



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 595 808
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GRAND HOTEL ARENDAL AS
Forretningsadresse: Vestre gate 11
4836 ARENDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: Morten Christensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 25.04.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 200 200	
Sum inntekter		2 200 200	
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		328 700	
Annen driftskostnad		8 078 531	21 053
Sum kostnader		8 407 231	21 053
Driftsresultat		-6 207 031	-21 053
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap			1 320 392
Annen renteinntekt		196 389	21
Sum finansinntekter		196 389	1 320 413
Annen rentekostnad		119	538
Sum finanskostnader		119	538
Netto finans		196 270	1 319 875
Resultat før skattekostnad		-6 010 761	1 298 822
Skattekostnad på resultat	3	-14 807	285 794
Årsresultat	4	-5 995 954	1 013 028
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-5 995 954	1 013 028
Totalresultat		-5 995 954	1 013 028
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag			917 455
Udekket tap		-5 995 954	
Avsatt til annen egenkapital			95 573



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Sum overføringer og disponeringer		-5 995 954	1 013 028



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		7 955 300	
Sum varige driftsmidler		7 955 300	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap			27 472 964
Lån til foretak i samme konsern	5	1 607 178	1 775 007
Sum finansielle anleggsmidler		1 607 178	29 247 971
Sum anleggsmidler		9 562 478	29 247 971
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		52 577	21 286
Konsernfordringer	5		1 320 392
Sum fordringer		52 577	1 341 678
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		5 979 778	41 970
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 979 778	41 970
Sum omløpsmidler		6 032 355	1 383 648
SUM EIENDELER		15 594 832	30 631 619

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-14 697 749	85 413
Sum opptjent egenkapital		-14 697 749	85 413
Sum egenkapital	4	-14 667 749	115 413
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	392 996	
Sum avsetninger for forpliktelser		392 996	
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	5	29 691 274	28 515 050
Øvrig langsiktig gjeld			711 907
Sum annen langsiktig gjeld		29 691 274	29 226 956
Sum langsiktig gjeld		30 084 270	29 226 956
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		98 384	85 945
Betalbar skatt	3		27 081
Skyldig offentlige avgifter		79 928	
Kortsiktig konserngjeld	5		1 176 224
Sum kortsiktig gjeld		178 312	1 289 250
Sum gjeld		30 262 581	30 516 206
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 594 832	30 631 619



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 355798

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 921 595 808
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GRAND HOTEL ARENDAL AS
Forretningsadresse: Vestre gate 11
4836 ARENDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Morten Christensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2026

Revisjon

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 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 23.04.2026



Organisasjonsnr: 921 595 808
GRAND HOTEL ARENDAL AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 200 200	
Sum inntekter		2 200 200	
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		328 700	
Annen driftskostnad		8 078 531	21 053
Sum kostnader		8 407 231	21 053
Driftsresultat		-6 207 031	-21 053
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap			1 320 392
Annen renteinntekt		196 389	21
Sum finansinntekter		196 389	1 320 413
Annen rentekostnad		119	538
Sum finanskostnader		119	538
Netto finans		196 270	1 319 875
Resultat før skattekostnad		-6 010 761	1 298 822
Skattekostnad på resultat	3	-14 807	285 794
Årsresultat	4	-5 995 954	1 013 028
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-5 995 954	1 013 028
Totalresultat		-5 995 954	1 013 028
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag			917 455
Udekket tap		-5 995 954	
Avsatt til annen egenkapital			95 573
Sum overføringer og disponeringer		-5 995 954	1 013 028



Organisasjonsnr: 921 595 808
GRAND HOTEL ARENDAL AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		7 955 300	
Sum varige driftsmidler		7 955 300	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap			27 472 964
Lån til foretak i samme konsern	5	1 607 178	1 775 007
Sum finansielle anleggsmidler		1 607 178	29 247 971
Sum anleggsmidler		9 562 478	29 247 971
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		52 577	21 286
Konsernfordringer	5		1 320 392
Sum fordringer		52 577	1 341 678
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		5 979 778	41 970
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 979 778	41 970
Sum omløpsmidler		6 032 355	1 383 648
SUM EIENDELER		15 594 832	30 631 619
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-14 697 749	85 413
Sum opptjent egenkapital		-14 697 749	85 413
Sum egenkapital	4	-14 667 749	115 413
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	392 996	
Sum avsetninger for forpliktelseser		392 996	
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	5	29 691 274	28 515 050
Øvrig langsiktig gjeld			711 907
Sum annen langsiktig gjeld		29 691 274	29 226 956
Sum langsiktig gjeld		30 084 270	29 226 956
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		98 384	85 945
Betalbar skatt	3		27 081
Skyldig offentlige avgifter		79 928	
Kortsiktig konserngjeld	5		1 176 224
Sum kortsiktig gjeld		178 312	1 289 250
Sum gjeld		30 262 581	30 516 206
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 594 832	30 631 619



Organisasjonsnr: 921 595 808
GRAND HOTEL ARENDAL AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsregnskap 2025

Grand Hotel Arendal AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet
Revisjonsberetning

Org.nr.: 921 595 808



RESULTATREGNSKAP

GRAND HOTEL ARENDAL AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025	2024
Annen driftsinntekt		2 200 200	0
Sum driftsinntekter		2 200 200	0
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		328 700	0
Annen driftskostnad		8 078 531	21 053
Sum driftskostnader		8 407 231	21 053
Driftsresultat		-6 207 031	-21 053
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i datterselskap		0	1 320 392
Annen renteinntekt		196 389	21
Annen rentekostnad		119	538
Resultat av finansposter		196 270	1 319 875
Resultat før skattekostnad		-6 010 761	1 298 822
Skattekostnad på resultat	3	-14 807	285 794
Årsresultat	4	-5 995 954	1 013 028
OVERFØRINGER			
Avsatt konsernbidrag		0	917 455
Avsatt til annen egenkapital		0	95 573
Overført til udekket tap		5 995 954	0
Sum overføringer		-5 995 954	1 013 028



