



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 930 260
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GUARD HOTELL II AS
Forretningsadresse: c/o Hospitality Invest AS
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: John Ivar Busklein
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, 25.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			5 539 713
Annen driftsinntekt	1	5 958 329	
Sum inntekter		5 958 329	5 539 713
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	3 706 633	3 706 634
Annen driftskostnad	3	86 666	112 103
Sum kostnader		3 793 299	3 818 737
Driftsresultat		2 165 030	1 720 976
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			1
Sum finansinntekter			1
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	2 329 171	3 010 809
Annen rentekostnad			1 288
Sum finanskostnader		2 329 171	3 012 097
Netto finans		-2 329 171	-3 012 097
Ordinært resultat før skattekostnad		-164 141	-1 291 120
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-36 111	-283 797
Ordinært resultat etter skattekostnad		-128 030	-1 007 323
Årsresultat		-128 030	-1 007 323
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-128 030	-1 007 323
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag			-4 249 163
Avgitt konsernbidrag	5	62 121	
Udekket tap			2 378 371
Overføringer annen egenkapital	5	-190 151	863 469



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum overføringer og disponeringer		-128 030	-1 007 323



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	58 463 044	62 169 677
Sum varige driftsmidler		58 463 044	62 169 677
Sum anleggsmidler		58 463 044	62 169 677
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		980 295	
Konsernfordringer	1	727 323	5 497 291
Sum fordringer		1 707 618	5 497 291
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.			2 484 665
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			2 484 665
Sum omløpsmidler		1 707 618	7 981 956
SUM EIENDELER		60 170 662	70 151 633
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5,6	11 030 000	11 030 000
Sum innskutt egenkapital		11 030 000	11 030 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	673 318	863 469



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum opptjent egenkapital		673 318	863 469
Sum egenkapital		11 703 318	11 893 469
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	190 396	244 028
Sum avsetninger for forpliktelser		190 396	244 028
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	1	48 165 350	57 756 870
Sum annen langsiktig gjeld		48 165 350	57 756 870
Sum langsiktig gjeld		48 355 746	58 000 898
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		16 956	18 926
Kortsiktig konserngjeld	1	79 642	238 340
Annen kortsiktig gjeld		15 000	
Sum kortsiktig gjeld		111 598	257 266
Sum gjeld		48 467 344	58 258 164
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		60 170 662	70 151 633



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 599518

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 930 260
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GUARD HOTELL II AS
Forretningsadresse: c/o Hospitality Invest AS
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: John Ivar Busklein
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: 917 930 260
GUARD HOTELL II AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			5 539 713
Annen driftsinntekt	1	5 958 329	
Sum inntekter		5 958 329	5 539 713
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	3 706 633	3 706 634
Annen driftskostnad	3	86 666	112 103
Sum kostnader		3 793 299	3 818 737
Driftsresultat		2 165 030	1 720 976
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			1
Sum finansinntekter			1
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	2 329 171	3 010 809
Annen rentekostnad			1 288
Sum finanskostnader		2 329 171	3 012 097
Netto finans		-2 329 171	-3 012 097
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-36 111	-283 797
Ordinært resultat etter skattekostnad		-128 030	-1 007 323
Årsresultat		-128 030	-1 007 323
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-128 030	-1 007 323
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag			-4 249 163
Avgitt konsernbidrag	5	62 121	
Udekket tap			2 378 371
Overføringer annen egenkapital	5	-190 151	863 469
Sum overføringer og disponeringer		-128 030	-1 007 323



Organisasjonsnr: 917 930 260
GUARD HOTELL II AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 2 58 463 044 62 169 677
Sum varige driftsmidler 58 463 044 62 169 677

Sum anleggsmidler 58 463 044 62 169 677

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer 980 295
Konsernfordringer 1 727 323 5 497 291
Sum fordringer 1 707 618 5 497 291

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l. 2 484 665
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 2 484 665

Sum omløpsmidler 1 707 618 7 981 956

SUM EIENDELER 60 170 662 70 151 633

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital 5,6 11 030 000 11 030 000
Sum innskutt egenkapital 11 030 000 11 030 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 5 673 318 863 469
Sum opptjent egenkapital 673 318 863 469

