



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	915 592 651
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	RØROS HOTELL EIENDOM AS
Forretningsadresse:	An Margrittsv 7374 RØROS

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Terje Lysholm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	26.06.2023

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, 28.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgs- og leieinntekter	1	22 464 324	20 712 942
Sum inntekter		22 464 324	20 712 942
Kostnader			
Lønnskostnad	2	300 000	300 000
Avskrivning på varige driftsmidler	3	4 513 910	4 999 934
Annen driftskostnad	1,2,4,5	6 885 407	11 095 355
Sum kostnader		11 699 317	16 395 289
Driftsresultat		10 765 007	4 317 653
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		72 680	64 256
Annen finansinntekt		50 000	
Sum finansinntekter		122 680	64 256
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1,7	75 791	121 270
Annen rentekostnad	7	3 874 346	3 277 656
Annen finanskostnad	6	10 000	
Sum finanskostnader		3 960 137	3 398 926
Netto finans		-3 837 457	-3 334 670
Ordinært resultat før skattekostnad		6 927 550	982 983
Skattekostnad på ordinært resultat	5	1 514 724	216 088
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 412 826	766 895
Årsresultat		5 412 826	766 895
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 412 826	766 895
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital		5 412 826	766 895
Sum overføringer og disponeringer		5 412 826	766 895



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	3	111 861 300	116 205 410
Anlegg under prosjektering / utførelse	3	1 122 700	1 122 794
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	3	318 400	488 200
Kunst		1 374 100	1 374 170
Sum varige driftsmidler		114 676 500	119 190 574
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	31 012 544	30 355 472
Investeringer i tilknyttet selskap	6	8 990 000	8 990 000
Investeringer i aksjer og andeler	6	1 064 600	324 600
Langsiktig fordring		193 500	
Sum finansielle anleggsmidler		41 260 644	39 670 072
Sum anleggsmidler		155 937 144	158 860 646
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			29 500
Fordring på datterselskap		1 677 661	1 461 833
Andre kortsiktige fordringer		587 596	580 396
Sum fordringer		2 265 257	2 071 729
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	9	11 648 997	7 955 093
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 648 997	7 955 093
Sum omløpsmidler		13 914 254	10 026 823
SUM EIENDELER		169 851 398	168 887 469



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	10	2 067 500	2 067 500
Overkurs	10	25 348 500	25 348 500
Sum innskutt egenkapital		27 416 000	27 416 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	50 121 512	44 708 686
Sum opptjent egenkapital		50 121 512	44 708 686
Sum egenkapital		77 537 512	72 124 686
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	6 107 597	6 339 612
Sum avsetninger for forpliktelser		6 107 597	6 339 612
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	78 771 208	85 093 028
Langsiktig konserngjeld	1	1 565 843	1 585 147
Ansvarlig lånekapital	1,7		619 238
Ansvarlig lån fra aksjeeier	7		409 429
Sum annen langsiktig gjeld		80 337 051	87 706 842
Sum langsiktig gjeld		86 444 648	94 046 454
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 083 357	83 180
Betalbar skatt	5	1 561 411	1 773
Kortsiktig konserngjeld	1	3 017 092	2 317 614
Annen kortsiktig gjeld		207 378	313 762
Sum kortsiktig gjeld		5 869 238	2 716 328
Sum gjeld		92 313 886	96 762 782



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		169 851 398	168 887 469



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		120 778 000	90 314 000
Annen driftsinntekt		4 544 000	7 237 000
Sum inntekter		125 322 000	97 551 000
Kostnader			
Varekostnad		19 148 000	13 827 000
Lønnskostnad		54 268 000	41 256 000
Lønnskostnad			
Avskrivninger		5 756 000	6 358 000
Annen driftskostnad		36 522 000	33 661 000
Sum kostnader		115 694 000	95 102 000
Driftsresultat		9 628 000	2 449 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Resultat fra tilknyttet selskap		404 000	85 000
Annen renteinntekt		218 000	176 000
Annen finansinntekt			
Sum finansinntekter		622 000	261 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		12 000	59 000
Annen rentekostnad		4 175 000	3 486 000
Annen finanskostnad		10 000	99 000
Sum finanskostnader		4 197 000	3 644 000
Netto finans		-3 575 000	-3 383 000
Ordinært resultat før skattekostnad		6 053 000	-934 000
Skattekostnad		1 274 000	-182 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 779 000	-752 000
Årsresultat		4 779 000	-752 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 779 000	-752 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Totalresultat		4 779 000	-752 000
Overføringer og disponeringer			
Overføring annen EK		4 779 000	-752 000
Sum overføringer og disponeringer		4 779 000	-752 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Immat. eiendel			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger		124 577 000	129 718 000
Anlegg under utførelse		1 123 000	1 123 000
Driftsløsøre, inventar, maskiner mv.		3 305 000	3 730 000
Sum varige driftsmidler		129 005 000	134 571 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap		6 919 000	6 565 000
Investering i aksjer og andeler		1 035 000	287 000
Andre langsiktige fordringer		1 386 000	1 189 000
Sum finansielle anleggsmidler		9 340 000	8 041 000
Sum anleggsmidler		138 345 000	142 612 000
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		2 392 000	2 122 000
Sum varer		2 392 000	2 122 000
Fordringer			
Kundefordringer		5 060 000	2 030 000
Andre fordringer		1 580 000	706 000
Sum fordringer		6 640 000	2 736 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		35 889 000	31 371 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		35 889 000	31 371 000
Sum omløpsmidler		44 921 000	36 229 000
SUM EIENDELER		183 266 000	178 841 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		2 068 000	2 068 000
Overkurs		25 348 000	25 348 000
Sum innskutt egenkapital		27 416 000	27 416 000
Opptjent egenkapital			
Annen EK		39 923 000	35 143 000
Sum opptjent egenkapital		39 923 000	35 143 000
Sum egenkapital		67 339 000	62 559 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt			7 957 000
Sum avsetninger for forpliktelser		7 632 000	7 957 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		84 724 000	91 236 000
Ansvarlig lånekapital			1 029 000
Sum annen langsiktig gjeld		84 724 000	92 265 000
Sum langsiktig gjeld		92 356 000	100 222 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 571 000	2 913 000
Betalbar skatt			101 000
Offentlige avgifter mv		5 715 000	4 154 000
Annen kortsiktig gjeld		12 285 000	8 892 000
Sum kortsiktig gjeld		23 571 000	16 060 000
Sum gjeld		115 927 000	116 282 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		183 266 000	178 841 000



**Årsregnskap 2022
for
Røros Hotell Eiendom AS**

Foretaksnr. 915592651



Røros Hotell Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgs- og leieinntekter	1	22 464 324	20 712 942
Sum driftsinntekter		22 464 324	20 712 942
Driftskostnader			
Lønnskostnad	2	300 000	300 000
Avskrivning på varige driftsmidler	3	4 513 910	4 999 934
Nedskrivning på varige driftsmidler		0	0
Annen driftskostnad	1,2,4,5	6 885 407	11 095 355
Sum driftskostnader		11 699 317	16 395 289
DRIFTSRESULTAT		10 765 007	4 317 653
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Inntekt på inv. i tilknyttet selskap	6	0	0
Renteinntekter		72 680	64 256
Annen finansinntekt		50 000	0
Sum finansinntekter		122 680	64 256
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	1,7	75 791	121 270
Rentekostnader	7	3 874 346	3 277 656
Andel resultat tilknyttet selskap	6	0	0
Annen finanskostnad	6	10 000	0
Sum finanskostnader		3 960 137	3 398 926
NETTO FINANSPOSTER		(3 837 457)	(3 334 670)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		6 927 550	982 983
Skattekostnad på ordinært resultat	5	1 514 724	216 088
ÅRSRESULTAT		5 412 826	766 895
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER			
Overføringer annen egenkapital		5 412 826	766 895
SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER		5 412 826	766 895



