



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 957 245 315
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HEIMDAL-HOTELL AS
Forretningsadresse: Frederik Stangs gate 22-24
0264 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Mads Breder Koch
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 06.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	3	9 399 330	9 612 681
Sum inntekter		9 399 330	9 612 681
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	1 034 901	1 034 901
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		-9 327 559
Annen driftskostnad		2 532 472	2 045 341
Sum kostnader		3 567 373	-6 247 318
Driftsresultat		5 831 957	15 859 999
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		932 124	105 250
Sum finansinntekter		932 124	105 250
Annen rentekostnad		1 790 059	2 149 315
Annen finanskostnad		1 385	369
Sum finanskostnader		1 791 444	2 149 684
Netto finans		-859 320	-2 044 434
Ordinært resultat før skattekostnad		4 972 637	13 815 565
Skattekostnad på resultat	5	1 094 015	3 039 588
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 878 622	10 775 977
Årsresultat		3 878 622	10 775 977
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 878 622	10 775 977
Totalresultat		3 878 622	10 775 977
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		3 878 622	10 775 977
Sum overføringer og disponeringer		3 878 622	10 775 977



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 6	34 416 233	35 451 134
Anlegg under utførelse	4, 6	291 267 225	66 886 164
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4		
Sum varige driftsmidler		325 683 459	102 337 298
Sum anleggsmidler		325 683 459	102 337 298
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		57 127	9 371
Andre kortsiktige fordringer		15 750 413	10 780 490
Sum fordringer		15 807 541	10 789 861
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		26 180 970	5 688 041
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		26 180 970	5 688 041
Sum omløpsmidler		41 988 510	16 477 902
SUM EIENDELER		367 671 969	118 815 200
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	1 165 200	1 068 100
Overkurs	7	44 902 924	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum innskutt egenkapital		46 068 124	1 068 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	27 391 167	23 512 545
Sum opptjent egenkapital		27 391 167	23 512 545
Sum egenkapital		73 459 291	24 580 645
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	4 442 571	3 348 556
Sum avsetninger for forpliktelser		4 442 571	3 348 556
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	263 514 875	70 664 962
Sum annen langsiktig gjeld		263 514 875	70 664 962
Sum langsiktig gjeld		267 957 446	74 013 518
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		26 255 232	19 176 015
Betalbar skatt	5		987 322
Annen kortsiktig gjeld			57 700
Sum kortsiktig gjeld		26 255 232	20 221 037
Sum gjeld		294 212 679	94 234 556
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		367 671 969	118 815 200



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 693008

Enheten

Organisasjonsnummer: 957 245 315
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HEIMDAL-HOTELL AS
Forretningsadresse: Frederik Stangs gate 22-24
0264 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Mads Breder Koch
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 01.08.2024



Organisasjonsnr: 957 245 315
HEIMDAL-HOTELL AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	3	9 399 330	9 612 681
Sum inntekter		9 399 330	9 612 681
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	1 034 901	1 034 901
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		-9 327 559
Annen driftskostnad		2 532 472	2 045 341
Sum kostnader		3 567 373	-6 247 318
Driftsresultat		5 831 957	15 859 999
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		932 124	105 250
Sum finansinntekter		932 124	105 250
Annen rentekostnad		1 790 059	2 149 315
Annen finanskostnad		1 385	369
Sum finanskostnader		1 791 444	2 149 684
Netto finans		-859 320	-2 044 434
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	5	4 972 637	13 815 565
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 094 015	3 039 588
Årsresultat		3 878 622	10 775 977
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 878 622	10 775 977
Totalresultat		3 878 622	10 775 977
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		3 878 622	10 775 977
Sum overføringer og disponeringer		3 878 622	10 775 977



Organisasjonsnr: 957 245 315
HEIMDAL-HOTELL AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	5		
---------------------	---	--	--

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.			
------------------------	--	--	--

fast eiendom	4, 6	34 416 233	35 451 134
--------------	------	------------	------------

