



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	926 782 282
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	UP NORTH PROPERTY AS
Forretningsadresse:	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:	Roger Adolfsen
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, 23.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad	1,2	842 070	111 524
Sum kostnader		842 070	111 524
Driftsresultat		-842 070	-111 524
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	2 725 974	1 781 919
Annen finansinntekt		651	
Sum finansinntekter		2 726 625	1 781 919
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	3 441 164	1 772 277
Annen finanskostnad		471	
Sum finanskostnader		3 441 634	1 772 277
Netto finans		-715 009	9 642
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 557 079	-101 882
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-194 193	-23 639
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 362 886	-78 242
Årsresultat		-1 362 886	-78 242
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 362 886	-78 242
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		-7 378 477	-6 972 685
Avgitt konsernbidrag			6 888 873
Overføringer annen egenkapital		6 015 591	5 570
Sum overføringer og disponeringer		-1 362 886	-78 242



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	13 242 197	1 196 855
Lån til foretak i samme konsern	2	65 414 380	63 653 084
Investeringer i tilknyttet selskap	4	14 115 470	14 115 470
Sum finansielle anleggsmidler		92 772 046	78 965 409
Sum anleggsmidler		92 772 046	78 965 409
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		623 677	
Konsernfordringer	2	9 269 375	8 939 340
Sum fordringer		9 893 052	8 939 340
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		129 218	476 579
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		129 218	476 579
Sum omløpsmidler		10 022 271	9 415 919
SUM EIENDELER		102 794 317	88 381 328
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5,6	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	6	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		994 430	994 430



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	6 021 161	5 570
Sum opptjent egenkapital		6 021 161	5 570
Sum egenkapital		7 015 591	1 000 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	2	88 024 368	78 506 470
Sum annen langsiktig gjeld		88 024 368	78 506 470
Sum langsiktig gjeld		88 024 368	78 506 470
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		11 591	15 624
Skyldig offentlige avgifter			-3 125
Kortsiktig konserngjeld	2	7 712 297	8 846 888
Annen kortsiktig gjeld		30 470	15 470
Sum kortsiktig gjeld		7 754 358	8 874 857
Sum gjeld		95 778 726	87 381 327
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		102 794 317	88 381 328



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 599523

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 782 282
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: UP NORTH PROPERTY AS
Forretningsadresse: 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: Roger Adolfsen
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: 926 782 282
UP NORTH PROPERTY AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad	1, 2	842 070	111 524
Sum kostnader		842 070	111 524
Driftsresultat		-842 070	-111 524
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	2 725 974	1 781 919
Annen finansinntekt		651	
Sum finansinntekter		2 726 625	1 781 919
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	3 441 164	1 772 277
Annen finanskostnad		471	
Sum finanskostnader		3 441 634	1 772 277
Netto finans		-715 009	9 642
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 557 079	-101 882
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-194 193	-23 639
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 362 886	-78 242
Årsresultat		-1 362 886	-78 242
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 362 886	-78 242
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		-7 378 477	-6 972 685
Avgitt konsernbidrag			6 888 873
Overføringer annen egenkapital		6 015 591	5 570
Sum overføringer og disponeringer		-1 362 886	-78 242



Organisasjonsnr: 926 782 282
UP NORTH PROPERTY AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	4	13 242 197	1 196 855
Lån til foretak i samme konsern	2	65 414 380	63 653 084
Investeringer i tilknyttet selskap	4	14 115 470	14 115 470
Sum finansielle anleggsmidler		92 772 046	78 965 409
Sum anleggsmidler		92 772 046	78 965 409

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer		623 677	
Konsernfordringer	2	9 269 375	8 939 340
Sum fordringer		9 893 052	8 939 340

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		129 218	476 579
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		129 218	476 579

Sum omløpsmidler		10 022 271	9 415 919
-------------------------	--	-------------------	------------------

