



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 926 782 118  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: FORUM HOLDCO AS  
Forretningsadresse: c/o Hospitality Invest AS  
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: Svein Arilld Steen-Mevold  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2023

### 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, 24.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sum inntekter		0	0
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1	62 590	26 699
Sum kostnader		62 590	26 699
<b>Driftsresultat</b>		<b>-62 590</b>	<b>-26 699</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	2 644 907	1 622 251
Annen rentekostnad		1 863 836	1 336 986
Annen finanskostnad		179 689	251 712
Sum finanskostnader		4 688 432	3 210 949
<b>Netto finans</b>		<b>-4 688 432</b>	<b>-3 210 949</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 751 022</b>	<b>-3 237 648</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-1 045 225	-713 508
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-3 705 797</b>	<b>-2 524 140</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 705 797</b>	<b>-2 524 140</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-3 705 797</b>	<b>-2 524 140</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		-6 015 592	-6 888 873
Avgitt konsernbidrag			4 359 163
Overføringer annen egenkapital		2 309 794	5 570
Sum overføringer og disponeringer		-3 705 797	-2 524 140



### 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	4	107 706 912	105 397 118
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>107 706 912</b>	<b>105 397 118</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>107 706 912</b>	<b>105 397 118</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		1 362	
Konsernfordringer	2	7 712 297	8 831 888
<b>Sum fordringer</b>		<b>7 713 659</b>	<b>8 831 888</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		7 113	28 231
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>7 113</b>	<b>28 231</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>7 720 772</b>	<b>8 860 119</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>115 427 685</b>	<b>114 257 237</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	5,6	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	6	-5 570	-5 570
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>24 430</b>	<b>24 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Annen egenkapital	6,7	2 315 364	5 570
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 315 364</b>	<b>5 570</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 339 794</b>	<b>30 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	2	63 904 007	57 132 169
Øvrig langsiktig gjeld	8	37 500 000	45 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>101 404 007</b>	<b>102 132 169</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>101 404 007</b>	<b>102 132 169</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		6 809	
Kortsiktig konserngjeld	2	2 961 275	5 758 081
Annen kortsiktig gjeld	8	8 715 799	6 336 986
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>11 683 884</b>	<b>12 095 067</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>113 087 890</b>	<b>114 227 237</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>115 427 685</b>	<b>114 257 237</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 599505

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 926 782 118  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: FORUM HOLDCO AS  
Forretningsadresse: c/o Hospitality Invest AS  
Rådhusgata 23  
0158 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Mørselskap 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: Svein Arilld Steen-Mevold  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2023

#### 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: 926 782 118  
FORUM HOLDCO AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sum inntekter		0	0
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1	62 590	26 699
Sum kostnader		62 590	26 699
<b>Driftsresultat</b>		-62 590	-26 699
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	2 644 907	1 622 251
Annen rentekostnad		1 863 836	1 336 986
Annen finanskostnad		179 689	251 712
Sum finanskostnader		4 688 432	3 210 949
<b>Netto finans</b>		-4 688 432	-3 210 949
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		-4 751 022	-3 237 648
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-1 045 225	-713 508
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		-3 705 797	-2 524 140
<b>Årsresultat</b>		-3 705 797	-2 524 140
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		-3 705 797	-2 524 140
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		-6 015 592	-6 888 873
Avgitt konsernbidrag			4 359 163
Overføringer annen egenkapital		2 309 794	5 570
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		-3 705 797	-2 524 140



Organisasjonsnr: 926 782 118  
FORUM HOLDCO AS

## BALANSE

Beløp i: NOK

	Note	2022	2021
--	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 4		107 706 912	105 397 118
Sum finansielle anleggsmidler		107 706 912	105 397 118
Sum anleggsmidler		107 706 912	105 397 118

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Andre kortsiktige fordringer		1 362	
Konsernfordringer 2		7 712 297	8 831 888
Sum fordringer		7 713 659	8 831 888

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		7 113	28 231
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 113	28 231

Sum omløpsmidler		7 720 772	8 860 119
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		115 427 685	114 257 237
---------------	--	-------------	-------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Selskapskapital 5,6		30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital 6		-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		24 430	24 430

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 6,7		2 315 364	5 570
Sum opptjent egenkapital		2 315 364	5 570

Sum egenkapital		2 339 794	30 000
-----------------	--	-----------	--------

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld



<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	2	63 904 007	57 132 169
Øvrig langsiktig gjeld	8	37 500 000	45 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>101 404 007</b>	<b>102 132 169</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>			
		<b>101 404 007</b>	<b>102 132 169</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		6 809	
Kortsiktig konserngjeld	2	2 961 275	5 758 081
Annen kortsiktig gjeld	8	8 715 799	6 336 986
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>11 683 884</b>	<b>12 095 067</b>
<b>Sum gjeld</b>			
		<b>113 087 890</b>	<b>114 227 237</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
		<b>115 427 685</b>	<b>114 257 237</b>



Organisasjonsnr: 926 782 118  
FORUM HOLDCO 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

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

## Fordringer

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.



