



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 31.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 07.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgs- og leieinntekter	1	20 712 942	18 336 570
Annen driftsinntekt			671 180
Sum inntekter		20 712 942	19 007 750
Kostnader			
Lønnskostnad	2	300 000	300 000
Avskrivning på varige driftsmidler	3	4 999 934	4 931 900
Annen driftskostnad	1,2,4,5	11 095 355	5 856 961
Sum kostnader		16 395 289	11 088 861
Driftsresultat		4 317 653	7 918 889
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		64 256	59 516
Sum finansinntekter		64 256	59 516
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1,7	121 270	118 914
Annen rentekostnad	7	3 277 656	3 387 757
Sum finanskostnader		3 398 926	3 506 671
Netto finans		-3 334 670	-3 447 156
Ordinært resultat før skattekostnad		982 983	4 471 733
Skattekostnad på ordinært resultat	5	216 088	982 621
Ordinært resultat etter skattekostnad		766 895	3 489 112
Årsresultat		766 895	3 489 112
Årsresultat etter minoritetsinteresser		766 895	3 489 112
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital		766 895	3 489 112
Sum overføringer og disponeringer		766 895	3 489 112



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	116 205 410	117 087 910
Anlegg under prosjektering / utførelse	3	1 122 794	1 122 794
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	3	488 200	1 071 900
Kunst		1 374 170	1 374 170
Sum varige driftsmidler		119 190 574	120 656 774
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	30 355 472	28 547 733
Investeringer i tilknyttet selskap	6	8 990 000	8 990 000
Investeringer i aksjer og andeler	6	324 600	254 600
Sum finansielle anleggsmidler		39 670 072	37 792 333
Sum anleggsmidler		158 860 646	158 449 107
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		29 500	15 000
Fordring på datterselskap		1 461 833	
Andre kortsiktige fordringer		580 396	570 887
Sum fordringer		2 071 729	585 887
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	9	7 955 093	6 201 396
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 955 093	6 201 396
Sum omløpsmidler		10 026 823	6 787 284
SUM EIENDELER		168 887 469	165 236 391



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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	44 708 686	43 941 791
Sum opptjent egenkapital		44 708 686	43 941 791
Sum egenkapital		72 124 686	71 357 791
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	6 339 612	6 635 172
Sum avsetninger for forpliktelser		6 339 612	6 635 172
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	85 093 028	79 212 268
Langsiktig konserngjeld	1	1 585 147	1 543 211
Ansvarlig lånekapital	1,7	619 238	1 488 552
Ansvarlig lån fra aksjeeier	7	409 429	984 204
Sum annen langsiktig gjeld		87 706 842	83 228 235
Sum langsiktig gjeld		94 046 454	89 863 407
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		83 180	235 002
Betalbar skatt	5	1 773	1 156 158
Kortsiktig konserngjeld	1	2 317 614	2 282 443
Annen kortsiktig gjeld		313 762	341 589
Sum kortsiktig gjeld		2 716 328	4 015 192
Sum gjeld		96 762 782	93 878 599
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		168 887 469	165 236 391



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
---------------------	-------------	-------------	-------------



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		90 314 000	86 451 000
Annen driftsinntekt		7 237 000	5 820 000
Sum inntekter		97 551 000	92 271 000
Kostnader			
Varekostnad		13 827 000	13 089 000
Lønnskostnad		41 256 000	37 117 000
Lønnskostnad			
Avskrivninger		6 358 000	6 475 000
Annen driftskostnad		33 661 000	27 199 000
Sum kostnader		95 102 000	83 880 000
Driftsresultat		2 449 000	8 391 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Resultat fra tilknyttet selskap		85 000	173 000
Annen renteinntekt		176 000	170 000
Annen finansinntekt			
Sum finansinntekter		261 000	343 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		59 000	57 000
Annen rentekostnad		3 486 000	3 608 000
Annen finanskostnad		99 000	533 000
Sum finanskostnader		3 644 000	4 198 000
Netto finans		-3 383 000	-3 855 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-934 000	4 536 000
Skattekostnad		-182 000	1 147 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-752 000	3 389 000
Årsresultat		-752 000	3 389 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-752 000	3 389 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overføringer og disponeringer			
Overføring annen EK		-752 000	3 389 000
Sum overføringer og disponeringer		-752 000	3 389 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Immat. eiendel			24 000
Sum immaterielle eiendeler			24 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger		129 718 000	131 399 000
Anlegg under utførelse		1 123 000	1 123 000
Driftsløsøre, inventar, maskiner mv.		3 730 000	5 160 000
Sum varige driftsmidler		134 571 000	137 682 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap		6 565 000	6 154 000
Investering i aksjer og andeler		287 000	287 000
Andre langsiktige fordringer		1 189 000	816 000
Sum finansielle anleggsmidler		8 041 000	7 257 000
Sum anleggsmidler		142 612 000	144 963 000
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		2 122 000	1 539 000
Sum varer		2 122 000	1 539 000
Fordringer			
Kundefordringer		2 030 000	1 038 000
Andre fordringer		706 000	2 292 000
Sum fordringer		2 736 000	3 330 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		31 371 000	24 544 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		31 371 000	24 544 000
Sum omløpsmidler		36 229 000	29 413 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
SUM EIENDELER		178 841 000	174 376 000
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		35 143 000	35 469 000
Sum opptjent egenkapital		35 143 000	35 469 000
Sum egenkapital		62 559 000	62 885 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		7 957 000	8 240 000
Sum avsetninger for forpliktelser		7 957 000	8 240 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		91 236 000	85 426 000
Ansvarlig lånekapital		1 029 000	2 473 000
Sum annen langsiktig gjeld		92 265 000	87 899 000
Sum langsiktig gjeld		100 222 000	96 139 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 913 000	3 236 000
Betalbar skatt		101 000	1 347 000
Offentlige avgifter mv		4 154 000	2 125 000
Annen kortsiktig gjeld		8 892 000	8 644 000
Sum kortsiktig gjeld		16 060 000	15 352 000
Sum gjeld		116 282 000	111 491 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		178 841 000	174 376 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
---------------------	-------------	-------------	-------------