SUM EIENDELER		102 794 317	88 381 328
----------------------	--	--------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	5,6	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	6	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		994 430	994 430

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	6	6 021 161	5 570
Sum opptjent egenkapital		6 021 161	5 570



Sum egenkapital	7 015 591	1 000 000
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Langsiktig konserngjeld 2	88 024 368	78 506 470
Sum annen langsiktig gjeld	88 024 368	78 506 470
Sum langsiktig gjeld	88 024 368	78 506 470
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	11 591	15 624
Skyldig offentlige avgifter		-3 125
Kortsiktig konserngjeld 2	7 712 297	8 846 888
Annen kortsiktig gjeld	30 470	15 470
Sum kortsiktig gjeld	7 754 358	8 874 857
Sum gjeld	95 778 726	87 381 327
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	102 794 317	88 381 328



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



**Årsregnskap 2022
for
Up North Property AS**

Organisasjonsnr. 926782282

Utarbeidet av:

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



Up North Property AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Sum driftsinntekter		0	0
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	1,2	842 070	111 524
Sum driftskostnader		842 070	111 524
DRIFTSRESULTAT		(842 070)	(111 524)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Renteinnt. fra foretak i samme konsern	2	2 725 974	1 781 919
Annen finansinntekt		651	0
Sum finansinntekter		2 726 625	1 781 919
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	2	3 441 164	1 772 277
Annen finanskostnad		471	0
Sum finanskostnader		3 441 634	1 772 277
NETTO FINANSPOSTER		(715 009)	9 642
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(1 557 079)	(101 882)
Skattekostnad på ordinært resultat	3	(194 193)	(23 639)
ORDINÆRT RESULTAT		(1 362 886)	(78 242)
ÅRSRESULTAT		(1 362 886)	(78 242)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Mottatt konsernbidrag		(7 378 477)	(6 972 685)
Avgitt konsernbidrag		0	6 888 873
Overføringer annen egenkapital		6 015 591	5 571
SUM OVERF. OG DISP.		(1 362 886)	(78 242)



Up North Property AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	13 242 197	1 196 855
Lån til foretak i samme konsern	2	65 414 380	63 653 084
Investeringer i tilknyttet selskap	4	14 115 470	14 115 470
Sum finansielle anleggsmidler		92 772 046	78 965 409
SUM ANLEGGSMIDLER		92 772 046	78 965 409
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Fordringer på konsernselskap	2	9 269 375	8 939 340
Andre kortsiktige fordringer		623 677	0
Sum fordringer		9 893 052	8 939 340
Bankinnskudd, kontanter o.l.		129 218	476 579
SUM OMLØPSMIDLER		10 022 271	9 415 919
SUM EIENDELER		102 794 317	88 381 328



Up North Property AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5,6	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	6	(5 570)	(5 570)
Sum innskutt egenkapital		994 430	994 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	6 021 161	5 571
Sum opptjent egenkapital		6 021 161	5 571
SUM EGENKAPITAL		7 015 591	1 000 001
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	2	88 024 368	78 506 470
Sum annen langsiktig gjeld		88 024 368	78 506 470
SUM LANGSIKTIG GJELD		88 024 368	78 506 470
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		11 591	15 624
Skyldig offentlige avgifter		0	(3 125)
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	2	7 712 297	8 846 888
Annen kortsiktig gjeld		30 470	15 470
SUM KORTSIKTIG GJELD		7 754 358	8 874 857
SUM GJELD		95 778 726	87 381 327
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		102 794 317	88 381 328

Oslo den . .

Roger Adolfsen
Styrets lederKristian A. Adolfsen
StyremedlemSvein Arild Steen-Mevold
Daglig leder/Styremedlem



Up North Property 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.

Konserntilknytning

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



Up North Property 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 2 725 974 og rentekostnader med kr 3 441 164. Management fee fra konsernspiss er kostnadsført med kr 15 000.