Røros Hotell Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Konsesjoner, patenter, lisenser o.l.	3	0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	111 861 300	116 205 410
Anlegg under prosjektering / utførelse	3	1 122 700	1 122 794
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	3	318 400	488 200
Kunst		1 374 100	1 374 170
Sum varige driftsmidler		114 676 500	119 190 574
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	8	31 012 544	30 355 472
Investeringer i tilknyttet selskap	6	8 990 000	8 990 000
Lån til tilknyttet selskap		0	0
Investeringer i aksjer og andeler	6	1 064 600	324 600
Langsiktig fordring		193 500	0
Sum finansielle anleggsmidler		41 260 644	39 670 072
SUM ANLEGGSMIDLER		155 937 144	158 860 646
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		0	29 500
Fordring på datterselskap		1 677 661	1 461 833
Andre kortsiktige fordringer		587 596	580 396
Sum fordringer		2 265 257	2 071 729
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
Bankinnskudd	9	11 648 997	7 955 093
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.		11 648 997	7 955 093
SUM OMLØPSMIDLER		13 914 254	10 026 823
SUM EIENDELER		169 851 398	168 887 469



Røros Hotell Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	10	2 067 500	2 067 500
Overkurs	10	25 348 500	25 348 500
Sum innskutt egenkapital		27 416 000	27 416 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	50 121 512	44 708 686
Sum opptjent egenkapital		50 121 512	44 708 686
SUM EGENKAPITAL		77 537 512	72 124 686
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	6 107 597	6 339 612
Sum avsetning for forpliktelser		6 107 597	6 339 612
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	78 771 208	85 093 028
Ansvarlig lån fra morselskap	1,7	0	619 238
Ansvarlig lån fra aksjeeier	7	0	409 429
Langsiktig gjeld fra datterselskap	1	1 565 843	1 585 147
Sum annen langsiktig gjeld		80 337 051	87 706 842
SUM LANGSIKTIG GJELD		86 444 648	94 046 454
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 083 357	83 180
Betalbar skatt	5	1 561 411	1 773
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	1	3 017 092	2 317 614
Annen kortsiktig gjeld		207 378	313 762
SUM KORTSIKTIG GJELD		5 869 238	2 716 328
SUM GJELD		92 313 886	96 762 782
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		169 851 398	168 887 469



**Årsberetning og årsregnskap 2022
for
Røros Hotell Eiendom AS**

Org.nr. 915 592 651

Penneo Dokumentnøkkel: GW4Z6-L2X1E-X70QY-71UMV-KYGAM-DOGMY



ÅRSBERETNING FOR RØROS HOTELL EIENDOM AS 2022

1. Virksomhetens art og lokalisering

Selskapet er eier av eiendommer som brukes til hotell og restaurant. Selskapet er hjemmehørende i Røros kommune.

Selskapet eier 100 % av aksjene i driftsselskapet Røros Hotell AS og i eiendomsselskapet Erzscheidergården AS.

Røros Hotell Eiendom AS eier 49 % av aksjene i Røros Kultur og Konferansesenter AS (Storstuggu). Røros kommune eier de øvrige 51 %. Dette selskapet behandles som et tilknyttet selskap.

Røros Hotell Eiendom AS har også en del andre eierposter omtalt i note 9 til regnskapet, herunder 9,5 % av Rørosregionen Næringshage AS og 13,4 % av Røros Golfpark AS.

Røros Hotell Eiendom AS leier ut lokaler til datterselskapet Røros Hotell AS. Dette omfatter Røros Hotell, Vertshuset Røros, motell og leiligheter, samt fremleie av Kaffestuggu.

Røros Hotell Eiendom AS eier også tomteareal som kan utvikles videre i fremtiden.

2. Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Det har ikke vært utført spesielle prosjekter i 2022. Det arbeides hele tiden med å utvikle og modernisere anlegget.

3. Utvikling i resultat og stilling samt sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer

Tall for morselskapet:	2022	2021	2020
Driftsinntekter	22 464 324	20 712 942	19 007 750
Driftsresultat	10 765 007	4 317 653	7 918 889
Årsresultat	5 412 826	766 895	3 489 112
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Balansesum	169 851 398	168 887 469	165 236 390
Egenkapital	77 537 512	72 124 686	71 357 791
Egenkapitalprosent	45,7 %	42,7 %	43,2 %
	2022	2021	2020
Tall for konsernet:			
Driftsinntekter	125 322 264	97 551 108	92 271 156
Driftsresultat	9 628 421	2 449 465	8 390 922
Årsresultat	4 779 386	- 751 530	3 814 812
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Balansesum	183 265 772	178 841 473	174 801 480
Egenkapital	67 338 875	62 559 489	63 311 019
Egenkapitalprosent	36,7 %	35,0 %	36,2 %

2022 ble samlet sett et bra år for konsernet. Innledningen av 2022 var fortsatt preget av koronapandemien, med nedstenging i starten av året. Datterselskapet Røros Hotell AS har mottatt offentlig tilskudd til dekning av kostnader i denne perioden. Tilskuddet inngår i annen driftsinntekt.

I 2022 har konsernet som mange andre, opplevd en vesentlig kostnadsøkning blant faste kostnader. Særlig gjelder dette kostnader til elektrisitet. Selskapet har mottatt offentlig energitilskudd som inngår i annen driftsinntekt.

I 2021 hadde morselskapet betydelige vedlikeholdskostnader. Slike kostnader er langt lavere i 2022, og sammen med omsetningsøkning, bidrar dette til bedret resultat både for morselskapet og

Balansesummen er økt noe for både morselskapet og for konsernet. Egenkapitalen er solid både for morselskapet og på konsernnivå.



Morselskapet har i 2022 en inntektsøkning på 1,75 mill. kroner i forhold til 2021, eller 8,5 %. Konsernet har i 2022 en inntektsøkning på 27,8 mill. kroner, eller 28,5 %.

Morselskapets årsresultat i 2022 er på kr 5 412 826. Hele årsresultatet er foreslått tilført egenkapitalen. Per 31.12.22 utgjør egenkapitalen kr 77 537 512. Det gir en egenkapitalandel på 45,7 %.

Konsernets årsresultat i 2022 er på kr 4 779 386. Overskuddet er foreslått tilført egenkapitalen. Per 31.12.22 utgjør konsernets egenkapital kr 67 338 875. Det gir en egenkapitalandel på 36,7 %.

Røros Hotell Eiendom AS har i 2022 en netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på kr 12 449 924. Konsernet som helhet har en netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på kr 13 221 152. Styret og ledelsen er tilfreds med at konsernets drift genererer positiv kontantstrøm. Det gir konsernet en viss evne til egenfinansiering av investeringer, samtidig som det også gir mulighet for avkastning til eierne.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets slutt som har vesentlig betydning for det framlagte årsregnskapet.