Sum egenkapital 11 703 318 11 893 469

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt 4 190 396 244 028



Sum avsetninger for forpliktelser		190 396	244 028
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	1	48 165 350	57 756 870
Sum annen langsiktig gjeld		48 165 350	57 756 870
Sum langsiktig gjeld		48 355 746	58 000 898
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		16 956	18 926
Kortsiktig konserngjeld	1	79 642	238 340
Annen kortsiktig gjeld		15 000	
Sum kortsiktig gjeld		111 598	257 266
Sum gjeld		48 467 344	58 258 164
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		60 170 662	70 151 633



Organisasjonsnr: 917 930 260
GUARD HOTELL II 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
Guard Hotell II AS**

Organisasjonsnr. 917930260

Utarbeidet av:

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





Årsregnskap 2022 for Guard Hotell II AS

Organisasjonsnr. 917930260

Utarbeidet av:

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



Guard Hotell II AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		0	5 539 713
Annen driftsinntekt	1	5 958 329	0
Sum driftsinntekter		5 958 329	5 539 713
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	3 706 633	3 706 634
Annen driftskostnad	3	86 666	112 103
Sum driftskostnader		3 793 299	3 818 737
DRIFTSRESULTAT		2 165 030	1 720 976
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		0	1
Sum finansinntekter		0	1
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	1	2 329 171	3 010 809
Annen rentekostnad		0	1 288
Sum finanskostnader		2 329 171	3 012 097
NETTO FINANSPOSTER		(2 329 171)	(3 012 097)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(164 141)	(1 291 120)
Skattekostnad på ordinært resultat	4	(36 111)	(283 797)
ORDINÆRT RESULTAT		(128 030)	(1 007 323)
ÅRSRESULTAT		(128 030)	(1 007 323)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Mottatt konsernbidrag		0	(4 249 163)
Avgitt konsernbidrag	5	62 121	0
Overføringer annen egenkapital	5	(190 151)	863 469
Fremføring av udekket tap		0	2 378 371
SUM OVERF. OG DISP.		(128 030)	(1 007 323)



Guard Hotell II AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	58 463 044	62 169 677
Sum varige driftsmidler		58 463 044	62 169 677
SUM ANLEGGSMIDLER		58 463 044	62 169 677
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Fordringer på konsernselskap	1	727 323	5 497 291
Andre kortsiktige fordringer		980 295	0
Sum fordringer		1 707 618	5 497 291
Bankinnskudd, kontanter o.l.		0	2 484 665
SUM OMLØPSMIDLER		1 707 618	7 981 956
SUM EIENDELER		60 170 662	70 151 633



Guard Hotell II AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5,6	11 030 000	11 030 000
Sum innskutt egenkapital		11 030 000	11 030 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	673 318	863 469
Sum opptjent egenkapital		673 318	863 469
SUM EGENKAPITAL		11 703 318	11 893 469
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	190 396	244 028
Sum avsetning for forpliktelser		190 396	244 028
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	1	48 165 350	57 756 870
Sum annen langsiktig gjeld		48 165 350	57 756 870
SUM LANGSIKTIG GJELD		48 355 746	58 000 898
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		16 956	18 926
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	1	79 642	238 340
Annen kortsiktig gjeld		15 000	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		111 598	257 266
SUM GJELD		48 467 344	58 258 164
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		60 170 662	70 151 633

Oslo 24.05.2023

John Ivar Busklein
StyrelederØystein Bårvåg Grini
Styremedlem



Guard Hotell II AS

Noter 2022

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse.

Leieinntekter av fast eiendom

Inntekter fra utleie av fast eiendom inntektsføres med den del av leieinntektene som gjelder leie innenfor regnskapsåret.

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 over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. 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.

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 ligningsmessig 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.



Guard Hotell II AS

Noter 2022

Note 1 - Mellomværende konsern

Kostnadsførte renter er kr 2 329 171 i løpet av året. Management fee til konsernspiss er kostnadsført med kr 15 000.

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

	2022	2021
Fordringer		
Kundefordringer	458 333	49 646
Årets mottatte konsernbidrag	0	5 447 645
Andre kortsiktige fordringer	268 990	0
Sum fordringer	727 323	5 497 291
Gjeld		
Årets avsatte konsernbidrag	79 642	0
Annen kortsiktig gjeld	0	238 340
Annen langsiktig gjeld	48 165 350	57 756 870
Sum gjeld	48 244 992	57 995 211

Transaksjoner mellom konsernselskaper skjer på ordinære forretningsmessig vilkår.