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

	Pr 31.12.	Pr 01.01.
Fordringer		
Årets mottatte konsernbidrag	9 269 375	8 939 340
Andre langsiktige fordringer	65 414 380	63 653 084
Sum kortsiktige fordringer	9 269 375	8 939 340
Langsiktige fordringer	65 414 380	63 653 084
Gjeld		
Leverandørgjeld	0	15 000
Årets avsatte konsernbidrag	7 712 297	8 831 888
Annen langsiktig gjeld	88 024 368	78 506 470
Sum gjeld	95 736 665	87 353 358



Up North Property AS

Noter 2022

Note 3 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	-1 557 079
+ Permanente og andre forskjeller	674 385
+ Endring i midlertidige forskjeller	0
+ Mottatt konsernbidrag	8 594 991
= Inntekt før fradrag for konsernbidrag	7 712 297
- Ytet konsernbidrag	7 712 297
= Inntekt	0

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	-194 193
= Sum betalbar skatt	-194 193
+/- Endring i utsatt skatt (regnskapsført)	0
+/- Endring i utsatt skattefordel (regnskapsført)	0
= Ordinær skattekostnad	-194 193
Skattesats i inntektsåret	22

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	-194 193
+/- Effekt av skatt på konsernbidrag	194 193
= Betalbar skatt i balansen	0

Note 4 - 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 %	-3 705 798	2 339 794
Park Hotel Holdco AS, Oslo	50,00 %	50,00 %	-2 123 513	11 184 632

Up North Property AS har selvsklydnergaranti ovenfor Park Hotel Holdco AS på kr 15 000 000 pr

31.12.2022

Selskapet har aksjer i følgende tilknyttede selskaper:

Noter for Up North Property AS

Organisasjonsnr. 926782282



Up North Property AS

Noter 2022

Tilknyttet selskap, kontorsted:	Eierandel %	Stemme-rett %	Årsresultat siste år	Balanseført EK siste år
Forus Holdco AS, Oslo	50,00 %	50,00 %	1 184 103	-27 017 122

Note 5 - 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 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1	1 000 000	-5 570	5 571	1 000 001
Årets resultat			-1 362 886	-1 362 886
			7 378 477	7 378 477
Mottatt konsemsbidrag				
Pr 31.12	1 000 000	-5 570	6 021 162	7 015 592



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

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 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: 5WDZY-ULTCI-4KPLT-QNWNF-5S18A-PNSKV



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 19:06:40 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 5WDZY-ULTCI-4KPLT-QNWNNE-5S184-PNSKV

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 Up North Property AS

Organisasjonsnr. 926782282

Utarbeidet av:

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



Up North Property AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Sum driftsinntekter		0	0
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	1,2	842 070	111 524
Sum driftskostnader		842 070	111 524
DRIFTSRESULTAT		(842 070)	(111 524)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Renteinnt. fra foretak i samme konsern	2	2 725 974	1 781 919
Annen finansinntekt		651	0
Sum finansinntekter		2 726 625	1 781 919
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	2	3 441 164	1 772 277
Annen finanskostnad		471	0
Sum finanskostnader		3 441 634	1 772 277
NETTO FINANSPOSTER		(715 009)	9 642
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(1 557 079)	(101 882)
Skattekostnad på ordinært resultat	3	(194 193)	(23 639)
ORDINÆRT RESULTAT		(1 362 886)	(78 242)
ÅRSRESULTAT		(1 362 886)	(78 242)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Mottatt konsernbidrag		(7 378 477)	(6 972 685)
Avgitt konsernbidrag		0	6 888 873
Overføringer annen egenkapital		6 015 591	5 571
SUM OVERF. OG DISP.		(1 362 886)	(78 242)



