4 871 912
Sum varige driftsmidler		3 509 680	4 871 912
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		168 873	249 094
Sum finansielle anleggsmidler		168 873	249 094
SUM ANLEGGSMIDLER		5 202 110	5 330 658
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		0	729 167
Fordringer på konsernselskap	1	6 206 964	3 532 078
Andre fordringer		1 342 648	1 435 533
Sum fordringer		7 549 612	5 696 778
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	540 906	1 393 944
SUM OMLØPSMIDLER		8 090 518	7 090 722
SUM EIENDELER		13 292 629	12 421 380



Norwegian Apartments AS

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
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	0	703 679
Udekket tap		(3 986 089)	0
Sum opptjent egenkapital		(3 986 089)	703 679
SUM EGENKAPITAL		(3 644 632)	1 045 136
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 090 909	4 363 636
Øvrig langsiktig gjeld		800 000	800 000
Sum annen langsiktig gjeld		4 890 909	5 163 636
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 890 909	5 163 636
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		3 226 888	2 294 289
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	1	6 403 227	1 866 726
Annen kortsiktig gjeld		2 416 236	2 051 593
SUM KORTSIKTIG GJELD		12 046 352	6 212 607
SUM GJELD		16 937 261	11 376 244
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 292 629	12 421 380

Oslo, 6/3 2021

I styret for Norwegian Apartments AS

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



Norwegian Apartments AS

Noter 2020

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 2020

Note 1 - Konsernmellomværender

Kunde-/kortsiktige fordringer:	2020	2019
The Apartments Company AS	6 206 964	3 469 578
Sum korts. fordring	6 206 964	3 469 578
Kunde-/kortsiktige fordringer til tilknyttede selskaper:		
Spabo Eiendom AS	0	62 500
Leverandør-/kortsiktig gjeld:	2020	2019
Gjeld til The Apartments Company AS	4 014 057	659 995
Sum korts. gjeld	4 014 057	659 995
Leverandør-/kortsiktig gjeld til tilknyttede selskaper:		
Spabo Eiendom AS	131 172	80 434
Amesto Accounthouse AS	15 398	21 296
Louises Gate 20 AS	2 242 600	1 105 000
Inntekter konsern:	2020	2019
Driftsinntekter konsern	17 193 658	21 152 850
Sum inntekter	17 193 658	21 152 850



Norwegian Apartments AS

Noter 2020

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	3 312 368
+ Ordinære avskrivninger	1 362 232
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	4 674 600
Balansført verdi pr 31/12	3 509 680
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 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.

	2020	2019
Lønn	2 126 471	2 582 500
Andre lønnsrelaterte ytelser	0	13 822
Totalt	2 126 471	2 596 322

Ytelser til ledende personer og revisor

	2020	2019
Revisjonshonorar (inkl. mva), som består av:		
Revisjon	40 875	32 875
Samlet honorar til revisor	40 875	32 875



Norwegian Apartments AS

Noter 2020

Note 4 - Skatt

Årets skattegrunnlag 2020

Resultat før skattekostnader	-6 003 673
Permanente og andre forskjeller	31 378
Endring i midlertidige forskjeller	527 675
Skattbar inntekt	-5 444 620

Årets skattekostnad 2020 2019

Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt og utsatt skattefordel	-1 313 905	-306 814
Samlede ordinære skattekostnader	-1 313 905	-306 814

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt 2020 2019

+ Driftsmidler inkl. goodwill	-242 931	178 150
+ Utestående fordringer	-106 594	0
- Fremførbart skattemessig underskudd	6 472 095	1 027 475
- Avskåret rentefradrag til fremføring	103 642	103 642

Sum positive skatteøkende forskjeller	0	178 150
Sum negative skatteøkende forskjeller	6 925 263	1 131 117

Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	-6 925 263	-952 967
--	-------------------	-----------------

Balanseført utsatt skattefordel	1 523 557	209 652
--	------------------	----------------



