



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 262 965
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: UTSIKTEN HOTELL EIENDOM AS
Forretningsadresse: 4480 KVINESDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Eric Sandtrø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 19.02.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		3 900 000	3 300 000
Sum inntekter		3 900 000	3 300 000
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	2 176 512	2 159 446
Annen driftskostnad		800 965	815 192
Sum kostnader		2 977 477	2 974 638
Driftsresultat		922 523	325 362
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		66 879	75 000
Sum finansinntekter		66 879	75 000
Annen rentekostnad		1 265 522	2 092 246
Sum finanskostnader		1 265 522	2 092 246
Netto finans		-1 198 643	-2 017 246
Ordinært resultat før skattekostnad		-276 120	-1 691 884
Skattekostnad på resultat	3		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-276 120	-1 691 884
Årsresultat	4	-276 120	-1 691 884
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-276 120	-1 691 884
Totalresultat		-276 120	-1 691 884
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		-276 120	-1 691 884
Sum overføringer og disponeringer		-276 120	-1 691 884



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 5	27 414 934	27 094 321
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	444 270	634 646
Sum varige driftsmidler	2	27 859 204	27 728 966
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6	3 587 300	3 587 300
Sum finansielle anleggsmidler		3 587 300	3 587 300
Sum anleggsmidler		31 446 504	31 316 267
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		45 809	527 357
Konsernfordringer	6	2 362 896	
Sum fordringer		2 408 705	527 357
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		460 255	1 419 201
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		460 255	1 419 201
Sum omløpsmidler		2 868 959	1 946 558
SUM EIENDELER		34 315 464	33 262 825

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	500 000	500 000
Beholdning av egne aksjer	7		
Annen innskutt egenkapital	4	1 431 043	1 431 043
Sum innskutt egenkapital		1 931 043	1 931 043
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 318 626	711 732
Sum opptjent egenkapital		3 318 626	711 732
Sum egenkapital	4	5 249 669	2 642 775
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			29 820 582
Langsiktig konserngjeld	6	28 865 027	
Sum annen langsiktig gjeld		28 865 027	29 820 582
Sum langsiktig gjeld		28 865 027	29 820 582
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		52 810	29 178
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		147 957	130 478
Annen kortsiktig gjeld			639 812
Sum kortsiktig gjeld		200 767	799 468
Sum gjeld		29 065 794	30 620 050
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		34 315 464	33 262 825
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 349637

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 262 965
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: UTSIKTEN HOTELL EIENDOM AS
4480 KVINESDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Eric Sandtrø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 02.04.2025



Organisasjonsnr: 984 262 965
UTSIKTEN HOTELL EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		3 900 000	3 300 000
Sum inntekter		3 900 000	3 300 000
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	2 176 512	2 159 446
Annen driftskostnad		800 965	815 192
Sum kostnader		2 977 477	2 974 638
Driftsresultat		922 523	325 362
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		66 879	75 000
Sum finansinntekter		66 879	75 000
Annen rentekostnad		1 265 522	2 092 246
Sum finanskostnader		1 265 522	2 092 246
Netto finans		-1 198 643	-2 017 246
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	3	-276 120	-1 691 884
Ordinært resultat etter skattekostnad		-276 120	-1 691 884
Årsresultat	4	-276 120	-1 691 884
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-276 120	-1 691 884
Totalresultat		-276 120	-1 691 884
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		-276 120	-1 691 884
Sum overføringer og disponeringer		-276 120	-1 691 884



Organisasjonsnr: 984 262 965
UTSIKTEN HOTELL EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	2, 5	27 414 934	27 094 321
Driftsløsøre, inventar o.			
a. utstyr	2	444 270	634 646
Sum varige driftsmidler	2	27 859 204	27 728 966
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme			
konsern	6	3 587 300	3 587 300
Sum finansielle anleggsmidler		3 587 300	3 587 300
Sum anleggsmidler		31 446 504	31 316 267
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige			
fordringer		45 809	527 357
Konsernfordringer	6	2 362 896	
Sum fordringer		2 408 705	527 357
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.			
l.		460 255	1 419 201
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		460 255	1 419 201
Sum omløpsmidler		2 868 959	1 946 558
SUM EIENDELER		34 315 464	33 262 825
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	500 000	500 000
Beholdning av egne aksjer	7		
Annen innskutt egenkapital	4	1 431 043	1 431 043



Sum innskutt egenkapital		1 931 043	1 931 043
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 318 626	711 732
Sum opptjent egenkapital		3 318 626	711 732
Sum egenkapital	4	5 249 669	2 642 775
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			29 820 582
Langsiktig konserngjeld	6	28 865 027	
Sum annen langsiktig gjeld		28 865 027	29 820 582
Sum langsiktig gjeld		28 865 027	29 820 582
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		52 810	29 178
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		147 957	130 478
Annen kortsiktig gjeld			639 812
Sum kortsiktig gjeld		200 767	799 468
Sum gjeld		29 065 794	30 620 050
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		34 315 464	33 262 825
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



Organisasjonsnr: 984 262 965
UTSIKTEN HOTELL EIENDOM 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

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

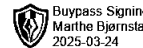
Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



revisjon & rådgivning



Til generalforsamlingen i Utsikten Hotell Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning for 2024

Konklusjon

Vi har revidert Utsikten Hotell Eiendom AS sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 276 120. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 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 avviklet.