**Årsregnskap 2021
for
Røros Hotell Eiendom AS**

Foretaksnr. 915592651



Røros Hotell Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgs- og leieinntekter	1	20 712 942	18 336 570
Annen driftsinntekt		0	671 180
Sum driftsinntekter		20 712 942	19 007 750
Driftskostnader			
Lønnskostnad	2	300 000	300 000
Avskrivning på varige driftsmidler	3	4 999 934	4 931 900
Nedskrivning på varige driftsmidler		0	0
Annen driftskostnad	1,2,4,5	11 095 355	5 856 961
Sum driftskostnader		16 395 289	11 088 861
DRIFTSRESULTAT		4 317 653	7 918 889
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Inntekt på inv. i tilknyttet selskap	6	0	0
Renteinntekter		64 256	59 516
Sum finansinntekter		64 256	59 516
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	1,7	121 270	118 914
Rentekostnader	7	3 277 656	3 387 757
Andel resultat tilknyttet selskap	6	0	0
Annen finanskostnad	6	0	0
Sum finanskostnader		3 398 926	3 506 671
NETTO FINANSPOSTER		(3 334 670)	(3 447 156)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		982 983	4 471 733
Skattekostnad på ordinært resultat	5	216 088	982 621
ÅRSRESULTAT		766 895	3 489 112
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER			
Overføringer annen egenkapital		766 895	3 489 112
SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER		766 895	3 489 112



Røros Hotell Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Konsesjoner, patenter, lisenser o.l.	3	0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	116 205 410	117 087 910
Anlegg under prosjektering / utførelse	3	1 122 794	1 122 794
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	3	488 200	1 071 900
Kunst		1 374 170	1 374 170
Sum varige driftsmidler		119 190 574	120 656 774
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	8	30 355 472	28 547 733
Investeringer i tilknyttet selskap	6	8 990 000	8 990 000
Lån til tilknyttet selskap		0	0
Investeringer i aksjer og andeler	6	324 600	254 600
Pensjonsinnskudd		0	0
Sum finansielle anleggsmidler		39 670 072	37 792 333
SUM ANLEGGSMIDLER		158 860 646	158 449 107
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		29 500	15 000
Fordring på datterselskap		1 461 833	0
Andre kortsiktige fordringer		580 396	570 887
Sum fordringer		2 071 729	585 887
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
Bankinnskudd	9	7 955 093	6 201 396
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.		7 955 093	6 201 396
SUM OMLØPSMIDLER		10 026 823	6 787 284
SUM EIENDELER		168 887 469	165 236 391



Røros Hotell Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
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	44 708 686	43 941 791
Sum opptjent egenkapital		44 708 686	43 941 791
SUM EGENKAPITAL		72 124 686	71 357 791
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	6 339 612	6 635 172
Sum avsetning for forpliktelser		6 339 612	6 635 172
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	85 093 028	79 212 268
Ansvarlig lån fra morselskap	1,7	619 238	1 488 552
Ansvarlig lån fra aksjeeier	7	409 429	984 204
Langsiktig gjeld fra datterselskap	1	1 585 147	1 543 211
Sum annen langsiktig gjeld		87 706 842	83 228 235
SUM LANGSIKTIG GJELD		94 046 454	89 863 407
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		83 180	235 002
Betalbar skatt	5	1 773	1 156 158
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	1	2 317 614	2 282 443
Annen kortsiktig gjeld		313 762	341 589
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 716 328	4 015 192
SUM GJELD		96 762 782	93 878 599
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		168 887 469	165 236 391



**Årsberetning og årsregnskap 2021
for
Røros Hotell Eiendom AS**

Org.nr. 915 592 651

Pemso Dokumentnøkkel: 24WZF-ZZUDS-AQGF7-OJZBS-5T5BE-U0EGQ



ÅRSBERETNING FOR RØROS HOTELL EIENDOM AS 2021

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 50 % av Explore Røros AS. Røros Flyservice RRS AS eier de øvrige 50 %. Røros Hotell Eiendom AS eier 49 % av aksjene i Røros Kultur og Konferansesenter AS (Storstuggu). Røros kommune eier de øvrige 51 %. Begge disse selskapene behandles som tilknyttede 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 2021. Det arbeides hele tiden med å utvikle og modernisere anlegget. I 2021 er det gjennomført et betydelig vedlikehold og oppussing av lokaler ved både Røros Hotell og Vertshuset Røros.

