



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	926 782 282
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	UP NORTH PROPERTY AS
Forretningsadresse:	Rådhusgata 23 0158 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	25.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

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:	Roger Adolfsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	05.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 25.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad	1,2	111 524	
Sum kostnader		111 524	0
Driftsresultat		-111 524	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	1 781 919	
Sum finansinntekter		1 781 919	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	1 772 277	
Sum finanskostnader		1 772 277	
Netto finans		9 642	
Ordinært resultat før skattekostnad		-101 882	0
Skattekostnad på ordinært resultat		-23 639	
Ordinært resultat etter skattekostnad		-78 242	0
Årsresultat		-78 242	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-78 242	
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		-6 972 685	
Avgitt konsernbidrag		6 888 873	
Overføringer annen egenkapital		5 570	
Sum overføringer og disponeringer		-78 242	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	1 196 855	
Lån til foretak i samme konsern	2	63 653 084	
Investeringer i tilknyttet selskap	3	14 115 470	
Sum finansielle anleggsmidler		78 965 409	
Sum anleggsmidler		78 965 409	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		3 125	
Konsernfordringer	2	8 939 340	
Sum fordringer		8 942 465	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		476 579	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		476 579	
Sum omløpsmidler		9 419 044	0
SUM EIENDELER		88 384 453	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4,5	1 000 000	
Annen innskutt egenkapital	5	-5 570	
Sum innskutt egenkapital		994 430	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	5 570	
Sum opptjent egenkapital		5 570	
Sum egenkapital		1 000 000	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	2	78 506 470	
Sum annen langsiktig gjeld		78 506 470	
Sum langsiktig gjeld		78 506 470	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		15 624	
Kortsiktig konserngjeld	2	8 846 888	
Annen kortsiktig gjeld		15 470	
Sum kortsiktig gjeld		8 877 982	
Sum gjeld		87 384 452	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		88 384 453	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 347286

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 782 282
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: UP NORTH PROPERTY AS
Forretningsadresse: Rådhusgata 23
0158 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 25.01.2021 - 31.12.2021

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: Roger Adolfsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2022

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 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 08.06.2022

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: 926 782 282
UP NORTH PROPERTY AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad	1,2	111 524	
Sum kostnader		111 524	0
Driftsresultat		-111 524	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	1 781 919	
Sum finansinntekter		1 781 919	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	1 772 277	
Sum finanskostnader		1 772 277	
Netto finans		9 642	
Ordinært resultat før skattekostnad		-101 882	0
Skattekostnad på ordinært resultat		-23 639	
Ordinært resultat etter skattekostnad		-78 242	0
Årsresultat		-78 242	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-78 242	
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		-6 972 685	
Avgitt konsernbidrag		6 888 873	
Overføringer annen egenkapital		5 570	
Sum overføringer og disponeringer		-78 242	



Organisasjonsnr: 926 782 282
UP NORTH PROPERTY AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	3	1 196 855	
Lån til foretak i samme konsern	2	63 653 084	
Investeringer i tilknyttet selskap	3	14 115 470	
Sum finansielle anleggsmidler		78 965 409	

Sum anleggsmidler		78 965 409	0
--------------------------	--	-------------------	----------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer		3 125	
Konsernfordringer	2	8 939 340	
Sum fordringer		8 942 465	

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		476 579	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		476 579	

Sum omløpsmidler		9 419 044	0
-------------------------	--	------------------	----------

SUM EIENDELER		88 384 453	0
----------------------	--	-------------------	----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	4,5	1 000 000	
Annen innskutt egenkapital	5	-5 570	
Sum innskutt egenkapital		994 430	

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	5	5 570	
Sum opptjent egenkapital		5 570	



Sum egenkapital		1 000 000	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	2	78 506 470	
Sum annen langsiktig gjeld		78 506 470	
Sum langsiktig gjeld		78 506 470	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		15 624	
Kortsiktig konserngjeld	2	8 846 888	
Annen kortsiktig gjeld		15 470	
Sum kortsiktig gjeld		8 877 982	
Sum gjeld		87 384 452	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		88 384 453	0



Organisasjonsnr: 926 782 282
UP NORTH PROPERTY 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



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Up North Property AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Up North Property AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 2021 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 avviklet.

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.