Styret og ledelsen kjenner ikke til andre forhold av viktighet for å bedømme selskapets eller konsernets stilling og resultat enn de som fremgår av årsregnskapet. Etter styrets oppfatning gir det framlagte regnskapet med noter et rettvise bilde av selskapets og konsernets økonomiske stilling per 31. desember 2022.

Finansiell risiko

Konsernet har et vesentlig beløp i rentebærende gjeld. Styret og ledelsen er bevisst den finansielle risikoen som følger med dette, og arbeider hele tiden med å finne den beste finansieringen for konsernet. Ca. halvparten av konsernets langsiktige gjeld er rentesikret i 10 år fra 2016. Konsernet er betydelig eksponert for negative endringer i rentenivået. Styret og ledelsen er oppmerksom på endringer i rentenivået og den betydning dette kan ha også for fremtidige investeringer.

Selskapets salg og innkjøp er i hovedsak innenlands og eksponerer derfor selskapet lite for valutasvingninger. Finansiell risiko vurderes å være lav/medium.

Kredittrisiko

Morselskapet har ingen andre vesentlige kunder enn Røros Hotell AS, og har dermed lav kredittrisiko.

Konsernets utestående kundefordringer holdes på et relativt lavt nivå. Historisk har det for konsernet vært lave tap på kundefordringer. Det vil likevel alltid være en viss risiko for tap. Det vil likevel være en viss risiko for tap. Ledelsen vurderer på bakgrunn av dette at kredittrisikoen er lav for konsernet.

Likviditetsrisiko

Både morselskapet og konsernet har god likviditet og relativt lav fremmedkapitalfinansiering. Styret vurderer derfor likviditeten som god. Likviditetsrisikoen vurderes som lav for både morselskapet og konsernet.

4. Investeringer, finansiering og likviditet

I 2022 har konsernet hatt samlede investeringer på kr 190 000. Morselskapet har ikke aktiverte investeringer i 2022, men har forskuddsbetalt kr 193 500 vedrørende en kommende aktivering.

Morselskapets og konsernets likviditetssituasjon er styrket gjennom 2022. Likviditetssituasjonen er tilfredsstillende.

Morselskapets kortsiktige gjeld utgjorde 6,4 % av samlet gjeld i selskapet per 31.12.22. Per 31.12.21 utgjorde kortsiktig gjeld 2,8 % av samlet gjeld. Konsernets kortsiktige gjeld utgjorde 20,3 % av samlet gjeld pr. 31.12.22. Per 31.12.21 utgjorde konsernets kortsiktige gjeld 13,8 % av samlet gjeld. Styret og ledelsen vurderer at selskapets og konsernets finansielle stilling er god.



Totalkapitalen for morselskapet ved utgangen av regnskapsåret var 169,9 mill. kroner, sammenlignet med 168,9 mill. kroner per 31.12.21. Egenkapitalandelen for morselskapet per 31.12.22 var 45,7 %, sammenlignet med 42,7 % per 31.12.21.

For konsernet var totalkapitalen ved utgangen av regnskapsåret 183,3 millioner, sammenlignet med 178,8 mill. kroner per 31.12.21. Egenkapitalandelen for konsernet per 31.12.22 var 36,7 %, sammenlignet med 35,0 % per 31.12.21.

5. Ytre miljø

Konsernet er opptatt av å håndtere miljøpåvirkningene av våre aktiviteter på en ansvarlig måte. Selskapet har derfor utarbeidet et program for å redusere eventuelle skader på det ytre miljøet. Tiltak som gjennomføres og skal videreutvikles i virksomheten er:

- Kildesortering av restavfall
- Matsvinn
- Ulike ENØK-tiltak som varmegjenvinning, bruk av smartere tekniske løsninger m.m.
- Fokus på bruk av lokale og kortreiste råvarer/tjenester

Selskapets virksomhet medfører verken forurensning eller utslipp som kan være til vesentlig skade for det ytre miljø utover det som forventes av tilsvarende virksomhet.

6. Arbeidsmiljø, likestilling og tiltak mot diskriminering

Både styret og konsernets ledelse er bevisst på de samfunnsmessige forventningene om tiltak for å fremme likestilling i virksomheten og styret. Styret anser at bedriften gjennom sin policy og personaladministrative rutiner oppfyller likestillingslovens krav.

Diskrimineringslovens formål er å fremme likestilling, sikre like muligheter og rettigheter og å hindre diskriminering på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion og livssyn. Bedriften arbeider aktivt, målrettet og planmessig for å fremme lovens formål innenfor vår virksomhet. Aktivitetene omfatter blant annet rekruttering, lønns- og arbeidsvilkår og beskyttelse mot trakassering.

Selskapet har som mål å være en arbeidsplass hvor det ikke forekommer diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne. Selskapet arbeider aktivt og målrettet for å utforme og tilrettelegge de fysiske forholdene slik at virksomhetens ulike funksjoner kan benyttes av flest mulig. For arbeidstakere eller arbeidssøkere med nedsatt funksjonsevne foretas det individuell tilrettelegging av arbeidsplass og arbeidsoppgaver.

Styret og ledelsen mener at arbeidsmiljøet i konsernet er godt.

I konsernet har det vært 2 arbeidsulykker med personskade som førte til sykefravær i 2022. Det totale sykefraværet i 2022 ble på 3,8 % mot 3,7 % i 2021.

Antall årsverk i konsernet 2022 utgjør 115 fordelt på 186 ansatte. 59 % av de ansatte i konsernet er kvinner.

Styret i morselskapet består av 3 kvinner og 3 menn.

7. Forsikring for styret og ledelsen

Det er tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner.



8. Fortsatt drift

Styret og ledelse mener at forutsetningen om fortsatt drift er til stede. Årsregnskapet er avlagt under denne forutsetning. Det er heller ikke inntruffet forhold etter balansedatoen per 31.12.2022 som tilsier noe annet.

9. Årsresultat og disponering

Styret foreslår at årsoverskuddet i morselskapet på kr 5 412 826 i sin helhet overføres til annen egenkapital.

Årsoverskuddet på konsernnivå på kr 4 779 386 foreslås i sin helhet overført til annen egenkapital.