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

Tall for morselskapet:	2021	2020	2019
Driftsinntekter	20 712 942	19 007 750	17 406 855
Driftsresultat	4 317 653	7 918 889	6 024 038
Årsresultat	766 895	3 489 112	1 589 187
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Balansesum	168 887 469	165 236 390	173 494 322
Egenkapital	72 124 686	71 357 791	67 868 679
Egenkapitalprosent	42,7 %	43,2 %	39,1 %
	2021	2020	2019
Tall for konsernet:			
Driftsinntekter	97 551 108	92 271 156	114 851 050
Driftsresultat	2 449 465	8 390 922	4 143 896
Årsresultat	- 751 530	3 814 812	56 572
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Balansesum	178 841 473	174 801 480	178 543 614
Egenkapital	62 559 489	63 311 019	59 496 208
Egenkapitalprosent	35,0 %	36,2 %	33,3 %

2021 ble et nytt krevende år for konsernet enn som en følge av Covid-19-pandemien. Balansesummen er økt noe for både morselskapet og for konsernet. Egenkapitalen er solid både for morselskapet og på konsernivå.

Morselskapet har i 2021 en inntektsøkning på 1,7 mill. kroner i forhold til 2020, eller 9,0 %. Konsernet har i 2021 en inntektsøkning på 5,3 mill. kroner, eller 5,7 %.

Morselskapets årsresultat i 2021 er på kr 766 895. Hele årsresultatet er foreslått tilført egenkapitalen. Pr. 31.12.21 utgjør egenkapitalen kr 72 124 686. Det gir en egenkapitalandel på 42,7 %.



Årsberetning 2021 for Røros Hotell Eiendom AS

Side 2

Konsernets årsresultat i 2021 er et underskudd på kr 751 530. Underskuddet er foreslått ført mot annen egenkapital. Pr. 31.12.21 utgjør konsernets egenkapital kr 62 559 489. Det gir en egenkapitalandel på 36,2 %.

Røros Hotell Eiendom AS har i 2021 en netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på kr 4 783 738. Konsernet som helhet har en netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på kr 4 492 731. 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.

Koronavirusutbruddet påvirker all virksomhet i Norge. Med unntak av dette forholdet har det ikke inntruffet andre forhold etter regnskapsårets slutt som har 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 rettviseende bilde av selskapets og konsernets økonomiske stilling pr. 31. desember 2021.

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

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

Konsernets utestående kundefordringer holdes på et relativt lavt nivå. Kundefordringene pr. 31.12.2021 er vesentlige lavere enn pr. 31.12.2020 som anses som normalnivå. 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 fremmedkapital-finansiering. Styret vurderer derfor likviditeten som god. Likviditetsrisikoen vurderes som lav for både morselskapet og konsernet.

4. Investeringer, finansiering og likviditet

I 2021 har morselskapet hatt samlede investeringer på 3,5 mill. kroner. Det er i tillegg kostnadsført et betydelig vedlikehold av rom og serveringsarealer ved Røros Hotell.

Mørselskapets og konsernets likviditetssituasjon er styrket gjennom 2021. Likviditetssituasjonen er tilfredsstillende.

Mørselskapets kortsiktige gjeld utgjorde bare 2,8 % av samlet gjeld i selskapet pr. 31.12.21. Pr. 31.12.20 utgjorde kortsiktig gjeld 4,3 % av samlet gjeld. Konsernets kortsiktige gjeld utgjorde 13,8 % av samlet gjeld pr. 31.12.21, samme andel som pr. 31.12.20. Styret og ledelsen vurderer at selskapets og konsernets finansielle stilling er god.

Totalkapitalen ved utgangen av regnskapsåret var 168,9 mill. kroner, sammenlignet med 165,5 mill. kroner pr. 31.12.20. Egenkapitalandelen pr. 31.12.21 var 42,7 %, sammenlignet med 43,2 % pr. 31.12.20.

For konsernet var totalkapitalen ved utgangen av regnskapsåret 178,8 millioner, sammenlignet med 174,4 mill. kroner pr. 31.12.20. Egenkapitalandelen pr. 31.12.21 var 35,0 %, sammenlignet med 36,0 % pr. 31.12.20.

Penneo Dokumentnøkkel: 24WZF-ZZUDS-AQG77-0JZBS-5T5BE-U0EGQ



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.

Det har vært 2 arbeidsulykker med personskade som førte til sykefravær i 2021. Det totale sykefraværet i 2021 ble på 3,7 % mot 5,2 % i 2020.

Antall årsverk i konsernet 2021 utgjør 84 fordelt på 163 ansatte. 66 % av de ansatte i konsernet er kvinner.

Styret i morselskapet består av 3 kvinner og 3 menn.

7. 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 pr. 31.12.2021 som tilsier noe annet.



Årsberetning 2021 for Røros Hotell Eiendom AS

Side 4

8. Årsresultat og disponering

Styret foreslår at årsoverskuddet i morselskapet på kr 766 895 i sin helhet overføres til annen egenkapital.

Årsunderskuddet på konsernnivå på kr 751 530 foreslås overført mot annen egenkapital.