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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EVUWV-GCKOE-6TFKA-0HMQZ-V7UEP-NIL53



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

2022-05-12 07:21:12 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EYUWV-GCKOE-6TFKA-0HMQZ-V7UEP-NIL53

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



**Årsregnskap 2021
for
Up North Property AS**

Organisasjonsnr. 926782282



Up North Property AS

Resultatregnskap

	Note	2021	
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Sum driftsinntekter		0	0
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	1,2	111 524	0
Sum driftskostnader		111 524	0
DRIFTSRESULTAT		(111 524)	0
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Renteinnt. fra foretak i samme konsern	2	1 781 919	0
Sum finansinntekter		1 781 919	0
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	2	1 772 277	0
Sum finanskostnader		1 772 277	0
NETTO FINANSPOSTER		9 642	0
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(101 882)	0
Skattekostnad på ordinært resultat		(23 639)	0
ORDINÆRT RESULTAT		(78 242)	0
ÅRSRESULTAT		(78 242)	0
OVERF. OG DISPONERINGER			
Mottatt konsernbidrag		(6 972 685)	0
Avgitt konsernbidrag		6 888 873	0
Overføringer annen egenkapital		5 571	0
SUM OVERF. OG DISP.		(78 242)	0



Up North Property AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	3	1 196 855	0
Lån til foretak i samme konsern	2	63 653 084	0
Investeringer i tilknyttet selskap	3	14 115 470	0
Sum finansielle anleggsmidler		78 965 409	0
SUM ANLEGGSMIDLER		78 965 409	0
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Fordringer på konsernselskap	2	8 939 340	0
Andre kortsiktige fordringer		3 125	0
Sum fordringer		8 942 465	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.		476 579	0
SUM OMLØPSMIDLER		9 419 044	0
SUM EIENDELER		88 384 453	0

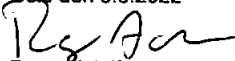
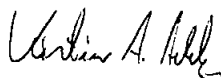
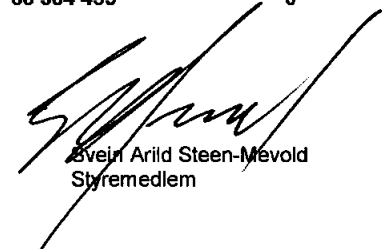


Up North Property AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4,5	1 000 000	0
Annen innskutt egenkapital	5	(5 570)	0
Sum innskutt egenkapital		994 430	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	5 571	0
Sum opptjent egenkapital		5 571	0
SUM EGENKAPITAL		1 000 001	0
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	2	78 506 470	0
Sum annen langsiktig gjeld		78 506 470	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		78 506 470	0
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld			
Leverandørgjeld		15 624	0
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	2	8 846 888	0
Annen kortsiktig gjeld		15 470	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		8 877 982	0
SUM GJELD		87 384 452	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		88 384 453	0

Oslo den 5.5.2022


Roger Adolfsen
Styrets leder
Kristian A. Adolfsen
Styremedlem
Svein Arild Steen-Mevold
Styremedlem



Up North Property AS

Noter 2021

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.

Konserntilknytning

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

Sammenlignbare tall

Selskapet er stiftet i 2021, det finnes derfor ikke sammenlignbare tall.



Up North Property AS

Noter 2021

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.

Det har ikke vært utbetalt noen godtgjørelse til revisor i 2021.

Note 2 - Mellomværende konsern

Det har i løpet av året vært konserninterne renteinntekter med kr 1 781 919 og rentekostnader med kr 1 772 277. Management fee fra konsernspiss er kostnadsført med kr 15 000.

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

	2021
Fordringer	
Årets mottatte konsernbidrag	8 939 340
Andre langsiktige fordringer	63 653 084
Sum fordringer	72 592 424
Gjeld	
Leverandørgjeld	15 000
Årets avsatte konsernbidrag	8 831 888
Annen langsiktig gjeld	78 506 470
Sum gjeld	87 353 358

Note 3 - Investeringer i datterselskap

Selskapet har aksjer i følgende datterselskaper:

Datterselskap, kontorsted:	Eier- andel %	Stemme- rett %	Årsresultat siste år	Balanseført EK siste år
Forum Holdco AS, Oslo	100,00 %	100,00 %	-2 524 141	30 000
Park Hotel Holdco AS, Oslo	50,00 %	50,00 %	-116 285	1 308 145

Selskapet har aksjer i følgende tilknyttede selskaper:

Tilknyttet selskap, kontorsted:	Eier- andel %	Stemme- rett %
Forus Holdco AS, Oslo	50,00 %	50,00 %



Up North Property AS

Noter 2021

Note 4 - Selskapskapital

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

Selskapet har 2 aksjonærer, som begge eier mer enn 5 % av aksjene:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Pioneer Hotels Properties AS	926 821 954	901 000	90,10 %
Steen Mevold Invest AS	925 798 398	99 000	9,90 %

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Samlet egenkapital
Pr 1.1.	0	0	0	0
+/-Konsernbidrag		0	83 813	83 813
-Til årets resultat		0	-78 242	-78 242
+/-Andre transaksjoner	1 000 000	-5 570	0	994 430
=Pr 31.12.	1 000 000	-5 570	5 571	1 000 001
Andre transaksjoner består av:				
Stiftelse	1 000 000	-5 570	0	994 430