



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap 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:	07.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 06.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	3	3 780 000	3 819 626
Annen driftsinntekt	3	0	60 000
Sum inntekter		3 780 000	3 879 626
Kostnader			
Lønnskostnad	4	4 196 853	4 040 339
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	114 625	9 552
Annen driftskostnad	4	2 381 842	2 580 450
Sum kostnader		6 693 320	6 630 341
Driftsresultat		-2 913 320	-2 750 715
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	6	40 269 372	51 267 043
Sum finansinntekter		40 269 372	51 267 043
Annen finanskostnad	7	30 735 612	22 683 234
Sum finanskostnader		30 735 612	22 683 234
Netto finans		9 533 760	28 583 809
Ordinært resultat før skattekostnad		6 620 440	25 833 094
Skattekostnad på ordinært resultat	8	1 278 194	6 127 107
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 342 246	19 705 987
Årsresultat		5 342 246	19 705 987
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		5 342 246	19 705 987
Sum overføringer og disponeringer		5 342 246	19 705 987



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5	792 823	907 448
Sum varige driftsmidler		792 823	907 448
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	220 432 051	127 701 988
Lån til foretak i samme konsern	10	241 707 526	355 104 000
Investeringer i tilknyttet selskap	11	10 731 145	9 467 812
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	10	18 378 104	11 081 906
Investeringer i aksjer og andeler		60 248 870	60 248 870
Sum finansielle anleggsmidler		551 497 696	563 604 576
Sum anleggsmidler		552 290 519	564 512 024
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		10 854 555	24 930 968
Konsernfordringer	10	45 860 294	73 783 871
Sum fordringer		56 714 849	98 714 839
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	16 653 322	2 681 901
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		16 653 322	2 681 901
Sum omløpsmidler		73 368 171	101 396 740
SUM EIENDELER		625 658 690	665 908 764

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	13	35 000 000	35 000 000
Annen innskutt egenkapital		5 149 873	2 021 837
Sum innskutt egenkapital		40 149 873	37 021 837
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	121 023 312	115 681 066
Sum opptjent egenkapital		121 023 312	115 681 066
Sum egenkapital		161 173 185	152 702 903
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	39 984	31 592
Sum avsetninger for forpliktelser		39 984	31 592
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	411 222 212	417 888 884
Langsiktig konserngjeld	10	35 000 000	35 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		446 222 212	452 888 884
Sum langsiktig gjeld		446 262 196	452 920 476
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		494 980	428 104
Skyldige offentlige avgifter		360 242	288 582
Kortsiktig konserngjeld	10	15 501 820	57 973 055
Annen kortsiktig gjeld		1 866 266	1 595 645
Sum kortsiktig gjeld		18 223 308	60 285 386
Sum gjeld		464 485 504	513 205 862
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		625 658 689	665 908 765



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	19	60 134 818	52 034 157
Annen driftsinntekt	20	859 060	1 002 498
Sum inntekter		60 993 878	53 036 655
Kostnader			
Personalkostnader	22	4 196 853	4 040 339
Driftskostnader eiendom	21	8 775 436	12 188 555
Andre driftskostnader	21	3 169 325	4 422 899
Verdiendring investeringseiendom	7	12 130 975	-7 915 857
Sum kostnader		28 272 589	12 735 936
Driftsresultat		32 721 289	40 300 719
Finansinntekter og finanskostnader			
Resultatandel tilknyttet selskap	9	-366 809	560 995
Finansinntekter	23	2 744 310	986 877
Sum finansinntekter		2 377 501	1 547 872
Finanskostnader	23	29 312 408	19 268 211
Sum finanskostnader		29 312 408	19 268 211
Netto finans		-26 934 907	-17 720 339
Ordinært resultat før skattekostnad		5 786 382	22 580 380
Skattekostnad på ordinært resultat	24	2 052 166	5 409 027
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 734 216	17 171 353
Årsresultat		3 734 216	17 171 353



