



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 710 720
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GUARD HOTELL AS
Forretningsadresse: v/ 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, 23.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		16 828 572	16 492 535
Sum inntekter		16 828 572	16 492 535
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	1 752 302	1 527 676
Annen driftskostnad	2	7 344 142	6 261 789
Sum kostnader		9 096 444	7 789 465
Driftsresultat		7 732 128	8 703 071
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	6 760 734	4 907 472
Annen renteinntekt		18 263	1 043 881
Sum finansinntekter		6 778 997	5 951 353
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	107 248	
Annen rentekostnad	4	7 215 127	4 009 782
Annen finanskostnad		240	
Sum finanskostnader		7 322 615	4 009 782
Netto finans		-543 618	1 941 571
Ordinært resultat før skattekostnad		7 188 510	10 644 642
Skattekostnad på ordinært resultat	5	1 581 472	2 341 821
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 607 038	8 302 820
Årsresultat		5 607 038	8 302 820
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 607 038	8 302 820
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	6	5 595 662	8 469 606
Overføringer annen egenkapital	6	11 376	-166 786
Sum overføringer og disponeringer		5 607 038	8 302 820



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	47 409 591	42 402 973
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	1	2 397 459	45 274
Sum varige driftsmidler		49 807 050	42 448 248
Sum anleggsmidler		49 807 050	42 448 248
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 752 976	2 142 675
Konsernfordringer	3	162 595 019	137 674 035
Sum fordringer		164 347 996	139 816 711
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		16 872 407	7 609 926
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		16 872 407	7 609 926
Sum omløpsmidler		181 220 403	147 426 637
SUM EIENDELER		231 027 452	189 874 884
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6,7	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	6	11 690 247	11 690 247
Sum innskutt egenkapital		11 790 247	11 790 247



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	15 170 052	15 158 676
Sum opptjent egenkapital		15 170 052	15 158 676
Sum egenkapital		26 960 299	26 948 923
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	2 226 350	2 223 142
Sum avsetninger for forpliktelser		2 226 350	2 223 142
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	183 500 000	
Langsiktig konserngjeld	3	107 248	
Øvrig langsiktig gjeld	4		148 406 553
Sum annen langsiktig gjeld		183 607 248	148 406 553
Sum langsiktig gjeld		185 833 598	150 629 695
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		9 028	127 768
Skyldig offentlige avgifter		740 618	527 819
Kortsiktig konserngjeld	3	7 632 259	11 061 357
Annen kortsiktig gjeld		9 851 650	579 321
Sum kortsiktig gjeld		18 233 555	12 296 266
Sum gjeld		204 067 153	162 925 961
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		231 027 452	189 874 884



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 599517

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 710 720
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GUARD HOTELL AS
Forretningsadresse: v/ 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: 979 710 720
GUARD HOTELL AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		16 828 572	16 492 535
Sum inntekter		16 828 572	16 492 535
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	1 752 302	1 527 676
Annen driftskostnad	2	7 344 142	6 261 789
Sum kostnader		9 096 444	7 789 465
Driftsresultat		7 732 128	8 703 071
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	6 760 734	4 907 472
Annen renteinntekt		18 263	1 043 881
Sum finansinntekter		6 778 997	5 951 353
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	107 248	
Annen rentekostnad	4	7 215 127	4 009 782
Annen finanskostnad		240	
Sum finanskostnader		7 322 615	4 009 782
Netto finans		-543 618	1 941 571
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	1 581 472	2 341 821
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 607 038	8 302 820
Årsresultat		5 607 038	8 302 820
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 607 038	8 302 820
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	6	5 595 662	8 469 606
Overføringer annen egenkapital	6	11 376	-166 786
Sum overføringer og disponeringer		5 607 038	8 302 820



Organisasjonsnr: 979 710 720
GUARD HOTELL AS

BALANSE

Beløp i: NOK

	Note	2022	2021
--	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	47 409 591	42 402 973
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	1	2 397 459	45 274
Sum varige driftsmidler		49 807 050	42 448 248

Sum anleggsmidler		49 807 050	42 448 248
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		1 752 976	2 142 675
Konsernfordringer	3	162 595 019	137 674 035
Sum fordringer		164 347 996	139 816 711

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		16 872 407	7 609 926
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		16 872 407	7 609 926

Sum omløpsmidler		181 220 403	147 426 637
-------------------------	--	--------------------	--------------------

