



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 926 821 954  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: PIONEER HOTEL PROPERTIES AS  
Forretningsadresse: c/o Pioneer Property Group ASA  
Rådhusgata 23  
0158 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: John Ivar Busklein  
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, 23.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sum inntekter		0	0
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1	80 293	36 934
Sum kostnader		80 293	36 934
<b>Driftsresultat</b>		<b>-80 293</b>	<b>-36 934</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		7 253 568	722 382
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	4 898 668	3 064 954
Annen finansinntekt		8 185 341	380 846
Sum finansinntekter		20 337 577	4 168 182
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	22 401 772	14 886 391
Annen finanskostnad		584 240	873 371
Sum finanskostnader		22 986 012	15 759 762
<b>Netto finans</b>		<b>-2 648 436</b>	<b>-11 591 580</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 728 728</b>	<b>-11 628 514</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-2 401 095	-2 559 499
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-327 633</b>	<b>-9 069 016</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-327 633</b>	<b>-9 069 016</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-327 633</b>	<b>-9 069 016</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	4	-16 040 298	-16 610 729
Avgitt konsernbidrag	4		7 536 143
Overføringer annen egenkapital		15 712 665	5 570
Sum overføringer og disponeringer		-327 633	-9 069 016



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	309 909 584	301 707 875
Investering i annet foretak i samme konsern	5	99 578 276	105 572 435
Lån til foretak i samme konsern	2	127 168 073	119 696 829
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>536 655 932</b>	<b>526 977 140</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>536 655 932</b>	<b>526 977 140</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		1 031	
Konsernfordringer	2	27 818 053	22 018 188
<b>Sum fordringer</b>		<b>27 819 084</b>	<b>22 018 188</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 798 590	487 055
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 798 590</b>	<b>487 055</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>29 617 674</b>	<b>22 505 243</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>566 273 606</b>	<b>549 482 383</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	4,6	300 000	30 000
Overkurs		299 730 000	
Annen innskutt egenkapital	4	-5 570	-5 570



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>300 024 430</b>	<b>24 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	15 718 235	5 570
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>15 718 235</b>	<b>5 570</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>315 742 665</b>	<b>30 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	2	240 185 985	539 310 870
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>240 185 985</b>	<b>539 310 870</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>240 185 985</b>	<b>539 310 870</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		5 156	1 949
Skyldig offentlige avgifter			-390
Kortsiktig konserngjeld	2	10 324 800	10 139 953
Annen kortsiktig gjeld		15 000	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>10 344 956</b>	<b>10 141 513</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>250 530 941</b>	<b>549 452 383</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>566 273 606</b>	<b>549 482 383</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 599534

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 926 821 954  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: PIONEER HOTEL PROPERTIES AS  
Forretningsadresse: c/o Pioneer Property Group ASA  
Rådhusgata 23  
0158 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: John Ivar Busklein  
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, 22.07.2023

---

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: 926 821 954  
PIONEER HOTEL PROPERTIES AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sum inntekter		0	0
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1	80 293	36 934
Sum kostnader		80 293	36 934
<b>Driftsresultat</b>		-80 293	-36 934
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		7 253 568	722 382
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	4 898 668	3 064 954
Annen finansinntekt		8 185 341	380 846
Sum finansinntekter		20 337 577	4 168 182
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	22 401 772	14 886 391
Annen finanskostnad		584 240	873 371
Sum finanskostnader		22 986 012	15 759 762
<b>Netto finans</b>		-2 648 436	-11 591 580
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		-2 728 728	-11 628 514
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-2 401 095	-2 559 499
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		-327 633	-9 069 016
<b>Årsresultat</b>		-327 633	-9 069 016
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		-327 633	-9 069 016
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	4	-16 040 298	-16 610 729
Avgitt konsernbidrag	4		7 536 143
Overføringer annen egenkapital		15 712 665	5 570
Sum overføringer og disponeringer		-327 633	-9 069 016



Organisasjonsnr: 926 821 954  
PIONEER HOTEL PROPERTIES AS

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	5	309 909 584	301 707 875
Investering i annet foretak i samme konsern	5	99 578 276	105 572 435
Lån til foretak i samme konsern	2	127 168 073	119 696 829
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>536 655 932</b>	<b>526 977 140</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>536 655 932</b>	<b>526 977 140</b>