Røros, 30.05.2022

Tore Hallan
Styrets leder

Arve Engen
Styremedlem

Margit Aarnes Krog
Styremedlem

Per Erik Winther
Styremedlem

Laila Synnøve Eiesar
Styremedlem

Camilla Sandsten
Styremedlem

Terje Lysholm
Daglig leder

Pemneo Dokumentnøkkel: 24WZF-ZZUDS-AQG77-0JZBS-5T5BE-U0EGQ



Røros Hotell Eiendom AS

Resultatregnskap

Note	Morselskapet		Konsernet		
	2021	2020	2021	2020	
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER					
Driftsinntekter					
Salgs- og leieinntekter	8	20 712 942	18 336 570	90 313 915	86 450 970
Gevinst ved avgang driftsmidler		0	671 055	189 442	735 255
Annen driftsinntekt		0	125	7 047 752	5 084 931
Sum driftsinntekter		20 712 942	19 007 750	97 551 108	92 271 156
Driftskostnader					
Varekostnad		0	0	13 827 061	13 089 220
Lønnskostnad	1,2	300 000	300 000	41 256 079	37 116 597
Avskrivning på varige driftsmidler	4	4 999 934	4 931 900	6 358 266	6 474 948
Nedskrivning varige driftsmidler		0	0	0	0
Annen driftskostnad	1,3,5,8	11 095 355	5 856 961	33 660 237	27 199 469
Sum driftskostnader		16 395 289	11 088 861	95 101 643	83 880 234
DRIFTSRESULTAT		4 317 653	7 918 889	2 449 465	8 390 922
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER					
Finansinntekter					
Renteinntekter		64 256	59 516	176 702	169 612
Andel resultat tilknyttet selskap	9	0	0	84 670	173 843
Utbytte på aksjer		0	0	0	0
Annen finansinntekt		0	0	0	80
Sum finansinntekter		64 256	59 516	261 372	343 535
Finanskostnader					
Rentekostnader til morselskap	8,13	59 542	57 252	59 542	57 252
Rentekostnader til datterselskap	8	61 728	61 662	0	0
Andre rentekostnader	13	3 277 656	3 387 757	3 496 184	3 607 549
Andel resultat tilknyttet selskap	9	0	0	98 910	106 985
Annen finanskostnad		0	0	0	922
Sum finanskostnader		3 398 926	3 506 671	3 644 637	3 772 708
NETTO FINANSPOSTER		(3 334 670)	(3 447 156)	(3 383 265)	(3 429 173)
ORD. RES. FØR SKATTEKOSTNAD		982 983	4 471 733	(933 800)	4 961 749
Skattekostnad på ordinært resultat	6	216 088	982 621	(182 270)	1 146 937
ÅRSRESULTAT		766 895	3 489 112	(751 530)	3 814 812
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overføring annen egenkapital		766 895	3 489 112	(751 530)	3 814 812
SUM OVERF. OG DISPONERINGER		766 895	3 489 112	(751 530)	3 814 812

Penneo Dokumentnøkkel: 24WZF-ZZUDS-AQG77-OJZBS-5T5BE-U0EGQ



Røros Hotell Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	Morselskapet		Konsernet	
		31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
EIENDELER					
ANLEGGSMIDLER					
Immaterielle eiendeler					
Konsesjoner, patenter, lisenser o.l.	4	0	0	0	24 000
Sum immaterielle eiendeler		0	0	0	24 000
Varige driftsmidler					
Anlegg under prosjektering / utførelse	4	1 122 794	1 122 794	1 122 794	1 122 794
Tomter og bygninger	4	116 205 410	117 087 910	129 718 510	131 398 810
Driftsløsøre, inventar, kontorm.	4	488 200	1 071 900	2 313 790	3 744 580
Kunst		1 374 170	1 374 170	1 416 070	1 416 070
Sum varige driftsmidler		119 190 574	120 656 774	134 571 164	137 682 254
Finansielle anleggsmidler					
Investeringer i datterselskap	7	30 355 472	28 547 733	0	0
Investeringer i tilknyttet selskap	9	8 990 000	8 990 000	6 565 348	6 579 588
Investeringer i aksjer og andeler	9	324 600	254 600	286 600	286 600
Pensjonsinnskudd		0	0	1 068 781	676 568
Annen langsiktig fordring		0	0	120 000	139 329
Sum finansielle anleggsmidler		39 670 072	37 792 333	8 040 729	7 682 085
SUM ANLEGGSMIDLER		158 860 646	158 449 107	142 611 893	145 388 338
OMLØPSMIDLER					
Varelager					
Varelager		0	0	2 122 524	1 539 015
Sum varelager		0	0	2 122 524	1 539 015
Fordringer					
Kundefordringer		29 500	15 000	2 029 875	1 038 359
Krav på konsernselskap	8	1 461 833	0	0	0
Andre kortsiktige fordringer		580 396	570 887	706 556	2 291 218
Sum fordringer		2 071 729	585 887	2 736 431	3 329 577
Bankinnskudd, kontanter o.l.					
Bankinnskudd og kontanter	10	7 955 093	6 201 396	31 370 625	24 544 549
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.		7 955 093	6 201 396	31 370 625	24 544 549
SUM OMLØPSMIDLER		10 026 823	6 787 283	36 229 580	29 413 141
SUM EIENDELER		168 887 469	165 236 390	178 841 473	174 801 480