SUM EIENDELER		231 027 452	189 874 884
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	6,7	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	6	11 690 247	11 690 247
Sum innskutt egenkapital		11 790 247	11 790 247

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	6	15 170 052	15 158 676
Sum opptjent egenkapital		15 170 052	15 158 676

Sum egenkapital		26 960 299	26 948 923
------------------------	--	-------------------	-------------------

Gjeld



Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	2 226 350	2 223 142
Sum avsetninger for forpliktelseser		2 226 350	2 223 142
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	183 500 000	
Langsiktig konserngjeld	3	107 248	
Øvrig langsiktig gjeld	4		148 406 553
Sum annen langsiktig gjeld		183 607 248	148 406 553
Sum langsiktig gjeld		185 833 598	150 629 695
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		9 028	127 768
Skyldig offentlige avgifter		740 618	527 819
Kortsiktig konserngjeld	3	7 632 259	11 061 357
Annen kortsiktig gjeld		9 851 650	579 321
Sum kortsiktig gjeld		18 233 555	12 296 266
Sum gjeld		204 067 153	162 925 961
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		231 027 452	189 874 884



Organisasjonsnr: 979 710 720
GUARD HOTELL AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



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 AS**

Organisasjonsnr. 979710720

Utarbeidet av:

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





Guard Hotell AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		16 828 572	16 492 535
Sum driftsinntekter		16 828 572	16 492 535
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	1 752 302	1 527 676
Annen driftskostnad	2	7 344 142	6 261 789
Sum driftskostnader		9 096 444	7 789 465
DRIFTSRESULTAT		7 732 128	8 703 071
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Renteinnt. fra foretak i samme konsern	3	6 760 734	4 907 472
Annen renteinntekt		18 263	1 043 881
Sum finansinntekter		6 778 997	5 951 353
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	3	107 248	0
Annen rentekostnad	4	7 215 127	4 009 782
Annen finanskostnad		240	0
Sum finanskostnader		7 322 615	4 009 782
NETTO FINANSPOSTER		(543 618)	1 941 571
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		7 188 510	10 644 642
Skattekostnad på ordinært resultat	5	1 581 472	2 341 821
ORDINÆRT RESULTAT		5 607 038	8 302 820
ÅRSRESULTAT		5 607 038	8 302 820
OVERF. OG DISPONERINGER			
Avgitt konsernbidrag	6	5 595 662	8 469 606
Overføringer annen egenkapital	6	11 376	(166 786)
SUM OVERF. OG DISP.		5 607 038	8 302 820



Guard Hotell AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	47 409 591	42 402 973
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	1	2 397 459	45 274
Sum varige driftsmidler		49 807 050	42 448 248
SUM ANLEGGSMIDLER		49 807 050	42 448 248
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		1 752 976	2 142 675
Fordringer på konsernselskap	3	162 595 019	137 674 035
Sum fordringer		164 347 996	139 816 711
Bankinnskudd, kontanter o.l.		16 872 407	7 609 926
SUM OMLØPSMIDLER		181 220 403	147 426 637
SUM EIENDELER		231 027 452	189 874 884



Guard Hotell AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6,7	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	6	11 690 247	11 690 247
Sum innskutt egenkapital		11 790 247	11 790 247
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	15 170 052	15 158 676
Sum opptjent egenkapital		15 170 052	15 158 676
SUM EGENKAPITAL		26 960 299	26 948 923
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	2 226 350	2 223 142
Sum avsetning for forpliktelser		2 226 350	2 223 142
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	183 500 000	0
Langsiktig gjeld til konsernselskap	3	107 248	0
Øvrig langsiktig gjeld	4	0	148 406 553
Sum annen langsiktig gjeld		183 607 248	148 406 553
SUM LANGSIKTIG GJELD		185 833 598	150 629 695
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		9 028	127 768
Skyldig offentlige avgifter		740 618	527 819
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	3	7 632 259	11 061 357
Annen kortsiktig gjeld		9 851 650	579 321
SUM KORTSIKTIG GJELD		18 233 555	12 296 266
SUM GJELD		204 067 153	162 925 961
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		231 027 452	189 874 884

Oslo . .