Selskapet driver utleie til konsernselskap Guard Hotell AS. Årets leieinntekt utgjør 5 958 329

Note 2 - Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom

Anskaffelseskost pr. 1/1	73 290 995
Anskaffelseskost pr. 31/12	73 290 995
Akk. av/nedskr. pr 1/1	11 121 318
+ Ordinære avskrivninger	3 706 634
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	14 827 953
Balanseført verdi pr 31/12	58 463 042

Prosentstørrelse for ord. avskr. 2-10

Ikke avskrivbare driftsmiddel

Tomt 5 457 686



Guard Hotell II AS

Noter 2022

Note 3 - Lønn, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Det har ikke vært ansatte i selskapet i 2022. Selskapet er følgelig ikke pliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det har ikke blitt utbetalt ytelser til styret eller til ledende personer i 2022.

Note 4 - Skattekostnad på ordinært resultat

Midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt

	2022	2021	Endring
+ Driftsmidler inkl. goodwill	865 438	1 109 221	243 783
Sum	865 438	1 109 221	243 783
Endring midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt			243 783

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	-164 141
+ Permanente og andre forskjeller	0
+ Endring i midlertidige forskjeller	243 783
= Inntekt før fradrag for konsernbidrag	79 642
- Ytet konsernbidrag	79 642
= Inntekt	0

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	17 521
= Sum betalbar skatt	17 521
+/- Endring i utsatt skatt (regnskapsført)	-53 632
+/- Endring i utsatt skattefordel (regnskapsført)	0
= Ordinær skattekostnad	-36 111
Skattesats i inntektsåret	22

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	17 521
+/- Effekt av skatt på konsernbidrag	-17 521
= Betalbar skatt i balansen	0

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

Noter for Guard Hotell II AS

Organisasjonsnr. 917930260



Guard Hotell II AS

Noter 2022

	2022	2021
+ Driftsmidler inkl. goodwill	865 438	1 109 221
= Grunnlag utsatt skatt	865 438	1 109 221
Utsatt skatt	190 396	244 028

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	11 030 000	863 469	11 893 469
Tilført fra årsresultat		-128 030	-128 030
Ytet konsernbidrag		-62 121	- 62 121
Pr 31.12.	11 030 000	673 318	11 703 318

Note 6 - Selskapskapital

Selskapet har 11 030 000 aksjer pålydende kr 1 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 11 030 000.

Selskapet har en aksjonær:

Navn	Foretaksnr	Antall Eierandel
Pioneer Hotel Properties AS	926 821 954	11 030 000 100,00 %



Protokoll fra ordinær generalforsamling i Guard Hotell II AS

avholdt 24.05.2023, kl 11.00 i selskapets lokaler

Til behandling forelå følgende saker:

- 1. Åpning av generalforsamlingen**
Generalforsamlingen ble åpnet av styrets leder.
- 2. Opprettelse av fortegnelse over fremmøtte aksjeeiere og fullmakter**
Styrets leder opptok en fortegnelse av de møtende aksjeeiere.
Antall stemmerettigede personer representert/oppmøtt:

	Antall aksjer	Aksjonær/Repr. ved
Totalt antall aksjer	11 000 030	Pioneer Hotel Properties AS ved Roger Adolfsen og John Ivar Busklein
Total representert aksjekapital	11 000 030	100,0 %

Fortegnelsen ble godkjent av generalforsamlingen.

- 3. Valg av møteleder og person til å undertegne protokollen**
Styreleder ble valgt til å lede møtet. Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble Roger Adolfsen valgt.
- 4. Godkjenning av innkalling og dagsorden**
Møtelederen reiste spørsmål om det var bemerkninger til innkalling eller dagsorden.

Da det ikke var noen innvendinger, ble innkalling og dagsorden ansett som godkjent. Møtelederen erklærte generalforsamlingen som lovlig satt.
- 5. Godkjenning av årsregnskapet for regnskapsåret 2022**
Årsregnskapet for regnskapsåret 2022 ble enstemmig godkjent.
- 6. Fastsettelse av godtgjørelse til selskapets revisor**
Det ble enstemmig vedtatt å godkjenne godtgjørelse til revisor for regnskapsåret 2022 etter regning.
- 7. Fastsettelse av godtgjørelse til styrets medlemmer**
Det ble enstemmig vedtatt at det ikke skal utbetales godtgjørelse til styrets medlemmer for 2022.