Penneo Dokumentnøkkel: 24WZF-ZZJUDS-AQG77-OJZBS-5T5BE-U0EGQ



Røros Hotell Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	Morselskapet		Konsernet	
		31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
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	44 708 686	43 941 791	35 143 489	35 895 019
Sum opptjent egenkapital		44 708 686	43 941 791	35 143 489	35 895 019
SUM EGENKAPITAL		72 124 686	71 357 791	62 559 489	63 311 019
GJELD					
LANGSIKTIG GJELD					
Avsetning for forpliktelser					
Utsatt skatt	6	6 339 612	6 635 172	7 957 137	8 240 460
Sum avsetning for forpliktelser		6 339 612	6 635 172	7 957 137	8 240 460
Annen langsiktig gjeld					
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	85 093 028	79 212 268	91 235 824	85 425 746
Ansvarlig lån fra morselskap	8,13	619 238	1 488 552	619 238	1 488 552
Ansvarlig lån fra aksjeeier	13	409 429	984 204	409 429	984 204
Langsiktig gjeld fra datterselskap	8	1 585 147	1 543 211	0	0
Sum annen langsiktig gjeld		87 706 842	83 228 235	92 264 491	87 898 502
SUM LANGSIKTIG GJELD		94 046 454	89 863 407	100 221 628	96 138 962
KORTSIKTIG GJELD					
Leverandørgjeld		83 180	235 002	2 912 703	3 235 573
Betalbar skatt	6	1 773	1 156 158	101 053	1 346 502
Skyldig offentlige avgifter		0	0	4 153 885	2 125 493
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	8	2 317 614	2 282 443	0	0
Annen kortsiktig gjeld		313 762	341 589	8 892 714	8 643 931
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 716 328	4 015 192	16 060 356	15 351 499
SUM GJELD		96 762 782	93 878 599	116 281 984	111 490 461
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		168 887 469	165 236 390	178 841 473	174 801 480

Røros, 30.05.2022

Tore Hallan
Styrets lederArve Engen
StyremedlemMargit Aarnes Krog
StyremedlemPer Erik Winther
StyremedlemLaila Synnøve Eiesar
StyremedlemCamilla Sandsten
StyremedlemTerje Lysholm
Daglig leder

Årsregnskap for Røros Hotell Eiendom AS

Organisasjonsnummer 915 592 651

Penneo Dokumentnøkkel: 24WZF-ZZJUDS-AQG77-0JZBS-5T5BE-U0EGQ



Røros Hotell Eiendom AS

Kontantstrømanalyse – indirekte modell

	Morselskapet		Konsernet	
	2021	2020	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter				
Resultat før skattekostnad	982 983	4 471 733	(933 800)	4 961 748
Periodens betalte skatter	(1 156 158)	(221 685)	(1 346 502)	(258 497)
Gevinst ved salg av anleggsmidler	0	(671 055)	(189 442)	(735 255)
Tap ved salg av anleggsmidler	0	0	0	0
Tap ved salg av aksjer	0	0	0	0
Netto andel av resultat i tilknyttet selskap	0	0	14 240	(66 858)
Ordinære avskrivninger	4 999 934	4 931 900	6 358 266	6 474 948
Nedskrivning av aksjer	0	0	0	0
Endring i varelager	0	0	(583 509)	378 980
Endring i kundefordringer	(14 500)	(15 000)	(1 005 516)	3 229 531
Endring i leverandørgjeld	(151 822)	(92 444)	(322 870)	(629 234)
Endring i pensjonspremiefond	0	0	(392 213)	(189 682)
Renter på mellomværende	160 638	156 768	98 910	95 106
Endring i andre tidsavgrensninger	(37 337)	1 686 997	3 895 166	(6 166 752)
Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	4 783 738	10 247 214	5 592 731	7 094 035
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	(3 533 734)	0	(3 323 734)	(513 028)
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	3 501 662	290 000	4 147 055
Utbetalt vedr. fordring på konsernselskap	(1 481 833)	0	0	0
Netto kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter	(5 015 567)	3 501 662	(3 033 734)	3 634 027
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter				
Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld	8 500 000	0	8 500 000	0
Utbetaling ved nedbetaling av langsiktig gjeld	(3 233 383)	(2 522 472)	(3 304 065)	(2 7 11 225)
Ny gjeld fra datterselskap	0	0	0	0
Utbetaling ved nedbetaling gjeld datterselskap	(2 352 235)	(10 991 300)	0	0
Utbetaling ved nedbetaling gjeld morselskap	(928 856)	0	(928 856)	0
Utbetaling av utbytte	0	0	0	0
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	1 985 526	(13 513 772)	4 267 079	(2 711 225)
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	1 753 697	235 104	6 826 076	8 016 837
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 01.01.	6 201 396	5 966 292	24 544 549	16 527 712
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 31.12.	7 955 093	6 201 396	31 370 625	24 544 549

Av samlede bankinnskudd på konsernnivå er kr 1 192 004 bundet i form av skattetrekksmidler pr. 31.12.21.



Røros Hotell Eiendom AS

Noter 2021

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

Pemneo Dokumentnøkkel: 24WZF-ZZUDS-AQG77-0JZBS-5T5BE-U0EGQ



Røros Hotell Eiendom AS

Noter 2021

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 Dokumentnøkkel: 24WZF-ZZUDS-AQG77-0JZBS-5T5BE-U0EGQ



Røros Hotell Eiendom AS

Noter 2021

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 avgis tilleggsopplysninger.

Korrigering av feil i tidligere års regnskap

I konsernregnskapet ble det i 2020 rapportert en kostnad vedrørende nedskrivning av aksjer med kr 425 500. Dette var en nedskrivning som ble foretatt i datterselskapet Røros Hotell AS. På konsernnivå er denne aksjeposten behandlet som aksjer i tilknyttet selskap, og en slik nedskrivning blir derfor ikke riktig på konsernnivå. Konsernresultatet ble derfor kr 425 500 for lavt i 2020. Det samme gjelder bokført beholdning av aksjer i tilknyttede selskap. Egenkapitaleffekten på kr 425 500 er korrigert mot inngående konsernbalanse 2021. Alle sammenligningstall er omarbeidet tilsvarende.