Røros, 26. juni 2023

Sten Tore Ødegaard
Styrets leder

Arve Engen
Styremedlem

Laila Synnøve Eiesar
Styremedlem

Margit Aarnes Krog
Styremedlem

Camilla Sandsten
Styremedlem

Leif Jørgen Hovdahl
Styremedlem

Terje Lysholm
Daglig leder



Røros Hotell Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	Morselskapet		Konsernet	
		2022	2021	2022	2021
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER					
Driftsinntekter					
Salgs- og leieinntekter	8	22 464 324	20 712 942	120 778 014	90 313 915
Gevinst ved avgang driftsmidler		0	0	0	189 442
Annen driftsinntekt		0	0	4 544 250	7 047 752
Sum driftsinntekter		22 464 324	20 712 942	125 322 264	97 551 108
Driftskostnader					
Varekostnad		0	0	19 148 271	13 827 061
Lønnskostnad	1,2	300 000	300 000	54 268 389	41 256 079
Avskrivning på varige driftsmidler	4	4 513 910	4 999 934	5 755 650	6 358 266
Annen driftskostnad	1,3,5,8	6 885 407	11 095 355	36 521 532	33 660 237
Sum driftskostnader		11 699 317	16 395 289	115 693 842	95 101 643
DRIFTSRESULTAT		10 765 007	4 317 653	9 628 421	2 449 465
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER					
Finansinntekter					
Renteinntekter		72 660	64 256	218 693	176 702
Andel resultat tilknyttet selskap	9	0	0	404 042	84 670
Annen finansinntekt		50 000	0	0	0
Sum finansinntekter		122 660	64 256	622 375	261 372
Finanskostnader					
Rentekostnader til morselskap	8,13	12 385	59 542	12 385	59 542
Rentekostnader til datterselskap	8	63 406	61 728	0	0
Andre rentekostnader	13	3 874 346	3 277 656	4 174 935	3 496 184
Andel resultat tilknyttet selskap		0	0	0	98 910
Annen finanskostnad		10 000	0	10 049	0
Sum finanskostnader		3 960 137	3 398 926	4 197 369	3 644 637
NETTO FINANSPOSTER		(3 837 457)	(3 334 670)	(3 574 634)	(3 383 265)
ORD. RES. FØR SKATTEKOSTNAD		6 927 550	982 983	6 053 788	(933 800)
Skattekostnad på ordinært resultat	6	1 514 724	216 088	1 274 402	(182 270)
ÅRSRESULTAT		5 412 826	766 895	4 779 386	(751 530)
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overføring annen egenkapital		5 412 826	766 895	4 779 386	(751 530)
SUM OVERF. OG DISPONERINGER		5 412 826	766 895	4 779 386	(751 530)

Penneo Dokumentnr: GW4Z6-L2X1E-X70QV-71UMV-KYGAM-DOGMY



Røros Hotell Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	Morselskapet		Konsernet	
		31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
EIENDELER					
ANLEGGSMIDLER					
Varige driftsmidler					
Anlegg under prosjektering / utførelse	4	1 122 700	1 122 794	1 122 700	1 122 794
Tomter og bygninger	4	111 861 300	116 205 410	124 576 600	129 718 510
Driftsløsøre, inventar, kontorm.	4	318 400	488 200	1 890 050	2 313 790
Kunst	4	1 374 100	1 374 170	1 416 000	1 416 070
Sum varige driftsmidler		114 676 500	119 190 574	129 005 350	134 571 164
Finansielle anleggsmidler					
Investeringer i datterselskap	7	31 012 544	30 355 472	0	0
Investeringer i tilknyttet selskap	9	8 990 000	8 990 000	6 919 390	6 565 348
Investeringer i aksjer og andeler	9	1 064 600	324 600	1 034 600	286 600
Pensjonsinnskudd		0	0	1 092 270	1 068 781
Annen langsiktig fordring		193 500	0	293 500	120 000
Sum finansielle anleggsmidler		41 260 644	39 670 072	9 339 760	8 040 729
SUM ANLEGGSMIDLER		155 937 144	158 860 646	138 345 110	142 611 893
OMLØPSMIDLER					
Varelager					
Varelager		0	0	2 391 627	2 122 524
Sum varelager		0	0	2 391 627	2 122 524
Fordringer					
Kundefordringer		0	29 500	5 060 071	2 029 875
Krav på konsernselskap	8	1 677 661	1 461 833	0	0
Andre kortsiktige fordringer		587 596	580 396	1 579 498	706 556
Sum fordringer		2 265 257	2 071 729	6 639 569	2 736 431
Bankinnskudd, kontanter o.l.					
Bankinnskudd og kontanter	10	11 648 997	7 955 093	35 889 466	31 370 625
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.		11 648 997	7 955 093	35 889 466	31 370 625
SUM OMLØPSMIDLER		13 914 254	10 026 823	44 920 662	36 229 580
SUM EIENDELER		169 851 398	168 887 469	183 265 772	178 841 473

Penneo DokumentID: GW4Z6-L2X1E-X70QV-71UMV-KYGAM-DOGMV



Røros Hotell Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	Morselskapet		Konsernet	
		31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD					
EGENKAPITAL					
Innskutt egenkapital					
Selskapskapital	11	2 067 500	2 067 500	2 067 500	2 067 500
Overkurs	11	25 348 500	25 348 500	25 348 500	25 348 500
Sum innskutt egenkapital		27 416 000	27 416 000	27 416 000	27 416 000
Opptjent egenkapital					
Annen egenkapital	11	50 121 512	44 708 686	39 922 875	35 143 489
Sum opptjent egenkapital		50 121 512	44 708 686	39 922 875	35 143 489
SUM EGENKAPITAL		77 537 512	72 124 686	67 338 875	62 559 489
GJELD					
LANGSIKTIG GJELD					
Avsetning for forpliktelser					
Utsatt skatt	6	6 107 597	6 339 612	7 631 862	7 957 137
Sum avsetning for forpliktelser		6 107 597	6 339 612	7 631 862	7 957 137
Annen langsiktig gjeld					
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	78 771 208	85 093 028	84 724 253	91 235 824
Ansvarlig lån fra morselskap	8,13	0	619 238	0	619 238
Ansvarlig lån fra aksjeeier	13	0	409 429	0	409 429
Langsiktig gjeld til datterselskap	8	1 565 843	1 585 147	0	0
Sum annen langsiktig gjeld		80 337 051	87 706 842	84 724 253	92 264 491
SUM LANGSIKTIG GJELD		86 444 648	94 046 454	92 356 115	100 221 628
KORTSIKTIG GJELD					
Leverandørgjeld		1 083 357	83 180	5 571 410	2 912 703
Betalbar skatt	6	1 561 411	1 773	1 599 661	101 053
Skyldig offentlige avgifter		0	0	4 113 925	4 153 885
Kortsiktig gjeld til datterselskap	8	3 017 092	2 317 614	0	0
Annen kortsiktig gjeld		207 378	313 762	12 285 787	8 892 714
SUM KORTSIKTIG GJELD		5 869 238	2 716 328	23 570 782	16 060 356
SUM GJELD		92 313 886	96 762 782	115 926 897	116 281 984
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		169 851 398	168 887 469	183 265 772	178 841 473

Røros, 26. juni 2023

Sten Tore Ødegaard
Styrets lederArve Engen
StyremedlemLaila Synnøve Eiesar
StyremedlemMargit Aarnes Krog
StyremedlemCamilla Sandsten
StyremedlemLeif Jørgen Hovdahl
StyremedlemTerje Lysholm
Daglig leder



