



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	976 657 438
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	NORLANDIA EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Rådhusgata 23 0158 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

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:	IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Vidar Hov
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	13.03.2025

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 25.04.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	3	4 122 000	3 780 000
Sum inntekter		4 122 000	3 780 000
Kostnader			
Lønnskostnad	4	4 511 343	4 196 853
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	114 625	114 625
Annen driftskostnad	4	2 480 736	2 381 842
Sum kostnader		7 106 704	6 693 320
Driftsresultat		-2 984 704	-2 913 320
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	6	49 920 189	40 269 372
Sum finansinntekter		49 920 189	40 269 372
Annen finanskostnad	7	41 893 297	30 735 612
Sum finanskostnader		41 893 297	30 735 612
Netto finans		8 026 892	9 533 760
Resultat før skattekostnad		5 042 188	6 620 440
Skattekostnad	8	-719 505	1 278 194
Årsresultat		5 761 693	5 342 246
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		5 761 693	5 342 246
Sum overføringer og disponeringer		5 761 693	5 342 246



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5	678 198	792 823
Sum varige driftsmidler		678 198	792 823
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	192 289 405	220 432 051
Lån til foretak i samme konsern	10	249 567 021	241 707 526
Investeringer i tilknyttet selskap	11	11 391 145	10 731 145
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	10	21 735 439	18 378 104
Investeringer i aksjer og andeler		56 687 426	60 248 870
Sum finansielle anleggsmidler		531 670 436	551 497 696
Sum anleggsmidler		532 348 634	552 290 519
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		7 357 520	
Sum varer		7 357 520	
Fordringer			
Andre fordringer		1 140 277	10 854 555
Konsernfordringer	10	55 176 308	45 860 294
Sum fordringer		56 316 585	56 714 849
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	30 015 145	16 653 322
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		30 015 145	16 653 322
Sum omløpsmidler		93 689 250	73 368 171
SUM EIENDELER		626 037 884	625 658 690



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	13	35 000 000	35 000 000
Annen innskutt egenkapital		8 579 558	5 149 873
Sum innskutt egenkapital		43 579 558	40 149 873
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	126 785 006	121 023 312
Sum opptjent egenkapital		126 785 006	121 023 312
Sum egenkapital	14	170 364 564	161 173 185
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	45 913	39 984
Sum avsetninger for forpliktelser		45 913	39 984
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	411 905 540	411 222 212
Langsiktig konserngjeld	10	32 000 000	35 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		443 905 540	446 222 212
Sum langsiktig gjeld		443 951 453	446 262 196
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		336 391	494 980
Skyldige offentlige avgifter		396 898	360 242
Kortsiktig konserngjeld	10	9 244 599	15 501 820
Annen kortsiktig gjeld		1 743 980	1 866 266
Sum kortsiktig gjeld		11 721 868	18 223 308
Sum gjeld		455 673 321	464 485 504
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		626 037 885	625 658 689



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	19	59 912 357	60 134 818
Annen driftsinntekt	20	745 000	859 060
Sum inntekter		60 657 357	60 993 878
Kostnader			
Personalkostnader	22	4 511 343	4 196 853
Driftskostnader eiendom	21	15 230 287	8 775 436
Andre driftskostnader	21	3 151 268	3 169 325
Verdiendring investeringseiendom	7	-7 913 593	12 130 975
Sum kostnader		14 979 305	28 272 589
Driftsresultat		45 678 052	32 721 289
Finansinntekter og finanskostnader			
Resultatandel tilknyttet selskap	9	-372 466	-366 809
Finansinntekter	23	19 308 431	2 744 310
Sum finansinntekter		18 935 965	2 377 501
Finanskostnader	23	39 804 245	29 312 408
Sum finanskostnader		39 804 245	29 312 408
Netto finans		-20 868 280	-26 934 907
Resultat før skattekostnad		24 809 772	5 786 382
Skattekostnad	24	-1 684 672	2 052 166
Årsresultat		26 494 444	3 734 216



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	17	2 177 168	766 107
Sum immaterielle eiendeler		2 177 168	766 107
Varige driftsmidler			
Investerings eiendom	7	678 500 000	688 550 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	8	678 198	792 823
Sum varige driftsmidler		679 178 198	689 342 823
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern		24 923 729	
Investeringer i tilknyttet selskap	9	11 798 799	11 511 265
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	25	21 735 439	18 378 104
Investeringer i aksjer og andeler	10	56 687 426	60 248 870
Sum finansielle anleggsmidler		115 145 393	90 138 239
Sum anleggsmidler		796 500 759	780 247 169
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		7 357 520	
Sum varer		7 357 520	
Fordringer			
Andre fordringer	12,25	11 143 244	21 417 318
Konsernfordringer		7 960 509	
Sum fordringer		19 103 753	21 417 318
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	35 531 249	21 859 514
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		35 531 249	21 859 514
Sum omløpsmidler		61 992 522	43 276 832



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
SUM EIENDELER		858 493 281	823 524 001
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	14	35 000 000	35 000 000
Sum innskutt egenkapital		35 000 000	35 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	290 714 856	260 210 109
Sum opptjent egenkapital		290 714 856	260 210 109
Sum egenkapital		325 714 856	295 210 109
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	16	70 398 175	70 671 786
Sum avsetninger for forpliktelser		70 398 175	70 671 786
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	405 238 868	404 555 540
Langsiktig konserngjeld		32 000 000	35 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		404 500	429 500
Sum annen langsiktig gjeld		437 643 368	439 985 040
Sum langsiktig gjeld		508 041 543	510 656 826
Kortsiktig gjeld			
Første års avdrag langsiktig gjeld	15	6 666 672	6 666 672
Kortsiktig konserngjeld		6 044 996	5 559 688
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	18	12 025 215	5 430 707
Sum kortsiktig gjeld		24 736 883	17 657 067
Sum gjeld		532 778 426	528 313 893
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		858 493 282	823 524 002



NORLANDIA EIENDOM AS

KONSERN

2024

Org.nr. 976 657 438

- Årsberetning (felles for mor og konsern)
- Årsregnskap Konsern
 - Resultatregnskap
 - Balanse
 - Egenkapitaloppstilling
 - Kontantstrømoppstilling
 - Noter
- Revisjonsberetning (mor og konsern)

Norlandia
Eiendom AS



NORLANDIA EIENDOM AS

ÅRSBERETNING 2024

Selskapets virksomhet

Selskapet har kontor i Oslo og virksomheten er å eie, leie ut, utvikle og omsette eiendommer i Norge.

Ved årsskiftet eide konsernet 16 eiendommer, hvorav 13 er utleid til nærstående part.

Konsernet har i tillegg deleierskap i 7 tilknyttede selskaper.

Vesentlig hendelser i 2024

Konsernet har i 2024 solgt samtlige aksjer i Sør Gardermoen Invest AS som eide en tomt på Gardermoen. Likviditeten som ble frigjort i f.m. dette salget er/vil bli benyttet til renoveringsprosjekter.

Konsernet har i 2024 påstartet totalrenovering av Notodden Hotell og bygging av 19 nye hotellrom samt renovering av Thon Partner Hotel Andrikken. I f.m. disse prosjektene og flere andre mindre prosjekter er det i 2024 kostnadsført og aktivert til sammen kr. 29,1 mill.

Resultatregnskap og egenkapital

Konsernet hadde i 2024 inntekter på til sammen kr. 60,6 mill. Dette består av leieinntekter på kr. 59,9 mill. samt andre inntekter på kr. 0,7 mill. Driftskostnader tilknyttet eiendommene utgjorde kr. 15,2 mill.

Konsernets årsresultat før skatt viser et overskudd på kr. 24,8 mill. Konsernresultat etter skatt viser et overskudd på kr. 26,5 mill.

Totalkapitalen i konsernet pr. 31.12.24 var kr. 858,5 mill. og bokført egenkapital var kr. 325,7 mill. Dette gir en egenkapitalandel på 37,9 %.

Morselskapets regnskap viser et overskudd på kr. 5,8 mill. Morselskapet hadde ved årsskiftet en bokført egenkapital på kr. 170,4 mill., herav utgjør fri egenkapital kr. 126,8 mill.

IFRS og finansielle forhold

Konsernregnskapet blir utarbeidet i overensstemmelse med IFRS (International Financial Reporting Standards). Eiendommene er vurdert til virkelig verdi på bakgrunn av ekstern verdivurdering. Hotelleiendommene verdsettes hovedsakelig gjennom diskontering av fremtidige kontantstrømmer. Markedsverdien av konsernet eiendommer utgjorde pr. 31.12.24 kr. 678,5 mill.

Konsernets totale rentebærende gjeld var ved årsskiftet kr. 411,2 mill. Hele lånebeløpet har flytende rente og effektiv rente inkl. margin var ved årsskiftet 7,32 % p.a. Konsernet har pr. 31.12.24 en gjeldsgrad på 55,6 % (i hht. definisjon i note 4).



Risikoforhold

Med hensyn til markedsrisiko er hoveddelen av konsernets leieinntekter husleie fra hotelleiendommer. Konsernet vil således være eksponert overfor risikoen i det generelle hotellmarkedet. De fleste kontraktene er imidlertid enten inngått med faste leibeløp, eller med en prosentleie kombinert med en minimumsleie.

Av konsernets fordringer vurderer styret at det ikke er tapsrisiko av betydning utover de avsetninger som allerede er foretatt.

Etter styrets vurdering er selskapets valutarisiko minimal.

Utover generell renterisiko foreligger det etter styrets oppfatning ikke finansiell risiko av betydning for å bedømme konsernets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat.

Med hensyn til likviditetsrisiko arbeides det aktivt for at konsernet til enhver tid skal ha tilfredsstillende likviditet herunder at avdragsstrukturen på gjelden skal harmonere med forventet fremtidig kontantstrøm.

Fokus på naturisiko har blitt mer relevant og vil bli overvåket nøye i fht. konsernets eiendommer. Stormer, flom, ras/jordskred er fysisk risiko som potensielt kan gjøre stor fysisk skade på eiendommene. Skader på tredjeparts utstyr og installasjoner kan føre til økte kostnader og/eller redusert kundetilfredshet. Alle eiendommen er forsikret. Skader i denne forbindelse kan føre til økte forsikringskostnader men hoveddelen av forsikringskostnadene blir dekket av leietakerne.

Overgangsrisiko er risiko knyttet til konsekvensene av politiske klimabeslutninger og den økonomiske risikoen knyttet til dette. Dette kan bl.a. innebære risiko for økte avgifter og krav til eller behov for investering i ny teknologi.

Arbeidsmiljø og likestilling

Styret anser arbeidsmiljøet i konsernet som godt, og har ikke iverksatt særskilte tiltak på dette området.

Det har i 2024 ikke vært rapportert om skader eller arbeidsuhell.

Forskjeller i lønn er knyttet til ulike stillinger/ansvarsområder. Målsetningen er at det skal gis lik lønn for likt arbeid. Ledelsen mener at den faktiske tilstanden når det gjelder likestilling er tilfredsstillende og at det derfor ikke er nødvendig å planlegge eller iverksette spesielle tiltak på dette området.

Ytre miljø

Etter det styret kjenner til, driver ikke selskapet noen virksomhet som har vesentlig negativ innvirkning på det ytre miljø.

Konsernets virksomhet består av utleie av eiendommer, hovedsakelig til aktører innen hotelldrift. Eiendommene forvaltes med fokus på langsiktig verdiskaping, og konsernet vurderer løpende tiltak for å opprettholde og forbedre standarden på bygningsmassen. Det er leietakerne som står for daglig drift av eiendommene, inkludert energiforbruk og miljøtiltak, og de fleste av våre



leietakere har egne miljøprogrammer. Konsernet legger til rette for bærekraftige løsninger ved investeringer i bygningsmassen.

Fremtidsutsikter

Konsernet har hatt et gjennomsnittlig driftsresultat før verdiendring siste 3 år på kr. 38,3 mill. Styret forventer et driftsresultat før verdiendringer på omtrent samme nivå fremover men det presiseres at det er betydelig usikkerhet knyttet til vurderinger av fremtidige forhold. Noen forhold som kan påvirke konsernets inntjeningssevne er:

- Utviklingen i hotellmarkedet - ca. 93 % av konsernets leieinntekter kommer fra eiendommer utleid til hotell.
- Leietakernes soliditet - de fleste hotelleiendommene er utleid til Norlandia Hotel Group som er en del av et stort konsern slik at denne risikoen anses som mindre enn om man hadde mange små leietakere.
- Rentenivået vil kunne påvirke både resultatene fremover og verdien på konsernets eiendommer.