**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  
Forum Holdco AS**

**Organisasjonsnr. 926782118**

**Utarbeidet av:**

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





Forum Holdco AS

**Resultatregnskap**

	Note	2022	2021
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
Driftsinntekter			
Sum driftsinntekter		0	0
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	1	62 590	26 699
Sum driftskostnader		62 590	26 699
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>(62 590)</b>	<b>(26 699)</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	2	2 644 907	1 622 251
Annen rentekostnad		1 863 836	1 336 986
Annen finanskostnad		179 689	251 712
Sum finanskostnader		4 688 432	3 210 949
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>(4 688 432)</b>	<b>(3 210 949)</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>(4 751 022)</b>	<b>(3 237 648)</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	(1 045 225)	(713 508)
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>(3 705 797)</b>	<b>(2 524 140)</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>(3 705 797)</b>	<b>(2 524 140)</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Mottatt konsernbidrag		(6 015 592)	(6 888 873)
Avgitt konsernbidrag		0	4 359 163
Overføringer annen egenkapital		2 309 794	5 570
<b>SUM OVERF. OG DISP.</b>		<b>(3 705 797)</b>	<b>(2 524 140)</b>



Forum Holdco 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	4	107 706 912	105 397 118
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>107 706 912</b>	<b>105 397 118</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>107 706 912</b>	<b>105 397 118</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Fordringer på konsernselskap	2	7 712 297	8 831 888
Andre kortsiktige fordringer		1 362	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>7 713 659</b>	<b>8 831 888</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		7 113	28 231
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>7 720 773</b>	<b>8 860 119</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>115 427 685</b>	<b>114 257 237</b>



Forum Holdco 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	5,6	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	6	(5 570)	(5 570)
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>24 430</b>	<b>24 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6,7	2 315 364	5 570
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 315 364</b>	<b>5 570</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 339 794</b>	<b>30 000</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	2	63 904 007	57 132 169
Øvrig langsiktig gjeld	8	37 500 000	45 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>101 404 007</b>	<b>102 132 169</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>101 404 007</b>	<b>102 132 169</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		6 809	0
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	2	2 961 275	5 758 081
Annen kortsiktig gjeld	8	8 715 799	6 336 986
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>11 683 884</b>	<b>12 095 067</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>113 087 890</b>	<b>114 227 237</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>115 427 685</b>	<b>114 257 237</b>

Oslo den . .

Svein Arild Steen-Mevold  
Styrets leder

John Ivar Busklein  
Styremedlem



Forum Holdco AS

## Noter 2022

### Regnskapsprinsipper:

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

#### Inntektsføring

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

#### Anleggsmidler

Lineære avskrivninger over driftsmidlenes forventede økonomiske levetid er lagt til grunn ved beregning av avskrivningsbeløp.

#### 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.

#### 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 skattemessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

#### Konserntilknytning

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



Forum Holdco AS

## Noter 2022

### Note 1 - Annen godtgjørelser

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

Management til konsernspiss er kostnadsført med kr 15 000 i 2022. Kostnadsførte konsernrenter er kr 2 644 907.

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

	2022	2021
<b>Fordringer</b>		
Årets mottatte konsernbidrag	7 712 297	8 831 888
<b>Sum fordringer</b>	<b>7 712 297</b>	<b>8 831 888</b>
<b>Gjeld</b>		
Leverandørgjeld	0	169 411
Årets avsatte konsernbidrag	2 961 275	5 588 670
Annen langsiktig gjeld	63 904 007	57 132 169
<b>Sum gjeld</b>	<b>66 865 282</b>	<b>62 890 250</b>



Forum Holdco AS

## Noter 2022

### Note 3 - Skattekostnad på ordinært resultat

#### Midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt

	2022	2021	Endring
Sum	0	0	0
Endring midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt			0

#### Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader			-4 751 022
+ Permanente og andre forskjeller			0
+ Endring i midlertidige forskjeller			0
<b>= Inntekt</b>			<b>-4 751 022</b>

#### Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat			0
<b>= Sum betalbar skatt</b>			<b>0</b>
+/- Endring i utsatt skatt (regnskapsført)			0
+/- Endring i utsatt skattefordel (regnskapsført)			-1 045 224
<b>= Ordinær skattekostnad</b>			<b>-1 045 224</b>
Skattesats i inntektsåret			22

#### Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt			0
<b>= Betalbar skatt i balansen</b>			<b>0</b>

#### Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2022	2021
- Skattem. fremf. underskudd som utlignes	4 751 022	0
<b>= Grunnlag utsatt skatt</b>	<b>-4 751 022</b>	<b>0</b>
<b>Utsatt skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Negativt grunnlag utsatt skatt	4 751 022	0
<b>= Grunnlag utsatt skattefordel</b>	<b>4 751 022</b>	<b>0</b>
<b>Utsatt skattefordel</b>	<b>1 045 224</b>	<b>0</b>



Forum Holdco AS

## Noter 2022

### Note 4 - Investeringer i datterselskap

Selskapet har aksjer i følgende datterselskaper:

Datterselskap, kontorsted:	Eierandel %	Stemme-rett %	Årsresultat siste år	Balanseført EK siste år
Forum Hotellbygg AS, Oslo	100,00 %	100,00 %	-2 104 087	14 784 308

### Note 5 - Selskapskapital

Selskapet har 30 000 aksjer pålydende kr 1 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 30 000.

Selskapet har en aksjonær:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Up North Property AS	926 782 282	30 000	100,00 %

### Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Samlet egenkapital
Pr 1.1.	30 000	-5 570	5 570	30 000
-Til årets resultat		0	-3 705 797	-3 705 797
=Pr 31.12.	30 000	-5 570	2 315 364	2 339 794

### Note 7 - Fortsatt drift

Styret er klar over selskapets svake egenkapital og likviditet. Selskapets eier skyter inn kapital etter behov slik at selskapets forpliktelser gjøres opp etter hvert som de forfaller. Styret vurderes således ikke usikkerhet knyttet til fortsatt drift.

### Note 8 - Annen gjeld

Selskapet har fått en selgerkreditt ved kjøpet av datterselskap.

Selgerkreditten er på kr 37 500 000.

Kr 7 500 000 er klassifisert som annen kortsiktig gjeld.



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

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i Forum Holdco AS

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Forum Holdco 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: 8EX4L-65EAO-C88ES-CE88H-CA54V-MF607



# 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 19:07:51 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 8EX4L-65EAO-C88ES-CE88H-CA54V-MF607

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 Forum Holdco AS

Organisasjonsnr. 926782118

---

---

**Utarbeidet av:**

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



Forum Holdco AS

**Resultatregnskap**

	Note	2022	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	62 590	26 699
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>62 590</b>	<b>26 699</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>(62 590)</b>	<b>(26 699)</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finanskostnader</b>			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	2	2 644 907	1 622 251
Annen rentekostnad		1 863 836	1 336 986
Annen finanskostnad		179 689	251 712
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 688 432</b>	<b>3 210 949</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>(4 688 432)</b>	<b>(3 210 949)</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>(4 751 022)</b>	<b>(3 237 648)</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	(1 045 225)	(713 508)
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>(3 705 797)</b>	<b>(2 524 140)</b>
<b>ARSRESULTAT</b>		<b>(3 705 797)</b>	<b>(2 524 140)</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Mottatt konsernbidrag		(6 015 592)	(6 888 873)
Avgitt konsernbidrag		0	4 359 163
Overføringer annen egenkapital		2 309 794	5 570
<b>SUM OVERF. OG DISP.</b>		<b>(3 705 797)</b>	<b>(2 524 140)</b>



---

Forum Holdco 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	4	107 706 912	105 397 118
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>107 706 912</b>	<b>105 397 118</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>107 706 912</b>	<b>105 397 118</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Fordringer på konsernselskap	2	7 712 297	8 831 888
Andre kortsiktige fordringer		1 362	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>7 713 659</b>	<b>8 831 888</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		7 113	28 231
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>7 720 773</b>	<b>8 860 119</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>115 427 685</b>	<b>114 257 237</b>