Røros Hotell Eiendom AS

Kontantstrømanalyse – indirekte modell

	Morselskapet		Konsernet	
	2022	2021	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter				
Resultat før skattekostnad	6 927 550	982 983	6 053 788	(933 800)
Periodens betalte skatter	(1 773)	(1 156 158)	(101 053)	(1 346 502)
Gevinst ved salg av anleggsmidler	0	0	0	(189 442)
Tap ved avgang aksjer	10 000	0	10 000	0
Netto andel av resultat i tilknyttet selskap	0	0	(354 042)	14 240
Ordinære avskrivninger	4 513 910	4 999 934	5 755 650	6 358 266
Endring i varelager	0	0	(269 103)	(583 509)
Endring i kundefordringer	29 500	(14 500)	(3 030 196)	(1 005 516)
Endring i leverandørgjeld	1 000 178	(151 822)	2 658 706	(322 870)
Endring i pensjonspremiefond	0	0	(23 489)	(392 213)
Renter på mellomværende	83 979	160 638	20 573	98 910
Endring i andre tidsavgrensninger	(113 420)	(37 337)	2 500 317	3 895 166
Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	12 449 924	4 783 738	13 221 152	5 592 731
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	(193 500)	(3 533 734)	(383 500)	(3 323 734)
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	0	0	290 000
Utbetalinger ved kjøp av andeler i andre foretak	(750 000)	0	(758 000)	0
Utbetalt vedr. fordring på konsernselskap	(358 750)	(1 481 833)	0	0
Netto kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter	(1 302 250)	(5 015 567)	(1 141 500)	(3 033 734)
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter				
Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld	0	8 500 000	0	8 500 000
Utbetaling ved nedbetaling av langsiktig gjeld	(6 739 438)	(3 233 383)	(6 929 189)	(3 304 065)
Utbetaling ved nedbetaling gjeld datterselskap	(82 710)	(2 352 235)	0	0
Utbetaling ved nedbetaling gjeld morselskap	(631 623)	(928 856)	(631 623)	(928 856)
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	(7 453 770)	1 985 526	(7 560 812)	4 267 079
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	3 693 904	1 753 697	4 518 840	6 826 076
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 01.01.	7 955 093	6 201 396	31 370 625	24 544 549
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 31.12.	11 648 997	7 955 093	35 889 466	31 370 625

Av samlede bankinnskudd på konsernnivå er kr 1 656 256 bundet i form av skattetreksmidler per 31.12.22.

Perneo Dokumentnr: GW4Z6-L2X1E-X70QV-71UMV-KYGAM-DOGMY



Røros Hotell Eiendom AS

Noter 2022

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk RegnskapsStandard utarbeidet av Norsk RegnskapsStiftelse.

Aksjer i datterselskap / Konsernforhold

Definisjon av datterselskap framgår av regnskapslovens § 1-3. Aksjer i datterselskap er vurdert etter historisk kost i selskapsregnskapet. Spesifikasjon av investeringene er vist i egen note til regnskapsposten (note 7). Konsernet omfatter Røros Hotell Eiendom AS og datterselskapene Røros Hotell AS og Erzscheidergården AS.

Aksjer i konsernselskap nedskrives ved varig verdifall. Selskapene benytter de samme regnskapsprinsippene. Merverdi etablert på konsernnivå pr. 1. oktober 2013 er vurdert som merverdi på bygninger som avskrives over 15 år, og goodwill som ble ferdig avskrevet i 2018.

Aksjer i tilknyttet selskap

Definisjon av tilknyttet selskap framgår av regnskapslovens § 1-4. Aksjer i tilknyttet selskap er vurdert etter historisk kost i selskapsregnskapet. Aksjer i tilknyttet selskap er vurdert egenkapitalmetoden i konsernregnskapet. Spesifikasjon av investeringen er vist i egne noter til regnskapsposten (note 9).

Andel av resultat fra tilknyttet selskap er i konsernregnskapet ført opp som inntekt eller kostnad.

Aksjer og andeler i andre selskap

Aksjer og andeler i andre selskap er vurdert etter kostmetoden. Spesifikasjon av investeringene er vist i egen note til regnskapsposten.

Inntekter og kostnadsføring

Inntekt resultatføres som hovedregel når den er opptjent. Inntektsføring skjer normalt på leveringstidspunktet ved salg av varer og tjenester. Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

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).

Kortsiktig gjeld er gjeld som etter sin art forfaller innen enn ett år etter balansedato eller er en naturlig del av varekretsløpet.

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. Langsiktig gjeld er gjeld som etter sin art forfaller mer enn ett år etter balansedato.

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 leieforholdets start (tatt hensyn til bygningsteknisk utvikling fram til i dag) kostnadsføres direkte. Utgifter som representerer en standardheving av eiendommene ut over situasjonen ved leieforholdets start, aktiveres og avskrives over restleieperioden.

Varer

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost (FIFO-prinsippet) og netto salgsverdi (Laveste verdis prinsipp).

Noter for Røros Hotell Eiendom AS

Org.nr. 915 592 651

Pennco DokumentInnøkkel: GW4Z6-L2X1E-X70QV-71UMV-KYGAM-DOGMY



Røros Hotell Eiendom AS

Noter 2022

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer 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.

Pensjonsforpliktelser

Konsernet har ikke lenger pensjonsforpliktelser finansiert over driften i form av avtalefestet pensjon. Pensjonsforpliktelser finansiert over driften er beregnet og ført opp i balansen som en gjeldspost under avsetning for forpliktelser. Pensjonsordninger finansiert via sikrede ordninger er ikke balanseført. Pensjonspremien behandles som en pensjonskostnad og bokføres sammen med lønnskostnader.

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.

Bruk av estimat

Utarbeidelse av årsregnskapet krever at ledelsen gjør vurderinger og estimater, og tar forutsetninger som påvirker anvendelsen av regnskapsprinsipper og regnskapsførte beløp på eiendeler, forpliktelser, inntekter og kostnader.

Estimater og tilhørende forutsetninger er basert på historisk erfaring og andre faktorer som anses som rimelige, forholdene tatt i betraktning. Disse beregningene danner grunnlaget for vurdering av balanseført verdi for eiendeler og forpliktelser som ikke kommer klart frem av andre kilder. Faktiske resultat kan avvike fra disse estimatene.

Estimater og de underliggende forutsetninger vurderes løpende. Endringer i regnskapsmessige estimater innregnes i den perioden endringene oppstår dersom de kun gjelder denne perioden. Dersom endringer også gjelder fremtidige perioder fordeles effekten over inneværende og fremtidige perioder.

Avsetninger

En avsetning innregnes i balansen når selskapet har en eksisterende rettslig forpliktelse eller underforstått plikt, som følge av en tidligere hendelse, og det er sannsynlig at det vil kreves utbetalinger fra selskapet for å innfri forpliktelsen. Dersom effekten er betydelig, beregnes avsetningen ved å neddiskontere forventede fremtidige kontantstrømmer med en diskonteringsrente før skatt som reflekterer markedets prissetting av tidsverdien av penger, og hvis relevant, risikoer spesifikt knyttet til forpliktelsen.

Usikre forpliktelser og betingede eiendeler

Regnskapsføring av forhold med usikkert utfall skal representere beste skjønn og må ta utgangspunkt i en sannsynlighetsvurdering. Ved sannsynlighetsovervekt for at en usikker forpliktelse kommer til oppgjør, og dersom verdien av forpliktelsen kan måles pålitelig, skal forpliktelsen regnskapsføres. Betingede eiendeler (mulig fremtidig økonomisk rettigheter) skal normalt ikke regnskapsføres. Uavhengig av regnskapsføring bør det opplyses nærmere i note om usikre forpliktelser og sannsynlige betingede eiendeler.