Det var ingen flere saker til behandling og generalforsamlingen ble hevet.

Oslo, 24.05.2023

John Ivar Busklein

Roger Adolfsen



Protokoll fra styremøte i Guard Hotell II AS

Den 24.05.2023 ble det avholdt styremøte i selskapets lokaler.

Til stede: John Ivar Busklein, styrets leder
Øystein Grini, styremedlem

Til behandling forelå:

- 1. Godkjenning av innkalling og dagsorden**
Styret hadde ingen innsigelser mot innkalling eller dagsorden, og styremøtet ble dermed erklært lovlig satt.
- 2. Gjennomgang og godkjenning av årsregnskapet for 2022.**
Styret vedtok å fremlegge årsregnskapet 2022 for generalforsamlingen for endelig godkjenning.
- 3. Fastsettelse av godtgjørelse til selskapets revisor**
Styret vedtok enstemmig å foreslå at generalforsamlingen fatter følgende beslutning:
Revisors honorar dekkes etter regning.
- 4. Fastsettelse av godtgjørelse til styrets medlemmer**
Styret vedtok enstemmig å foreslå at generalforsamlingen fatter følgende beslutning: Det utbetales ikke styrehonorar for 2022
- 5. Fastsettelse av tidspunkt for generalforsamling**
Styret fattet enstemmig slik beslutning:
Aksjeeierne i selskapet innkalles til ordinær generalforsamling 24.05.2023. kl. 11:00 i Rådhusgata 23.

Dagsorden

1. Åpning av generalforsamlingen
2. Opprettelse av fortegnelse over fremmøtte aksjeeiere og fullmakter
3. Valg av møteleder og person til å undertegne protokollen
4. Godkjenning av innkalling og forslag til dagsorden
5. Gjennomgang og godkjenning av årsregnskapet for 2022
6. Fastsettelse av godtgjørelse til selskapets revisor
7. Fastsettelse av godtgjørelse til styrets medlemmer
8. Eventuelt.

- 6. Eventuelt**
Det forelå ikke saker til behandling under dette punktet.

* * * *

Oslo 24.05.2023

Alle vedtak var enstemmige. Andre saker forelå ikke til behandling.

John Ivar Busklein

Øystein Grini



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

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Guard Hotell li AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Guard Hotell li 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: EL7Y-ADXJK-LP3WO-434BH-VWONV-IOBLI



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

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-06-13 14:32:58 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EL7Y-ADXJK-LP3WO-434BH-VWONV-IOBLI

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>



Guard Hotell II AS

Noter 2022

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse.

Leieinntekter av fast eiendom

Inntekter fra utleie av fast eiendom inntektsføres med den del av leieinntektene som gjelder leie innenfor regnskapsåret.

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 over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. 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.

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 ligningsmessig 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.

Noter for Guard Hotell II AS

Organisasjonsnr. 917930260



Guard Hotell II AS

Noter 2022

Note 1 - Mellomværende konsern

Kostnadsførte renter er kr 2 329 171 i løpet av året. Management fee til konsernspiss er kostnadsført med kr 15 000.

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

	2022	2021
Fordringer		
Kundefordringer	458 333	49 646
Årets mottatte konsernbidrag	0	5 447 645
Andre kortsiktige fordringer	268 990	0
Sum fordringer	727 323	5 497 291
Gjeld		
Årets avsatte konsernbidrag	79 642	0
Annen kortsiktig gjeld	0	238 340
Annen langsiktig gjeld	48 165 350	57 756 870
Sum gjeld	48 244 992	57 995 211

Transaksjoner mellom konsernselskaper skjer på ordinære forretningsmessig vilkår.

Selskapet driver utleie til konsernselskap Guard Hotell AS. Årets leieinntekt utgjør 5 958 329

Note 2 - Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom

Anskaffelseskost pr. 1/1	73 290 995
Anskaffelseskost pr. 31/12	73 290 995
Akk. av/nedskr. pr 1/1	11 121 318
+ Ordinære avskrivninger	3 706 634
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	14 827 953
Balansført verdi pr 31/12	58 463 042

Prosentats for ord. avskr. 2-10

Ikke avskrivbare driftsmiddel

Tomt 5 457 686



Guard Hotell II AS

Noter 2022

Note 3 - Lønn, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Det har ikke vært ansatte i selskapet i 2022 Selskapet er følgelig ikke pliktet til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Det har ikke blitt utbetalt ytelser til styret eller til ledende personer i 2022.

