



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 916 319 045  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ES HOTELLUS AS  
Forretningsadresse: Fridtjof Nansens plass 4  
0160 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Børre V. Skjolden  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 24.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sum inntekter		0	0
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		25 438	21 625
Sum kostnader		25 438	21 625
<b>Driftsresultat</b>		<b>-25 438</b>	<b>-21 625</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		11 708 363	11 286 936
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		73 390	9 759
Annen finansinntekt		415 803	133 377
Sum finansinntekter		0	0
Annen rentekostnad		4 923 619	1 891 180
Annen finanskostnad		5 990 477	1 581 085
Sum finanskostnader		0	0
<b>Netto finans</b>		<b>1 283 459</b>	<b>7 957 808</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 258 022</b>	<b>7 936 183</b>
Skattekostnad		-2 221 800	-662 672
<b>Årsresultat</b>		<b>3 479 822</b>	<b>8 598 855</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 479 822</b>	<b>8 598 855</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		470 679	7 650 527
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 009 143	948 328
Sum overføringer og disponeringer		3 479 822	8 598 855



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		154 504 833	154 504 833
Sum finansielle anleggsmidler		154 504 833	154 504 833
Sum anleggsmidler		154 504 833	154 504 833
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer		25 287 526	14 450 087
Sum fordringer		25 287 526	14 450 087
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		30 512	37 265
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		30 512	37 265
Sum omløpsmidler		25 318 038	14 487 352
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>179 822 871</b>	<b>168 992 185</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	2	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	2	65 953 157	62 944 014
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>65 953 157</b>	<b>62 944 014</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>66 053 157</b>	<b>63 044 014</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt		748 008	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>748 008</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		65 107 550	60 204 447
Langsiktig konserngjeld		36 589 274	35 417 446
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>101 696 824</b>	<b>95 621 893</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Kortsiktig konserngjeld		11 000 000	10 000 000
Annen kortsiktig gjeld		324 883	326 278
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>11 324 883</b>	<b>10 326 278</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>113 769 714</b>	<b>105 948 171</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>179 822 871</b>	<b>168 992 185</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 521606

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 916 319 045  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ES HOTELLUS AS  
Forretningsadresse: Fridtjof Nansens plass 4  
0160 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Børre V. Skjolden  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2024

#### Grunnlag for avgivelse

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 25.06.2024



Organisasjonsnr: 916 319 045  
ES HOTELLUS AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sum inntekter		0	0
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		25 438	21 625
Sum kostnader		25 438	21 625
<b>Driftsresultat</b>		<b>-25 438</b>	<b>-21 625</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		11 708 363	11 286 936
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		73 390	9 759
Annen finansinntekt		415 803	133 377
Sum finansinntekter		0	0
Annen rentekostnad		4 923 619	1 891 180
Annen finanskostnad		5 990 477	1 581 085
Sum finanskostnader		0	0
<b>Netto finans</b>		<b>1 283 459</b>	<b>7 957 808</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 258 022</b>	<b>7 936 183</b>
Skattekostnad		-2 221 800	-662 672
<b>Årsresultat</b>		<b>3 479 822</b>	<b>8 598 855</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 479 822</b>	<b>8 598 855</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		470 679	7 650 527
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 009 143	948 328
Sum overføringer og disponeringer		3 479 822	8 598 855



Organisasjonsnr: 916 319 045  
ES HOTELLUS AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		154 504 833	154 504 833
Sum finansielle anleggsmidler		154 504 833	154 504 833
Sum anleggsmidler		154 504 833	154 504 833
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer		25 287 526	14 450 087
Sum fordringer		25 287 526	14 450 087
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		30 512	37 265
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		30 512	37 265
Sum omløpsmidler		25 318 038	14 487 352
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>179 822 871</b>	<b>168 992 185</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	2	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	2	65 953 157	62 944 014
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>65 953 157</b>	<b>62 944 014</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>66 053 157</b>	<b>63 044 014</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt		748 008	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>748 008</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner		65 107 550	60 204 447
Langsiktig konserngjeld		36 589 274	35 417 446
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>101 696 824</b>	<b>95 621 893</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Kortsiktig konserngjeld		11 000 000	10 000 000
Annen kortsiktig gjeld		324 883	326 278
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>11 324 883</b>	<b>10 326 278</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>113 769 714</b>	<b>105 948 171</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>179 822 871</b>	<b>168 992 185</b>