Kontantstrømoppstilling

Selskapet rapporterer sin kontantstrømoppstilling etter den indirekte metoden. Det innebærer at periodens resultat justeres med effektene av transaksjoner uten kontantstrømvirkning og avsetninger/periodiseringer for å vise netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter. Poster tilknyttet investerings- og finansieringsaktiviteter vises separat.

Noter for Røros Hotell Eiendom AS

Org.nr. 915 592 651

Penneo DokumentID: GW4Z6-L2X1E-X70QV-71UMV-KYGAM-DOGMY



Røros Hotell Eiendom AS

Noter 2022

Hendelser etter balansedagen

Hendelser etter balansedagen er hendelser som finner sted mellom balansedagen og tidspunktet for vedtak om avleggelse av finansregnskapet. Hendelser som gir informasjon om forhold som eksisterte på balansedagen skal som et utgangspunkt gi regnskapsmessig konsekvens, mens de som indikerer forhold oppstått etter balansedagen ikke skal ha regnskapsmessig konsekvens. Uavhengig av valgt regnskapsmessig løsning skal det gis tilleggsopplysninger.

Note 1 - Ansatte, godtgjørelse, mv.

Spesifikasjon av lønnskostnad	Morselskapet		Konsernet	
	2022	2021	2022	2021
Lønninger	0	0	47 764 850	37 017 332
Styrehonorar	300 000	300 000	525 000	520 000
Arbeidsgiveravgift	0	0	3 214 111	2 274 475
Pensjonskostnader	0	0	2 004 913	914 739
Andre lønnskostnader	0	0	759 516	529 534
Sum lønnskostnader	<u>300 000</u>	<u>300 000</u>	<u>54 268 389</u>	<u>41 256 079</u>

Morselskapet har ikke egne ansatte. Konsernet har en rekke deltidsansatte. Det er i 2022 levert lønns- og trekkoppgaver for til sammen 294 personer. Antall årsverk i konsernet i 2022 utgjør 115 mot 84 i 2021.

Spesifikasjon av utbetalt godtgjørelse til ledende personer i morselskapet:

	Daglig leder	Styret
Lønn	<u>1 199 411</u>	<u>300 000</u>

Daglig leder har sin lønn i datterselskapet Røros Hotell AS. Samlet utbetalt styrehonorar i konsernet i 2022 er kr 525 000. Det er i 2022 kostnadsført kr 108 082 i morselskapet i honorar til advokatfirmaet hvor styrets leder er ansatt og totalt kr 204 468 i honorar for hele konsernet.

Note 2 - Pensjon

Konsernet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Konsernet har innskuddsbasert pensjonsordning for sine ansatte. Konsernet er med i ordningen med avtalefestet pensjon (AFP) som er en del av LO/NHO-ordningene. Per 31.12.15 var det ikke lenger forpliktelser knyttet til ansatte etter den gamle ordningen.

Som erstatning for den gamle AFP-ordningen er det etablert en ny AFP-ordning. Den nye AFP-ordningen er, i motsetning til den gamle, ikke en førtidspensjonsordning, men en ordning som gir et livslangt tillegg på den ordinære pensjonen. De ansatte kan velge å ta ut den nye AFP-ordningen fra og med fylte 62 år, også ved siden av å stå i jobb, og den gir ytterligere opptjening ved arbeid fram til 67 år. Den nye AFP-ordningen er en ytelsesbasert flerforetakspensjonsordning. Den skal finansieres gjennom premier som fastsettes som en prosent av lønn. Foreløpig foreligger ingen pålitelig måling og allokering av forpliktelse og midler i ordningen. Det er derfor ikke mulig å gjøre noe estimert anslag av denne forpliktelsen per 31.12.22. Pensjonsordningen er regnskapsmessig behandlet i henhold til Norsk Regnskapsstandard 6 for Pensjonskostnader. Årets netto pensjonskostnad inngår i posten lønnskostnad.



Røros Hotell Eiendom AS

Noter 2022

Note 3 – Revisjonskostnad

Kostnader til revisjon kan spesifiseres slik:	Morselskapet		Konsernet	
	2022	2021	2022	2021
Lovpålagt revisjon	38 600	44 900	196 600	186 200
Bistand med utarbeidelse av regnskap og ligning	53 190	33 750	79 455	54 388
Attestasjonsoppgaver	0	0	65 000	63 445
Annen konsulentbistand	15 650	18 683	34 050	47 438
Sum	107 440	97 333	375 105	351 471

Konsernet har mottatt kr 16 000 i tilskudd knyttet til attestasjonshonoraret fra revisor. Dette reduserer attestasjonskostnaden i konsernregnskapet ned til kr 49 000.

Note 4 - Varige driftsmidler

Morselskapet (tall i 1 000 kr)	Boliger	Tomter, utomhus	Bygninger	Mask., inv. o.l.	SUM
Anskaffelseskost pr. 1/1	6 198	7 499	173 608	26 681	213 986
Tilganger i året	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31/12	6 198	7 499	173 608	26 681	213 986
Akkumulerte avskrivninger pr. 1/1	0	406	70 694	26 193	97 292
Ordinære avskrivninger	0	20	4 324	170	4 514
Akkumulerte avskrivninger pr. 31/12	0	426	75 018	26 363	101 806
Bokført verdi pr. 31/12	6 198	7 074	98 590	318	112 180
Prosentats for ord. avskr.	0 %	0-7 %	1-10 %	10 %	

Konsernet (tall i 1 000 kr)	Boliger	Tomter, utomhus	Bygninger	Maskiner, inventar	SUM
Anskaffelseskost pr. 1/1	6 198	7 699	197 373	39 454	250 724
Tilganger i året	0	0	0	190	190
Anskaffelseskost pr. 31/12	6 198	7 699	197 373	39 644	250 914
Akkumulerte avskr. pr. 1/1	0	447	80 844	37 140	118 431
Ordinære avskrivninger	0	25	5 117	614	5 756
Akkumulerte avskr. pr. 31/12	0	472	85 961	37 754	124 187
Bokført verdi pr. 31/12	6 198	7 228	111 411	1 891	126 727
Prosentats for ord. avskr.	0 %	0-7 %	1-12,5 %	5-20 %	

I tillegg er det bokført Anlegg under utførelse med kr 1 122 700 vedrører prosjektering av et nytt tomteområde og utsmykning med kr 1 416 000. Disse postene avskrives ikke.

Tidligere aktiverte immaterielle eiendeler var i sin helhet ferdig avskrevet i 2021, og er tatt ut av noten i 2022.



Røros Hotell Eiendom AS

Noter 2022

Note 5 - Leiekontrakter

Per 31.12.22 har konsernet kun mindre leasing-kontrakter vedrørende låssystem, TV på hotellrom, en varebil, kontormaskiner mm. Disse avtalene er behandlet som operasjonell leasing. Samlede kostnader vedrørende slike avtaler utgjør i 2022 kr 595 909 for konsernet. Morselskapet har ikke slike kostnader i 2022.