#### Omløpsmidler Varer

##### Fordringer

Andre kortsiktige fordringer		1 031	
Konsernfordringer	2	27 818 053	22 018 188
<b>Sum fordringer</b>		<b>27 819 084</b>	<b>22 018 188</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		1 798 590	487 055
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 798 590</b>	<b>487 055</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>29 617 674</b>	<b>22 505 243</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>566 273 606</b>	<b>549 482 383</b>
----------------------	--	--------------------	--------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Selskapskapital	4,6	300 000	30 000
Overkurs		299 730 000	
Annen innskutt egenkapital	4	-5 570	-5 570
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>300 024 430</b>	<b>24 430</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	4	15 718 235	5 570
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>15 718 235</b>	<b>5 570</b>



<b>Sum egenkapital</b>	<b>315 742 665</b>	<b>30 000</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Langsiktig konserngjeld 2	240 185 985	539 310 870
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>240 185 985</b>	<b>539 310 870</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>240 185 985</b>	<b>539 310 870</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	5 156	1 949
Skyldig offentlige avgifter		-390
Kortsiktig konserngjeld 2	10 324 800	10 139 953
Annen kortsiktig gjeld	15 000	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>10 344 956</b>	<b>10 141 513</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>250 530 941</b>	<b>549 452 383</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>566 273 606</b>	<b>549 482 383</b>



Organisasjonsnr: 926 821 954  
PIONEER HOTEL PROPERTIES AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<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



**Årsregnskap 2022  
for  
Pioneer Hotel Properties AS**

**Organisasjonsnr. 926821954**

**Utarbeidet av:**

Intunor Services AS  
Godkjent regnskapsselskap  
Sandakerveien 140  
0484 OSLO



Organisasjonsnr. 981085892



## Pioneer Hotel Properties AS

## Resultatregnskap

	Note	2022	feb-des 2021
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad	1	80 293	36 934
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>80 293</b>	<b>36 934</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>(80 293)</b>	<b>(36 934)</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		7 253 568	722 382
Renteinnt. fra foretak i samme konsern	2	4 898 668	3 064 954
Annen finansinntekt		8 185 341	380 846
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20 337 577</b>	<b>4 168 182</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	2	22 401 772	14 886 391
Annen finanskostnad		584 240	873 371
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>22 986 012</b>	<b>15 759 762</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>(2 648 436)</b>	<b>(11 591 580)</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>(2 728 728)</b>	<b>(11 628 514)</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	(2 401 095)	(2 559 499)
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>(327 633)</b>	<b>(9 069 016)</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>(327 633)</b>	<b>(9 069 016)</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Mottatt konsernbidrag	4	(16 040 298)	(16 610 729)
Avgitt konsernbidrag	4	0	7 536 143
Overføringer annen egenkapital		15 712 665	5 570
<b>SUM OVERF. OG DISP.</b>		<b>(327 633)</b>	<b>(9 069 016)</b>



Pioneer Hotel Properties AS

**Balanse pr. 31.12.2022**

	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	5	309 909 584	301 707 875
Investeringer i foretak i samme konsern	5	99 578 276	105 572 435
Lån til foretak i samme konsern	2	127 168 073	119 696 829
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>536 655 932</b>	<b>526 977 140</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>536 655 932</b>	<b>526 977 140</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Fordringer på konsernselskap	2	27 818 053	22 018 188
Andre kortsiktige fordringer		1 031	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>27 819 084</b>	<b>22 018 188</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 798 590	487 055
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>29 617 674</b>	<b>22 505 243</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>566 273 606</b>	<b>549 482 383</b>



## Pioneer Hotel Properties AS

**Balanse pr. 31.12.2022**

	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	4,6	300 000	30 000
Overkurs		299 730 000	0
Annen innskutt egenkapital	4	(5 570)	(5 570)
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>300 024 430</b>	<b>24 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	15 718 235	5 570
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>15 718 235</b>	<b>5 570</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>315 742 665</b>	<b>30 000</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	2	240 185 985	539 310 870
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>240 185 985</b>	<b>539 310 870</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>240 185 985</b>	<b>539 310 870</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		5 156	1 949
Skyldig offentlige avgifter		0	(390)
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	2	10 324 800	10 139 953
Annen kortsiktig gjeld		15 000	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>10 344 956</b>	<b>10 141 513</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>250 530 941</b>	<b>549 452 383</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>566 273 606</b>	<b>549 482 383</b>

Oslo den . .