Styre, administrasjon og ansatte

Selskapets styre har i 2024 bestått av Roger Adolfsen (styreleder), Kristian A. Adolfsen og Johnny R. Sundal.

Det er ikke tegnet forsikring for styremedlemmene og daglig leders mulige ansvar overfor foretaket.

Gjennomsnittlig antall årsverk har i 2024 vært 3.

Fortsatt drift og disponering av resultat

Årsregnskapet for 2024 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift, og styret bekrefter at denne forutsetningen er tilstede.

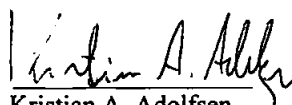
Etter ledelsens oppfatning gir det fremlagte regnskapet et rettviseende bilde av resultatet i 2024 og selskapets økonomiske stilling pr. 31.12.24.

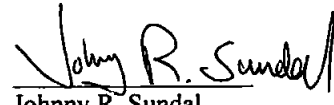
Morselskapets resultatregnskap viser et overskudd på kr. 5.761.693,- som foreslås avsatt til annen egenkapital.

Oslo, 13. mars 2025

I styret for Norlandia Eiendom AS


Roger Adolfsen
Styreleder


Kristian A. Adolfsen
Styremedlem


Johnny R. Sundal
Styremedlem/adm.dir.



NORLANDIA EIENDOM - KONSERN

RESULTATREGNSKAP

		<i>Konsern</i>	
	Note	2024	2023
DRIFTSINNEKTER			
Leieinntekter	19	59 912 357	60 134 818
Andre inntekter	20	745 000	859 060
SUM DRIFTSINNEKTER		60 657 357	60 993 878
DRIFTSKOSTNADER			
Driftskostnader eiendom	21	15 230 287	8 775 436
Personalkostnader	22	4 511 343	4 196 853
Andre driftskostnader	21	3 151 268	3 169 325
SUM DRIFTSKOSTNADER		22 892 898	16 141 613
DRIFTSRESULTAT FØR VERDIENDRINGER INVESTERINGSEIENDOM		37 764 459	44 852 265
VERDIENDRING INVESTERINGSEIENDOM	7	7 913 593	-12 130 975
SUM DRIFTSRESULTAT		45 678 052	32 721 289
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Resultatandel tilknyttet selskap	9	-372 466	-366 809
Finansinntekter	23	19 308 431	2 744 310
Finanskostnader	23	-39 804 245	-29 312 408
NETTO RESULTAT AV FINANSPOSTER		-20 868 280	-26 934 907
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		24 809 772	5 786 383
Skattekostnad	24	-1 684 672	2 052 166
RESULTAT ETTER SKATT		26 494 444	3 734 217
ANDRE INNEKTER OG KOSTNADER			
Omregningsdifferanser		0	0
		0	0
PERIODENS TOTALRESULTAT		26 494 444	3 734 217



NORLANDIA EIENDOM - KONSERN

BALANSE

	Note	<i>Konsern</i>	
		2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Utsatt skattefordel	17	2 177 168	766 107
Investerings eiendom	7	678 500 000	688 550 000
Driftsløsøre, inventar o.l.	8	678 198	792 823
Investeringer i tilknyttede selskap	9	11 798 799	11 511 265
Lån til selskap i morkonsern		24 923 729	0
Lån til tilknyttede selskap morkonsern	25	21 735 439	18 378 104
Aksjer i andre selskaper	10	56 687 426	60 248 870
Andre langsiktige fordringer		0	0
SUM ANLEGGSMIDLER		<u>796 500 760</u>	<u>780 247 169</u>
OMLØPSMIDLER			
Varer		7 357 520	0
Andre kortsiktige fordringer	12,25	11 143 244	21 417 318
Fordring på selskap i morkonsern		7 960 509	0
Kontanter og kontantekvivalenter	13	<u>35 531 249</u>	<u>21 859 514</u>
SUM OMLØPSMIDLER		<u>61 992 522</u>	<u>43 276 833</u>
SUM EIENDELER		<u>858 493 281</u>	<u>823 524 002</u>



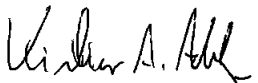
NORLANDIA EIENDOM - KONSERN


BALANSE

	Note	Konsern	
		2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
<u>Innskutt egenkapital</u>			
Aksjekapital	14	35 000 000	35 000 000
Sum innskutt egenkapital		<u>35 000 000</u>	<u>35 000 000</u>
<u>Annen egenkapital</u>			
Annen egenkapital	14	290 714 856	260 210 109
Sum annen egenkapital		<u>290 714 856</u>	<u>260 210 109</u>
SUM EGENKAPITAL		<u>325 714 856</u>	<u>295 210 109</u>
GJELD			
<u>Langsiktig gjeld</u>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	405 238 868	404 555 540
Utsatt skatt	16	70 398 175	70 671 786
Lån fra selskap i morkonsern		32 000 000	35 000 000
Annen langsiktig gjeld		404 500	429 500
Sum annen langsiktig gjeld		<u>508 041 543</u>	<u>510 656 826</u>
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Første års avdrag langsiktig gjeld	15	6 666 672	6 666 672
Gjeld på selskap i morkonsern		6 044 996	5 559 688
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	18	12 025 215	5 430 707
Sum kortsiktig gjeld		<u>24 736 883</u>	<u>17 657 068</u>
SUM GJELD		<u>532 778 426</u>	<u>528 313 893</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>858 493 281</u>	<u>823 524 002</u>

Oslo, 13. mars 2025
I styret for Norlandia Eiendom AS


Roger Adolfsen
styrets leder


Kristian A. Adolfsen
styremedlem


Johnny R. Sundal
styremedlem / adm.dir.



NORLANDIA EIENDOM AS - KONSERN

Oppstilling over endring i egenkapital

	Note	Innskutt egenkapital		Annen EK	Sum
		Aksjekapital	Overkursfond	Opptjent EK	Egenkapital
Sum pr. 01.01.2024		35 000	0	260 210	295 210
Utbytte/konsernbidrag	14	0	0	4 010	4 010
Årets resultat		0	0	26 494	26 494
Konsernbidrag		0	0	0	0
Andre inntekter og kostnader		0	0	0	0
Effekt tilgang IFRS		0	0	0	0
Sum pr. 31.12.2024		35 000	0	290 715	325 715

	Note	Innskutt egenkapital		Annen EK	Sum
		Aksjekapital	Overkursfond	Opptjent EK	Egenkapital
Sum pr. 01.01.2023		35 000	0	259 384	294 384
Utbytte/konsernbidrag	14	0	0	-2 908	-2 908
Årets resultat		0	0	3 734	3 734
Konsernbidrag		0	0	0	0
Andre inntekter og kostnader		0	0	0	0
Effekt tilgang IFRS		0	0	0	0
Sum pr. 31.12.2023		35 000	0	260 210	295 210



NORLANDIA EIENDOM - KONSERN

KONTANSTRØMOPPSTILLING

	Note	2024	2023
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad:		24 810	5 786
Justert for:			
Avskrivninger	8	115	115
Endringer i virkelig verdi investeringseiendom	7	-7 914	12 131
Resultatandel tilknyttet selskap		372	367
Finansposter	23	26 237	24 750
Kontantstrøm før endring i arbeidskapital		43 620	43 149
Endring i arbeidskapital			
Kundefordringer og andre fordringer		-441	5 240
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld		6 595	333
Endring i andre tidsavgrensningsposter		0	0
Betalte skatter		0	0
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		49 774	48 722
Kontantstrømmer knyttet til anskaffelse av eiendom			
Kjøp og påkostning av eiendom	7	-16 036	-1 181
Salg av eiendom	7	34 000	0
Netto finansielle investeringer		2 901	-1 263
Mottatte renter	23	3 280	1 992
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		24 145	-453
Kontantstrøm fra finanseringsaktiviteter			
Opptak av nye lån		7 350	0
Netto nedbetaling av lån		-6 667	-6 667
Endring i annen langsiktig gjeld		-25	-205
Endring gjeld til morkonsern		-35 399	319
Utbetalt konsernbidrag	14	4 010	-2 908
Betalte renter	23	-29 517	-26 742
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		-60 247	-36 202
Netto endring i kontanter og likvider		13 672	12 067
Åpningsbalanse kontanter og likvider		21 860	9 793
Kontanter og likvide midler ved periodens slutt		35 531	21 860
Herav bundne kontanter og likvide midler		210	192



NORLANDIA EIENDOM AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2024 (alle beløp i hele tusen NOK)

1 Generell informasjon

Norlandia Eiendom AS er et aksjeselskap registrert i Norge. Selskapets hovedkontor er lokalisert i Rådhusgata 23, Oslo. Selskapet er morselskap i eiendomskonsernet Norlandia Eiendom AS.

Konsernets virksomhet består i investeringer i hotell eiendommer og eiendomsrelaterte prosjekter. Eiendommene er lokalisert i ulike deler av Norge.

Regnskapet ble godkjent for offentliggjøring av styret den 13.03.2025.

2 Regnskapsprinsipper

- 2.1 Hovedprinsipper
- 2.2 Endring av regnskapsprinsipper
- 2.3 Konsolidering og virksomhetssammenslutninger
- 2.4 Investeringseiendom
- 2.5 Driftsmidler
- 2.6 Leieavtaler
- 2.7 Finansielle instrumenter
- 2.8 Kundefordringer
- 2.9 Kontanter og kontantekvivalenter
- 2.10 Egenkapital
- 2.11 Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld
- 2.12 Lånekostrnader
- 2.13 Betalbar skatt og utsatt skatt
- 2.14 Inntektsføring
- 2.15 Eiendomsrelaterte kostnader og andre driftskostnader
- 2.16 Ytelser til ansatte
- 2.17 Renteinntekter
- 2.18 Klassifisering av eiendeler og gjeld
- 2.19 Utdeling av utbytte

2.1 Hovedprinsipper

Selskapet avlegger konsernregnskapet i overensstemmelse med internasjonale standarder for finansielle rapportering (IFRS) som fastsatt av EU, samt de tillegg som følger av norsk regnskapslov.

Konsernregnskapet baseres på historisk kost prinsippet med følgende unntak:

- Investeringseiendom vurderes til virkelig verdi
- Finansielle derivater til virkelig verdi over resultatet

Konsernregnskapet er utarbeidet med ensartede regnskapsprinsipper for like transaksjoner og hendelser under ellers like forhold. Sammenligningstallene er utarbeidet etter samme regnskapsprinsipper.



NORLANDIA EIENDOM AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2024 (alle beløp i hele tusen NOK)

2.2 Endring av regnskapsprinsipper

Nye og endrede standarder implementert av konsernet

Ingen nye standarder, endringer i standarder eller fortolkninger har hatt vesentlig effekt på konsernregnskapet

Nye og endrede standarder som ikke er implementert av konsernet

En rekke nye og endringer i standarder og fortolkninger er utgitt av IASB. Disse forventes ikke å medføre vesentlige endringer for konsernet.

2.3 Konsolidering og virksomhetssammenslutninger

Datterselskap

Konsernregnskapet omfatter regnskapet til morselskapet og dets datterselskaper per 31.12.2024. Et foretak vurderes å være kontrollert av konsernet når konsernet er eksponert for eller har rettigheter til variabel avkastning fra sitt engasjement i vedkommende foretak, og har mulighet til å påvirke denne avkastningen gjennom sin makt over foretaket. Konsernet kontrollerer derfor et foretak som det er investert i, dersom og bare dersom, konsernet:

- (a) har makt over foretaket
- (b) er eksponert for eller har rettigheter til variabel avkastning fra sitt engasjement i foretaket
- (c) har mulighet til å bruke sin makt over foretaket, til å påvirke sin avkastning

Dersom konsernet har flertallet av stemmerettighetene i et foretak, er foretaket presumptivt et datterselskap i konsernet. For å underbygge denne presumsjonen og der konserne ikke innehar flertallet av stemmerettighetene, vurderer konsernet alle relevante fakta og omstendigheter, for å evaluere hvorvidt konsernet har kontroll over foretaket det er investert i. Herunder vurderes blant annet eierandel, stemmeandel, eierstruktur og relative styrkeforhold, samt opsjoner kontrollert av konsernet og aksjonæravtaler eller andre avtaler.

