



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 496 812
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FORUM HOTELLBYGG AS
Forretningsadresse: Rådhusgata 23
0158 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Svein Arild 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, 27.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 984 860	3 138 120
Sum inntekter		4 984 860	3 138 120
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	2 735 900	2 735 900
Annen driftskostnad	2,3	1 744 199	2 016 578
Sum kostnader		4 480 099	4 752 478
Driftsresultat		504 761	-1 614 359
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	275 556	
Annen renteinntekt		25 157	7 691
Annen finansinntekt		181 504	251 712
Sum finansinntekter		482 217	259 403
Annen rentekostnad		3 680 137	1 777 466
Annen finanskostnad		4 390	
Sum finanskostnader		3 684 527	1 777 466
Netto finans		-3 202 310	-1 518 064
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 697 548	-3 132 423
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-593 462	-689 133
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 104 087	-2 443 289
Årsresultat		-2 104 087	-2 443 289
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 104 087	-2 443 289
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	5	-2 309 794	-4 359 163
Overføringer annen egenkapital		205 708	1 915 873
Sum overføringer og disponeringer		-2 104 087	-2 443 289



Resultatregnskap

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



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,6	89 354 529	77 245 313
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	1	577 654	577 654
Sum varige driftsmidler		89 932 183	77 822 967
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	3	5 413 877	251 712
Sum finansielle anleggsmidler		5 413 877	251 712
Sum anleggsmidler		95 346 060	78 074 679
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			176 017
Andre kortsiktige fordringer		3 559 496	23 182
Konsernfordringer	3	2 961 275	5 588 670
Sum fordringer		6 520 771	5 787 869
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		18 089 283	22 759 494
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		18 089 283	22 759 494
Sum omløpsmidler		24 610 054	28 547 363
SUM EIENDELER		119 956 114	106 622 042

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5,7	100 000	100 000
Overkurs	5	9 900 000	9 900 000
Sum innskutt egenkapital		10 000 000	10 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	4 784 308	4 578 601
Sum opptjent egenkapital		4 784 308	4 578 601
Sum egenkapital		14 784 308	14 578 601
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	4 987 880	4 929 861
Sum avsetninger for forpliktelser		4 987 880	4 929 861
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	86 000 000	86 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		86 000 000	86 000 000
Sum langsiktig gjeld		90 987 880	90 929 861
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		13 128 811	74 069
Skyldig offentlige avgifter			-20 476
Annen kortsiktig gjeld		1 055 115	1 059 988
Sum kortsiktig gjeld		14 183 925	1 113 580
Sum gjeld		105 171 805	92 043 441
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		119 956 114	106 622 042



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 599512

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 496 812
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FORUM HOTELLBYGG AS
Forretningsadresse: Rådhusgata 23
0158 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Svein Arild 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: 925 496 812
FORUM HOTELLBYGG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 984 860	3 138 120
Sum inntekter		4 984 860	3 138 120
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	2 735 900	2 735 900
Annen driftskostnad	2,3	1 744 199	2 016 578
Sum kostnader		4 480 099	4 752 478
Driftsresultat		504 761	-1 614 359
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	275 556	7 691
Annen renteinntekt		25 157	251 712
Annen finansinntekt		181 504	259 403
Sum finansinntekter		482 217	259 403
Annen rentekostnad		3 680 137	1 777 466
Annen finanskostnad		4 390	
Sum finanskostnader		3 684 527	1 777 466
Netto finans		-3 202 310	-1 518 064
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-593 462	-689 133
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 104 087	-2 443 289
Årsresultat		-2 104 087	-2 443 289
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 104 087	-2 443 289
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	5	-2 309 794	-4 359 163
Overføringer annen egenkapital		205 708	1 915 873
Sum overføringer og disponeringer		-2 104 087	-2 443 289



Organisasjonsnr: 925 496 812
FORUM HOTELLBYGG AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,6	89 354 529	77 245 313
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	1	577 654	577 654
Sum varige driftsmidler		89 932 183	77 822 967