John Ivar Busklein  
Styrets lederKristian A. Adolfsen  
StyremedlemRoger Adolfsen  
Styremedlem



Pioneer Hotel Properties AS

## Noter 2022

### Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

#### Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

#### 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 lineært over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Levetid fremkommer av de avskrivningssatsene som er angitt i noteopplysningene. 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. Langsiktig gjeld er gjeld som ikke faller inn under definisjonen av kortsiktig gjeld.

#### Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt 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.

#### Konserntilknytning

Selskapet inngår i konsernet Pioneer Property Group ASA, som utarbeider konsernregnskap på vegne av konsernet.



Pioneer Hotel Properties AS

## Noter 2022

### Note 1 - Annen godtgjørelse

Selskapet har ingen ansatte og faller ikke inn under lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det har ikke vært utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til styret i løpet av året.

### Note 2 - Mellomværende konsern

Det har i løpet av året vært konserninterne renteinntekter med kr 4 898 668 og rentekostnader med kr 22 401 772. Management fee fra konsernspiss er kostnadsført med kr 15 000. For året 2021 er det konserninterne renteinntekter på kr 3 064 954 og konserninterne rentekostnader på kr 14 886 391. Management fee fra konsernspiss var kostnadsført med kr 15 000 for året 2021.

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

	2022	2021
<b>Fordringer</b>		
Årets mottatte konsernbidrag	27 818 053	22 018 188
Andre langsiktige fordringer	127 168 073	119 696 829
<b>Sum fordringer</b>	<b>154 986 126</b>	<b>141 715 017</b>
<b>Gjeld</b>		
Leverandørgjeld	0	478 231
Årets avsatte konsernbidrag	10 324 800	9 661 722
Annen langsiktig gjeld	240 185 985	539 310 870
<b>Sum gjeld</b>	<b>250 510 785</b>	<b>549 450 824</b>



Pioneer Hotel Properties AS

## Noter 2022

### Note 3 - Skattekostnad på ordinært resultat

#### Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	-10 914 069
+ Permanente og andre forskjeller	-7 253 568
+ Endring i midlertidige forskjeller	0
+ Mottatt konsernbidrag	27 818 053
<b>= Inntekt før fradrag for konsernbidrag</b>	<b>9 650 416</b>
- Ytet konsernbidrag	9 650 416
<b>= Inntekt</b>	<b>0</b>

#### Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	-2 401 095
<b>= Sum betalbar skatt</b>	<b>-2 401 095</b>
+/- Endring i utsatt skatt (regnskapsført)	0
+/- Endring i utsatt skattefordel (regnskapsført)	0
<b>= Ordinær skattekostnad</b>	<b>-2 401 095</b>
Skattesats i inntektsåret	22

#### Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	-2 401 095
+/- Effekt av skatt på konsernbidrag	2 401 095
<b>= Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>



Pioneer Hotel Properties AS

## Noter 2022

### Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1	30 000	-5 570		5 570	30 000
-årets resultat				-8 512 974	-8 512 974
+Mottatt konsernbidrag				16 040 298	16 040 298
+Andre transaksjoner	270 000		299 730 000		300 000 000
Pr 31.12	300 000	-5 570	299 730 000	7 532 894	307 557 324

#### Andre transaksjoner består av:

Kapitalforhøyelse registrert i Brønnøysundregistrene den 28.12.22

### Note 5 - Investeringer i datterselskap

Selskapet har aksjer i følgende datterselskaper:

Datterselskap, kontorsted:	Eierandel %	Stemme-rett %	Årsresultat siste år	Balanseført EK siste år
Up North Property AS, Oslo	90,10 %	90,10 %	-1 362 887	7 015 591
Brennemoen Hotel Eiendom AS, Oslo	100,00 %	100,00 %	-1 148 745	45 186 565
Guard Hotell AS, Oslo	100,00 %	100,00 %	5 607 038	26 960 299
Guard Hotell II AS, Oslo	100,00 %	100,00 %	-128 030	11 703 318
Strand Hotell Borgholm AB, Grebbestad	100,00 %	100,00 %	4 909 250	17 492 884
Köping Hotelfastignet AB, Köping	100,00 %	100,00 %	5 222 896	8 704 679

### Note 6 - Selskapskapital

Selskapet har 300 000 aksjer pålydende kr 1 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 300 000.