BALANSE

GRAND HOTEL ARENDAL AS

EIENDELER	Note	2025	2024
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		7 955 300	0
Sum varige driftsmidler		7 955 300	0
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap		0	27 472 964
Lån til foretak i samme konsern	5	1 607 178	1 775 007
Sum finansielle anleggsmidler		1 607 178	29 247 971
Sum anleggsmidler		9 562 478	29 247 971
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		52 577	21 286
Konsernfordringer	5	0	1 320 392
Sum fordringer		52 577	1 341 678
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		5 979 778	41 970
Sum omløpsmidler		6 032 355	1 383 648
Sum eiendeler		15 594 832	30 631 619



BALANSE

GRAND HOTEL ARENDAL AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	6	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		-14 697 749	85 413
Sum opptjent egenkapital		-14 697 749	85 413
Sum egenkapital	4	-14 667 749	115 413
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	3	392 996	0
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Langsiktig konserngjeld	5	29 691 274	28 515 050
Øvrig langsiktig gjeld		0	711 907
Sum annen langsiktig gjeld		29 691 274	29 226 956
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		98 384	85 945
Betalbar skatt	3	0	27 081
Skyldig offentlige avgifter		79 928	0
Konserngjeld	5	0	1 176 224
Sum kortsiktig gjeld		178 312	1 289 250
Sum gjeld		30 262 581	30 516 206
Sum egenkapital og gjeld		15 594 832	30 631 619

Sandefjord, 20.03.2026
Styret i Grand Hotel Arendal AS

Eric Sandtrø
styreleder

Morten Christensen
styremedlem/daglig leder



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Selskapet har i løpet av året gjennomført mor-datter-fusjon med sitt heleide datterselskap Grand Hotel Arendal Eiendom AS. Fusjonen er regnskapsført etter kontinuitetsmetoden med overtakelse av eiendeler og gjeld til bokførte verdier.

DRIFTSINNTEKTER

Leieinntekter inntektsføres løpende.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Virksomhetens art og lokalisering

Grand Hotel Arendal AS er et selskap der virksomheten omfatter utleie av eiendom. Selskapet er lokalisert i Arendal kommune.

Note 2 Lønnskostnader

Grand Hotel Arendal AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2025 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.



Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	285 794
Endring i utsatt skatt	-14 807	0
Skattekostnad ordinært resultat	-14 807	285 794
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-6 010 761	1 298 822
Permanente forskjeller	535	499
Endring i midlertidige forskjeller	67 305	0
Avgitt konsernbidrag	0	-1 176 224
Skattepliktig inntekt	-5 942 921	123 097
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	-4 636
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-258 769
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	290 486
Sum betalbar skatt i balansen	0	27 081

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2025	2024	Endring
Varige driftsmidler	1 786 345	1 853 650	67 305
Sum	1 786 345	1 853 650	67 305
Grunnlag for utsatt skatt	1 786 345	1 853 650	67 305
Utsatt skatt (22 %)	392 996	407 803	14 807

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	30 000	0	0	85 413	115 413
Årets resultat				-5 995 954	-5 995 954
Fusjon mor - datter				-23 747 697	-23 747 697
Gjeldsettergivelse				14 960 489	14 960 489
Pr 31.12.2025	30 000	0	0	-14 697 749	-14 667 749



Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2025	2024
Langsiktige fordringer på foretak i samme konsern		
Fordring på Grand Hotel Arendal Drift AS	1 607 178	1 607 178
Fordring på Grand Hotel Arendal Eiendom AS	0	167 830
Sum	1 607 178	1 775 007
Kortsiktige fordringer på foretak i samme konsern		
Tilgode konsernbidrag	0	1 320 392
Sum	0	1 320 392
Langsiktig gjeld til foretak i samme konsern		
Gjeld til Unike Hoteller AS	28 515 050	28 515 050
Unike Hoteller Eiendom AS	1 176 224	0
Sum	29 691 274	28 515 050

Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern

Mellomværende med selskap i samme konsern renteberegnes ikke.

Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Grand Hotel Arendal AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30 000	1,0	30 000
Sum	30 000		30 000

Eierstruktur

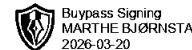
Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Unike Hoteller Eiendom AS	30 000	100,0	100,0

Konsernspiss Unique Hotels AS
Foretaksnummer 998 415 128
Forretningskontor Sandefjord
Det utarbeides konsernregnskap for Unique Hotels AS



revisjon & rådgivning



Til generalforsamlingen i GRAND HOTEL ARENDAL AS

Uavhengig revisors beretning for 2025

Konklusjon

Vi har revidert GRAND HOTEL ARENDAL AS sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 5 995 954. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025 og av dets resultat 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og daglig leder) 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke

Side 1 av 2

HLO revisjon & rådgivning AS

Kirkegata 10 | NO-3211 Sandefjord | Telefon: +47 33 42 68 00

Bank: 6272.05.00561 | Foretaksregisteret: NO 989 027 654 MVA | hlo@hlo.no | www.hlo.no

Medlem av Den norske Revisorforening



revisjon & rådgivning

økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet for GRAND HOTEL ARENDAL AS.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Sandefjord, 20.03.2026
HLO revisjon & rådgivning AS

Marthe Bjørnstad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)