Anlegg under utførelse	4, 6	291 267 225	66 886 164
------------------------	------	-------------	------------

Driftsløsøre, inventar o.			
---------------------------	--	--	--

a. utstyr	4		
-----------	---	--	--

Sum varige driftsmidler		325 683 459	102 337 298
--------------------------------	--	--------------------	--------------------

Sum anleggsmidler		325 683 459	102 337 298
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		57 127	9 371
-----------------	--	--------	-------

Andre kortsiktige			
-------------------	--	--	--

fordringer		15 750 413	10 780 490
------------	--	------------	------------

Sum fordringer		15 807 541	10 789 861
-----------------------	--	-------------------	-------------------

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.			
----------------------------	--	--	--

l.		26 180 970	5 688 041
----	--	------------	-----------

Sum bankinnskudd,			
--------------------------	--	--	--

kontanter og lignende		26 180 970	5 688 041
------------------------------	--	-------------------	------------------

Sum omløpsmidler		41 988 510	16 477 902
-------------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EIENDELER		367 671 969	118 815 200
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7	1 165 200	1 068 100
--------------	---	-----------	-----------

Overkurs	7	44 902 924	
----------	---	------------	--

Sum innskutt egenkapital		46 068 124	1 068 100
---------------------------------	--	-------------------	------------------

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	7	27 391 167	23 512 545
-------------------	---	------------	------------

Sum opptjent egenkapital		27 391 167	23 512 545
---------------------------------	--	-------------------	-------------------



Sum egenkapital		73 459 291	24 580 645
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	4 442 571	3 348 556
Sum avsetninger for forpliktelses		4 442 571	3 348 556
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	263 514 875	70 664 962
Sum annen langsiktig gjeld		263 514 875	70 664 962
Sum langsiktig gjeld		267 957 446	74 013 518
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		26 255 232	19 176 015
Betalbar skatt	5		987 322
Annen kortsiktig gjeld			57 700
Sum kortsiktig gjeld		26 255 232	20 221 037
Sum gjeld		294 212 679	94 234 556
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		367 671 969	118 815 200



Organisasjonsnr: 957 245 315
HEIMDAL-HOTELL AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2023 Heimdal-hotell AS



Resultatregnskap

Heimdal-hotell AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekt	3	9 399 330	9 612 681
Sum driftsinntekter		9 399 330	9 612 681
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	1 034 901	1 034 901
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	0	-9 327 559
Annen driftskostnad		2 532 472	2 045 341
Sum driftskostnader		3 567 373	-6 247 318
Driftsresultat		5 831 957	15 859 999
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		932 124	105 250
Annen rentekostnad		1 790 059	2 149 315
Annen finanskostnad		1 385	369
Resultat av finansposter		-859 320	-2 044 434
Resultat før skattekostnad		4 972 637	13 815 565
Skattekostnad på resultat	5	1 094 015	3 039 588
Resultat		3 878 622	10 775 977
Årsresultat		3 878 622	10 775 977
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		3 878 622	10 775 977
Sum overføringer		3 878 622	10 775 977



Balanse Heimdal-hotell AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 6	34 416 233	35 451 134
Anlegg under utførelse	4, 6	291 267 225	66 886 164
Sum varige driftsmidler		325 683 459	102 337 298
Sum anleggsmidler		325 683 459	102 337 298
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		57 127	9 371
Andre kortsiktige fordringer		15 750 413	10 780 490
Sum fordringer		15 807 541	10 789 861
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		26 180 970	5 688 041
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		26 180 970	5 688 041
Sum omløpsmidler		41 988 510	16 477 902
Sum eiendeler		367 671 969	118 815 200