Investeringer i tilknyttede selskaper

Tilknyttede selskaper er enheter hvor konsernet har betydelig innflytelse, men ikke kontroll (normalt ved eierandel på mellom 20% og 50%), over den finansielle og operasjonelle styringen. Tilknyttede selskaper inngår i konsernregnskapet fra det tidspunktet konsernet oppnår vesentlig innflytelse, og frem til det tidspunktet konsernet mister den betydelige innflytelsen.

Tilknyttede selskaper innregnes etter egenkapitalmetoden. Konsernets andel av resultatet i tilknyttede selskaper justert for effekten av eventuelle mer-/mindreverdi på kjøpstidspunktet inngår på egen linje i resultatregnskapet.

Konsernets andel av egenkapitalen i tilknyttede selskaper justert for eventuelle mer-/mindreverdi og eventuell goodwill presenteres på egen linje i balansen.

Eliminering av transaksjoner ved konsolidering

Konserninterne transaksjoner og konsernmellomværende, inkludert internfortjeneste og urealisert gevinst og tap er eliminert. Urealisert gevinst knyttet til transaksjoner med tilknyttede selskaper er eliminert med konsernets andel i selskapet/virksomheten. Tilsvarende er urealisert tap eliminert, men kun i den grad det ikke foreligger indikasjoner på verdinedgang på eiendelen som er solgt internt.

2.4 Investeringseiendom

Eiendom som holdes med formål å motta leieinntekter, verdistigning eller begge deler, klassifiseres som investeringseiendom. Investeringseiendom inkluderer også eiendom under utvikling for fremtidig anvendelse som investeringseiendom. Investeringseiendommer blir initielt innregnet til kostpris inkludert transaksjonskostnader.

Transaksjonskostnader omfatter dokumentavgift, honorar for økonomiske tjenester og provisjoner for å få eiendommen i den tilstanden som er nødvendig for at den skal kunne driftes. Balanseført verdi inkluderer også kostnaden ved å erstatte deler av en eksisterende investeringseiendom på det tidspunkt hvor kostnaden er påløpt og om villkårene for balanseføring er oppfylt.

Etter førstegangsinnregning bokføres investeringseiendommen til virkelig verdi. Gevinst eller tap fra endringer i virkelig verdi innregnes i resultatet når de oppstår.

Etterfølgende utgifter knyttet til investeringseiendom balanseføres dersom det er sannsynlig av de vil medføre økonomiske fordeler fra investeringseiendommen og kostnadene kan måles pålitelig. Utgifter til drift og vedlikehold av investeringseiendom kostnadsføres løpende.



NORLANDIA EIENDOM AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2024 (alle beløp i hele tusen NOK)

Investerings eiendommer fraregnes når de er avhendet eller er permanent ute av drift og det ikke forventes noen økonomisk fordel ved en avhendelse. All gevinst eller tap ved avgang eller avhendelse innregnes i resultatregnskapet i avhendelsesåret. Gevinst eller tap ved avhendelse av investerings eiendommen er fastsatt som differansen mellom netto salgssum og balanseført verdi av eiendelen i det foregående årsregnskapet.

2.5 Driftsmidler

Varige driftsmidler som ikke direkte inngår i investerings eiendommene er klassifisert som anleggsmidler, og måles til anskaffelseskost med fradrag for av- og nedskrivninger. Anskaffelseskost inkluderer kostnader som kan henføres direkte til anskaffelsen av de varige driftsmidlene. Anskaffelseskost kan også omfatte overføringer av gevinst/tap fra egenkapital som gjelder sikring av kontantstrømmer ved kjøp av anleggsmidler i utenlandsk valuta.

Utgifter påløpt etter at driftsmiddelet er tatt i bruk legges til driftsmidlenes balanseførte verdi eller balanseføres som en separat eiendel, avhengig av hensiktsmessighet, bare når det er sannsynlig at fremtidige økonomiske fordeler som kan knyttet til anskaffelsen vil tilfalle konsernet, og kostnaden ved anskaffelsen kan måles pålitelig. Balanseført verdi av den erstattede delen nedskrives til null. All annen reparasjon og vedlikehold resultatføres i perioden kostnaden oppstår.

2.6 Leieavtaler

Når et selskapet i konsernet er utleier:

Eiendommer utleid ved operasjonell leasing inngår i investerings eiendom i konsernets balanse. Leieinntekter bokføres lineært over leieperioden. Konsernet betaler honorar til rådgivere i forbindelse med fremforhandling av nye leieavtaler med konsernets leietakere. Honorar betalt i forbindelse med fremforhandling av leieavtaler balanseføres sammen med den aktuelle investerings eiendom og amortiseres over leieavtalen.

Betalinger, leiefritak eller andre insentiver som gis til leietakere periodiseres lineært over leieperioden.

2.7 Finansielle instrumenter

Et finansielt instrument er enhver kontrakt som gir opphav til en finansiell eiendel for et foretak og en finansiell forpliktelse eller et egenkapitalinstrument for et annet foretak.

Finansielle eiendeler

Konsernets finansielle eiendeler er: kundefordringer, og kontanter og kontantekvivalenter. Klassifiseringen av finansielle eiendeler ved førstegangsinnregning avhenger av karakteristika ved de kontraktmessige kontantstrømmene til eiendelen, og hvilken forretningsmodell konsernet legger til grunn i styringen av sine finansielle eiendeler. Med unntak for kundefordringer som ikke har et betydelig finansieringselement, innregner konsernet en finansiell eiendel til virkelig verdi tillagt, hvis den finansielle eiendelen ikke er målt til virkelig verdi med verdiendringer over andre inntekter og kostnader, transaksjonskostnader.

Konsernet klassifiserer sine finansielle eiendeler som finansielle eiendeler målt til amortisert kost

- (a) Finansielle eiendeler målt til virkelig verdi med verdiendringer over andre inntekter og kostnader med reklassifisering av akkumulerte gevinster og tap til resultatet
- (b) Egenkapitalinstrumenter vurdert til virkelig verdi med verdiendringer over andre inntekter og kostnader uten reklassifisering av akkumulerte gevinster og tap til resultatet

Finansielle eiendeler målt til amortisert kost

Konsernet måler finansielle eiendeler til amortisert kost hvis følgende betingelser er oppfylt:

- (a) Den finansielle eiendelen holdes i en forretningsmodell hvor formålet er å motta kontraktstestede kontantstrømmer, og
- (b) Kontraktvilkårene for den finansielle eiendelen gir opphav til kontantstrømmer som utelukkende består av betaling av hovedstol og renter på gitte datoer.

Etterfølgende måling av finansielle eiendeler målt til amortisert kost gjøres ved bruk av effektiv rentes-metode og er gjenstand for tapsnedskrivning. Gevinst og tap føres i resultat når eiendelen er fraregnet, modifisert eller nedskrevet.



NORLANDIA EIENDOM AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2024 (alle beløp i hele tusen NOK)

Konsernets finansielle eiendeler til amortisert kost inkluderer kundefordringer og andre kortsiktige innskudd.

Fraregning av finansielle eiendeler

En finansiell eiendel (eller, hvis aktuelt, en del av en finansiell eiendel eller en del av en gruppe med like finansielle eiendeler) er fraregnet (tatt ut av konsernets konsoliderte balanseoppstilling) hvis:

- (a) Den kontraktsfestede retten til å motta kontantstrømmer fra den finansielle eiendelen utløper, eller
- (b) Konsernet har overført den kontraktsfestede retten til å motta kontantstrømmene fra den finansielle eiendelen eller beholder retten til å motta kontantstrømmene fra en finansiell eiendel, men samtidig forplikter seg til å overføre disse til en motpart; og enten
 - I) Konsernet har overført det vesentligste av risiko og fordeler forbundet med eiendelen, eller
 - II) Konsernet har hverken overført eller beholdt det vesentligste av risiko og fordeler forbundet med eiendelen, men har overført kontrollen av eiendelen.

Finansielle forpliktelser

Finansielle forpliktelser er, ved førstegangsinnregning, klassifisert som lån og forpliktelser. Lån og forpliktelser innregnes til virkelig verdi justert for direkte henførbare transaksjonskostnader.

Lån og forpliktelser

Etter førstegangsinnregning vil rentebærende lån bli målt til amortisert kost ved bruk av effektiv rentes-metode. Gevinster og tap føres i resultat når forpliktelsen er fraregnet.

Amortisert kost er beregnet ved å ta hensyn til enhver rabatt eller premie knyttet til kjøpet, eller kostnader og avgifter som er en integrert del av den effektive renten. Effektiv rente presenteres som finanskostnader i resultatregnskapet. Forpliktelser er målt til deres nominelle beløp dersom effekten av diskontering er ubetydelig.

Fraregning av finansielle forpliktelser

En finansiell forpliktelse fraregnes når forpliktelsen er innfridd, kansellert eller utløpt. Når en eksisterende finansiell forpliktelse erstattes med en ny forpliktelse fra samme långiver hvor vilkårene er vesentlig endret, eller vilkårene på en eksisterende forpliktelse er vesentlig modifisert, fraregnes den opprinnelige forpliktelsen og en ny forpliktelse innregnes. Forskjellen i balanseført verdi innregnes i resultat.

2.8 Kundefordringer

Kundefordringer oppstår ved omsetning av varer eller tjenester som er innenfor den ordinære driftssyklusen.

Kundefordringer som oppstår som en vanlig del av driftssyklusen klassifiseres som omløpsmidler. Kundefordringer som ikke inngår i den ordinære driftssyklusen og har forfall senere enn 12 måneder fra balansedagen klassifiseres som anleggsmidler.

2.9 Kontanter og kontantekvivalenter

Kontanter og kontantekvivalenter består av kontanter, bankinnskudd, andre kortsiktige lett omsettelige investeringer med maksimum 3 måneders opprinnelig løpetid og trekk på kassekreditt. I balansen er kassekreditt inkludert i lån under kortsiktig gjeld.

2.10 Egenkapital

Ordinære aksjer klassifiseres som egenkapital. Kostnader som er direkte knyttet til utstedelse av nye aksjer eller opsjoner vises som fradrag i egenkapitalen, netto etter skatt, fra proveny. Egne egenkapitalinstrumenter som blir tilbakekjøpt (egne aksjer) blir innregnet til kostpris og blir presentert som reduksjon av egenkapital. Gevinst eller tap blir ikke resultatført som følge av kjøp, salg, utstedelse eller sletting av konsernets egne egenkapitalinstrumenter. Enhver differanse mellom balanseført verdi og vederlaget, dersom utstedt på nytt, blir innregnet i annen egenkapital. Stemmerettigheter knyttet til egne aksjer blir annullert og det blir ikke avsatt utbytte til egne aksjer.



NORLANDIA EIENDOM AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2024 (alle beløp i hele tusen NOK)

2.11 Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld er forpliktelser til å betale for varer eller tjenester som er levert fra leverandørene til den ordinære driften. Leverandørgjeld er klassifisert som kortsiktig dersom den forfaller innen et år eller kortere. Dersom dette ikke er tilfelle, klassifiseres det som langsiktig.

Leverandørgjeld måles til virkelig verdi ved førstgangs balanseføring. Ved etterfølgende måling vurderes leverandørgjeld til amortisert kost ved bruk av effektiv rente.

2.12 Lånekostnader

Lånekostnader fra generell og spesifikk finansiering knyttet til anskaffelse, konstruksjon eller produksjon av kvalifiserende eiendeler, som er eiendeler som det vil ta en betydelig periode å ferdigstille for tiltenkt bruk eller salg, aktiveres som en del av anskaffelseskosten for eiendelen, frem til det tidspunktet når eiendelen i all hovedsak er klar for tiltenkt bruk eller salg.

Eventuelle kapitalinntekter fra midlertidige plasseringer av lånebeløp som ennå ikke er benyttet til anskaffelse av en kvalifiserende eiendel skal trekkes fra rentekostnader som aktiveres som en del av anskaffelseskosten for eiendelen.

Alle andre rentekostnader kostnadsføres i den perioden de påløper.