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern	3	5 413 877	251 712
Sum finansielle anleggsmidler		5 413 877	251 712
Sum anleggsmidler		95 346 060	78 074 679

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer			176 017
Andre kortsiktige fordringer		3 559 496	23 182
Konsernfordringer	3	2 961 275	5 588 670
Sum fordringer		6 520 771	5 787 869

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		18 089 283	22 759 494
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		18 089 283	22 759 494
Sum omløpsmidler		24 610 054	28 547 363

SUM EIENDELER **119 956 114** **106 622 042**

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	5,7	100 000	100 000
Overkurs	5	9 900 000	9 900 000
Sum innskutt egenkapital		10 000 000	10 000 000



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	4 784 308	4 578 601
Sum opptjent egenkapital		4 784 308	4 578 601
Sum egenkapital		14 784 308	14 578 601
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	4 987 880	4 929 861
Sum avsetninger for forpliktelser		4 987 880	4 929 861
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	86 000 000	86 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		86 000 000	86 000 000
Sum langsiktig gjeld		90 987 880	90 929 861
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		13 128 811	74 069
Skyldig offentlige avgifter			-20 476
Annen kortsiktig gjeld		1 055 115	1 059 988
Sum kortsiktig gjeld		14 183 925	1 113 580
Sum gjeld		105 171 805	92 043 441
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		119 956 114	106 622 042



Organisasjonsnr: 925 496 812
FORUM HOTELLBYGG 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 Forum Hotellbygg AS

Organisasjonsnr. 925496812

Utarbeidet av:

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



Forum Hotellbygg AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		4 984 860	3 138 120
Sum driftsinntekter		4 984 860	3 138 120
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	2 735 900	2 735 900
Annen driftskostnad	2,3	1 744 199	2 016 578
Sum driftskostnader		4 480 099	4 752 478
DRIFTSRESULTAT		504 761	(1 614 359)
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Renteinnt. fra foretak i samme konsern	3	275 556	0
Annen renteinntekt		25 157	7 691
Annen finansinntekt		181 504	251 712
Sum finansinntekter		482 217	259 403
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		3 680 137	1 777 466
Annen finanskostnad		4 390	0
Sum finanskostnader		3 684 527	1 777 466
NETTO FINANSPOSTER		(3 202 310)	(1 518 064)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(2 697 548)	(3 132 423)
Skattekostnad på ordinært resultat	4	(593 462)	(689 133)
ORDINÆRT RESULTAT		(2 104 087)	(2 443 289)
ÅRSRESULTAT		(2 104 087)	(2 443 289)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Mottatt konsernbidrag	5	(2 309 795)	(4 359 163)
Overføringer annen egenkapital		205 708	1 915 873
SUM OVERF. OG DISP.		(2 104 087)	(2 443 289)



Forum Hotellbygg AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,6	89 354 529	77 245 313
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	1	577 654	577 654
Sum varige driftsmidler		89 932 183	77 822 967
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	3	5 413 877	251 712
Sum finansielle anleggsmidler		5 413 877	251 712
SUM ANLEGGSMIDLER		95 346 060	78 074 679
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		0	176 017
Fordringer på konsernselskap	3	2 961 275	5 588 670
Andre kortsiktige fordringer		3 559 496	23 182
Sum fordringer		6 520 771	5 787 869
Bankinnskudd, kontanter o.l.		18 089 283	22 759 494
SUM OMLØPSMIDLER		24 610 054	28 547 363
SUM EIENDELER		119 956 114	106 622 042



Forum Hotellbygg AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5,7	100 000	100 000
Overkurs	5	9 900 000	9 900 000
Sum innskutt egenkapital		10 000 000	10 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	4 784 308	4 578 601
Sum opptjent egenkapital		4 784 308	4 578 601
SUM EGENKAPITAL		14 784 308	14 578 601
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	4 987 880	4 929 861
Sum avsetning for forpliktelser		4 987 880	4 929 861
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	86 000 000	86 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		86 000 000	86 000 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		90 987 880	90 929 861
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		13 128 811	74 069
Skyldig offentlige avgifter		0	(20 476)
Annen kortsiktig gjeld		1 055 115	1 059 988
SUM KORTSIKTIG GJELD		14 183 925	1 113 580
SUM GJELD		105 171 805	92 043 441
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		119 956 114	106 622 042

Oslo den 24.5.22

Svein Arild Steen-Meyvold
Styrets lederJohn Ivar Busklein
Styremedlem



Forum Hotellbygg 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.