Forum Holdco 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	5,6	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	6	(5 570)	(5 570)
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>24 430</b>	<b>24 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6,7	2 315 364	5 570
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 315 364</b>	<b>5 570</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 339 794</b>	<b>30 000</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	2	63 904 007	57 132 169
Øvrig langsiktig gjeld	8	37 500 000	45 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>101 404 007</b>	<b>102 132 169</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>101 404 007</b>	<b>102 132 169</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		6 809	0
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	2	2 961 275	5 758 081
Annen kortsiktig gjeld	8	8 715 799	6 336 986
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>11 683 884</b>	<b>12 095 067</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>113 087 890</b>	<b>114 227 237</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>115 427 685</b>	<b>114 257 237</b>

Oslo den 24.5.23

Svein Arild Steen-Mørvold  
Styrets leder

John Ivar Busklein  
Styremedlem



---

Forum Holdco AS

---

## Noter 2022

### Regnskapsprinsipper:

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

#### Inntektsføring

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

#### Anleggsmidler

Lineære avskrivninger over driftsmidlenes forventede økonomiske levetid er lagt til grunn ved beregning av avskrivningsbeløp.

#### 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.

#### 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 skattemessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

#### Konserntilknytning

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



---

Forum Holdco AS

---

## Noter 2022

### Note 1 - Annen godtgjørelser

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

Management til konsernspiss er kostnadsført med kr 15 000 i 2022. Kostnadsførte konsernrenter er kr 2 644 907.

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

	2022	2021
<b>Fordringer</b>		
Årets mottatte konsernbidrag	7 712 297	8 831 888
<b>Sum fordringer</b>	<b>7 712 297</b>	<b>8 831 888</b>
<b>Gjeld</b>		
Leverandørgjeld	0	169 411
Årets avsatte konsernbidrag	2 961 275	5 588 670
Annen langsiktig gjeld	63 904 007	57 132 169
<b>Sum gjeld</b>	<b>66 865 282</b>	<b>62 890 250</b>



Forum Holdco AS

## Noter 2022

### Note 3 - Skattekostnad på ordinært resultat

#### Midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt

	2022	2021	Endring
Sum	0	0	0
Endring midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt			0

#### Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	-4 751 022
+ Permanente og andre forskjeller	0
+ Endring i midlertidige forskjeller	0
= <b>Inntekt</b>	<b>-4 751 022</b>

#### Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	0
= <b>Sum betalbar skatt</b>	<b>0</b>
+/- Endring i utsatt skatt (regnskapsført)	0
+/- Endring i utsatt skattefordel (regnskapsført)	-1 045 224
= <b>Ordinær skattekostnad</b>	<b>-1 045 224</b>
Skattesats i inntektsåret	22

#### Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	0
= <b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>

#### Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2022	2021
- Skattem. fremf. underskudd som utlignes	4 751 022	0
= <b>Grunnlag utsatt skatt</b>	<b>-4 751 022</b>	<b>0</b>
<b>Utsatt skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Negativt grunnlag utsatt skatt	4 751 022	0
= <b>Grunnlag utsatt skattefordel</b>	<b>4 751 022</b>	<b>0</b>
<b>Utsatt skattefordel</b>	<b>1 045 224</b>	<b>0</b>

### Note 4 - Investeringer i datterselskap

Noter for Forum Holdco AS

Organisasjonsnr. 926782118



Forum Holdco AS

## Noter 2022

Selskapet har aksjer i følgende datterselskaper:

Datterselskap, kontorsted:	Eierandel %	Stemme-rett %	Årsresultat siste år	Balanseført EK siste år
Forum Hotellbygg AS, Oslo	100,00 %	100,00 %	-3 105 341	11 473 260

### Note 5 - Selskapskapital

Selskapet har 30 000 aksjer pålydende kr 1 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 30 000.

Selskapet har en aksjonær:

Navn	Foretaksnr	Antall Eierandel
Up North Property AS	926 782 282	30 000 100,00 %

### Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Samlet egenkapital
Pr 1.1.	30 000	-5 570	5 570	30 000
-Til årets resultat		0	-3 705 797	-3 705 797
=Pr 31.12.	30 000	-5 570	2 315 364	2 339 794

### Note 7 - Fortsatt drift

Styret er klar over selskapets svake egenkapital og likviditet. Selskapets eier skyter inn kapital etter behov slik at selskapets forpliktelser gjøres opp etter hvert som de forfaller. Styret vurderes således ikke usikkerhet knyttet til fortsatt drift.

### Note 8 - Annen gjeld

Selskapet har fått en selgerkreditt ved kjøpet av datterselskap. Selgerkreditten er på kr 37 500 000. kr 7 500 000 er klassifisert som annen kortsiktig gjeld.