2.13 Betalbar skatt og utsatt skatt

Skattekostnaden for en periode består av betalbar skatt og utsatt skatt. Skatt blir resultatført, bortsett fra når den relaterer seg til poster som er ført direkte mot egenkapitalen. Hvis det er tilfelle, blir skatten også ført mot utvidet resultat eller direkte mot egenkapitalen.

Skattemessig virkning på andre inntekter og kostnader er skilt ut og presentert over andre inntekter og kostnader. Disse inkluderer valutadifferanser på nettoinvesteringer i utenlandske foretak.

Betalbar skatt for perioden beregnes i samsvar med de skattemessige lover og regler som er vedtatt, eller i hovedsak vedtatt av skattemyndighetene på balansedagen. Det er lovverket i de land der konsernets datterselskaper eller tilknyttede selskaper opererer og genererer skattepliktig inntekt som er gjeldende for beregningen av skattepliktig inntekt. Ledelsen vurderer de standpunkt man har hevdet i selvangivelsene der gjeldende skattelover er gjenstand for fortolkning. Basert på ledelsens vurdering, foretas avsetninger til forventede skattebetalinger der dette anses nødvendig.

Det er ved bruk av gjeldsmetoden beregnet utsatt skatt på alle midlertidige forskjeller mellom skattemessige og konsoliderte regnskapsmessige verdier på eiendeler og gjeld. Dersom utsatt skatt oppstår ved førstgangs balanseføring av en gjeld eller eiendel i en transaksjon, som ikke er en virksomhetssammenslutning, og som på transaksjonstidspunktet hverken påvirker regnskapsmessig- eller skattemessig resultat, blir den ikke balanseført. Utsatt skatt fastsettes ved bruk av skattesatser og skattelover som er vedtatt eller i det alt vesentlige er vedtatt på balansedagen, og som antas å skulle benyttes når den utsatte skattefordelen realiseres eller når den utsatte skatten gjøres opp. Utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at fremtidig skattbar inntekt vil foreligge, og at de midlertidige forskjellene kan fratrekkes i denne inntekten.

Utsatt skatt beregnes på midlertidige forskjeller fra investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper, bortsett fra når konsernet har kontroll over tidspunktet for reversering av de midlertidige forskjellene, og det er sannsynlig at de ikke vil bli reversert i overskuelig fremtid. Utsatt skattefordel og utsatt skatt skal motregnes dersom det er en juridisk håndhevbar rett til å motregne eiendeler ved betalbar skatt mot forpliktelser ved betalbar skatt, og utsatt skattefordel og utsatt skatt gjelder inntektsskatt som ilegges av samme skattemyndighet for enten samme skattepliktige foretak eller forskjellige skattepliktige foretak som har til hensikt å gjøre opp forpliktelser og eiendeler ved betalbar skatt netto.

2.14 Inntektsføring

Inntekter inkluderer leieinntekter, servicehonorar og forvaltningshonorar fra eiendommene. Leieinntekter fra investeringseiendommer inntektføres i takt med utleieperioden. Inntekter som oppstår ved viderefakturering av kostnader til leietakere inntektføres i den perioden de kontraktmessig innvinnes.



NORLANDIA EIENDOM AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2024 (alle beløp i hele tusen NOK)

2.15 Eiendomsrelaterte kostnader og andre driftskostnader

Utgifter direkte knyttet til drift av eksisterende eiendommer presenteres som eiendomsrelaterte kostnader, øvrige utgifter presenteres som administrasjonskostnader. Utgiftene kostnadsføres etter hvert som de påløper.

2.16 Ytelser til ansatte

Pensjonsordninger

Konsernet har ulike pensjonsordninger. Pensjonsordningene er generelt finansierte gjennom innbetalinger til forsikringsselskaper. Konsernets pensjonsordninger er innskuddsplaner. I henhold til lov om obligatorisk tjenestepensjon har alle konsernets ansatte i Norge pensjonsordninger som minst ivaretar lovens krav.

Innskuddsbaserte pensjonsordninger

Konsernet har en innskuddsbasert pensjonsordning. Konsernet betaler faste bidrag til forsikringsselskaper, og har ingen juridisk eller annen forpliktelse til å betale ytterligere bidrag. Pensjonspremien kostnadsføres når den påløper.

Overskuddsdeling og bonusplaner

Konsernet regnskapsfører en avsetning der det foreligger kontraktmessige forpliktelser eller der det foreligger en tidligere praksis som skaper en selvpålagt forpliktelse.

2.17 Renteinntekter

Renteinntekter inntektsføres basert på effektiv rente metode etter hvert som de opptjenes. Når en fordring nedskrives reduserer konsernet balanseført verdi til gjenvinnbart beløp, som er den estimerte fremtidige kontantstrømmen neddiskontert med den opprinnelige effektive renten på instrumentet. Renteinntekter på nedskrevne lån bokføres ved bruk av effektiv rente metoden.

2.18 Klassifisering av eiendeler og gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld med forfall innen 12 måneder, og andre poster som inngår i selskapets ordinære sirkulasjon av varer og tjenester, presenteres som kortsiktig. Strategiske investeringer klassifiseres som anleggsmidler. Kortsiktig andel av langsiktig gjeld presenteres som kortsiktig.

2.19 Utdeling av utbytte

Utbyttebetalinger til morselskapets aksjonærer klassifiseres som gjeld fra og med det tidspunkt utbyttet er fastsatt av generalforsamlingen.



NORLANDIA EIENDOM AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2024 (alle beløp i hele tusen NOK)

3 Finansiell risikostyring

Den finansielle risikostyringen i konsernet gjennomføres med formål om å overvåke og begrense konsernets eksponering mot negative effekter som følge av eksponering mot finansiell risiko. Finansiell risiko som konsernet er eksponert mot består av markedsrisiko i form av renterisiko, kreditrisiko knyttet til kunder og likviditetsrisiko. Hovedformålet for risikostyringen er å etablere rammer for risikoksporingen, og å sørge for at konsernet til enhver tid er innenfor disse rammene.

Risikostyringen gjennomføres av konsernledelsen.

Markedsrisiko

Markedsrisiko er risiko for at fremtidige kontantstrømmer i form av rentebetalinger endres som følge av endringer i markedsrente. Ledelsen og styret blir enige om akseptable nivåer i forhold til renteeksponering, og disse blir deretter bli overvåket løpende. Nivået for renteeksponering fastsettes basert på en vurdering av eksisterende kontantstrømmer, soliditet og tilgjengelig likviditet.

Renterisiko

Siden konsernets rentebærende eiendeler ikke genererer vesentlige rentebeløp vil endringer i markedsrente ikke ha vesentlig påvirkning på konsernets renteinntekter.

Konsernets eksponeringer i forhold til renterisiko er i hovedsak knyttet til langsiktig finansiering (note 15). Lån med flytende rente medfører at konsernet er eksponert mot svingninger i fremtidige konstantstrømmer i form av løpende rentebetalinger.

Eksponering mot renterisiko vurderes løpende. Behovet for binding av rente vurderes løpende i forhold til konsernets evne til å tåle negative resultat svingninger som følge av økte rentekostnader. Ledelsens vurdering er at konsernets nåværende finansielle stilling ikke tilsier behov for rentebinding. De eksisterer ingen rentebindingsavtaler som er inngått ved utgangen av 2024.

Dersom rentenivået hadde være 1% høyere i 2024 ville resultat etter skatt vært MNOK 4,116 lavere, alle andre forhold uendret. Dersom rentenivået hadde være 1% lavere ville resultat etter skatt vært NMOK 4,116 høyere, alle andre forhold uendret.

Gjennomsnittlig effektiv rente for konsernets rentebærende finansielle instrumenter var ved årsslutt som følger:

	2024	2023
Banklån	7,32 %	7,32 %



NORLANDIA EIENDOM AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2024 (alle beløp i hele tusen NOK)

Kredittrisiko

Kredittrisiko er risiko for tap som følge av at en motpart ikke er i stand til å gjøre opp sine forpliktelser til konsernet. Kredittrisiko oppstår i forhold til bankinnskudd, kundefordringer og andre fordringer. Konsernet styrer kredittrisikoen ved å begrense størrelsen på utestående beløp knyttet til hver enkelt motpart. Før inngåelse av leiekontrakter gjennomføres en vurdering av den enkelte kontraktpart i forhold til kredittrisiko. Etter inngåelse av kontrakter revunderes hvert enkelt kontraktsforhold ved indikasjoner på endret risiko i forhold til den enkelte kontraktpart.

Eksposeringen mot kredittrisiko var ved utgangen av året som følger:

	2024	2023
Lån til tilknyttede selskaper	21 735	18 378
Lån til selskap i konsern	32 884	0
Andre langsiktige fordringer	0	0
Kundefordringer	260	215
Andre kortsiktige fordringer	10 883	21 202
Bankinnskudd	35 531	21 860
Total eksponering	101 294	61 655

I forhold til utestående mot konsernselskap, nærstående parter og banker, så vurderes kredittrisikoen som lav.

	2024	2023
Total eksponering	101 294	61 655
Utestående mot tilknyttede selskaper	21 735	18 378
Utestående mot selskap i konsern	32 884	0
Utestående mot nærstående	9 036	20 849
Bankinnskudd	35 531	21 860
Total eksponering etter nærstående og bankinnskudd	2 107	568

	2024	2023
Total eksponering etter nærstående og bankinnskudd	2 107	568
Andel forfalt krav	0	0
Ferske krav (ikke forfalt)	2 107	568

Eksposering mot kredittrisiko er vurdert som lav ved utgangen av regnskapsåret.



NORLANDIA EIENDOM AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2024 (alle beløp i hele tusen NOK)

Likviditetsrisiko

Styring av likviditetsrisiko innebærer å sørge for at konsernet til enhver tid har tilstrekkelig likviditet til å betale sine forpliktelser etterhvert som de forfaller, samt tilgjengelig likviditet til gjennomføring av utviklings- og vedlikeholdsprosjekter. Likviditetsstyringen ivaretas av konsernledelsen og rapporteres jevnlig til styret.

En oversikt over forfallsdatoer på konsernets fordringer og gjeld presenteres nedenfor. Denne anvendes av ledelsen i forbindelse med likviditetsstyringen i konsernet. Beløpene som vises under er de kontraktsfestede udiskonterte betalingene.

Forfallsanalyse pr. 31.12.2024 er som følger:

Eiendeler	Balansført	Forventet kontantstrøm				
	beløp	1 - 3 mnd	4 - 12 mnd	2026	2027-2029	Etter 5 år
Lån til tilknyttede selskaper i morkonsern	21 735	0	0	1 818	19 917	0
Andre langsiktige fordringer	0	0	0	0	0	0
Andre kortsiktige fordringer	10 883	9 883	1 000	0	0	0
Kundefordringer	260	260	0	0	0	0
Fordringer på selskap i morkonsern	32 884	2 650	5 311	0	24 924	0
Bankinnskudd og kontanter	35 531	35 531	0	0	0	0
	101 294	48 324	6 311	1 818	44 841	0

Forpliktelser	Balansført	Forventet kontantstrøm				
	beløp	1 - 3 mnd	4 - 12 mnd	2026	2027-2029	Etter 5 år
Lån til selskap i morkonsern	32 000	0	0	0	0	32 000
Gjeld til kredittinstitusjoner, langsiktig	405 239	0	0	6 667	121 822	276 750
Første års avdrag langsiktig gjeld	6 667	1 667	5 000	0	0	0
Gjeld til kredittinstitusjoner, kortsiktig	0	0	0	0	0	0
Annen langsiktig gjeld	405	6	19	25	75	280
Leverandørgjeld	5 337	5 337	0	0	0	0
Gjeld på selskap i morkonsern	6 045	6 045	0	0	0	0
Annen kortsiktig gjeld	6 689	6 310	379	0	0	0
	462 380	19 364	5 398	6 692	121 897	309 030

Forfallsanalyse pr. 31.12.2023 er som følger:

Eiendeler	Balansført	Forventet kontantstrøm				
	beløp	1 - 3 mnd	4 - 12 mnd	2025	2026-2028	Etter 5 år
Lån til tilknyttede selskaper i morkonsern	18 378	0	0	0	18 378	0
Andre langsiktige fordringer	0	0	0	0	0	0
Andre kortsiktige fordringer	21 202	14 023	7 179	0	0	0
Kundefordringer	215	215	0	0	0	0
Fordringer på selskap i morkonsern	0	0	0	0	0	0
Bankinnskudd og kontanter	21 860	21 860	0	0	0	0
	61 655	36 098	7 179	0	18 378	0

Forpliktelser	Balansført	Forventet kontantstrøm				
	beløp	1 - 3 mnd	4 - 12 mnd	2025	2026-2028	Etter 5 år
Lån til selskap i morkonsern	35 000	0	0	0	0	35 000
Gjeld til kredittinstitusjoner, langsiktig	404 556	0	0	6 667	104 939	292 950
Første års avdrag langsiktig gjeld	6 667	1 667	5 000	0	0	0
Gjeld til kredittinstitusjoner, kortsiktig	0	0	0	0	0	0
Annen langsiktig gjeld	430	6	19	25	75	305
Leverandørgjeld	1 201	1 201	0	0	0	0
Gjeld på selskap i morkonsern	5 560	5 560	0	0	0	0
Annen kortsiktig gjeld	4 230	3 872	358	0	0	0
	457 642	12 306	5 376	6 692	105 014	328 255



NORLANDIA EIENDOM AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2024 (alle beløp i hele tusen NOK)

4 Kapitalstruktur og kapitalstyring

Hovedformålet med konsernets styring av kapitalstrukturen er å sikre at konsernet opprettholder en tilfredsstillende kapitalbase for virksomheten i konsernet, og å sørge for avkastning til eierne og andre interessenter. Kapitalbalansen er avgjørende for å sikre at konsernet opprettholder en tilfredsstillende kredittrating og tilfredsstillende lånebetingelser.