revisjon & rådgivning

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 økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet for Utsikten Hotell Eiendom AS.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Sandefjord, 24.03.2025

HLO revisjon & rådgivning AS


Marthe Bjørnstad

statsautorisert revisor

(elektronisk signert)



 BankID Signing
Eric Sandre
2025-03-24

 BankID Signing
Morten Christensen
2025-03-24

Årsregnskap 2024

Utsikten Hotell Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet
Revisjonsberetning

Org.nr.: 984 262 965



RESULTATREGNSKAP

UTSIKTEN HOTELL EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Salgsinntekt		3 900 000	3 300 000
Sum driftsinntekter		3 900 000	3 300 000
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	2 176 512	2 159 446
Annen driftskostnad		800 965	815 192
Sum driftskostnader		2 977 477	2 974 638
Driftsresultat		922 523	325 362
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		66 879	75 000
Annen rentekostnad		1 265 522	2 092 246
Resultat av finansposter		-1 198 643	-2 017 246
Resultat før skattekostnad		-276 120	-1 691 884
Årsresultat	4	-276 120	-1 691 884
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		-276 120	-1 691 884
Sum overføringer		-276 120	-1 691 884



BALANSE

UTSIKTEN HOTELL EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 5	27 414 934	27 094 321
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	444 270	634 646
Sum varige driftsmidler	2	27 859 204	27 728 966
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Lån til foretak i samme konsern	6	3 587 300	3 587 300
Sum finansielle anleggsmidler		3 587 300	3 587 300
Sum anleggsmidler		31 446 504	31 316 267
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		45 809	527 357
Konsernfordringer	6	2 362 896	0
Sum fordringer		2 408 705	527 357
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		460 255	1 419 201
Sum omløpsmidler		2 868 959	1 946 558
Sum eiendeler		34 315 464	33 262 825



BALANSE

UTSIKTEN HOTELL EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	7	500 000	500 000
Annen innskutt egenkapital	4	1 431 043	1 431 043
Sum innskutt egenkapital		1 931 043	1 931 043
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		3 318 626	711 732
Sum opptjent egenkapital		3 318 626	711 732
Sum egenkapital	4	5 249 669	2 642 775
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	29 820 582
Langsiktig konserngjeld	6	28 865 027	0
Sum annen langsiktig gjeld		28 865 027	29 820 582
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		52 810	29 178
Skyldig offentlige avgifter		147 957	130 478
Annen kortsiktig gjeld		0	639 812
Sum kortsiktig gjeld		200 767	799 468
Sum gjeld		29 065 794	30 620 050
Sum egenkapital og gjeld		34 315 464	33 262 825

Sandefjord, 24.03.2025
Styret i Utsikten Hotell Eiendom 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.

DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 0 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.

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.

Note 1 Lønnskostnader

Utsikten Hotell Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2024 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger	Driftsløsøre, inventar ol.	Tomt	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	98 756 912	1 028 784	1 275 000	101 060 696
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	2 306 750			2 306 750
= Anskaffelseskost 31.12.24	101 063 662	1 028 784	1 275 000	103 367 446
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24	36 301 302	584 514		36 885 816
+ Akkumulerte nedskrivninger 31.12.24	38 622 426			38 622 426
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.24	74 923 728	584 514		75 508 242
= Bokført verdi 31.12.24	26 139 934	444 270	1 275 000	27 859 204
Årets ordinære avskrivninger	1 986 136	190 371		2 176 507
Økonomisk levetid	25-50 år	5-10 år		



Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-276 120	-1 691 884
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-141 509	-191 673
Skattepliktig inntekt	-417 629	-1 883 557
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	-25 371 019	-25 524 150	-153 131
Gevinst – og tapskonto	46 490	58 112	11 622
Sum	-25 324 529	-25 466 038	-141 509
Akkumulert fremførbart underskudd	-7 938 341	-10 403 726	-2 465 385
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	33 262 870	35 869 764	2 606 894
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	500 000	1 431 043	711 732	2 642 775
Årets resultat			-276 120	-276 120
Gjeldsettergivelse			2 883 014	2 883 014
Pr 31.12.2024	500 000	1 431 043	3 318 626	5 249 669



Note 5 Pantstillelser og garantier

	31.12.2024	31.12.2023
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	0	29 820 582
Sum	0	29 820 582
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Faste eiendommer	27 414 934	27 094 321
Sum	27 414 934	27 094 321

Selskapet har fra 01.11.2024 blitt en del av konsernet Unique Hotels AS. Lånet som selskapet hadde ved inngåelse i nytt konsern ble nedbetalt. Selskapets eiendom er stilt som sikkerhet som konsernspiss Unique Hotels AS har i Svenska Handelsbanken AB NUF.

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2024	2023
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	3 587 300	3 587 300
Cashpool	2 362 896	0
Sum	5 950 196	3 587 300
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	28 865 027	0
Sum	28 865 027	0

Mellomværende med selskap i samme konsern renteberegnes ikke.

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Utsikten Hotell Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	500,0	500 000
Sum	1 000		500 000

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Unike Hoteller Eiendom AS	1 000	100,0	100,0

Konsernspiss Unique Hotels AS
Foretaksnummer 998 415 218
Forretningskontor Sandefjord
Det utarbeides konsernregnskap for Unique Hotels AS