Norwegian Apartments AS

Noter 2020

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK/(-) udekket tap	Sum egenkapital
Pr 1.1.	61 000	269 000	715 136	1 045 136
Til/fra årets resultat			-4 689 768	-4 689 768
Pr 31.12.	61 000	269 000	-3 974 632	-3 644 632

Note 6 - Aksjekapital, aksjonærer

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

Selskapet har 1 aksjonær:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
The Apartments Company AS, Oslo	913 532 244	61	100 %

Indirekte eie blant selskapets styre og ledelse:

Navn	Stilling Norwegian Apartments AS	Indir. Eierandel:
Jan Spandow	Styreleder	16,6 %
Iilir Daci	Styremedl/dagl. leder	49,9 %

Note 7 - Depositum

Bundne bankinnskudd utgjør pr 31.12. i år kr 168 873 og utgjorde pr 31.12. i fjor kr 249 094.



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 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 4 689 768. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 2020, 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 avviklet.

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 avgjøre 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.

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

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 Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneo Dokumentnøkkel: CP4CK-5BHDD-F3TK0-4A06F-YDYFG-5LQFM



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Norwegian Apartments AS

utslåttede 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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 16. april 2021
Deloitte AS

Eivind Ungersness
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: CP4CK-5BHDD-F3TK0-4A06F-YDYFG-5LQFM



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: 84.234.xxx.xxx

2021-05-06 09:29:39Z



Penneo Dokumentnøkkel: CP4CK-SBHDD-F3TK0-4A06F-YDYFG-SLOFM

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>



**Årsregnskap 2020
for
Norwegian Apartments AS**

Foretaksnr. 898594882

Utarbeidet av:

Amesto AccountHouse AS
Autorisert regnskapsførerselskap
Smeltinggaten 1
0195 OSLO
Organisasjonsnr 957170005

amesto* | Simplifying business



Norwegian Apartments AS

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgssinntekt		(59 782)	487 005
Leieinntekter	1	20 643 803	23 739 733
Sum driftsinntekter		20 584 022	24 226 739
Driftskostnader			
Innleie/kostnader leiligheter		18 858 728	18 865 103
Lønnskostnad	3	2 126 471	2 596 322
Avskrivning på varige driftsmidler	2	1 362 232	1 381 135
Annen driftskostnad	1,3	4 094 277	2 625 032
Sum driftskostnader		26 441 708	25 467 593
DRIFTSRESULTAT		(5 857 686)	(1 240 854)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		29 257	5 519
Annen finansinntekt		147	0
Sum finansinntekter		29 404	5 519
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		159 532	159 421
Annen finanskostnad		15 860	36
Sum finanskostnader		175 391	159 457
NETTO FINANSPOSTER		(145 987)	(153 938)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(6 003 673)	(1 394 792)
Skattekostnad på ordinært resultat	4	(1 313 905)	(306 814)
ORDINÆRT RESULTAT		(4 689 768)	(1 087 978)
ÅRSRESULTAT		(4 689 768)	(1 087 978)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Overføringer annen egenkapital	5	(703 679)	(1 087 978)
Fremføring av udekket tap	5	(3 986 089)	0
SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER		(4 689 768)	(1 087 978)



Norwegian Apartments AS

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	1 523 557	209 652
Sum immaterielle eiendeler		1 523 557	209 652
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm	2	3 509 680	4 871 912
Sum varige driftsmidler		3 509 680	4 871 912
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		168 873	249 094
Sum finansielle anleggsmidler		168 873	249 094
SUM ANLEGGSMIDLER		5 202 110	5 330 658
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		0	729 167
Fordringer på konsernselskap	1	6 206 964	3 532 078
Andre fordringer		1 342 648	1 435 533
Sum fordringer		7 549 612	5 696 778
Bankinnskudd, kontanter o l	7	540 906	1 393 944
SUM OMLØPSMIDLER		8 090 518	7 090 722
SUM EIENDELER		13 292 629	12 421 380