Note 6 - Betalbar og utsatt skatt

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag

Resultat før skattekostnader	6 927 550
Permanente forskjeller	- 42 442
Endring i midlertidige forskjeller	1 054 613
Inntekt før fradrag for konsernbidrag	7 939 721
Ytet konsernbidrag	- 842 400
Skattepliktig inntekt	7 097 321

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av alminnelig inntekt (22 % av 7 939 721)	1 746 739
Endring utsatt skatt	- 232 015
Ordinær skattekostnad	1 514 724

Betalbar skatt i balansen

Beregnet skatt av alminnelig inntekt	1 746 739
Effekt av konsernbidrag (22 % av kr 842 400)	- 185 328
Betalbar skatt i balansen	1 561 411

Morselskapet:

Midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt

	2022	2021	Endring
Driftsmidler	25 213 187	25 630 644	417 457
Gevinst- og tapskonto	2 548 622	3 185 778	637 156
Sum	27 761 809	28 816 421	

Midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt 1 054 613

Utsatt skatt

	2022	2021
Midlertidige forskjeller	<u>27 761 809</u>	<u>28 816 421</u>
Grunnlag utsatt skatt	<u>27 761 809</u>	<u>28 816 421</u>
Utsatt skatt (22 %)	<u>6 107 597</u>	<u>6 339 612</u>

Konsernet:

Utsatt skatt

	2022	2021
Driftsmidler	31 041 514	31 914 254
Gevinst- og tapskonto	2 548 622	3 185 778
Utestående fordringer	7 887	0
Pensjonspremiemidler	1 092 270	1 068 781
Skattemessig fremførbart underskudd	- 3	0
Grunnlag utsatt skatt	<u>34 690 290</u>	<u>36 168 813</u>
Utsatt skatt herav (22 %)	<u>7 631 862</u>	<u>7 957 137</u>

Noter for Røros Hotell Eiendom AS

Org.nr. 915 592 651

Penneo Dokumentnøkkel: GW4Z6-L2X1E-X70QY-71UMV-KYGAM-DOGMY



Røros Hotell Eiendom AS

Noter 2022

Note 7 - Aksjer i konsernselskap

Selskap	Antall aksjer	Pålydende pr. aksje	Ligningsverdi	Bokført verdi
Datterselskap				
Røros Hotell AS	5 000	kr 1 000	10 272 383	17 334 786
Erzscheidergården AS	100	kr 1 000	6 858 039	13 677 759
Sum			17 130 422	31 012 545

Aksjene i Røros Hotell AS hadde i 2013 bokført en kostpris på kr 4 000 000. Aksjene er tidligere år samlet nedskrevet med kr 9 500 000. I 2017 ble kr 3 000 000 av den tidligere nedskrivningen reversert, som en følge av bedret økonomi i datterselskapet.

I årene 2014-2022 har Røros Hotell Eiendom AS gitt til sammen kr 12 383 014 i konsernbidrag til Røros Hotell AS. Kostpris på aksjene er økt med nettoeffekten etter skatt, kr 9 371 000.

Som nevnt nedenfor ble det i 2013 overført kr 963 786 fra Erzscheidergården AS. I tillegg kommer endring vedrørende konsernbidrag for årene 2014-2022 med kr 8 713 928. Det bringer samlet kostpris opp i kr 16 677 714.

Røros Hotell AS får i 2022 et underskudd på kr 836 832. Egenkapitalen per 31.12.22 er kr 12 250 943.

Aksjene i Erzscheidergården AS ble anskaffet i 2013 for kr 14 641 544. I 2013 ble det gitt konsernbidrag fra Erzscheidergården AS til Røros Hotell AS med kr 1 206 360 etter skatt. Kr 963 786 av dette konsernbidraget var basert på resultatet i Erzscheidergården AS før Røros Hotell Eiendom AS overtok aksjene. Dette beløpet anses dermed som en tilbakebetaling av kostpris, og kostprisen ble dermed redusert til kr 13 677 759. Ettersom konsernbidraget ble overført til Røros Hotell AS, økte kostprisen av disse aksjene tilsvarende. Bokført kostpris per 31.12.22 er fortsatt kr 13 677 759.

Erzscheidergården AS får i 2022 et overskudd på kr 52 383. Egenkapitalen per 31.12.22 er kr 6 410 263.

Note 8 – Mellomværende og transaksjoner med konsernselskaper

Morselskapet har følgende mellomværende med konsernselskap per 31.12.22:

			Renter
Røros Hotell AS (datterselskap)	1 677 661	Korts. fordring	0
Frian AS (morselskap)	0	Ansvarlig lån	12 385
Erzscheidergården AS (datterselskap)	- 1 565 843	Langs. gjeld	63 406
Røros Hotell AS (datterselskap)	- 3 017 092	Korts. gjeld	0

Røros Hotell AS har gjeld til Erzscheidergården AS med kr 3 533 776.

Røros Hotell Eiendom AS har i 2022 inntektsført husleie fra Røros Hotell AS med kr 21 715 616, hvorav kr 2 100 000 vedrører fremleie av Storstuggu. Erzscheidergården AS har i 2022 inntektsført husleie fra Røros Hotell AS med kr 1 015 030.

Røros Hotell AS har i 2022 belastet Røros Hotell Eiendom AS med kr 240 000 for forretningsførsel. Røros Hotell AS har i 2022 belastet Erzscheidergården AS med kr 90 000 for forretningsførsel. I konsernregnskapet er alle disse transaksjonene eliminert.

I tillegg er lønnskostnadene som er ført i regnskapet til Røros Hotell Eiendom AS, utbetalt og innberettet av Røros Hotell AS.



Røros Hotell Eiendom AS

Noter 2022

Note 9 - Aksjer i andre selskaper

Selskap	Antall aksjer	Eierandel	Pålydende pr. aksje	Lignings-verdi	Bokført verdi	Konsern-verdi	Andel resultat
Aksjer i tilknyttede selskap							
Røros Kurs og Konferansesenter AS	8 990	49,4 %	kr 1 000	12 983 708	8 990 000	6 565 348	354 042
Explore Røros AS	0	0,0 %		0	0	0	50 000
Sum tilknyttede selskap				12 983 708	8 990 000	6 565 348	404 042

Røros Hotell Eiendom AS eier 8 990 av 18 200 aksjer i Røros Kurs og Konferansesenter AS. Det tilsvarer en eierandel på 49,40 %. Røros kommune eier resten av aksjene i selskapet. Røros Kurs og Konferansesenter AS har per 31.12.22 en egenkapital på kr 14 008 109. Resultatet i 2022 er et overskudd på kr 716 748.

Røros Hotell Eiendom AS har 50 % av Explore Røros AS, som dermed var et tilknyttet selskap. Selskapet hadde per 31.12.2021 negativ egenkapital, og posten var dermed bokført til kr 0 i både morselskapet og på konsernnivå. Aksjene er i 2022 solgt for kr 50 000, noe som dermed ga en inntekt på aksjer i tilknyttet selskap.

Samlet inntekt vedrørende investering i tilknyttet selskap blir kr 404 042 i årets konsernregnskap.