Organisasjonsnr: 916 319 045  
ES HOTELLUS AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

1

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet er avlagt etter unntaksbestemmelsene for små foretak. Selskapet følger for øvrig de samme prinsipper som konsernet benytter. Klassifisering og vurdering av balanseposter Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler som forringes i verdi avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Anleggsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Leieinntekt Leieinntekter inntektsføres i takt med opptjeningen. Rehabiliteringskostnad Kostnader ved oppgradering av eiendommer blir i regnskapet henført til følgende grupper: - løpende reparasjons- og vedlikeholdskostnader - skattemessige utgiftsførbare rehabiliteringskostnader - skattemessige aktiveringspliktige rehabiliteringskostnader De to førstnevnte gruppene kostnadsføres i regnskapet, henholdsvis under postene ?driftskostnad eiendom og prosjekt? og ?rehabiliteringskostnad?, mens beløp i sistnevnte gruppe i utgangspunktet aktiveres i regnskapet. Det gjøres en vurdering av alle oppgraderinger for å sikre en fornuftig regnskapsmessig behandling. Skatt Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med den skattesats som gjelder på balansedagen på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt skattemessige underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres er oppført netto i balansen. Pensjon Forpliktelser knyttet til pensjoner over drift (direkte pensjoner) balanseføres

## Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00



<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>		
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>	
<b>Konsernregnskap</b>			
<b>Morselskapet sitt navn</b>			
<b>Forretningskontor for morselskapet</b>			
<b>Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen</b>			
<b>Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld</b>			
<b>Fordringer</b>			
<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**

4

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## PROTOKOLL

fra ordinær generalforsamling i ES Hotellus AS 26. mai 2024 i lokalene til Eiendomsspar AS i Oslo.

Til stede var: Eiendomsspar AS v/ Sigurd Stray, samtlige aksjer var således representert. Dessuten møtte Jon Rasmus Aurdal.

Det fremkom ingen merknader til møteinnkalling eller sakliste og generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

### Følgende saker ble behandlet:

1. Valg av møteleder og 1 person til å medundertegne protokollen sammen med møteleder

Sigurd Stray ble valgt til møteleder. Jon Rasmus Aurdal ble valgt til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.

2. Godkjenning av og årsregnskap

Sigurd Stray gjennomgikk hovedtallene i årsregnskapet for 2023.

Revisors beretning ble også referert av møteleder.

Generalforsamlingen vedtok styrets forslag til årsregnskap for 2023.

3. Fastsettelse av revisors honorar for 2023

Revisors honorar ble enstemmig godkjent i henhold til årsregnskapet.

4. Godtgjørelse til styrets medlemmer

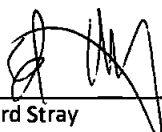
Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret i 2023.

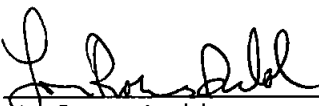
5. Valg av styre.

Generalforsamlingen gjenvälgte det sittende styret.

Samtlige vedtak var enstemmige.

Intet mer forelå til behandling og generalforsamlingen ble hevet.

  
\_\_\_\_\_  
Sigurd Stray

  
\_\_\_\_\_  
Jon Rasmus Aurdal



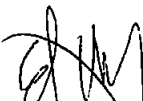
REFERAT FRA  
STYREMØTE  
I  
ES HOTELLUS AS  
12. MAI 2024

Tilstede: Sigurd Stray  
Jon Rasmus Aurdal  
Børre V. Skjolden


**1. Regnskap pr. 31.12.2023**

Regnskapet med noter ble gjennomgått og kommentert. Regnskapet ble godkjent og vedtatt lagt frem for generalforsamlingen.