John Ivar Busklein
Styreleder

Øystein Bårvåg Grini
Styremedlem



Guard Hotell 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 AS

Organisasjonsnr. 979710720



Guard Hotell AS

Noter 2022

Note 1 - Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	83 192 593	8 255 114	91 447 708
+ Tilgang	6 534 294	2 576 810	9 111 104
Anskaffelseskost pr. 31/12	89 726 887	10 831 925	100 558 812
Akk. av/nedskr. pr 1/1	40 789 620	8 209 840	48 999 460
+ Ordinære avskrivninger	1 527 676	224 626	1 752 302
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	42 317 296	8 434 466	50 751 762
Balanseført verdi pr 31/12	47 409 591	2 397 459	49 807 049
Prosentstans for ord. avskr.	2-2	20-20	

Hotellet har frem til 2006 vært avskrevet med 5% per år. Dette har medført svært lav bokført verdi i forhold til markedsverdi og misforhold i forhold til økonomisk levetid. Fra 2016 er derfor avskrivingsraten redusert til 2%.

Ikke avskrivbare driftsmiddel

Tomt	6 158 763
Anlegg under utførelse	7 239 278
Kunst	45 274

Note 2 - Lønnskostnad, ansatte, godtgj, 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 3 - Transaksjoner og fordringer - konsernselskaper

Det har i løpet av året vært konserninterne renteinntekter med kr 6 760 734 og rentekostnader med kr 107 248.

Management Fee til konsernspiss er kostnadsført med kr 1 196 872 i 2022

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

2022 **2021**



Guard Hotell AS

Noter 2022

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer	162 595 019	137 674 035
Sum fordringer	162 595 019	137 674 035

Gjeld

Leverandørgjeld	458 333	49 646
Årets avsatte konsernbidrag	7 173 926	10 858 469
Annen kortsiktig gjeld	0	153 241
Annen langsiktig gjeld	107 248	0
Sum gjeld	7 739 507	11 061 357

Transaksjoner mellom konsernselskaper skjer på ordinære forretningsmessig vilkår.

Selskapet leier et tilbygg fra konsernselskap Guard Hotell II AS.

Årets leiekostnad utgjør 5 958 329,-

Note 4 - Gjeld, pantstillelser og garantier

	I år	I fjor
Gjeldspost med forfall senere enn 5 år fra balansedagen		
Totalt	0	0

Pantesikret gjeld

Langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	183 500 000	148 406 553
Totalt	0	148 406 553

Pantsatte eiendeler (balanseførte verdier):

Bygninger og annen fast eiendom	34 011 550	36 244 211
Tomt	6 158 763	6 158 763
Driftsløsøre, inventar o.l.	45 274	45 274
Sum pantsatte eiendeler	42 448 248	43 270 939

Noter for Guard Hotell AS

Organisasjonsnr. 979710720



Guard Hotell AS

Noter 2022**Note 5 - Skattekostnad på ordinært resultat****Midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt**

	2022	2021	Endring
+ Driftsmidler inkl. goodwill	9 475 076	9 299 320	-175 756
+ Utestående fordringer	0	-1	-1
+ Gevinst- og tapskonto	644 697	805 871	161 174
Sum	10 119 773	10 105 190	-14 583
Endring midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt			-14 583

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	7 188 510
+ Permanente og andre forskjeller	0
+ Endring i midlertidige forskjeller	-14 583
= Inntekt før fradrag for konsernbidrag	7 173 926
- Ytet konsernbidrag	7 173 926
= Inntekt	0

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	1 578 264
= Sum betalbar skatt	1 578 264
+/- Endring i utsatt skatt (regnskapsført)	3 208
+/- Endring i utsatt skattefordel (regnskapsført)	0
= Ordinær skattekostnad	1 581 472
Skattesats i inntektsåret	22

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	1 578 264
+/- Effekt av skatt på konsernbidrag	-1 578 264
= Betalbar skatt i balansen	0

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2022	2021
+ Driftsmidler inkl. goodwill	9 475 076	9 299 320
+ Utestående fordringer	0	-1
+ Gevinst- og tapskonto	644 697	805 871
= Grunnlag utsatt skatt	10 119 773	10 105 190

Noter for Guard Hotell AS

Organisasjonsnr. 979710720



Guard Hotell AS

Noter 2022

Utsatt skatt 2 226 350 2 223 142

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Innskutt egenkapital	Annen egenkapita	Sum egenkapital
Pr 1.1	100 000	11 690 247	15 158 676	26 948 923
Årets resultat			11 376	11 376
Pr 31.12	100 000	11 690 247	15 170 052	26 960 299

Note 7 - Aksjekapital

Selskapet har 1 000 aksjer pålydende kr 100 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 100 000.