Vedlikehold / påkostning

Utgifter som påløper for å opprettholde eiendommenes kvalitetsnivå, kostnadsføres når de påløper. Utgifter som påløper for å bringe eiendommen tilbake til standarden ved vårt kjøp av eiendommen (tatt hensyn til bygningsteknisk utvikling fram til i dag) kostnadsføres direkte. Utgifter som representerer en standardheving av eiendommen ut over standarden ved vårt kjøp, tillegges kostpris, dvs. balanseføres.

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 Hotellbygg AS

Noter 2022

Note 1 - Driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	130 074 373	15 507 927	145 582 300
+ Tilgang	14 845 116	0	14 845 116
Anskaffelseskost pr. 31/12	144 919 489	15 507 927	160 427 416
Akk. av/nedskr. pr 1/1	52 829 060	14 930 273	67 759 333
+ Ordinære avskrivninger	2 735 900	0	2 735 900
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	55 564 960	14 930 273	70 495 233
Balanseført verdi pr 31/12	89 354 529	577 654	89 932 183
Prosentats for ord. avskr.	2-3		

I driftsmidler inngår også anlegg under utførelse med kr 14 845 116.

Note 2 - 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 3 - Mellomværende konsern

Det har i løpet av året vært konserninterne renteinntekter med kr 275 556 og rentekostnader med kr 0.

Management Fee til konsernspiss er kostnadsført med kr 995 317 i 2022

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

	2022	2021
Fordringer		
Årets mottatte konsernbidrag	2 961 275	5 588 670
Andre langsiktige fordringer	5 413 877	251 712
Sum fordringer	8 375 152	5 840 382



Forum Hotellbygg AS

Noter 2022

Note 4 - Skattekostnad på ordinært resultat

Midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt

	2022	2021	Endring
+ Driftsmidler inkl. goodwill	22 672 216	22 404 969	-267 247
+ Utestående fordringer	0	3 520	3 520
Sum	22 672 216	22 408 489	-263 727
Endring midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt			-263 727

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	-2 697 548
+ Permanente og andre forskjeller	0
+ Endring i midlertidige forskjeller	-263 727
+ Mottatt konsernbidrag	2 961 275
= Inntekt	0

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	-651 480
= Sum betalbar skatt	-651 480
+/- Endring i utsatt skatt (regnskapsført)	58 019
+/- Endring i utsatt skattefordel (regnskapsført)	0
= Ordinær skattekostnad	-593 461
Skattesats i inntektsåret	22

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	-651 480
+/- Effekt av skatt på konsernbidrag	651 481
= Betalbar skatt i balansen	0

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2022	2021
+ Driftsmidler inkl. goodwill	22 672 216	22 404 969
+ Utestående fordringer	0	3 520
- Skattem. fremf. underskudd som utlignes	30	30
= Grunnlag utsatt skatt	22 672 186	22 408 459
Utsatt skatt	4 987 880	4 929 861



Forum Hotellbygg AS

Noter 2022

Note 5 - Annen egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	100 000	9 900 000	4 578 601	14 578 601
+Mottatt konsernbidrag			2 309 795	2 309 795
-Til årets resultat			-2 104 087	-2 104 087
Pr 31.12.	100 000	9 900 000	4 784 308	14 784 308

Note 6 - Gjeld til kredittinstitusjoner og pant

Gjeldspost med forfall senere enn 5 år fra balansedagen utgjør pr 31.12. i år kr 0 og pr 31.12. i fjor kr 0.