Up North Property AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	13 242 197	1 196 855
Lån til foretak i samme konsern	2	65 414 380	63 653 084
Investeringer i tilknyttet selskap	4	14 115 470	14 115 470
Sum finansielle anleggsmidler		92 772 046	78 965 409
SUM ANLEGGSMIDLER		92 772 046	78 965 409
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Fordringer på konsernselskap	2	9 269 375	8 939 340
Andre kortsiktige fordringer		623 677	0
Sum fordringer		9 893 052	8 939 340
Bankinnskudd, kontanter o.l.		129 218	476 579
SUM OMLØPSMIDLER		10 022 271	9 415 919
SUM EIENDELER		102 794 317	88 381 328



Up North Property AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5,6	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	6	(5 570)	(5 570)
Sum innskutt egenkapital		994 430	994 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	6 021 161	5 571
Sum opptjent egenkapital		6 021 161	5 571
SUM EGENKAPITAL		7 015 591	1 000 001
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	2	88 024 368	78 506 470
Sum annen langsiktig gjeld		88 024 368	78 506 470
SUM LANGSIKTIG GJELD		88 024 368	78 506 470
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		11 591	15 624
Skyldig offentlige avgifter		0	(3 125)
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	2	7 712 297	8 846 888
Annen kortsiktig gjeld		30 470	15 470
SUM KORTSIKTIG GJELD		7 754 358	8 874 857
SUM GJELD		95 778 726	87 381 327
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		102 794 317	88 381 328

Oslo den 24.5.23

Roger Adolfsen
Styrets lederKristian A. Adolfsen
StyremedlemSvein Arvid Steen-Mevold
Daglig leder/Styremedlem



Up North Property 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.

Konserntilknytning

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



Up North Property 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 2 725 974 og rentekostnader med kr 3 441 164. Management fee fra konsernspiss er kostnadsført med kr 15 000.

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

	Pr 31.12.	Pr 01.01.
Fordringer		
Årets mottatte konsernbidrag	9 269 375	8 939 340
Andre langsiktige fordringer	65 414 380	63 653 084
Sum kortsiktige fordringer	9 269 375	8 939 340
Langsiktige fordringer	65 414 380	63 653 084
Gjeld		
Leverandørgjeld	0	15 000
Årets avsatte konsernbidrag	7 712 297	8 831 888
Annen langsiktig gjeld	88 024 368	78 506 470
Sum gjeld	95 736 665	87 353 358



Up North Property AS

Noter 2022

Note 3 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	-1 557 079
+ Permanente og andre forskjeller	674 385
+ Endring i midlertidige forskjeller	0
+ Mottatt konsernbidrag	8 594 991
= Inntekt før fradrag for konsernbidrag	7 712 297
- Ytet konsernbidrag	7 712 297
= Inntekt	0

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	-194 193
= Sum betalbar skatt	-194 193
+/- Endring i utsatt skatt (regnskapsført)	0
+/- Endring i utsatt skattefordel (regnskapsført)	0
= Ordinær skattekostnad	-194 193
Skattesats i inntektsåret	22

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	-194 193
+/- Effekt av skatt på konsernbidrag	194 193
= Betalbar skatt i balansen	0

Note 4 - 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 %	-3 705 798	2 339 794
Park Hotel Holdco AS, Oslo	50,00 %	50,00 %	-2 722 299	11 184 632

Up North Property AS har selvsklydnergaranti ovenfor Park Hotel Holdco AS på kr 15 000 000 pr 31.12.2022

Selskapet har aksjer i følgende tilknyttede selskaper:

Noter for Up North Property AS

Organisasjonsnr. 926782282



Up North Property AS

Noter 2022

Tilknyttet selskap, kontorsted:	Eierandel %	Stemme-rett %	Årsresultat siste år	Balanseført EK siste år
Forus Holdco AS, Oslo	50,00 %	50,00 %	1 184 103	-27 017 122

Note 5 - 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 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1	1 000 000	-5 570	5 571	1 000 001
Årets resultat			-1 362 886	-1 362 886
Mottatt konsernbidrag			7 378 477	7 378 477
Pr 31.12	1 000 000	-5 570	6 021 162	7 015 592