Pemneo Dokumentnøkkel: 24WZF-ZZJUDS-AQG77-OJZBS-5TSBE-U0EGQ



Røros Hotell Eiendom AS

Noter 2021

Note 1 - Ansatte, godtgjørelse, mv.

Spesifikasjon av lønnskostnad	Morselskapet		Konsernet	
	2021	2020	2021	2020
Lønninger	0	0	37 017 332	32 266 445
Styrehonorar	300 000	300 000	520 000	495 000
Arbeidsgiveravgift	0	0	2 274 475	2 373 232
Pensjonskostnader	0	0	914 739	1 390 638
Andre lønnskostnader	0	0	529 534	591 282
Sum lønnskostnader	<u>300 000</u>	<u>300 000</u>	<u>41 256 079</u>	<u>37 116 597</u>

Morselskapet har ikke hatt egne ansatte i 2021. Konsernet har en rekke deltidsansatte. Det er i 2021 levert 163 lønns- og trekkoppgaver. Antall årsverk i 2021 utgjør 84 mot 67 i 2020. Endringen skyldes permitteringer (med lønnsplikt).

Spesifikasjon av utbetalt godtgjørelse til ledende personer i morselskapet:

	Daglig leder	Styret
Lønn	<u>1 145 611</u>	<u>300 000</u>

Daglig leder har sin lønn i datterselskapet Røros Hotell AS. Samlet utbetalt styrehonorar i konsernet i 2021 er kr 520 000. Det er i 2021 kostnadsført kr 18 847 i morselskapet i honorar til advokatfirmaet hvor styrets leder er ansatt og totalt kr 37 694 i honorar for hele konsernet.

Note 2 - Pensjon

Konsernet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Konsernet har innskuddsbasert pensjonsordning for sine ansatte. Konsernet er med i ordningen med avtalefestet pensjon (AFP) som er en del av LO/NHO-ordningene. Pr. 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 pr. 31.12.21. Pensjonsordningen er regnskapsmessig behandlet i henhold til Norsk Regnskapsstandard 6 for Pensjonskostnader. Årets netto pensjonskostnad inngår i posten lønnskostnad.

Note 3 – Revisjonskostnad

Kostnader til revisjon kan spesifiseres slik:	Morselskapet		Konsernet	
	2021	2020	2021	2020
Lovpålagt revisjon	44 900	40 150	186 200	165 800
Bistand med utarbeidelse av regnskap og ligning	33 750	36 700	54 388	67 256
Attestasjonsoppgaver	0	0	63 445	24 670
Annen konsulentbistand	<u>18 683</u>	<u>5 625</u>	<u>47 438</u>	<u>39 752</u>
Sum	<u>97 333</u>	<u>82 475</u>	<u>351 471</u>	<u>297 478</u>

Konsernet har mottatt kr 28 600 i tilskudd knyttet til attestasjonshonoraret fra revisor. Dette reduserer attestasjonskostnaden i konsernregnskapet ned til kr 34 845.



Røros Hotell Eiendom AS

Noter 2021

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	170 074	26 701	210 472
Tilgang i året	0	0	3 534	0	3 534
Avgang	0	0	0	- 20	- 20
Anskaffelseskost pr. 31/12	6 198	7 499	173 608	26 681	213 986
Akkumulerte avskrivninger pr. 1/1	0	386	66 297	25 629	92 312
Ordinære avskrivninger	0	20	4 396	584	5 000
Tilbakeført avskrivning	0	0	0	- 20	- 20
Akkumulerte avskrivninger pr. 31/12	0	406	70 694	26 193	97 292
Bokført verdi pr. 31/12	6 198	7 094	102 914	488	116 694
Prosent for ord. avskr.	0 %	0-7 %	2-7 %	10-12 %	

Konsernet	Rettighet	Boliger	Tomter, utomhus	Bygninger	Maskiner, inventar	SUM
Anskaffelseskost pr. 1/1	857	6 198	7 699	193 839	40 334	248 926
Tilgang i året	0	0	0	3 534	0	3 534
Avgang	0	0	0	0	- 880	- 880
Anskaffelseskost pr. 31/12	857	6 198	7 699	197 373	39 454	251 581
Akkumulerte avskr. pr. 1/1	833	0	422	75 915	36 589	113 759
Ordinære avskrivninger	24	0	25	5 189	1 120	6 358
Tilbakeført avskrivning	0	0	0	0	- 569	- 569
Akkumulerte avskr. pr. 31/12	857	0	447	81 105	37 140	119 548
Bokført verdi pr. 31/12	0	6 198	7 253	116 268	2 314	132 032
Prosent for ord. avskr.	20 %	0 %	0-7 %	2-12 %	10-33 %	

Anlegg under utførelse er i tillegg bokført med kr 1 122 794 vedrører prosjektering av et nytt tomteområde (og avskrives ikke).

Note 5 - Leiekontrakter

Pr. 31.12.21 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 2021 kr 513 254 for konsernet. Morselskapet har ikke slike kostnader i 2021.