Selskapet har en aksjonær:

Navn	Foretaksnr	Antall Eierandel
Noter for Pioneer Hotel Properties AS		Organisasjonsnr. 926821954



Pioneer Hotel Properties AS

## Noter 2022

Pioneer Property Group ASA	914 839 327	300 000	100,00 %
----------------------------	-------------	---------	----------

Noter for Pioneer Hotel Properties AS

Organisasjonsnr. 926821954



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i Pioneer Hotel Properties AS

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Pioneer Hotel Properties AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 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.

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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>



BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7BCDM-A652P-XBHN-28QIJ-UXD06-2047D



# 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."

## Sven Mozart Aarvold

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-06-26 19:06:02 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 7BCDM-A652P-XBHNU-28QIJ-UXD06-2047D

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/validator>



**Årsregnskap 2022  
for  
Pioneer Hotel Properties AS**

**Organisasjonsnr. 926821954**

**Utarbeidet av:**

Intunor Services AS  
Godkjent regnskapsselskap  
Sandakerveien 140  
0484 OSLO  
Organisasjonsnr. 981085892



## Pioneer Hotel Properties AS

## Resultatregnskap

	Note	2022	feb-des 2021
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad	1	80 293	36 934
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>80 293</b>	<b>36 934</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>(80 293)</b>	<b>(36 934)</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		7 253 568	722 382
Renteinnt. fra foretak i samme konsern	2	4 898 668	3 064 954
Annen finansinntekt		8 185 341	380 846
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20 337 577</b>	<b>4 168 182</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	2	22 401 772	14 886 391
Annen finanskostnad		584 240	873 371
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>22 986 012</b>	<b>15 759 762</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>(2 648 436)</b>	<b>(11 591 580)</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>(2 728 728)</b>	<b>(11 628 514)</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	(2 347 072)	(2 559 499)
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>(381 656)</b>	<b>(9 069 016)</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>(381 656)</b>	<b>(9 069 016)</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Mottatt konsernbidrag	4	(16 040 298)	(16 610 729)
Avgitt konsernbidrag	4	0	7 536 143
Overføringer annen egenkapital		15 658 642	5 570
<b>SUM OVERF. OG DISP.</b>		<b>(381 656)</b>	<b>(9 069 016)</b>



Pioneer Hotel Properties AS

**Balanse pr. 31.12.2022**

	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	5	309 909 584	301 707 875
Investeringer i foretak i samme konsern	5	99 578 276	105 572 435
Lån til foretak i samme konsern	2	127 168 073	119 696 829
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>536 655 932</b>	<b>526 977 140</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>536 655 932</b>	<b>526 977 140</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Fordringer på konsernselskap	2	27 818 053	22 018 188
Andre kortsiktige fordringer		1 031	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>27 819 084</b>	<b>22 018 188</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 798 590	487 055
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>29 617 674</b>	<b>22 505 243</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>566 273 606</b>	<b>549 482 383</b>

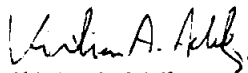


## Pioneer Hotel Properties AS

## Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	4,6	300 000	30 000
Overkurs		299 730 000	0
Annen innskutt egenkapital	4	(5 570)	(5 570)
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>300 024 430</b>	<b>24 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	15 664 212	5 570
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>15 664 212</b>	<b>5 570</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>315 688 642</b>	<b>30 000</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	2	240 185 985	539 310 870
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>240 185 985</b>	<b>539 310 870</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>240 185 985</b>	<b>539 310 870</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		5 156	1 949
Betalbar skatt		54 023	0
Skyldig offentlige avgifter		0	(390)
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	2	10 324 800	10 139 953
Annen kortsiktig gjeld		15 000	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>10 398 979</b>	<b>10 141 513</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>250 584 964</b>	<b>549 452 383</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>566 273 606</b>	<b>549 482 383</b>

Oslo den 20.6.2023

  
John Ivar Busklein  
Styrets leder  
Kristian A. Adolfsen  
Styremedlem  
Roger Adolfsen  
Styremedlem



Pioneer Hotel Properties AS

## Noter 2022

### Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

#### Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

#### 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 lineært over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Levetid fremkommer av de avskrivningssatsene som er angitt i noteopplysningene. 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. Langsiktig gjeld er gjeld som ikke faller inn under definisjonen av kortsiktig gjeld.

#### Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt 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.

#### Konserntilknytning

Selskapet inngår i konsernet Pioneer Property Group ASA, som utarbeider konsernregnskap på vegne av konsernet.