Selskap	Antall aksjer	Eierandel	Pålydende pr. aksje	Lignings-verdi	Bokført verdi	Konsern-verdi
Øvrige aksjer / andeler						
AS Fæmund	50	2,94 %	kr 100	108 686	5 000	5 000
De Historiske AS	1875	1,54 %	kr 10	750 000	750 000	750 000
De historiske Hotel & Spisesteder SA	1		kr 1 000	0	0	1 000
Fjell-Ljom AS	4	0,44 %	kr 1 000	7 295	4 000	4 000
Oil Trøndersk Mat og Drikke AS	4	0,87 %	kr 5 000	42 866	20 000	20 000
Ren Røros AS	10	0,06 %	kr 100	122 356	49 000	0
Røros Golfpark AS	78	12,83 %	kr 7 500	4 744	0	0
Røros Slakteri AS	4	0,59 %	kr 500	18 329	2 000	2 000
Rørosregionen Næringshage AS	200	9,49 %	kr 1 000	404 315	202 600	202 600
Trøndelag Reiseliv AS	21	1,31 %	kr 1 000	0	21 000	21 000
Verket Røros AS	4	0,59 %	kr 500	33 630	11 000	11 000
Vinterled Røros AS	1	2,63 %	kr 10 000	691	0	10 000
Visit Røros og Østerdalen SA	4	5,88 %	kr 2 000	0	0	8 000
Sum øvrige aksjer				1 492 911	1 064 600	1 034 600

Aksjene i Røros Golfpark AS er tidligere nedskrevet med kr 385 000.

Andeler i Nea Radio SA er skrevet ned fra kr 10 000 til kr 0, da dette selskapet er omdannet til aksjeselskap tilbake i tid, og Røros Hotell Eiendom AS er ikke registrert som eier i aksjeselskapet.

Note 10 - Bundne midler

Morselskapet har ikke bundne midler pr. 31.12.22. Av konsernets bokførte bankinnskudd pr. 31.12.22 inngår bundne innskudd vedrørende skattetrekkmidler med kr 1 665 256. Tilsvarende pr. 31.12.21 utgjorde kr 1 637 464.



Røros Hotell Eiendom AS

Noter 2022

Note 11 - Egenkapital

Morselskapet:	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum EK
IB 2022	2 067 500	25 348 500	44 708 686	72 124 686
Årets resultat	0	0	5 412 826	5 412 826
UB 2022	2 067 500	25 348 500	50 121 512	77 537 512

Konsernet:	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum EK
IB 2022	2 067 500	25 348 500	35 143 489	62 559 489
Årets resultat	0	0	4 779 386	4 779 386
UB 2022	2 067 500	25 348 500	39 922 875	67 338 875

Morselskapet har følgende aksjeeiere per 31.12.22:

Frian AS	4 880 aksjer á kr 250	1 220 000	59,0 %
Røros Invest AS	3 390 aksjer á kr 250	847 500	41,0 %
Sum	8 270 aksjer á kr 250	2 067 500	

Frian AS er heleid av Marit Lørck Strøm som er gift med styremedlem Laila Synnøve Eiesar. Styremedlem Arve Engen eier sammen med sine nærstående 100 % av Aren Holding AS, som igjen eier 37,6 % av Røros Invest AS.

Note 12 - Pantstillelser

Følgende gjeld er sikret ved pant:	Morselskapet		Konsernet	
	2022	2021	2022	2021
Pantelån bank	78 771 208	85 093 028	84 724 253	91 235 824
Bokført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet:				
Tomter og bygninger	111 861 300	116 205 410	124 576 600	123 877 910
Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner	318 400	488 200	1 890 050	2 313 790
Varelager	0	0	2 391 627	2 122 524
Kundefordringer	0	29 500	5 060 071	2 029 875
Sum	112 179 700	116 723 110	133 918 348	130 344 099

Restgjeld i bank for morselskapet fem år etter regnskapsårets utløp er på 46,1 mill. kroner. På konsernnivå kommer i tillegg bankgjeld med forfall senere enn fem år etter regnskapsårets utløp i Erzscheidergården AS på 4,8 mill. kroner.

Note 13 - Ansvarlig lån fra eiere

Per 31.12.21 hadde Røros Hotell Eiendom AS et ansvarlig lån fra morselskapet Friar AS på kr 619 238. Lånet er i sin helhet nedbetalt i 2022 inklusive renter med kr 12 385.

Per 31.12.21 hadde Røros Hotell Eiendom AS et ansvarlig lån fra aksjeeier Røros Invest AS på kr 409 429. Lånet er i sin helhet nedbetalt i 2022 inklusive renter med kr 8 189.



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."

Sten Tore Ødegaard

Styrets leder

Serienummer: 9578-5997-4-212666

IP: 80.86.xxx.xxx

2023-06-26 13:17:19 UTC



Terje Lysholm

Daglig leder

På vegne av: Røros Hotell Elendom AS

Serienummer: 9578-5994-4-491413

IP: 213.138.xxx.xxx

2023-06-26 13:18:54 UTC



Arve Engen

Styremedlem

Serienummer: UN:NO-9578-5995-4-201716

IP: 213.138.xxx.xxx

2023-06-26 13:33:58 UTC



Camilla Sandsten

Styremedlem

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1208869

IP: 81.167.xxx.xxx

2023-06-26 17:39:44 UTC



Laila Synnøve Eiesar

Styremedlem

Serienummer: 9578-5997-4-333174

IP: 77.16.xxx.xxx

2023-06-26 19:12:20 UTC



Margit Aarnes Krog

Styremedlem

Serienummer: 9578-5994-4-464119

IP: 46.15.xxx.xxx

2023-06-27 05:52:37 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GW4Z6-L2X1E-X70QV-71UMV-KYGAM-DOGMY

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>



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."

Børre Holm

Styremedlem

Serienummer: UN:NO-9578-5994-4-535877

IP: 213.138.xxx.xxx

2023-06-27 07:29:59 UTC



Leif Jørgen Hovdahl

Styremedlem

Serienummer: 9578-5995-4-106955

IP: 213.138.xxx.xxx

2023-06-27 08:13:52 UTC



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>

Penneo Dokumentnøkkel: GW4Z6-L2X1E-X70QV-71UMV-KYGAM-DOGMY



REVISORKONSULT

TYNSET RØROS OSLO

Medlem av
Den norske Revisorforening

NO 928 942 767 MVA
www.revisorkonsult.no

Til generalforsamlingen i
Røros Hotell Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2022

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert selskapet Røros Hotell Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 5 412 826 for selskapsregnskapet og et overskudd på kr 4 779 386 for konsernregnskapet.

Årsregnskapet består av selskapsregnskapet og konsernregnskapet som begge igjen består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og
- gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av selskapets og konsernets resultater og kontantstrømmer 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 (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon 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 Standard 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.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av informasjon i årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

Hovedkontor
Tynset
📍 Parkveien 1, 2500 Tynset
☎ + 47 62 20 21 80
✉ post@revisorkonsult.no

Avdeling
Oslo
📍 Østensjøveien 36, 0667 Oslo
☎ + 47 911 80 082
✉ post@revisorkonsult.no

Avdeling
Røros
📍 Toilef Bredals vei 13, 7374 Røros
☎ + 47 928 85 246
✉ post@revisorkonsult.no



Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Røros, 26. juni 2023
Revisorkonsult AS


Petter Gullikstad
Statsautorisert revisor

Hovedkontor
Tynset
 Parkveien 1, 2500 Tynset
 + 47 62 20 21 80
 post@revisorkonsult.no

Avdeling
Oslo
 Østensjøveien 36, 0667 Oslo
 + 47 911 80 082
 post@revisorkonsult.no

Avdeling
Røros
 Tollef Bredals vei 13, 7374 Røros
 + 47 928 85 246
 post@revisorkonsult.no