Røros Hotell Eiendom AS

Noter 2021

Note 6 - Betalbar og utsatt skatt

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag

Resultat før skattekostnader	982 983
Permanente forskjeller	- 764
Endring i midlertidige forskjeller	<u>1 343 455</u>
Inntekt før fradrag for konsernbidrag	<u>2 325 674</u>
Ytet konsernbidrag	- <u>2 317 614</u>
Skattepliktig inntekt	<u>8 060</u>

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av alminnelig inntekt (22 % av 2 325 674)	511 648
Endring utsatt skatt	- <u>295 560</u>
Ordinær skattekostnad	<u>216 088</u>

Betalbar skatt i balansen

Beregnet skatt av alminnelig inntekt	511 648
Effekt av konsernbidrag (22 % av kr 2 317 614)	- <u>509 875</u>
Betalbar skatt i balansen	<u>1 773</u>

Morselskapet:

Midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt

	2021	2020	Endring
Driftsmidler	25 630 644	26 177 654	547 010
Gevinst- og tapskonto	<u>3 185 778</u>	<u>3 982 222</u>	<u>796 444</u>
Sum	<u>28 816 421</u>	<u>30 159 876</u>	

Midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt

1 343 455

Utsatt skatt

	2021	2020
Midlertidige forskjeller	<u>28 816 421</u>	<u>30 159 876</u>
Grunnlag utsatt skatt	<u>28 816 421</u>	<u>30 159 876</u>
Utsatt skatt (22 %)	<u>6 339 612</u>	<u>6 635 172</u>

Konsernet:

Utsatt skatt

	2021	2020
Driftsmidler	31 914 254	32 797 854
Gevinst- og tapskonto	3 185 778	3 982 222
Pensjonspremiemidler	<u>1 068 781</u>	<u>676 568</u>
Grunnlag utsatt skatt	<u>36 168 813</u>	<u>37 456 644</u>
Utsatt skatt herav (22 %)	<u>7 957 137</u>	<u>8 240 460</u>

Pemneo Dokumentnøkkel: 24WZF-ZZJDS-AQG77-OJZBS-5T5BE-U0EGQ



Røros Hotell Eiendom AS

Noter 2021

Note 7 - Aksjer i konsernselskap

Selskap	Antall aksjer	Pålydende pr. aksje	Lignings-verdi	Bokført verdi
Datterselskap				
Røros Hotell AS	5 000	kr 1 000	8 905 219	16 677 714
Erzscheidergården AS	100	kr 1 000	6 425 525	13 677 759
Sum			15 330 744	30 355 473

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 2014-2021 har Røros Hotell Eiendom AS gitt til sammen kr 11 540 614 i konsernbidrag til Røros Hotell AS. Kostpris på aksjene er økt med nettoeffekten etter skatt, kr 8 713 928.

Som nevnt nedenfor ble det i 2013 overført kr 963 786 fra Erzscheidergården AS. I tillegg kommer endring vedrørende konsernbidrag for årene 2014-2021 med kr 8 713 928. Det bringer samlet kostpris opp i kr 16 677 714.

Røros Hotell AS får i 2021 et underskudd på kr 1 733 770. Egenkapitalen pr. 31.12.21 er kr 12 356 733.

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 pr. 31.12.21 er fortsatt kr 13 677 759.

Erzscheidergården AS får i 2021 et overskudd på kr 471 619. Egenkapitalen pr. 31.12.21 er kr 6 357 880.

Note 8 – Mellomværende og transaksjoner med konsernselskaper

Morselskapet har følgende mellomværende med konsernselskapr. pr 31.12.21:

			Renter
Røros Hotell AS (datterselskap)	1 461 833	Korts. fordring	0
Frian AS (morselskap)	- 619 238	Ansvarlig lån	59 542
Erzscheidergården AS (datterselskap)	- 1 585 147	Langs. gjeld	61 728
Røros Hotell AS (datterselskap)	- 2 317 614	Korts. gjeld	0

Røros Hotell AS har gjeld til Erzscheidergården AS med kr 3 108 746.

Røros Hotell Eiendom AS har i 2021 inntektsført husleie fra Røros Hotell AS med kr 20 126 064, hvorav kr 2 100 000 vedrører fremleie av Storstuggu. Erzscheidergården AS har i 2021 inntektsført husleie fra Røros Hotell AS med kr 1 176 428. Røros Hotell AS har i 2021 belastet Røros Hotell Eiendom AS med kr 240 000 for forretningsførsel. Røros Hotell AS har i 2021 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 2021

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 Konf.senter AS	8 990	49,4 %	kr 1 000	11 665 413	8 990 000	6 565 348	84 670
Explore Røros AS	430	50,0 %	kr 1 000	0	0	0	- 98 910
Sum tilknyttede selskap				11 665 413	8 990 000	6 565 348	- 14 240

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 pr. 31.12.21 en egenkapital på kr 13 270 242. Resultatet i 2021 er et overskudd på kr 150 330.

Røros Hotell Eiendom AS eier 430 av 860 aksjer i Explore Røros AS. Eierandelen er 50 % og Explore Røros AS er dermed et tilknyttet selskap. I 2021 har Explore Røros AS et underskudd på kr 216 974. Selskapet har pr. 31.12.2021 en negativ egenkapital på kr 38 716. Aksjene ble i datterselskapet Røros Hotell AS nedskrevet til kr 0 i 2020, og aksjene er overført til Røros Hotell Eiendom AS for kr 0 i 2021.