Oslo, 12. mai 2024  
ES HOTELLUS AS

  
\_\_\_\_\_  
Sigurd Stray

  
\_\_\_\_\_  
Jon Rasmus Aurdal

  
\_\_\_\_\_  
Børre V. Skjolden



# ÅRSREGNSKAP

2023

**ES HOTELLUS AS**  
Organisasjonsnr. 916319045



## Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Annen driftskostnad	1	<u>-25 438</u>	<u>-21 625</u>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b><u>-25 438</u></b>	<b><u>-21 625</u></b>
<b>FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		72 712	0
Annen renteinntekt		678	9 759
Annen finansinntekt		12 124 166	11 420 313
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-1 883 973	-1 183 802
Annen rentekostnad		-3 039 647	-707 378
Annen finanskostnad		<u>-5 990 477</u>	<u>-1 581 085</u>
<b>RESULTAT AV FINANSPOSTER</b>		<b><u>1 283 459</u></b>	<b><u>7 957 808</u></b>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b><u>1 258 022</u></b>	<b><u>7 936 183</u></b>
Skattekostnad på ordinært resultat	2	<u>2 221 800</u>	<u>662 672</u>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b><u>3 479 822</u></b>	<b><u>8 598 855</u></b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overført til/fra annen egenkapital		3 009 143	948 328
Mottatt konsernbidrag		-10 529 321	-2 349 473
Avgitt skattefritt konsernbidrag		<u>11 000 000</u>	<u>10 000 000</u>
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b><u>3 479 822</u></b>	<b><u>8 598 855</u></b>

ES HOTELL AS

side 1



**Balanse pr. 31.12**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Investeringer i aksjer	5,6	<u>154 504 833</u>	<u>154 504 833</u>
<b>SUM FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>		<u><b>154 504 833</b></u>	<u><b>154 504 833</b></u>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<u><b>154 504 833</b></u>	<u><b>154 504 833</b></u>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Fordring på foretak i samme konsern		<u>25 287 526</u>	<u>14 450 087</u>
<b>SUM FORDRINGER</b>		<u><b>25 287 526</b></u>	<u><b>14 450 087</b></u>
<b>BANKINNSKUDD</b>			
Bankinnskudd		<u>30 512</u>	<u>37 265</u>
<b>SUM BANKINNSKUDD</b>		<u><b>30 512</b></u>	<u><b>37 265</b></u>
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<u><b>25 318 038</b></u>	<u><b>14 487 352</b></u>
<b>SUM EIENDELER</b>		<u><b>179 822 871</b></u>	<u><b>168 992 185</b></u>

**ES HOTELL AS**

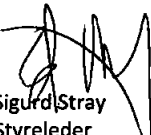
side 2



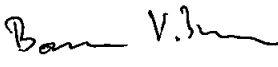
**Balanse pr. 31.12**

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital (100 à kr 1.000)	3,4	<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
<b>SUM INNSKUTT EGENKAPITAL</b>		<b><u>100 000</u></b>	<b><u>100 000</u></b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	4	<u>65 953 157</u>	<u>62 944 014</u>
<b>SUM OPPTJENT EGENKAPITAL</b>		<b><u>65 953 157</u></b>	<b><u>62 944 014</u></b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b><u>66 053 157</u></b>	<b><u>63 044 014</u></b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b>			
Utsatt skatt	2	<u>748 008</u>	<u>0</u>
<b>SUM AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b>		<b><u>748 008</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pantelån	6	65 107 550	60 204 447
Gjeld til foretak i samme konsern		<u>36 589 274</u>	<u>35 417 446</u>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b><u>101 696 824</u></b>	<b><u>95 621 893</u></b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til foretak i samme konsern		11 000 000	10 000 000
Annen kortsiktig gjeld		<u>324 883</u>	<u>326 278</u>
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b><u>11 324 883</u></b>	<b><u>10 326 278</u></b>
<b>SUM GJELD</b>		<b><u>113 769 714</u></b>	<b><u>105 948 171</u></b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b><u>179 822 871</u></b>	<b><u>168 992 185</u></b>

Oslo 31.12.2023/12.05.2024

  
Sigurd Stray  
Styreleder

  
Jon Rasmus Aurdal  
Styremedlem

  
Børre V. Skjolden  
Styremedlem

**ES HOTELLUS AS**

side 3



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet er avlagt etter unntaksbestemmelsene for små foretak. Selskapet følger for øvrig de samme prinsipper som konsernet benytter.

## Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler som forringes i verdi avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Anleggsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.

## Leieinntekt

Leieinntekter inntektsføres i takt med opptjeningen.

## Rehabiliteringskostnad

Kostnader ved oppgradering av eiendommer blir i regnskapet henført til følgende grupper:

- løpende reparasjons- og vedlikeholdskostnader
- skattemessige utgiftsførbare rehabiliteringskostnader
- skattemessige aktiveringspliktige rehabiliteringskostnader

De to førstnevnte gruppene kostnadsføres i regnskapet, henholdsvis under postene "driftskostnad eiendom og prosjekt" og "rehabiliteringskostnad", mens beløp i sistnevnte gruppe i utgangspunktet aktiveres i regnskapet. Det gjøres en vurdering av alle oppgraderinger for å sikre en fornuftig regnskapsmessig behandling.

## Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med den skattesats som gjelder på balansedagen på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt skattemessige underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres er oppført netto i balansen.

## Pensjon

Forpliktelser knyttet til pensjoner over drift (direkte pensjoner) balanseføres.

## Konsernkonto

Bankbeholdning på bankkonto som er en del av konsernets konsernkontoordning er klassifisert som kortsiktig fordring på foretak i samme konsern. Tilhørende bankrenter er klassifisert som renteinntekt fra foretak i samme konsern.

[https://eiendomsspar.sharepoint.com/sites/7\\_REGNSKAP/Delte dokumenter/Årsoppgjør 2023 - ES/Regnskapsprinsipper for små foretak.docx](https://eiendomsspar.sharepoint.com/sites/7_REGNSKAP/Delte dokumenter/Årsoppgjør 2023 - ES/Regnskapsprinsipper for små foretak.docx)



## ES HOTELLUS AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

#### Note 1 - Honorar

Lovpålagt revisjon, inkl mva	17 813
Kontroll av årsregnskap og ligningspapirer, inkl. mva	2 625
Sum honorar til revisor	<u>20 438</u>
Honorar til styret	<u>0</u>

Selskapet har ikke hatt ansatte i regnskapsåret og selskapet er således ikke pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

#### Note 2 - Regnskapsmessig behandling av skatt

Utsatt skatt	2023	2022
Gjeld i utenlandsk valuta	<u>3 400 039</u>	<u>0</u>
Sum midlertidige forskjeller	<u>3 400 039</u>	<u>0</u>
Skattesats	22 %	22 %
Utsatt skatt	<u>748 008</u>	<u>0</u>
<b>Betalbar skatt</b>		
Resultat før skattekostnad	1 258 022	7 936 183
Permanente forskjeller	0	0
Mottatt utbytte	-11 708 363	-11 286 936
3% skattepliktig utbytte	351 251	338 608
Konsernbidrag	13 499 128	3 012 145
Fremførbart underskudd	0	0
Endringer i midlertidige forskjeller	<u>-3 400 039</u>	<u>0</u>
Grunnlag betalbar skatt (Skattemessig resultat)	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Skattekostnad</b>		
Årets betalbare skatt	0	0
Skatteeffekt konsernbidrag	-2 969 808	-662 672
Endring utsatt skatt	<u>748 008</u>	<u>0</u>
Skattekostnad	<u>-2 221 800</u>	<u>-662 672</u>



## ES HOTELLUS AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

#### Note 3 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

	Antall	Pålydende	Balanseført
Aksjekapital	100	1 000	100 000

Eiendomsspar eier 100% av aksjene

Morselskapet Eiendomsspar AS utarbeider konsernregnskap der ES Hotellus AS inngår i konsolideringen. Konsernregnskapet kan utleveres i Fr. Nansens Plass 4, Oslo

#### Note 4- Egenkapital

	Aksjekapital	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.	100 000	62 944 014	63 044 014
Årets resultat	0	3 479 822	3 479 822
Mottatt/(avgitt) konsernbidrag	0	10 529 321	10 529 321
Avgitt konsernbidrag skattefritt	0	-11 000 000	-11 000 000
Egenkapital 31.12.	100 000	65 953 157	66 053 157

#### Note 5 - Investering i aksjer og andeler

	Antall aksjer	Verdi i balansen
Hypnos Hotel Properties Holding GmbH	1 275	123 678 213
Charlius Germany Hotels Holding GmbH	1 275	10 800 958
Charlius Cologne Hotel Property GmbH	1 275	8 830 784
Dormben Hotel Hanover PropCo GmbH	41 227	11 194 879
Sum		154 504 833

#### Note 6 - Langsiktig gjeld/Pantstillelser

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	0
Gjeld sikret ved pant	65 107 550
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	154 504 833



Til generalforsamlingen i ES Hotellus AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for ES Hotellus AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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/revisionsberetninger>

Oslo, 12. mai 2024

**PricewaterhouseCoopers AS**

Stig Arild Lund  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Lund, Stig Arild	BANKID	2024-05-12 19:21

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.