Norwegian Apartments AS

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
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	0	703 679
Udekket tap		(3 986 089)	0
Sum opptjent egenkapital		(3 986 089)	703 679
SUM EGENKAPITAL		(3 644 632)	1 045 136
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 090 909	4 363 636
Øvrig langsiktig gjeld		800 000	800 000
Sum annen langsiktig gjeld		4 890 909	5 163 636
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 890 909	5 163 636
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		3 226 888	2 294 289
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	1	6 403 227	1 866 726
Annen kortsiktig gjeld		2 416 236	2 051 593
SUM KORTSIKTIG GJELD		12 046 352	6 212 607
SUM GJELD		16 937 261	11 376 244
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 292 629	12 421 380

Oslo, 6/1 2021

I styret for Norwegian Apartments AS


Jan Spandow
Styreleder
Ilir Daci
Styremedlem/Daglig leder



Norwegian Apartments AS

Noter 2020

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 2020

Note 1 - Konsernmellomværender

<i>Kunde-/kortsiktige fordringer:</i>	2020	2019
The Apartments Company AS	6 206 964	3 469 578
Sum korts. fordring	6 206 964	3 469 578
Kunde-/kortsiktige fordringer til tilknyttede selskaper:		
Spabo Eiendom AS	0	62 500
 <i>Leverandør-/kortsiktig gjeld:</i>	 2020	 2019
Gjeld til The Apartments Company AS	4 014 057	659 995
Sum korts. gjeld	4 014 057	659 995
 Leverandør-/kortsiktig gjeld til tilknyttede selskaper:		
Spabo Eiendom AS	131 172	80 434
Amesto Accounthouse AS	15 398	21 296
Louises Gate 20 AS	2 242 600	1 105 000
 <i>Inntekter konsern:</i>	 2020	 2019
Driftsinntekter konsern	17 193 658	21 152 850
Sum inntekter	17 193 658	21 152 850



Norwegian Apartments AS

Noter 2020

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	3 312 368
+ Ordinære avskrivninger	1 362 232
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	4 674 600
Balanseført verdi pr 31/12	3 509 680
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 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.

	2020	2019
Lønn	2 126 471	2 582 500
Andre lønnsrelaterte ytelser	0	13 822
Totalt	2 126 471	2 596 322

Ytelser til ledende personer og revisor	2020	2019
Revisjonshonorar (inkl. mva), som består av		
Revisjon	40 875	32 875
Samlet honorar til revisor	40 875	32 875



Norwegian Apartments AS

Noter 2020

Note 4 - Skatt

Årets skattegrunnlag	2020
Resultat før skattekostnader	-6 003 673
Permanente og andre forskjeller	31 378
Endring i midlertidige forskjeller	527 675
Skattbar inntekt	-5 444 620

Årets skattekostnad	2020	2019
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt og utsatt skattefordel	-1 313 905	-306 814
Samlede ordinære skattekostnader	-1 313 905	-306 814

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt	2020	2019
+ Driftsmidler inkl. goodwill	-242 931	178 150
+ Utestående fordringer	-106 594	0
- Fremførbart skattemessig underskudd	6 472 095	1 027 475
- Avskåret rentefradrag til fremføring	103 642	103 642
Sum positive skatteøkende forskjeller	0	178 150
Sum negative skatteøkende forskjeller	6 925 263	1 131 117

Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	-6 925 263	-952 967
Balanseført utsatt skattefordel	1 523 557	209 652



Norwegian Apartments AS

Noter 2020

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK/(-) udekket tap	Sum egenkapital
Pr 1.1	61 000	269 000	715 136	1 045 136
Til/fra årets resultat			-4 689 768	-4 689 768
Pr 31.12.	61 000	269 000	-3 974 632	-3 644 632

Note 6 - Aksjekapital, aksjonærer

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

Selskapet har 1 aksjonær

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
The Apartments Company AS, Oslo	913 532 244	61	100 %

Indirekte eie blant selskapets styre og ledelse:

Navn	Stilling Norwegian Apartments AS	Indir. Eierandel:
Jan Spandow	Styreleder	16,6 %
Ilir Daci	Styremedl/dagl leder	49,9 %

Note 7 - Depositum

Bundne bankinnskudd utgjør pr 31.12. i år kr 168 873 og utgjorde pr 31.12. i fjor kr 249 094