Selskapet har en aksjonær:

Navn	Foretaksnr	Antall Eierandel
Pioneer Hotel Properties AS	926 821 954	1 000 100,00 %

Noter for Guard Hotell AS

Organisasjonsnr. 979710720



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

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Guard Hotell AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Guard Hotell 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: 22D6F-ESZUU-B83UK-SXDED-M6U4S-OPWGT



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

2023-06-15 09:08:12 UTC



Penneo document key: 22D6F-ESZUU-B83UK-SXDED-M6U4S-OPWGT

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>**



Årsregnskap 2022 for Guard Hotell AS

Organisasjonsnr. 979710720

Utarbeidet av:

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



Guard Hotell AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		16 828 572	16 492 535
Sum driftsinntekter		16 828 572	16 492 535
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	1 752 302	1 527 676
Annen driftskostnad	2	7 344 142	6 261 789
Sum driftskostnader		9 096 444	7 789 465
DRIFTSRESULTAT		7 732 128	8 703 071
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Renteinnt. fra foretak i samme konsern	3	6 760 734	4 907 472
Annen renteinntekt		18 263	1 043 881
Sum finansinntekter		6 778 997	5 951 353
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	3	107 248	0
Annen rentekostnad	4	7 215 127	4 009 782
Annen finanskostnad		240	0
Sum finanskostnader		7 322 615	4 009 782
NETTO FINANSPOSTER		(543 618)	1 941 571
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		7 188 510	10 644 642
Skattekostnad på ordinært resultat	5	1 581 472	2 341 821
ORDINÆRT RESULTAT		5 607 038	8 302 820
ARSRESULTAT		5 607 038	8 302 820
OVERF. OG DISPONERINGER			
Avgitt konsernbidrag	6	5 595 662	8 469 606
Overføringer annen egenkapital	6	11 376	(166 786)
SUM OVERF. OG DISP.		5 607 038	8 302 820



Guard Hotell AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	47 409 591	42 402 973
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	1	2 397 459	45 274
Sum varige driftsmidler		49 807 050	42 448 248
SUM ANLEGGSMIDLER		49 807 050	42 448 248
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		1 752 976	2 142 675
Fordringer på konsernselskap	3	162 595 019	137 674 035
Sum fordringer		164 347 996	139 816 711
Bankinnskudd, kontanter o.l.		16 872 407	7 609 926
SUM OMLØPSMIDLER		181 220 403	147 426 637
SUM EIENDELER		231 027 452	189 874 884



Guard Hotell AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6,7	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	6	11 690 247	11 690 247
Sum innskutt egenkapital		11 790 247	11 790 247
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	15 170 052	15 158 676
Sum opptjent egenkapital		15 170 052	15 158 676
SUM EGENKAPITAL		26 960 299	26 948 923
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	2 226 350	2 223 142
Sum avsetning for forpliktelser		2 226 350	2 223 142
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	183 500 000	0
Langsiktig gjeld til konsernselskap	3	107 248	0
Øvrig langsiktig gjeld	4	0	148 406 553
Sum annen langsiktig gjeld		183 607 248	148 406 553
SUM LANGSIKTIG GJELD		185 833 598	150 629 695
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		9 028	127 768
Skyldig offentlige avgifter		740 618	527 819
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	3	7 632 259	11 061 357
Annen kortsiktig gjeld		9 851 650	579 321
SUM KORTSIKTIG GJELD		18 233 555	12 296 266
SUM GJELD		204 067 153	162 925 961
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		231 027 452	189 874 884

Oslo 24.5.2023

John Ivar Busklein
Styreleder

Øystein Bårvåg Grini
Styremedlem



Guard Hotell 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 AS

Noter 2022

Note 1 - Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar, verkøy, kontorm.	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	83 192 593	8 255 114	91 447 708
+ Tilgang	6 534 294	2 576 810	9 111 104
Anskaffelseskost pr. 31/12	89 726 887	10 831 925	100 558 812
Akk. av/nedskr. pr 1/1	40 789 620	8 209 840	48 999 460
+ Ordinære avskrivninger	1 527 676	224 626	1 752 302
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	42 317 296	8 434 466	50 751 762
Balansført verdi pr 31/12	47 409 591	2 397 459	49 807 049
Procentsats for ord. avskr.	2-2	20-20	

Hotellet har frem til 2006 vært avskrevet med 5% per år. Dette har medført svært lav bokført verdi i forhold til markedsverdi og misforhold i forhold til økonomisk levetid. Fra 2016 er derfor avskrivningssatsen redusert til 2%.