Note 4 - Skattekostnad på ordinært resultat

Midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt

	2022	2021	Endring
+ Driftsmidler inkl. goodwill	865 438	1 109 221	243 783
Sum	865 438	1 109 221	243 783
Endring midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt			243 783

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	-164 141
+ Permanente og andre forskjeller	0
+ Endring i midlertidige forskjeller	243 783
= Inntekt før fradrag for konsernbidrag	79 642
- Ytet konsernbidrag	79 642
= Inntekt	0

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	17 521
= Sum betalbar skatt	17 521
+/- Endring i utsatt skatt (regnskapsført)	-53 632
+/- Endring i utsatt skattefordel (regnskapsført)	0
= Ordinær skattekostnad	-36 111
Skattesats i inntektsåret	22

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	17 521
+/- Effekt av skatt på konsernbidrag	-17 521
= Betalbar skatt i balansen	0



Guard Hotell II AS

Noter 2022

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2022	2021
+ Driftsmidler inkl. goodwill	865 438	1 109 221
= Grunnlag utsatt skatt	865 438	1 109 221
Utsatt skatt	190 396	244 028

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	11 030 000	863 469	11 893 469
Tilført fra årsresultat		-128 030	-128 030
Ytet konsernbidrag		-62 121	- 62 121
Pr 31.12.	11 030 000	673 318	11 703 318

Note 6 - Selskapskapital

Selskapet har 11 030 000 aksjer pålydende kr 1 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 11 030 000.

Selskapet har en aksjonær:

Navn	Foretaksnr	Antall Eierandel
Pioneer Hotel Properties AS	926 821 954	11 030 000 100,00 %



Guard Hotell II AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		0	5 539 713
Annen driftsinntekt	1	5 958 329	0
Sum driftsinntekter		5 958 329	5 539 713
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	3 706 633	3 706 634
Annen driftskostnad	3	86 666	112 103
Sum driftskostnader		3 793 299	3 818 737
DRIFTSRESULTAT		2 165 030	1 720 976
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		0	1
Sum finansinntekter		0	1
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	1	2 329 171	3 010 809
Annen rentekostnad		0	1 288
Sum finanskostnader		2 329 171	3 012 097
NETTO FINANSPOSTER		(2 329 171)	(3 012 097)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(164 141)	(1 291 120)
Skattekostnad på ordinært resultat	4	(36 111)	(283 797)
ORDINÆRT RESULTAT		(128 030)	(1 007 323)
ÅRSRESULTAT		(128 030)	(1 007 323)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Mottatt konsernbidrag		0	(4 249 163)
Avgitt konsernbidrag	5	62 121	0
Overføringer annen egenkapital	5	(190 151)	863 469
Fremføring av udekket tap		0	2 378 371
SUM OVERF. OG DISP.		(128 030)	(1 007 323)



Guard Hotell II AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	58 463 044	62 169 677
Sum varige driftsmidler		58 463 044	62 169 677
SUM ANLEGGSMIDLER		58 463 044	62 169 677
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Fordringer på konsernselskap	1	727 323	5 497 291
Andre kortsiktige fordringer		980 295	0
Sum fordringer		1 707 618	5 497 291
Bankinnskudd, kontanter o.l.		0	2 484 665
SUM OMLØPSMIDLER		1 707 618	7 981 956
SUM EIENDELER		60 170 662	70 151 633



Guard Hotell II AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5,6	11 030 000	11 030 000
Sum innskutt egenkapital		11 030 000	11 030 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	673 318	863 469
Sum opptjent egenkapital		673 318	863 469
SUM EGENKAPITAL		11 703 318	11 893 469
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	190 396	244 028
Sum avsetning for forpliktelser		190 396	244 028
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	1	48 165 350	57 756 870
Sum annen langsiktig gjeld		48 165 350	57 756 870
SUM LANGSIKTIG GJELD		48 355 746	58 000 898
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		16 956	18 926
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	1	79 642	238 340
Annen kortsiktig gjeld		15 000	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		111 598	257 266
SUM GJELD		48 467 344	58 258 164
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		60 170 662	70 151 633

Oslo . . .

John Ivar Busklein
Styreleder

Øystein Bårvåg Grini
Styremedlem