Balanse
Heimdal-hotell AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	7	1 165 200	1 068 100
Overkurs	7	44 902 924	0
Sum innskutt egenkapital		46 068 124	1 068 100
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	7	27 391 167	23 512 545
Sum opptjent egenkapital		27 391 167	23 512 545
Sum egenkapital		73 459 291	24 580 645
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	5	4 442 571	3 348 556
Sum avsetning for forpliktelser		4 442 571	3 348 556
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	263 514 875	70 664 962
Sum annen langsiktig gjeld		263 514 875	70 664 962
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		26 255 232	19 176 015
Betalbar skatt	5	0	987 322
Annen kortsiktig gjeld		0	57 700
Sum kortsiktig gjeld		26 255 232	20 221 037
Sum gjeld		294 212 679	94 234 556
Sum egenkapital og gjeld		367 671 969	118 815 200

Oslo, den, 05.04.2024
Styret i Heimdal-hotell AS

Torstein Storækre
styreleder

Mads Breder Koch
styremedlem

Morten Nordheim
styremedlem



Noter til regnskapet 2023

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskaps regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn.

Leieinntekter

Inntekter fra utleie av fast eiendom vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift. Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemte til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. 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. Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Tomter avskrives ikke.

Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp, foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi. Bruksverdi er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

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 beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer 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 og nettoført.



Noter til regnskapet 2023

Note 2 Antall ansatte

Det har ikke vært ansatte sysselsatt i løpet av regnskapsåret.

Note 3 Transaksjoner med nærstående

Heimdal-Hotell AS leier ut hele eiendommen til Quality Hotel Panorama AS, som er et selskap kontrollert av nærstående. Inntektsført leie fra dette selskapet i 2023 er kr 9 399 330 mot i 2022 kr 9 612 681.

Note 4 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Prosjekt under utvikling	Inventar og utstyr	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01.2023	53 208 674	66 886 164	2 116 957	122 211 795
+ Tilgang kjøpt anleggsmidler (*)	0	224 381 061	0	224 381 061
- Avgang solgte anleggsmidler	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr 31.12.2023	53 208 674	291 267 225	2 116 957	346 592 856
Akkumulerte avskrivninger	18 792 440	0	2 116 957	20 909 397
Akkumulert nedskrivning (**)	0	0	0	0
Bokført verdi pr 31.12.2023	34 416 233	291 267 225	0	325 683 459
Årets ordinære avskrivninger	1 034 901	0	0	1 034 901
Økonomisk levetid	50 år	0 år	5-10 år	

Bokført tomt på kr 946 196 avskrives ikke.

(*) Finansieringsutgifter, direkte knyttet til prosjektet under utvikling, er i 2023 aktivert og tillagt kostprisen. Dette utgjør kr 11 290 676.

(**) I forbindelse med gjenopptakelsen av prosjektet på Tiller er prosjektkostnader på totalt kr 9 327 559 som tidligere var nedskrevet, reversert i 2022.



Noter til regnskapet 2023

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	987 322
Endring i utsatt skattefordel	1 094 015	2 052 266
Skattekostnad ordinært resultat	1 094 015	3 039 588
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	4 972 637	13 815 565
Permanente forskjeller	159	743
Endring i midlertidige forskjeller	-11 231 849	-9 328 479
Skattepliktig inntekt	-6 259 053	4 487 829
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	987 322
Sum betalbar skatt i balansen	0	987 322

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	26 174 114	14 872 654	-11 301 460
Gevinst - og tapskonto	278 444	348 054	69 611
Sum	26 452 557	15 220 708	-11 231 849
Akkumulert fremførbart underskudd	-6 259 053	0	6 259 053
Grunnlag for utsatt skatt	20 193 504	15 220 708	-4 972 796
Utsatt skatt (22 %)	4 442 571	3 348 556	-1 094 015

Note 6 Pantstillelser og garantier m.v.

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	263 514 875	70 664 962
Sum	263 514 875	70 664 962
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2023	2022
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	34 416 233	35 451 134
Prosjekt under utvikling	291 267 225	66 886 164
Sum	325 683 459	102 337 298

Selskapets eiendom er stilt som sikkerhet for gjeld til kredittinstitusjoner. Pantet er begrenset opp til kr 367 250 000.