Pioneer Hotel Properties AS

## Noter 2022

### Note 1 - Annen godtgjørelse

Selskapet har ingen ansatte og faller ikke inn under lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har ikke vært utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til styret i løpet av året.

### Note 2 - Mellomværende konsern

Det har i løpet av året vært konserninterne renteinntekter med kr 4 898 668 og rentekostnader med kr 22 401 772. Management fee fra konsernspiss er kostnadsført med kr 15 000. For året 2021 er det konserninterne renteinntekter på kr 3 064 954 og konserninterne rentekostnader på kr 14 886 391. Management fee fra konsernspiss var kostnadsført med kr 15 000 for året 2021.

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

	2022	2021
<b>Fordringer</b>		
#Kundefordringer	0	0
#Årets mottatte konsernbidrag	27 818 053	22 018 188
#Fordringer på utbytte fra DS/TS	0	0
#Andre kortsiktige fordringer	0	0
#Andre langsiktige fordringer	127 168 073	119 696 829
<b>Sum fordringer</b>	<b>154 986 126</b>	<b>141 715 017</b>
<b>Gjeld</b>		
#Leverandørgjeld	0	478 231
#Årets avsatte konsernbidrag	10 324 800	9 661 722
#Annen kortsiktig gjeld	0	0
#Annen langsiktig gjeld	240 185 985	539 310 870
<b>Sum gjeld</b>	<b>250 510 785</b>	<b>549 450 824</b>



Pioneer Hotel Properties AS

## Noter 2022

### Note 3 - Skattekostnad på ordinært resultat

#### Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	-10 914 069
+ Permanente og andre forskjeller	-7 253 568
+ Endring i midlertidige forskjeller	0
+ Mottatt konsernbidrag	27 818 053
<b>= Inntekt før fradrag for konsernbidrag</b>	<b>9 650 416</b>
- Ytet konsernbidrag	9 650 416
<b>= Inntekt</b>	<b>0</b>

#### Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	-2 401 095
<b>= Sum betalbar skatt</b>	<b>-2 401 095</b>
+/- Endring i utsatt skatt (regnskapsført)	0
+/- Endring i utsatt skattefordel (regnskapsført)	0
<b>= Ordinær skattekostnad</b>	<b>-2 401 095</b>
Skattesats i inntektsåret	22

#### Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	-2 401 095
+/- Effekt av skatt på konsernbidrag	2 401 095
<b>= Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>



Pioneer Hotel Properties AS

**Noter 2022****Note 4 - Egenkapital**

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1	30 000	-5 570		5 570	30 000
-årets resultat				-8 512 974	-8 512 974
+Mottatt konsernbidrag				16 040 298	16 040 298
+Andre transaksjoner	270 000		299 730 000		300 000 000
Pr 31.12	300 000	-5 570	299 730 000	7 532 894	307 557 324

**Andre transaksjoner består av:**

Kapitalforhøyelse registrert i Brønnøysundregistrene den 28.12.22

**Note 5 - Investeringer i datterselskap**

Selskapet har aksjer i følgende datterselskaper:

Datterselskap, kontorsted:	Eierandel %	Stemme rett %	Årsresultat siste år	Balanseført EK siste år
Up North Property AS, Oslo	90,10 %	90,10 %	-1 362 887	7 015 591
Brennemoen Hotel Eiendom AS, Oslo	100,00 %	100,00 %	-1 148 745	45 186 565
Guard Hotell AS, Oslo	100,00 %	100,00 %	5 607 038	26 960 299
Guard Hotell II AS, Oslo	100,00 %	100,00 %	-128 030	11 703 318
Strand Hotell Borgholm AB, Grebbestad	100,00 %	100,00 %	4 909 250	17 492 884
Köping Hotelfastignet AB, Köping	100,00 %	100,00 %	5 222 896	8 704 679

**Note 6 - Selskapskapital**

Selskapet har 300 000 aksjer pålydende kr 1 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 300 000.

Selskapet har en aksjonær:

Navn	Foretaksnr	Antall Eierandel
Noter for Pioneer Hotel Properties AS		Organisasjonsnr. 926821954



Pioneer Hotel Properties AS

## Noter 2022

Pioneer Property Group ASA	914 839 327	300 000	100,00 %
----------------------------	-------------	---------	----------

Noter for Pioneer Hotel Properties AS

Organisasjonsnr. 926821954