Konsernet styrer sin kapitalstruktur og gjør nødvendige endringer i den basert på en løpende vurdering av de økonomiske forhold virksomheten drives under, og de utsikter man ser på kort- og mellomlang sikt. Styring av kapitalstrukturen gjøres gjennom å justere utbytteandeler, nedsetning av aksjekapital eller å emittere nye aksjer.

Konsernet følger opp kapitalstyringen basert på forholdet mellom netto rentebærende gjeld og totalkapital. Netto rentebærende gjeld er definert som rentebærende gjeld (kort- og langsiktig), fratrukket kontanter og likvide plasseringer. Totalkapital er beregnet som summen av bokført egenkapital og netto rentebærende gjeld (dvs. ulik totalkapital i balansen).

Målsetningen for 2024 har vært å opprettholde en gjeldsgrad mellom 50% og 70%. Dette er uendret i forhold til tidligere år. Før 2013 så har beregningen vært basert på verdjustert egenkapital og ikke bokført egenkapital. Etter overgangen til IFRS i 2013 har konsernet gått over til å anvende bokført egenkapital, da denne ikke avviker vesentlig fra verdjustert egenkapital.

	2024	2023
Total rentebærende gjeld	443 906	446 222
Kontanter og likvide plasseringer	35 531	21 860
Netto rentebærende gjeld	408 374	424 363
Total egenkapital	325 715	295 210
Totalkapital	734 089	719 573
Gjeldsgrad	55,6 %	59,0 %

5 Regnskapsmessige estimater

Ved utarbeidelse av årsregnskapet i henhold til IFRS har konsernets ledelse benyttet estimater basert på beste skjønn og forutsetninger som er vurdert å være realistiske. Det vil kunne oppstå situasjoner eller endringer i markedsforhold som kan medføre endrede estimater og dermed påvirke konsernets eiendeler, gjeld, egenkapital og resultat.

Ledelsens estimater har største betydning i forhold til følgende forhold:

(a) Verdsattelse av investeringseiendom

Investeringseiendom er verdsatt basert på bruk av verdsettelsesmetoder og uavhengige eksperter. Forhold knyttet til verdsattelse av investeringseiendom er nærmere omtalt i note 7.

b) Aksjer i andre selskaper

Aksjer i andre selskaper er verdsatt basert på bruk av verdsettelsesmetoder. Forhold knyttet til verdsattelse av aksjer i andre selskaper er nærmere omtalt i note 10.

(c) Skillet mellom påkostninger og vedlikehold på investeringseiendom

Påkostninger balanseføres som en del av anskaffelseskost på investeringseiendom, mens vedlikehold kostnadsføres. Vedlikehold presenteres i resultatregnskapet som driftskostnader knyttet til bygg, mens balanseførte påkostninger påvirker størrelsen på resultatført verdiendring på investeringseiendom. Klassifisering mellom påkostninger og vedlikehold kan i enkelte tilfeller innebære skjønnsutøvelse fra ledesens side.



NORLANDIA EIENDOM AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2024 (alle beløp i hele tusen NOK)

6 Aksjer i datterselskaper

	Førretn.- Kontor	Stemme- og eierandel
Andrikken Eiendom AS	Oslo	100,0 %
Backlund Hotel Eiendom AS	Levanger	100,0 %
Baronen Eiendom AS	Oslo	100,0 %
Dronningen Hotel AS	Bodø	100,0 %
Geilo Hotel Eiendom AS	Oslo	100,0 %
Måløy Hotel Eiendom AS	Vågsøy	100,0 %
Vestfjord Eiendom AS	Vågan	100,0 %

7 Investeringseiendom

Oversikt over bevegelser i 2024:

	Hotell eiendom	Øvrig eiendom	Totalt
Virkelig verdi ved inngangen av året	618 000	70 550	688 550
<u>Tilgang:</u>			
Kjøp av eiendom	0	0	0
Påkostninger på eiendom	16 036	0	16 036
Virksomhetskjøp	0	0	0
Kjøp av datterselskap (ikke virksomhetskjøp)	0	0	0
Balanseførte honorarer ved utleie	0	0	0
Aktiverte finansieringskostnader	0	0	0
Overføring til eiendeler holdt for salg	0	0	0
<u>Avgang og andre endringer:</u>			
Salg	0	-34 000	-34 000
Netto endring som følge av justering til virkelig verdi	5 464	2 450	7 914
Omrregningsdifferanser	0	0	0
Virkelig verdi ved utgangen av året	<u>639 500</u>	<u>39 000</u>	<u>678 500</u>
Investeringseiendom klassifisert som holdt for salg	0	0	0
Investeringseiendom holdt under finansiell leasing	0	0	0

Konsernet har solgt aksjer i Sør Gardermoen Invest AS som eier tomt på Gardermoen med regnskapsmessig virkning 31.08.24.

Oversikt over bevegelser i 2023:

	Hotell eiendom	Øvrig eiendom	Totalt
Virkelig verdi ved inngangen av året	628 000	71 500	699 500
<u>Tilgang:</u>			
Kjøp av eiendom	0	0	0
Påkostninger på eiendom	1 181	0	1 181
Virksomhetskjøp	0	0	0
Kjøp av datterselskap (ikke virksomhetskjøp)	0	0	0
Balanseførte honorarer ved utleie	0	0	0
Aktiverte finansieringskostnader	0	0	0
Overføring til eiendeler holdt for salg	0	0	0
<u>Avgang og andre endringer:</u>			
Salg	0	0	0
Netto endring som følge av justering til virkelig verdi	-11 181	-950	-12 131
Omrregningsdifferanser	0	0	0
Virkelig verdi ved utgangen av året	<u>618 000</u>	<u>70 550</u>	<u>688 550</u>



NORLANDIA EIENDOM AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2024 (alle beløp i hele tusen NOK)

Investerings eiendom klassifisert som holdt for salg	0	0	0
Investerings eiendom holdt under finansiell leasing	0	0	0

Konsernet har ikke kjøpt eller solgt noen eiendommer i 2023.

Resultatposter knyttet til investerings eiendom

	2024	2023
Leieinntekter fra investerings eiendom	59 912	60 135
Kostnader knyttet til utleid eiendom	15 230	8 775
Kostnader knyttet til ikke utleid eiendom	0	0

Øversikt input verdsettelse 2024:

	Hotell eiendom	Øvrig eiendom
Verdsettelsesnivå	3	3
Verdsettelsesmodell	DCF	DCF
Verdi 31.12.2024 (tall i hele tusen)	639 500	39 000
Antall kvadratmeter	46 266	6 737
Salgsverdi pr kvm range	2575 - 43964	6164 - 18182
Salgsverdi pr kvm gjennomsnitt	13 255	13 077
Faktisk leie pr. kvm. (range)	287 - 2832	725 - 1692
Faktisk leie pr. kvm (gjennomsnitt)	1 243	1 277
Markedsleie pr. kvm. (range)	322 - 3112	1054 - 1648
Markedsleie pr. kvm. (gjennomsnitt)	1 139	1 360
Forventet prisstigning	4,00 %	4,00 %
Andel eierkostnader (range)	5,0 - 19,0%	7,0% - 27,0%
Diskonteringsrente (range)	9,0% - 11,0%	9,0% - 13,0%
Diskonteringsrente (gjennomsnitt)	10,32 %	11,37 %

Øversikt input verdsettelse 2023:

	Hotell eiendom	Øvrig eiendom
Verdsettelsesnivå	3	3
Verdsettelsesmodell	DCF	DCF
Verdi 31.12.2023 (tall i hele tusen)	618 000	70 550
Antall kvadratmeter	45 504	21 764
Salgsverdi pr kvm range	2575 - 43964	1827 - 17000
Salgsverdi pr kvm gjennomsnitt	13 581	3 150
Faktisk leie pr. kvm. (range)	279 - 2729	90 - 1637
Faktisk leie pr. kvm (gjennomsnitt)	1 198	148
Markedsleie pr. kvm. (range)	320 - 3003	80 - 1601
Markedsleie pr. kvm. (gjennomsnitt)	1 119	254
Forventet prisstigning	2,00 %	2,00 %
Andel eierkostnader (range)	5,4 - 19,0%	5,0% - 21,7%
Diskonteringsrente (range)	8,4% - 11,4%	8,6% - 13,0%
Diskonteringsrente (gjennomsnitt)	9,60 %	10,32 %



NORLANDIA EIENDOM AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2024 (alle beløp i hele tusen NOK)

Sensivitetsanalyse ved endring i yield og markedsleie:

	Endring i markedsleie							
	-10,0 %	-5,0 %	-2,5 %	0,0 %	2,5 %	5,0 %	10,0 %	
Endring i yield	-1,00 %	39 777	72 780	89 281	105 782	122 284	138 785	171 788
	-0,75 %	13 337	44 846	60 601	76 356	92 111	107 866	139 375
	-0,50 %	-11 142	18 961	34 012	49 063	64 114	79 166	109 268
	-0,25 %	-33 919	-5 121	9 278	23 676	38 075	52 474	81 272
	0,00 %	-55 169	-27 584	-13 792	0	13 792	27 585	55 169
	0,25 %	-75 042	-48 589	-35 362	-22 135	-8 908	4 319	30 773
	0,50 %	-93 672	-68 274	-55 575	-42 876	-30 177	-17 479	7 919
	0,75 %	-111 171	-86 762	-74 558	-62 353	-50 149	-37 944	-13 535
	1,00 %	-127 598	-104 138	-92 408	-80 679	-68 949	-57 219	-33 760

Virkelig verdi av investeringseiendom

Investeringseiendommer vurderes til virkelig verdi basert på innhentede verdivurderinger fra Newsec.

Eiendommene verdsettes hovedsaklig gjennom diskontering av fremtidige kontantstrømmer, både kontraktsfestede og forventede. Nøkkelfaktorer er løpende inntekter og utgifter ved eiendommen, markedsleie, diskonteringsrente og inflasjon. Det legges til grunn beliggenhet, attraktivitet, kvalitet, det generelle eiendomsmarkedet og kredittmarkedet, leietakers antatte soliditet og kontraktsstrukturen.

Alle hotell eiendommer er verdsatt basert på neddiskontering av fremtidige kontantstrømmer (DCF modell).

Denne modellen anvender en rekke vesentlige ikke observerbare parametre.

Disse parametrene inkluderer følgende:

(a) Fremtidige leieinntekter

Disse estimeres basert på faktisk lokasjon, type og tilstand på den aktuelle bygningen. Estimater underbygges av eksisterende leieavtaler, samt nylig inngåtte leieavtaler for lignende eiendommer i det samme området.