Pantsettelse	I år	I fjor
Gjeld sikret med pant	86 000 000	86 000 000
Pantsatte eiendeler:		
Fast eiendom med innredning og utstyr	75 087 067	77 922 967
Enkle pengekrav	20 000 000	20 000 000
Sum pantsatte eiendeler	95 087 067	97 822 967

Note 7 - Selskapskapital

Selskapet har 10 000 aksjer pålydende kr 10 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 100 000.

Selskapet har en aksjonær:

Navn	Foretaksnr	Antall Eierandel
Forum Holdco AS	926 782 118	10 000 100,00 %



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

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Forum Hotellbygg AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Forum Hotellbygg 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 document key: UQOEY-100U4-F1FD-GPL8Y-VLEN8-05305



PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

Sven Mozart Aarvold

Partner

On behalf of: BDO AS

Serial number: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-06-23 09:48:03 UTC



Penneo document key: UQQEV-IOOU4-FJTFD-GPL8Y-VLEN8-05305

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at **<https://penneo.com/validator>**



Forum Hotellbygg 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.

Vedlikehold / påkostning

Utgifter som påløper for å opprettholde eiendommenes kvalitetsnivå, kostnadsføres når de påløper. Utgifter som påløper for å bringe eiendommen tilbake til standarden ved vårt kjøp av eiendommen (tatt hensyn til bygningsteknisk utvikling fram til i dag) kostnadsføres direkte. Utgifter som representerer en standardheving av eiendommen ut over standarden ved vårt kjøp, tillegges kostpris, dvs. balanseføres.

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 Hotellbygg AS

Noter 2022

Note 1 - Driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	130 074 373	15 507 927	145 582 300
+ Tilgang	14 845 116	0	14 845 116
Anskaffelseskost pr. 31/12	144 919 489	15 507 927	160 427 416
Akk. av/nedskr. pr 1/1	52 829 060	14 930 273	67 759 333
+ Ordinære avskrivninger	2 735 900	0	2 735 900
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	55 564 960	14 930 273	70 495 233
Balanseført verdi pr 31/12	89 354 529	577 654	89 932 183
Prosentstøtte for ord. avskr.	2-3		

I driftsmidler inngår også anlegg under utførelse med kr 14 845 116.

Note 2 - 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 3 - Mellomværende konsern

Det har i løpet av året vært konserninterne renteinntekter med kr 275 556 og rentekostnader med kr 0.

Management Fee til konsernspiss er kostnadsført med kr 995 317 i 2022

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

	2022	2021
Fordringer		
Årets mottatte konsernbidrag	2 961 275	5 588 670
Andre langsiktige fordringer	5 413 877	251 712
Sum fordringer	8 375 152	5 840 382



Forum Hotellbygg AS

Noter 2022

Note 4 - Skattekostnad på ordinært resultat

Midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt

	2022	2021	Endring
+ Driftsmidler inkl. goodwill	22 672 216	22 404 969	-267 247
+ Utestående fordringer	0	3 520	3 520
Sum	22 672 216	22 408 489	-263 727
Endring midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt			-263 727

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	-2 697 548
+ Permanente og andre forskjeller	0
+ Endring i midlertidige forskjeller	-263 727
+ Mottatt konsernbidrag	2 961 275
= Inntekt	0

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	-651 480
= Sum betalbar skatt	-651 480
+/- Endring i utsatt skatt (regnskapsført)	58 019
+/- Endring i utsatt skattefordel (regnskapsført)	0
= Ordinær skattekostnad	-593 461
Skattesats i inntektsåret	22

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	-651 480
+/- Effekt av skatt på konsernbidrag	651 481
= Betalbar skatt i balansen	0

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2022	2021
+ Driftsmidler inkl. goodwill	22 672 216	22 404 969
+ Utestående fordringer	0	3 520
- Skattem. fremf. underskudd som utlignes	30	30
= Grunnlag utsatt skatt	22 672 186	22 408 459
Utsatt skatt	4 987 880	4 929 861



Forum Hotellbygg AS

Noter 2022

Note 5 - Annen egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	100 000	9 900 000	4 578 601	14 578 601
+Mottatt konsernbidrag			2 309 795	2 309 795
-Til årets resultat			-2 104 087	-2 104 087
Pr 31.12.	100 000	9 900 000	4 784 308	14 784 308

Note 6 - Gjeld til kredittinstitusjoner og pant

Gjeldspost med forfall senere enn 5 år fra balansedagen utgjør pr 31.12. i år kr 0 og pr 31.12. i fjor kr 0.