Selskapets aksjonærer har stilt selvskyldnerkausjon, begrenset til kr 75 000 000.



Noter til regnskapet 2023

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	1 068 100	0	23 512 545	24 580 645
Årets resultat			3 878 622	3 878 622
Kapitalforhøyelse	97 100	44 902 924		45 000 024
Pr 31.12	1 165 200	44 902 924	27 391 167	73 459 291



BDO AS
Leirvollen 21A, 3736 Skien
Løkkebakken 24, 3770 Kragerø

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Heimdal-Hotell AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Heimdal-Hotell AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 2023 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

Stein Knutsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: AGV37-6ZU3H-US6K1-Y1PYH-SOJG-I-04JBC



Årsregnskap 2023 Heimdal-hotell AS

Penneo Dokumentnr: W4A4V8-S5VYI-AE7SF-Q2H3D-00HP3-W78ZL



Resultatregnskap

Heimdal-hotell AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekt	3	9 399 330	9 612 681
Sum driftsinntekter		9 399 330	9 612 681
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	1 034 901	1 034 901
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	0	-9 327 559
Annen driftskostnad		2 532 472	2 045 341
Sum driftskostnader		3 567 373	-6 247 318
Driftsresultat		5 831 957	15 859 999
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		932 124	105 250
Annen rentekostnad		13 077 375	2 149 315
Annen finanskostnad		1 385	369
Resultat av finansposter		-12 146 636	-2 044 434
Resultat før skattekostnad		-6 314 679	13 815 565
Skattekostnad på resultat	5	-1 389 195	3 039 588
Resultat		-4 925 484	10 775 977
Årsresultat		-4 925 484	10 775 977
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		0	10 775 977
Overført fra annen egenkapital		4 925 484	0
Sum overføringer		-4 925 484	10 775 977

Penneo Dokumentnøkkel: W4A4V8-SSVYI-AE7SF-Q2H3D-00HP3-W78ZL



Balanse Heimdal-hotell AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 6	34 416 233	35 451 134
Anlegg under utførelse	4, 6	279 979 909	66 886 164
Sum varige driftsmidler		314 396 143	102 337 298
Sum anleggsmidler		314 396 143	102 337 298
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		57 127	9 371
Andre kortsiktige fordringer		15 750 413	10 780 490
Sum fordringer		15 807 541	10 789 861
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		26 180 970	5 688 041
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		26 180 970	5 688 041
Sum omløpsmidler		41 988 510	16 477 902
Sum eiendeler		356 384 653	118 815 200

Penneo Dokumentnøkkel: WA4V8-SSVYI-AE75F-Q2H3D-00HP3-W78ZL



Balanse Heimdal-hotell AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	7	1 165 200	1 068 100
Overkurs	7	44 902 924	0
Sum innskutt egenkapital		46 068 124	1 068 100
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	7	18 587 061	23 512 545
Sum opptjent egenkapital		18 587 061	23 512 545
Sum egenkapital		64 655 185	24 580 645
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	5	1 959 361	3 348 556
Sum avsetning for forpliktelser		1 959 361	3 348 556
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	263 514 875	70 664 962
Sum annen langsiktig gjeld		263 514 875	70 664 962
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		26 255 232	19 176 015
Betalbar skatt	5	0	987 322
Annen kortsiktig gjeld		0	57 700
Sum kortsiktig gjeld		26 255 232	20 221 037
Sum gjeld		291 729 469	94 234 556
Sum egenkapital og gjeld		356 384 653	118 815 200

Oslo, den, 05.04.2024
Styret i Heimdal-hotell AS

Torstein Storækre
styreleder

Mads Breder Koch
styremedlem

Morten Nordheim
styremedlem



Noter til regnskapet 2023

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskaps regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn.