(b) Diskonteringsrente

Diskonteringsrenten fastsettes basert på eksisterende markedsrente, justert for estimert usikkerhet i forhold til størrelse og tidspunkt for de fremtidige kontantstrømmene.

(c) Eierkostnader

Eierkostnader estimeres basert på estimerte vedlikeholdskostnader for å opprettholde bygningens kapasitet over den økonomiske levetiden.



NORLANDIA EIENDOM AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2024 (alle beløp i hele tusen NOK)

8 Driftsmidler

Driftsmidler (inkl driftsløsøre, inventar o.l.)

	2024	2023
<u>Anskaffelseskost:</u>		
Anskaffelseskost pr. 01.01	917	917
Tilgang i løpet av året	0	0
Avgang i løpet av året	0	0
Anskaffelseskost pr. 31.12	<u>917</u>	<u>917</u>
<u>Av- og nedskrivninger:</u>		
Av- og nedskrivninger pr. 01.01	124	10
Avskrivninger i løpet av året	115	115
Nedskrivninger i løpet av året	0	0
Avgang i løpet av året	0	0
Av- og nedskrivninger pr. 31.12	<u>239</u>	<u>124</u>
Bokført verdi pr. 31.12	<u>678</u>	<u>793</u>



NORLANDIA EIENDOM AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2024 (alle beløp i hele tusen NOK)

9 Tilknyttede selskaper

Tilknyttede selskaper 2024:

	Eierandel	Balanseført verdi 01.01	Resultatandel	Tilgang / avang	Balanseført verdi 31.12
Andøy Industriutleiebygg AS	50,0 %	2 017	161	0	2 178
Bondelia Holding AS	30,0 %	0	0	0	0
Damsgård Eiendomsprosjekt AS	50,0 %	1 164	-138	0	1 026
Storgata 1 Invest AS	50,0 %	1 352	-299	0	1 053
Storgata 40 Andenes AS	44,4 %	0	0	0	0
Storgata 69 Andenes AS	33,0 %	2 103	-82	660	2 682
Strøms Eiendommer AS	50,0 %	4 875	-15	0	4 860
Sum		11 511	-372	660	11 799

Tilknyttede selskaper 2023:

	Eierandel	Balanseført verdi 01.01	Resultatandel	Tilgang / avang	Balanseført verdi 31.12
Andøy Industriutleiebygg AS	50,0 %	1 853	164	0	2 017
Bondelia Holding AS	30,0 %	287	-287	0	0
Damsgård Eiendomsprosjekt AS	50,0 %	0	-86	1 250	1 164
Storgata 1 Invest AS	50,0 %	1 560	-208	0	1 352
Storgata 40 Andenes AS	44,4 %	0	-13	13	0
Storgata 69 Andenes AS	33,0 %	2 195	-92	0	2 103
Strøms Eiendommer AS	50,0 %	4 719	156	0	4 875
Sum		10 615	-367	1 263	11 511

10 Aksjer i andre selskaper

Aksjer i andre selskaper 2024:

	Eierandel	Balanseført verdi 01.01	Verdi-Endring	Endring nedskrivn.	Tilgang / avang	Balanseført verdi 31.12	Gevinst/tap ved realisasjon
Pancom AS	15,75 %	60 249	-7 695	0	4 134	56 687	0
Sum		60 249	-7 695	0	4 134	56 687	0

Aksjer i andre selskaper 2023:

	Eierandel	Balanseført verdi 01.01	Verdi-Endring	Endring nedskrivn.	Tilgang / avang	Balanseført verdi 31.12	Gevinst/tap ved realisasjon
Pancom AS	16,71 %	60 249	0	0	0	60 249	0
Sum		60 249	0	0	0	60 249	0

Aksjer i andre selskaper

Aksjer i andre selskaper er investeringer i selskaper der konsernet både har liten innflytelse og kontroll (normalt ved en eierandel på mindre enn 20%).

Aksjer i andre selskaper er verdsatt til virkelig verdi basert på omsetningskurs av selskapenes aksjer. I tilfeller der omsetningskurs ikke er kjent, så er det benyttet estimater basert på resultat, egenkapital og forventet fremtidig inntjening.



NORLANDIA EIENDOM AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2024 (alle beløp i hele tusen NOK)

11 Finansielle instrumenter

Finansielle instrumenter pr. 31.12.2024:

	Finansielle derivater til virkelig verdi over resultatet	Tilgjengelig for salg aksjer	Utlån og fordringer	Finansielle forpliktelser målt til amort kost	Sum
<u>Eiendeler:</u>					
Investeringer i aksjer	0	56 687	0	0	56 687
Lån tilknyttede selskap i morkonsern	0	0	21 735	0	21 735
Andre langsiktig fordringer	0	0	0	0	0
Kundefordringer og andre fordringer	0	0	11 143	0	11 143
Fordring til selskap i morkonsern	0	0	32 884	0	32 884
Kontanter og kontantekvivalenter	0	0	35 531	0	35 531
Sum finansielle eiendeler	0	56 687	101 294	0	157 982

Forpliktelser:

Lån fra selskap i morkonsern	0	0	0	32 000	32 000
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	0	0	0	405 239	405 239
Finansielle derivater	0	0	0	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0	0	405	405
Gjeld til selskap i morkonsern	0	0	0	6 045	6 045
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	0	0	0	0	0
Første års avdrag langsiktig gjeld	0	0	0	6 667	6 667
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	0	0	0	12 025	12 025
Sum finansielle forpliktelser	0	0	0	462 380	462 380

Finansielle instrumenter pr. 31.12.2023:

	Finansielle derivater til virkelig verdi over resultatet	Tilgjengelig for salg aksjer	Utlån og fordringer	Finansielle forpliktelser målt til amort kost	Sum
<u>Eiendeler:</u>					
Investeringer i aksjer	0	60 249	0	0	60 249
Lån tilknyttede selskap i morkonsern	0	0	18 378	0	18 378
Andre langsiktig fordringer	0	0	0	0	0
Kundefordringer og andre fordringer	0	0	21 417	0	21 417
Fordring til selskap i morkonsern	0	0	0	0	0
Kontanter og kontantekvivalenter	0	0	21 860	0	21 860
Sum finansielle eiendeler	0	60 249	61 655	0	121 904

Forpliktelser:

Lån fra selskap i morkonsern	0	0	0	35 000	35 000
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	0	0	0	404 556	404 556
Finansielle derivater	0	0	0	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0	0	430	430
Gjeld til selskap i morkonsern	0	0	0	5 560	5 560
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	0	0	0	0	0
Første års avdrag langsiktig gjeld	0	0	0	6 667	6 667
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	0	0	0	5 431	5 431
Sum finansielle forpliktelser	0	0	0	457 642	457 642

Virkelig verdi av finansielle instrumenter er regnskapsført til amortisert kost. Kortsiktige fordringer og gjeld antas å ha en virkelig verdi som samsvarer med bokført beløp, som følge av kort løpetid og lav kredittrisiko. Virkelig verdi av langsiktige fordringer og gjeld antas ikke å avvike vesentlig fra bokført verdi da rentebetingelsene i stor grad er flytende.



NORLANDIA EIENDOM AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2024 (alle beløp i hele tusen NOK)

12 Kundefordringer og andre kortsiktige fordringer

	2024	2023
Kundefordringer	260	215
Andre fordringer	10 883	21 202
Sum fordringer	<u>11 143</u>	<u>21 417</u>

	2024	2023
Avsetning for tap på krav ved inngangen av året	8	69
Årets avsetning til tap på krav	129	0
Årets konstaterte tap	0	0
Reversert tidligere avsetning	-8	-61
Endring i avsetning på tap på krav pga kjøp/salg av virksomheter	0	0
Avsetning for tap på krav ved utgangen av året	<u>129</u>	<u>8</u>

Forfalte kundefordringer:

	2024	2023
Ikke forfalt og innenfor 30 dager	260	215
Forfalt for 30 - 60 dager siden	0	0
Forfalt for 60 - 90 dager siden	0	0
Forfalt for mer enn 90 dager siden	0	0
	<u>260</u>	<u>215</u>

13 Bankinnskudd

	2024	2023
Kontanter og bankinnskudd	35 321	21 667
Bundne midler	210	192
Sum	<u>35 531</u>	<u>21 860</u>

	2024	2023
Skattetrekk	210	192
Sperret for husleieavtale	0	0
Andre bundne midler	0	0
Sum	<u>210</u>	<u>192</u>



NORLANDIA EIENDOM AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2024 (alle beløp i hele tusen NOK)

14 Aksjekapital, aksjonærer og egenkapital

	2024	2023
Antall ordinære aksjer, pålydende NOK 10,-	3 500 000	3 500 000
Total aksjekapital	35 000	35 000

Alle aksjene i selskapet har lik stemmerett og lik rett på utbytte.

Aksjekapitalen i Norlandia Eiendom AS eies ved pr. 31.12.2024 av:

	Antall aksjer	Eierandel
Norlandia Holding AS	3 500 000	100,0 %

Utbytte og konsernbidrag

Selskapet har utbetalt følgende utbytte/konsernbidrag:

Ordinære aksjer:

	2024	2023
Konsernbidrag	-4 010	2 908
	<u>-4 010</u>	<u>2 908</u>

Foreslått konsernbidrag til godkjenning i generalforsamlingen
(ikke regnskapsført som en forpliktelse pr. 31.12)

2025
-4 397
<u>-4 397</u>

15 Rentebærende gjeld

	2024	2023
Total rentebærende gjeld til pålydende	411 906	411 222
Andel gjeld som er rentesikret	0	0
Sikringsgrad	0,0 %	0,0 %

Gjennomsnittlig effektiv rente inkludert margin ved årsslutt

7,32 %	7,32 %
--------	--------

	2024	2023
Total rentebærende gjeld til pålydende	411 906	411 222
Gjenværende ikke amortisert etableringsgebyr	0	0
Bokført verdi rentebærende gjeld	<u>411 906</u>	<u>411 222</u>
Første års avdrag og øvrig kortsiktig rentebærende gjeld	6 667	6 667
Langsiktig rentebærende gjeld eksklusiv første års avdrag	<u>405 239</u>	<u>404 556</u>

Forfallsfordeling langsiktig rentebærende gjeld:

	2024	2023
Forfall i 2025 - 2028	128 489	111 606
Forfall i 2029 eller senere	276 750	292 950
Sum	<u>405 239</u>	<u>404 556</u>

Bokført verdi av konsernets eiendeler som er stilt som pant for gjeld pr. 31.12:

	2024	2023
Investerings eiendom	671 000	681 350
Driftsmidler	0	0
Sum pantsatte eiendeler	<u>671 000</u>	<u>681 350</u>
Gjeld sikret ved pant	<u>411 906</u>	<u>411 222</u>



NORLANDIA EIENDOM AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2024 (alle beløp i hele tusen NOK)

Garantiforpliktelser

	2024	2023
Kausjonsansvar for tilknyttet selskap	1 000	1 000
Kausjonsansvar for nærstående selskap	0	0
Kausjonsansvar for konsernselskap	0	0
Garantiansvar for tilknyttet selskap	0	13 850
	<u>1 000</u>	<u>14 850</u>

16 Utsatt skatt

Endring i forpliktelser ved utsatt skatt:

	Investerings- eiendom	Øvrige poster	Sum
Sum pr. 01.01.2024	-70 672	0	-70 672
Utsatt skatt ved kjøp og salg av selskap	0	0	0
Resultatført utsatt skatt	274		274
Effekt av endret skattesats	0	0	0
Føring direkte mot egenkapitalen	0	0	0
Valutaendringer	0	0	0
Sum pr. 31.12.2024	<u>-70 398</u>	<u>0</u>	<u>-70 398</u>

	Investerings- eiendom	Øvrige poster	Sum
Sum pr. 01.01.2023	-68 174	-557	-68 731
Utsatt skatt ved kjøp og salg av selskap	0	0	0
Resultatført utsatt skatt	-2 497	557	-1 941
Føring direkte mot egenkapitalen	0	0	0
Effekt av endret skattesats	0	0	0
Valutaendringer	0	0	0
Sum pr. 31.12.2023	<u>-70 672</u>	<u>0</u>	<u>-70 672</u>

Regnskapsført utsatt skatteforpliktelse:

	2024	2023
Forpliktelser ved utsatt skatt	-70 398	-70 672
	<u>-70 398</u>	<u>-70 672</u>

Betalbar skatt i balansen:

	2024	2023
Årets betalbare skatt	0	0
For mye/lite betalt tidligere år	0	0
Sum betalbar skatt	<u>0</u>	<u>0</u>

Utsatt skatt som er regnskapsført mot utvidet resultat er som følger:

	2024	2023
Sum	<u>0</u>	<u>0</u>



NORLANDIA EIENDOM AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2024 (alle beløp i hele tusen NOK)

17 Utsatt skattefordel

Endring i eiendeler ved utsatt skatt:

	Finansielle derivater	Underskudd til fremføring	Avsetninger	Sum
Sum pr. 01.01.2024	0	764	2	766
Utsatt skatt ved kjøp og salg av selskap	0	0	0	0
Resultatført utsatt skattefordel	0	1 413	-2	1 411
Effekt av endret skattesats	0	0	0	0
Valutaendringer	0	0	0	0
Sum pr. 31.12.2024	0	2 177	0	2 177

	Finansielle derivater	Underskudd til fremføring	Avsetninger	Sum
Sum pr. 01.01.2023	0	862	15	877
Utsatt skatt ved kjøp og salg av selskap	0	0	0	0
Resultatført utsatt skattefordel	0	-98	-13	-111
Effekt av endret skattesats	0	0	0	0
Valutaendringer	0	0	0	0
Sum pr. 31.12.2023	0	764	2	766

Beskrivelse av fremførbart underskudd:

	2024	2023
Ingen forfallsfrist	9 896	3 474
Sum underskudd til fremføring	9 896	3 474

18 Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld er som følger:

	2024	2023
Leverandørgjeld	5 337	1 201
Skyldig offentlige avgifter, skattetrekk og lignende	1 402	1 930
Annen kortsiktig gjeld	5 287	2 300
Sum	12 025	5 431

19 Leieinntekter

Innregnede leieinntekter:

	2024	2023
Innregnet minimumsleie fra minimumsbetaling	45 968	47 693
Innregnet variabel leie	13 944	12 441
Sum leieinntekter	59 912	60 135

Fremtidige minimumsinnbetalinger knyttet til ikke kansellerbare leieavtaler forfaller til betaling som følger:

	2024	2023
Innen 1 år	51 562	49 316
2 til 5 år	153 351	152 030
Etter 5 år	43 964	68 147
Sum	248 877	269 493



NORLANDIA EIENDOM AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2024 (alle beløp i hele tusen NOK)

20 Andre inntekter

Andre inntekter er som følger:

	2024	2023
Prosjektledelse	0	0
Forretningsførerhonorar	660	600
Øvrige inntekter	85	259
Sum andre inntekter	<u>745</u>	<u>859</u>

21 Driftskostnader eiendom og andre driftskostnader

Eiendomskostnader:

	2024	2023
Vedlikeholdskostnader	12 980	7 008
Driftskostnader eiendom	2 250	1 767
Sum eiendomskostnader	<u>15 230</u>	<u>8 775</u>

Andre driftskostnader:

	2024	2023
Advokat- og konsulenthonorarer	1 159	1 384
Revisjonshonorarer	604	633
Leiekostnader	585	628
Andre driftskostnader	568	473
Tap på fordringer	121	-63
Avskrivninger	115	115
Sum andre driftskostnader	<u>3 151</u>	<u>3 169</u>

Konsenet som leietaker - operasjonelle leieavtaler

Leieavtaler er knyttet til leie av tomter og lokaler.

Leiekostnad bestod av følgende:

	2024	2023
Ordinære leiebetalinger	585	628
Sum	<u>585</u>	<u>628</u>

Fremtidig minimumsutbetalinger knyttet til ikke kansellerbare leieavtaler forfaller som følger:

	2024	2023
Innen 1 år	536	477
2 til 5 år	2 010	0
Etter 5 år	0	0
Sum	<u>2 546</u>	<u>477</u>



NORLANDIA EIENDOM AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2024 (alle beløp i hele tusen NOK)

22 Lønnskostnader

Lønnskostnader er som følger:

	2024	2023
Lønninger	3 415	3 158
Arbeidsgiveravgift	632	596
Pensjonskostnader	440	410
Andre ytelser	25	33
Sum lønnskostnader	4 511	4 197

Antall årsverk som har vært sysselsatt i regnskapsåret:

	2024	2023
Norge	3,0	3,0
Sum	3,0	3,0

Ytelser til ledende ansatte

	Daglig leder	Styre
Lønn	1 552 751	
Pensjonsutgifter		
Styrehonorar		
Annen godtgjørelse	223 172	
Sum	1 775 923	0

Godtgjørelse til revisor:

	2024	2023
Ordinær revisjon	475	450
Teknisk regnskapsbistand	75	75
Andre tjenester	54	108
Sum	604	633

23 Finansinntekter og finanskostnader

Finansinntekter er som følger:

	2024	2023
Renteinntekter	3 280	1 892
Renteinntekter konsern	0	0
Gevinst ved realisasjon av aksjer	16 000	0
Andre finansinntekter	29	853
Sum finansinntekter	19 308	2 744

Finanskostnader er som følger:

	2024	2023
Rentekostnader fra lån målt til amortisert kost	29 517	26 742
Rentekostnader konsern	2 590	2 569
Nedskrivning av finansinvesteringer	7 695	0
Tilbakeført tidligere års nedskrivning av finansinvesteringer	0	0
Andre finanskostnader	2	2
Sum finanskostnader	39 804	29 312

Rentekostnader:

	2024	2023
Rentekostnad på lån	29 517	26 742
Diskontering av avsetninger	0	0
Sum rentekostnader ved effektiv rentes metode	29 517	26 742



NORLANDIA EIENDOM AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2024 (alle beløp i hele tusen NOK)

Netto gevinst/tap på finansielle eiendeler/forpliktelser vurdert til virkelig verdi Holdt for omsetning/derivater

	2024	2023
Rentederivater	0	0
Sum gevinst/tap holdt for omsetning	0	0

24 Skattekostnad

Skattekostnaden fremkommer som følger:

	2024	2023
Betalbar skatt	0	0
Endring utsatt skattefordel	-1 411	111
Endring utsatt skatt	-274	1 941
Sum skattekostnad	-1 685	2 052

	2024	2023
Resultat før skatt	24 810	5 786
Skattekostnad kalkulert med 22%	5 458	1 273
Effekt av endret skattesats	0	0
Tilgang utsatt skatt ved kjøp av selskap	0	0
Avgang utsatt skatt ved salg av selskap	-6 388	0
Avgang utsatt skattefordel ved salg av selskap	0	0
Avgitt konsernbidrag til andre konsernselskap	0	0
Mottatt konsernbidrag fra andre konsernselskap	967	882
Ikke skattepliktige inntekter	-3 520	-184
Ikke fradragsberettigede kostnader	1 716	0
Resultat fra tilknyttede selskap	82	81
Annet	0	0
Sum skattekostnad	-1 685	2 052

25 Transaksjoner med nærstående

Oversikt over transaksjoner med nærstående og eierandeler til nærstående:

Nærstående	Tilknytning	Eierandel i morselskapet Norlandia Holding AS
Kristian Adolfsen	Styremedlem/Administrerende direktør	30,2 %
Roger Adolfsen	Styreleder	30,2 %
Norlandia Hotel Group AS	Eies 100 % av Hospitality Invest AS	
Pioneer Property Group ASA	Kontrolleres av Kristian Adolfsen og Roger Adolfsen	84,6 %

Inntekter knyttet til transaksjoner med nærstående selskaper:

Selskap	Transaksjon	2024	2023
Norlandia Hotel Group AS inkl. datterselskaper	Leieinntekter hotell eiendommer	53 907	50 512
Sum inntekter nærstående		53 907	50 512



NORLANDIA EIENDOM AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2024 (alle beløp i hele tusen NOK)

Langsiktige fordringer nærstående parter og tilknyttede selskaper:

	2024	2023
Bondelia Holding AS inkl. datterselskap	19 917	17 526
Storgata 1 Invest AS	883	404
Storgata 40 Andenes AS	935	448
Norlandia Holding AS inkl. datterselskaper	0	0
Sum langsiktige fordringer nærstående parter	21 735	18 378

Kortsiktige fordringer nærstående parter og tilknyttede selskaper:

	2024	2023
Norlandia Hotel Group AS inkl. datterselskaper	8 036	10 165
Pioncer Property Group ASA	0	10 684
Bondelia Holding AS inkl. datterselskap	1 000	0
Øvrige nærstående selskaper	0	0
Sum kortsiktige fordringer nærstående parter	9 036	20 849

Kortsiktige gjeld nærstående parter:

	2024	2023
Norlandia Hotel Group AS, inkl. datterselskaper	2 477	500
Øvrig gjeld nærstående	7	4
Sum kortsiktig gjeld nærstående parter	2 483	504

26 Hendelser etter balansedagen

Det har det ikke inntruffet vesentlige forhold etter regnskapsårets slutt som har betydning ved bedømmelsen av stillingen til konsernet.



Norlandia Eiendom AS

Morselskap

2024

Organisasjonsnummer

976 657 438

-Årsberetning (felles for mor og konsern)

- Årsregnskap morselskap

-resultatregnskap

-balanse

-kontantstrømoppstilling

-noter

-Revisjonsberetning (mor og konsern)



Resultatregnskap

Norlandia Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Salgsinntekt	3	4 122 000	3 780 000
Sum driftsinntekter		4 122 000	3 780 000
Lønnskostnad	4	4 511 343	4 196 853
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	114 625	114 625
Annen driftskostnad	4	2 480 736	2 381 842
Sum driftskostnader		7 106 704	6 693 319
Driftsresultat		-2 984 704	-2 913 319
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	6	49 920 189	40 269 372
Annen finanskostnad	7	41 893 297	30 735 612
Resultat av finansposter		8 026 892	9 533 760
Resultat før skattekostnad		5 042 188	6 620 441
Skattekostnad på resultat	8	-719 505	1 278 194
Årsresultat		5 761 693	5 342 247
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		5 761 693	5 342 247
Sum overføringer		5 761 693	5 342 247



Balanse Norlandia Eiendom AS

Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	678 198	792 823
Sum varige driftsmidler		678 198	792 823
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	9	192 289 405	220 432 051
Lån til foretak i samme konsern	10	249 567 021	241 707 526
Investeringer i tilknyttet selskap	11	11 391 145	10 731 145
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	10	21 735 439	18 378 104
Investeringer i aksjer og andeler		56 687 426	60 248 870
Sum finansielle anleggsmidler		531 670 437	551 497 697
Sum anleggsmidler		532 348 635	552 290 519
Omløpsmidler			
<i>Varer</i>			
Lager av varer og annen beholdning		7 357 520	0
Sum varer		7 357 520	0
<i>Fordringer</i>			
Andre kortsiktige fordringer		1 140 277	10 854 555
Konsernfordringer	10	55 176 308	45 860 294
Sum fordringer		56 316 585	56 714 849
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	30 015 145	16 653 322
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		30 015 145	16 653 322
Sum omløpsmidler		93 689 250	73 368 170
Sum eiendeler		626 037 884	625 658 690




Balanse

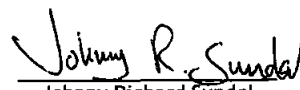
Norlandia Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	13	35 000 000	35 000 000
Annen innskutt egenkapital		8 579 558	5 149 873
Sum innskutt egenkapital		43 579 558	40 149 873
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital		126 785 006	121 023 312
Sum opptjent egenkapital		126 785 006	121 023 312
Sum egenkapital	14	170 364 564	161 173 185
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	8	45 913	39 984
Sum avsetning for forpliktelser		45 913	39 984
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig konserngjeld	10	32 000 000	35 000 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	411 905 540	411 222 212
Sum annen langsiktig gjeld		443 905 540	446 222 212
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		336 391	494 980
Skyldig offentlige avgifter		396 898	360 242
Kortsiktig konserngjeld	10	9 244 599	15 501 820
Annen kortsiktig gjeld		1 743 980	1 866 266
Sum kortsiktig gjeld		11 721 867	18 223 309
Sum gjeld		455 673 320	464 485 505
Sum egenkapital og gjeld		626 037 884	625 658 690

Oslo, 13.03.2025
Styret i Norlandia Eiendom AS


Roger Adolfsen
styreleder


Kristian Arne Adolfsen
styremedlem


Johnny Richard Sundal
styremedlem/daglig leder



NORLANDIA EIENDOM AS

Kontantstrømoppstilling (beløp i NOK 1000)

	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
+/- Resultat før skattekostnad	5 042	6 620
- Periodens betalte skatt	0	0
- Gevinst/tap ved salg av anleggsmidler/aksjer	-16 674	0
+ Ordinære avskrivninger	115	115
+/- Endring kundefordringer	0	0
+/- Endring leverandørgjeld	-159	67
+/- Poster klassifisert som invest. eller finans akt.	0	0
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter	2 271	14 419
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>-9 405</u>	<u>21 221</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
+ Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	0
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	0	0
+ Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler	47 108	0
- Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler	-4 794	-1 263
- Endring andre investeringer	4 338	-7 296
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>46 652</u>	<u>-8 560</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
+ Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	7 350	0
- Netto nedbetaling av langsiktig gjeld	-6 667	-6 667
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	0	0
Endring på investering i datter	-2 291	-92 730
Konsernbidrag	4 155	1 858
+ Netto endring konsernmellomværende	-26 433	98 849
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>-23 885</u>	<u>1 310</u>
= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	13 362	13 971
+ Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 1.1.	<u>16 653</u>	<u>2 682</u>
= Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 31.12.	<u>30 015</u>	<u>16 653</u>



Noter til regnskapet 2024

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk.