Ikke avskrivbare driftsmiddel

Tomt	6 158 763
Anlegg under utførelse	7 239 278
Kunst	45 274

Note 2 - Lønnskostnad, ansatte, godtgj, 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.



Guard Hotell AS

Noter 2022

Note 3 - Transaksjoner og fordringer - konsernselskaper

Det har i løpet av året vært konserninterne renteinntekter med kr 6 760 734 og rentekostnader med kr 107 248.

Management Fee til konsernspiss er kostnadsført med kr 1 196 872 i 2022

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

	2022	2021
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer	162 595 019	137 674 035
Sum fordringer	162 595 019	137 674 035
Gjeld		
Leverandørgjeld	458 333	49 646
Årets avsatte konsernbidrag	7 173 926	10 858 469
Annen kortsiktig gjeld	0	153 241
Annen langsiktig gjeld	107 248	0
Sum gjeld	7 739 507	11 061 357

Transaksjoner mellom konsernselskaper skjer på ordinære forretningsmessig vilkår.

Selskapet leier et tilbygg fra konsernselskap Guard Hotell II AS.

Årets leiekostnad utgjør 5 958 329,-

Note 4 - Gjeld, pantstillelser og garantier

	I år	I fjor
Gjeldspost med forfall senere enn 5 år fra balansedagen		
Totalt	0	0
Pantesikret gjeld		
Langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	183 500 000	148 406 553
Totalt	0	148 406 553
Pantsatte eiendeler (balanseførte verdier):		
Bygninger og annen fast eiendom	34 011 550	36 244 211



Guard Hotell AS

Noter 2022

Tomt	6 158 763	6 158 763
Driftsløsøre, inventar o.l.	45 274	45 274
Sum pantsatte eiendeler	42 448 248	43 270 939



Guard Hotell AS

Noter 2022

Note 5 - Skattekostnad på ordinært resultat

Midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt

	2022	2021	Endring
+ Driftsmidler inkl. goodwill	9 475 076	9 299 320	-175 756
+ Utestående fordringer	0	-1	-1
+ Gevinst- og tapskonto	644 697	805 871	161 174
Sum	10 119 773	10 105 190	-14 583
Endring midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt			-14 583

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	7 188 510
+ Permanente og andre forskjeller	0
+ Endring i midlertidige forskjeller	-14 583
= Inntekt før fradrag for konsernbidrag	7 173 926
- Ytet konsernbidrag	7 173 926
= Inntekt	0

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	1 578 264
= Sum betalbar skatt	1 578 264
+/- Endring i utsatt skatt (regnskapsført)	3 208
+/- Endring i utsatt skattefordel (regnskapsført)	0
= Ordinær skattekostnad	1 581 472
Skattesats i inntektsåret	22

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	1 578 264
+/- Effekt av skatt på konsernbidrag	-1 578 264
= Betalbar skatt i balansen	0

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2022	2021
+ Driftsmidler inkl. goodwill	9 475 076	9 299 320
+ Utestående fordringer	0	-1
+ Gevinst- og tapskonto	644 697	805 871
= Grunnlag utsatt skatt	10 119 773	10 105 190

Noter for Guard Hotell AS

Organisasjonsnr. 979710720



Guard Hotell AS

Noter 2022

Utsatt skatt	2 226 350	2 223 142
--------------	-----------	-----------

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Innskutt egenkapital	Annen egenkapita	Sum egenkapital
Pr 1.1	100 000	11 690 247	15 158 676	26 948 923
Årets resultat			11 376	11 376
Pr 31.12	100 000	11 690 247	15 170 052	26 960 299

Note 7 - Aksjekapital

Selskapet har 1 000 aksjer pålydende kr 100 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 100 000.

Selskapet har en aksjonær:

Navn	Foretaksnr	Antall Eierandel
Pioneer Hotel Properties AS	926 821 954	1 000 100,00 %



Protokoll fra styremøte i Guard Hotell 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



Protokoll fra ordinær generalforsamling i Guard Hotell 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	1 000	Pioneer Hotel Properties AS ved Roger Adolfsen og John Ivar Busklein
Total representert aksjekapital	1 000	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