Leieinntekter

Inntekter fra utleie av fast eiendom vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift. Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemte til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

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.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Tomter avskrives ikke.

Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp, foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi. Bruksverdi er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen.

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

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 beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer 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 og nettoført.



Noter til regnskapet 2023

Note 2 Antall ansatte

Det har ikke vært ansatte sysselsatt i løpet av regnskapsåret.

Note 3 Transaksjoner med nærstående

Heimdal-Hotell AS leier ut hele eiendommen til Quality Hotel Panorama AS, som er et selskap kontrollert av nærstående. Inntektsført leie fra dette selskapet i 2023 er kr 9 399 330 mot i 2022 kr 9 612 681.

Note 4 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Prosjekt under utvikling	Inventar og utstyr	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01.2023	53 208 674	66 886 164	2 116 957	122 211 795
+ Tilgang kjøpt anleggsmidler	0	213 093 745	0	213 093 745
- Avgang solgte anleggsmidler	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr 31.12.2023	53 208 674	279 979 909	2 116 957	335 305 540
Akkumulerte avskrivninger	18 792 440	0	2 116 957	20 909 397
Akkumulert nedskrivning *)	0	0	0	0
Bokført verdi pr 31.12.2023	34 416 233	279 979 909	0	314 396 143
Årets ordinære avskrivninger	1 034 901	0	0	1 034 901
Økonomisk levetid	50 år	0 år	5-10 år	

Bokført tomt på kr 946 196 avskrives ikke.

*) I forbindelse med gjenopptakelsen av prosjektet på Tiller er prosjektkostnader på totalt kr 9 327 559 som tidligere var nedskrevet, reversert i 2022.



Noter til regnskapet 2023

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	987 322
Endring i utsatt skatt	-1 389 195	2 052 266
Skattekostnad ordinært resultat	-1 389 195	3 039 588
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-6 314 679	13 815 565
Permanente forskjeller	159	743
Endring i midlertidige forskjeller	55 467	-9 328 479
Skattepliktig inntekt	-6 259 053	4 487 829
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	987 322
Sum betalbar skatt i balansen	0	987 322

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	14 886 798	14 872 654	-14 144
Gevinst - og tapskonto	278 444	348 054	69 611
Sum	15 165 241	15 220 708	55 467
Akkumulert fremførbart underskudd	-6 259 053	0	6 259 053
Grunnlag for utsatt skatt	8 906 188	15 220 708	6 314 520
Utsatt skatt (22 %)	1 959 361	3 348 556	1 389 194

Note 6 Pantstillelser og garantier m.v.

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	263 514 875	70 664 962
Sum	263 514 875	70 664 962
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2023	2022
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	34 416 233	35 451 134
Prosjekt under utvikling	279 979 909	66 886 164
Sum	314 396 143	102 337 298

Selskapets eiendom er stilt som sikkerhet for gjeld til kredittinstitusjoner. Pantet er begrenset opp til kr 367 250 000.

Selskapets aksjonærer har stilt selvskyldnerkausjon, begrenset til kr 75 000 000.

Penneo Dokumentnøkkel: WA4V8-S5VYI-AE7SF-Q2H3D-00HP3-W78ZL



Noter til regnskapet 2023

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	1 068 100	0	23 512 545	24 580 645
Årets resultat			-4 925 484	-4 925 484
Kapitalforhøyelse	97 100	44 902 924		45 000 024
Pr 31.12	1 165 200	44 902 924	18 587 061	64 655 185



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."

Mads Breder Koch

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1464165

IP: 84.213.xxx.xxx

2024-04-05 15:36:30 UTC



Morten Nordheim

Styremedlem

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-985394

IP: 46.212.xxx.xxx

2024-04-06 10:46:48 UTC



Torstein Storækre

Styreleder

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1609207

IP: 84.49.xxx.xxx

2024-04-07 19:47:04 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: W44V8-SSVYI-AE75F-Q2H3D-00HP3-W78ZL

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>