Driftsinntekter

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

Skatt

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivninger reverseres når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

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

Fordringer

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

Aksjer i datterselskap

Investering i datterselskap er vurdert etter kostmetoden i morselskap. I tillegg utarbeides det eget konsernregnskap.

Pensjonsforpliktelser

Pensjonsforpliktelser finansiert over driften er beregnet og balanseført under avsetning for forpliktelser. Pensjonsordninger finansiert via sikrede ordninger er ikke balanseført. Pensjonspremien anses i disse tilfeller som pensjonskostnad og klassifiseres sammen med lønnskostnader.

Finansiell risiko

For vurdering av selskapets finansielle risiko vises det til omtale i årsberetningen og note 10.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden.



Noter til regnskapet 2024

Note 2 Morselskap som utarbeider konsernregnskap

Norlandia Eiendom AS er datterselskap av Norlandia Holding AS, Rådhusgata 23, 0158 Oslo, som utarbeider konsernregnskap der Norlandia Eiendom AS inngår i konsolideringen.

Note 3 Driftsinntekter

Salgsinntekter fordeler seg slik :

	2024	2023
Honorar for forretningsførsel konsern	4 122 000	3 780 000
Sum	4 122 000	3 780 000

Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Lønnskostnader	2024	2023
Lønninger	3 415 096	3 157 554
Arbeidsgiveravgift	631 622	596 446
Pensjonskostnader	439 828	409 898
Andre ytelser	24 798	32 955
Sum	4 511 343	4 196 853

Gjennomsnittlig antall årsverk 3 3

Ytelser til ledende personer

	Daglig leder
Lønn	1 552 751
Annen godtgjørelse	223 172
Sum	1 775 923

OTP

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2024 utgjør kr 218 618,- ekskl. mva.

Revisjon inkl. teknisk regnskapsbistand	218 618
Sum	218 618



Noter til regnskapet 2024

Note 5 Varige driftsmidler

	Driftsløsøre, inventar o.l.
Anskaffelseskost 01.01	917 000
Tilgang	0
Avgang	0
Anskaffelseskost 31.12	917 000
Akk. av-/nedskrivninger	-238 802
Balanseført verdi 31.12	678 198
Årets avskrivninger	114 625
Avskrivningssats	12,5%
Avskrivningsplan	Lineær
Økonomisk levetid	8 år

Note 6 Finansinntekter

Finansinntekter viser følgende fordeling:

	2024	2023
Renteinntekter	760 889	553 090
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	17 983 800	19 541 000
Renteinntekt fra nærstående selskap	2 091 364	1 002 402
Gevinst salg aksjer	16 674 325	0
Andre finansinntekter	8 364	6 796
Mottatt konsernbidrag	12 401 447	18 330 551
Mottatt utbytte	0	835 533
Sum	49 920 189	40 269 372

Note 7 Finanskostnader

Finanskostnader viser følgende fordeling:

	2024	2023
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	8 361 657	1
Renter og andre finanskostnader	29 516 640	26 741 911
Rentekostnad fra foretak i samme konsern	2 590 000	2 568 700
Garantiprovisjon konsern	1 425 000	1 425 000
Sum	41 893 297	30 735 612



Noter til regnskapet 2024

Note 8 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-725 434	1 269 802
Endring i utsatt skatt	5 929	8 392
Skattekostnad ordinært resultat	-719 505	1 278 194

Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	5 042 188	6 620 441
Permanente forskjeller	-20 714 115	-19 141 018
Endring i midlertidige forskjeller	-26 949	-38 144
Mottatt konsernbidrag	16 798 479	22 340 854
Avgitt konsernbidrag	-1 099 603	-9 782 132
Skattepliktig inntekt	0	0

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-3 453 753	-1 829 774
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-241 913	-2 152 069
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	3 695 665	3 981 843
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	208 694	181 745	-26 949
Sum	208 694	181 745	-26 949

Grunnlag for utsatt skatt	208 694	181 745	-26 949
----------------------------------	----------------	----------------	----------------

Utsatt skatt (22 %)	45 913	39 984	-5 929
----------------------------	---------------	---------------	---------------



Noter til regnskapet 2024

Note 9 Investering i datterselskap

Datterselskapets navn	Måløy Hotel Eiendom AS
Forretningskontor	Gate 1, 6700 Måløy
Eierandel	100%
Egenkapital per 01.01.2024	3 656 048
Årets resultat	863 108
Avgitt konsernbidrag	1 008 156
Egenkapital per 31.12.2024	3 511 001

Datterselskapets navn	Vestfjord Eiendom AS
Forretningskontor	Rådhusgata 23, 0158 Oslo
Eierandel	100%
Egenkapital per 01.01.2024	3 004 020
Årets resultat	- 1 879 880
Mottatt konsernbidrag	1 900 000
Egenkapital per 31.12.2024	3 024 140

Datterselskapets navn	Baronen Eiendom AS
Forretningskontor	Rådhusgata 23, 0158 Oslo
Eierandel	100%
Egenkapital per 01.01.2024	7 925 111
Årets resultat	1 738 853
Avgitt konsernbidrag	1 929 381
Egenkapital per 31.12.2024	7 734 583

Datterselskapets navn	Andrikken Eiendom AS
Forretningskontor	Rådhusgata 23, 0158 Oslo
Eierandel	100%
Egenkapital per 01.01.2024	7 580 001
Årets resultat	2 832 199
Avgitt konsernbidrag	2 621 433
Egenkapital per 31.12.2024	7 790 766

Datterselskapets navn	Backlund Hotel Eiendom AS
Forretningskontor	Rådhusgata 23, 0158 Oslo
Eierandel	100%
Egenkapital per 01.01.2024	305 727
Årets resultat	3 605 955
Avgitt konsernbidrag	3 757 960
Mottatt konsernbidrag	200 000
Egenkapital per 31.12.2024	353 722



Noter til regnskapet 2024

Datterselskapets navn	Dronningen Hotel AS
Forretningskontor	Dronningens gate 18, 8006 Bodø
Eierandel	100%
Egenkapital per 01.01.2024	104 647 587
Årets resultat	- 484 068
Mottatt konsernbidrag	857 690
Egenkapital per 31.12.2024	105 021 209

Datterselskapets navn	Geilo Hotell Eiendom AS
Forretningskontor	Rådhusgata 23, 0158 Oslo
Eierandel	100%
Egenkapital per 01.01.2024	6 847 370
Årets resultat	191 309
Avgitt konsernbidrag	356 199
Egenkapital per 31.12.2024	6 682 480

Det er utarbeidet eget konsernregnskap for Norlandia Eiendom AS. Selskapets forretningskontor er i Oslo.

Note 10 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

	2024	2023
Langsiktige fordringer på foretak i samme konsern	249 567 021	241 707 526
Langsiktige fordringer på tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	21 735 439	18 378 104
Kortsiktige fordringer på foretak i samme konsern	55 176 308	45 860 294
Lansiktig gjeld til foretak i samme konsern	32 000 000	35 000 000
Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	9 244 599	15 501 820

Mellomværende med konsernselskaper og tilknyttede selskaper er presentert på egne linjer i balansen. Renter på mellomværende er beregnet på markedsmessige vilkår.



Noter til regnskapet 2024

Note 11 Investering i tilknyttet selskap

Investeringene i tilknyttet selskap regnskapsføres etter kostmetoden.

Selskap	Forretnings- kontor	Eier- /stemmeandel	Årets resultat	EK pr. 31.12
Bondelia Holding AS	Nordre Land	30 %	-6 182 248	-6 306 638
Strøms Eiendommer AS	Andenes	50 %	11 992	3 576 890
Storgata 69 Andenes AS	Andenes	33 %	-246 745	8 125 819
Storgata 40 Andenes AS	Andenes	44 %	-473 811	-581 754
Andøy Industriutleiebygg AS	Andenes	50 %	326 859	2 161 818
Storgata 1 Invest AS	Andenes	50 %	-368 132	236 677
Damsgård Eiendomsprosjekt AS	Andenes	50 %	-275 591	2 051 424

Note 12 Bankinnskudd

	2024	2023
Bundne skattetrekkmidler	210 365	192 289

Note 13 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	3 500 000	10	35 000 000

Aksjekapitalen eies av følgende aksjonærer:

Aksjonærer:	Antall aksjer	Eierandel i prosent
Norlandia Holding AS	3 500 000	100

Selskapet har en aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.

Aksjer indirekte eiet av styremedlemmer og daglig leder

	i %	antall
Roger Adolfsen	(30,2)	1 057 000
Kristian Adolfsen	(30,2)	1 057 000
Johnny Richard Sundal	(0,1)	3 224



Noter til regnskapet 2024

Note 14 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt EK	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	35 000 000	5 149 873	121 023 312	161 173 185
Mottatt konsernbidrag		3 429 685	0	3 429 685
Årets resultat			5 761 693	5 761 693
Pr 31.12	35 000 000	8 579 558	126 785 006	170 364 564

Note 15 Gjeld, pantstillelser og garantier m.v.

	2024	2023
Gjeld som forfaller til betaling senere enn fem år	276 750 000	292 950 000
Gjeld som er sikret ved pant o.l.:		
Pantelån inkl. påløpte renter	413 260 976	412 596 831

Pantegjeld i Norlandia Eiendom AS er sikret med pant i eiendommer eid av datterselskaper.

Tall i 1000 kr	2025	2026	2027	2028	2029	Sum	31.12.24
Avdrag til forfall	6 667	6 667	89 422	16 200	16 200	135 156	411 905 540

Garantiforpliktelser

	2024	2023
Kausjonsansvar for tilknyttet selskap	1 000 000	1 000 000
Kausjonsansvar for konsernselskaper	0	0
Garantiansvar tilknyttet selskap	0	13 850 000
Sum	1 000 000	14 850 000



BDO AS
Bragernes Torg 2A
3017 Drammen

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Norlandia Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert Norlandia Eiendom AS sitt årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder vesentlige opplysninger om regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- Gir selskapsregnskapet et rettvise bilde av den finansielle stillingen per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- Gir konsernregnskapet et rettvise bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med IFRS Accounting Standards som godkjent av EU.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å



rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Styret og daglig leders 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 for selskapsregnskapet, og i samsvar med IFRS Accounting Standards som godkjent av EU for konsernregnskapet. 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 og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for selskapsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for konsernregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike konsernet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Kåre Rødssæteren
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"SM - sikker digital signatur". De signerende porter sin identitet er registrert, og er listet nedslfor

"Med min signatur bekrefter jeg alle dataer og innholdet i dette dokument."

Rødssæteren, Kåre

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-715257

IP: 172.226.xxx.xxx

2025-03-18 14:56:49 UTC



Penneo Dokumentnr: 6447H-16134-YAOK6-15HV3-2FC17-C12XH

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilittjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.