Inntekt vedrørende investering i tilknyttet selskap blir kr 84 670 i årets konsernregnskap. Kostnad vedrørende investering i tilknyttet selskap blir kr 98 910 i årets konsernregnskap.

Selskap	Antall aksjer	Eierandel	Pålydende pr. aksje	Lignings-verdi	Bokført verdi	Konsern-verdi
Øvrige aksjer / andeler						
AS Avisdrift Røros	4	0,44 %	kr 1 000	6 805	4 000	4 000
AS Fæmund	50	2,94 %	kr 100	128 715	5 000	5 000
De historiske Hotel & Spisesteder SA	1		kr 1 000	0	0	1 000
Nea Radio SA	20		kr 500	0	10 000	10 000
Oil Trøndersk Mat og Drikke AS	4	0,87 %	kr 5 000	31 222	20 000	20 000
Ren Røros AS	10	0,06 %	kr 100	107 632	49 000	0
Røros Golfpark AS	78	12,83 %	kr 7 500	69 523	0	0
Røros Slakteri AS	4	0,59 %	kr 500	21 617	2 000	2 000
Rørosregionen Næringshage AS	200	9,49 %	kr 1 000	336 758	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	40 552	11 000	11 000
Vinterled Røros AS	1	2,63 %	kr 10 000	813	00	10 000
Sum øvrige aksjer				743 637	324 600	286 600

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

Note 10 - Bundne midler

Mørselskapet har ikke bundne midler pr. 31.12.21. Av konsernets bokførte bankinnskudd pr. 31.12.21 inngår bundne innskudd vedrørende skattetreksmidler med kr 1 637 464. Tilsvarende pr. 31.12.20 utgjorde kr 1 192 004.



Røros Hotell Eiendom AS

Noter 2021

Note 11 - Egenkapital

Morselskapet:	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum EK
IB 2021	2 067 500	25 348 500	43 941 791	71 357 791
Årets resultat	0	0	766 895	766 895
UB 2021	2 067 500	25 348 500	44 708 686	72 124 686
Konsernet:	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum EK
UB 2020	2 067 500	25 348 500	35 469 519	62 885 518
Korrigert med feil fra 2020	0	0	425 500	425 500
Korrigert IB 2021	2 067 500	25 348 500	35 895 019	63 311 018
Årets resultat	0	0	- 751 528	- 751 528
UB 2021	2 067 500	25 348 500	35 143 489	62 559 490

Morselskapet har følgende aksjeeiere pr. 31.12.21:

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 Lorck 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	
	2021	2020	2021	2020
Pantelån bank	85 093 028	79 212 268	91 235 824	85 425 746
Bokført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet:				
Tomter og bygninger	116 205 410	117 087 910	123 877 910	131 398 810
Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner	488 200	1 071 900	2 313 790	3 744 580
Varelager	0	0	2 122 524	1 539 015
Kundefordringer	29 500	15 000	2 029 875	1 038 359
Sum	116 723 110	118 174 810	130 344 099	137 720 764

Restgjeld i bank for morselskapet fem år etter regnskapsårets utløp er på 52,6 mill. kroner. I tillegg kommer bankgjeld med forfall senere enn fem år etter regnskapsårets utløp i Erzscheidergården AS på 5,1 mill. kroner.

Note 13 - Ansvarlig lån fra eiere

Pr. 31.12.21 har Røros Hotell Eiendom AS et ansvarlig lån fra morselskapet Friar AS på kr 619 238. Det er beregnet renter på dette lånet i 2021 med kr 59 542. Rentene er tillagt saldo.

Pr. 31.12.21 har Røros Hotell Eiendom AS et ansvarlig lån fra aksjeeier Røros Invest AS på kr 409 429. Det er beregnet renter på dette lånet i 2021 med kr 39 368. Rentene er tillagt saldo.

Begge lånene er betraktet som ansvarlige lån, og står dermed tilbake for all annen gjeld.



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."

Margit Aarnes Krog

Styremedlem

Serienummer: 9578-5994-4-464119

IP: 89.8.xxx.xxx

2022-05-25 21:25:11 UTC



Per Erik Winther

Styremedlem

Serienummer: 9578-5993-4-3244129

IP: 80.203.xxx.xxx

2022-05-26 13:27:48 UTC



Arve Engen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5995-4-201716

IP: 213.138.xxx.xxx

2022-05-27 09:33:09 UTC



Terje Lysholm

Daglig leder

Serienummer: 9578-5994-4-491413

IP: 46.9.xxx.xxx

2022-05-28 08:19:59 UTC



Camilla Sandsten

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1208869

IP: 51.175.xxx.xxx

2022-05-30 07:02:04 UTC



Laila Synnøve Elesar

Styremedlem

Serienummer: 9578-5997-4-333174

IP: 51.175.xxx.xxx

2022-05-30 10:27:53 UTC



Tore Hallan

Styrets leder

Serienummer: 9578-5995-4-272603

IP: 80.86.xxx.xxx

2022-05-31 08:29:05 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 24WZF-ZZUDS-AQGF7-OJZBS-5T5BE-U0EGQ

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/validate>



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 2021

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert selskapet Røros Hotell Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 766 895 for selskapsregnskapet og et underskudd på kr 751 530 for konsernregnskapet.

Årsregnskapet består av selskapsregnskapet og konsernregnskapet som begge igjen består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 2021, 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
📍 Tollef 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 avviklet.

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, 31. mai 2022
Revisorkonsult AS


Petter Gyllikstad
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