Pantsettelsler	I år	I fjor
Gjeld sikret med pant	86 000 000	86 000 000
Pantsatte eiendeler:		
Fast eiendom med innredning og utstyr	75 087 067	77 922 967
Enkle pengekrav	20 000 000	20 000 000
Sum pantsatte eiendeler	95 087 067	97 822 967

Note 7 - Selskapskapital

Selskapet har 10 000 aksjer pålydende kr 10 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 100 000.

Selskapet har en aksjonær:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Forum Holdco AS	926 782 118	10 000	100,00 %



Forum Hotellbygg AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		4 984 860	3 138 120
Sum driftsinntekter		4 984 860	3 138 120
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	2 735 900	2 735 900
Annen driftskostnad	2,3	1 744 199	2 016 578
Sum driftskostnader		4 480 099	4 752 478
DRIFTSRESULTAT		504 761	(1 614 359)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Renteinnt. fra foretak i samme konsern	3	275 556	0
Annen renteinntekt		25 157	7 691
Annen finansinntekt		181 504	251 712
Sum finansinntekter		482 217	259 403
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		3 680 137	1 777 466
Annen finanskostnad		4 390	0
Sum finanskostnader		3 684 527	1 777 466
NETTO FINANSPOSTER		(3 202 310)	(1 518 064)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(2 697 548)	(3 132 423)
Skattekostnad på ordinært resultat	4	(593 462)	(689 133)
ORDINÆRT RESULTAT		(2 104 087)	(2 443 289)
ÅRSRESULTAT		(2 104 087)	(2 443 289)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Mottatt konsernbidrag	5	(2 309 795)	(4 359 163)
Overføringer annen egenkapital		205 708	1 915 873
SUM OVERF. OG DISP.		(2 104 087)	(2 443 289)



Forum Hotellbygg AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,6	89 354 529	77 245 313
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	1	577 654	577 654
Sum varige driftsmidler		89 932 183	77 822 967
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	3	5 413 877	251 712
Sum finansielle anleggsmidler		5 413 877	251 712
SUM ANLEGGSMIDLER		95 346 060	78 074 679
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		0	176 017
Fordringer på konsernselskap	3	2 961 275	5 588 670
Andre kortsiktige fordringer		3 559 496	23 182
Sum fordringer		6 520 771	5 787 869
Bankinnskudd, kontanter o.l.		18 089 283	22 759 494
SUM OMLØPSMIDLER		24 610 054	28 547 363
SUM EIENDELER		119 956 114	106 622 042



Forum Hotellbygg AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5,7	100 000	100 000
Overkurs	5	9 900 000	9 900 000
Sum innskutt egenkapital		10 000 000	10 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	4 784 308	4 578 601
Sum opptjent egenkapital		4 784 308	4 578 601
SUM EGENKAPITAL		14 784 308	14 578 601
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	4 987 880	4 929 861
Sum avsetning for forpliktelser		4 987 880	4 929 861
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	86 000 000	86 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		86 000 000	86 000 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		90 987 880	90 929 861
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		13 128 811	74 069
Skyldig offentlige avgifter		0	(20 476)
Annen kortsiktig gjeld		1 055 115	1 059 988
SUM KORTSIKTIG GJELD		14 183 925	1 113 580
SUM GJELD		105 171 805	92 043 441
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		119 956 114	106 622 042

Oslo den . . .

Svein Arild Steen-Mevold
Styrets leder

John Ivar Busklein
Styremedlem



**Årsregnskap 2022
for
Forum Hotellbygg AS**

Organisasjonsnr. 925496812

Utarbeidet av:

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