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	17	766 107	877 415
Sum immaterielle eiendeler		766 107	877 415
Varige driftsmidler			
Investerings eiendom	7	688 550 000	699 500 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	8	792 823	907 448
Sum varige driftsmidler		689 342 823	700 407 448
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	9	11 511 265	10 614 741
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	25	18 378 104	11 081 906
Investeringer i aksjer og andeler	10	60 248 870	60 248 870
Sum finansielle anleggsmidler		90 138 239	81 945 517
Sum anleggsmidler		780 247 169	783 230 380
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	12,25	21 417 318	33 953 361
Konsernfordringer			11 056
Sum fordringer		21 417 318	33 964 417
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	21 859 514	9 792 952
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		21 859 514	9 792 952
Sum omløpsmidler		43 276 832	43 757 369
SUM EIENDELER		823 524 001	826 987 749



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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	260 210 109	259 383 793
Sum opptjent egenkapital		260 210 109	259 383 793
Sum egenkapital		295 210 109	294 383 793
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	16	70 671 786	68 730 928
Sum avsetninger for forpliktelser		70 671 786	68 730 928
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	404 555 540	411 222 212
Langsiktig konserngjeld		35 000 000	35 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		429 500	634 385
Sum annen langsiktig gjeld		439 985 040	446 856 597
Sum langsiktig gjeld		510 656 826	515 587 525
Kortsiktig gjeld			
Første års avdrag langsiktig gjeld	15	6 666 672	6 666 672
Kortsiktig konserngjeld		5 559 688	5 251 912
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	18	5 430 707	5 097 847
Sum kortsiktig gjeld		17 657 067	17 016 431
Sum gjeld		528 313 893	532 603 956
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		823 524 002	826 987 749

NORLANDIA EIENDOM AS

KONSERN

2023

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 2023

Selskapets virksomhet

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

Ved årsskiftet eide konsernet 17 eiendommer, hvorav 12 er utleid til nærstående part.

Konsernet har i tillegg deleierskap i 7 tilknyttede selskaper.

Vesentlig hendelser i 2023

Konsernet har i 2023 gjennomført diverse vedlikeholdsprosjekter og det er kostnadsført og aktivert til sammen kr. 8,5 mill. på disse prosjektene.

Konsernet har i 2023 investert i to nye tilknyttede selskaper.

Resultatregnskap og egenkapital

Konsernet hadde i 2023 inntekter på til sammen kr. 61 mill. Dette består av leieinntekter på kr. 60,1 mill. samt andre inntekter på kr. 0,9 mill. Driftskostnader tilknyttet eiendommene utgjorde kr. 8,8 mill.

Konsernets årsresultat før skatt viser et overskudd på kr. 5,8 mill. Konsernresultat etter skatt viser et overskudd på kr. 3,7 mill.

Totalkapitalen i konsernet pr. 31.12.23 var kr. 823,5 mill. og bokført egenkapital var kr. 295,2 mill. Dette gir en egenkapitalandel på 35,8 %.

Morselskapets regnskap viser et overskudd på kr. 5,3 mill. Morselskapet hadde ved årsskiftet en bokført egenkapital på kr. 161,2 mill., herav utgjør fri egenkapital kr. 121 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 verddivurdering. Hotelleiendommene verdsettes hovedsakelig gjennom diskontering av fremtidige kontantstrømmer. Markedsverdien av konsernet eiendommer utgjorde pr. 31.12.22 kr. 688,6 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. 31.12.23 en gjeldsgrad på 56,9 % (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 2023 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 konsernet noen virksomhet som har vesentlig negativ innvirkning på det ytre miljø.



Fremtidsutsikter

Konsernet har hatt et gjennomsnittlig driftsresultat før verdiendring siste 3 år på kr. 34,9 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. 89 % 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 2023 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 2023 vært 3.

Fortsatt drift og disponering av resultat

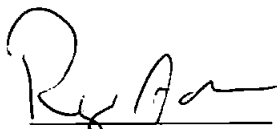
Årsregnskapet for 2023 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift, og styret bekrefter at denne forutsetningen er tilstede.

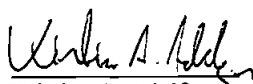
Etter ledelsens oppfatning gir det fremlagte regnskapet et rettviseende bilde av resultatet i 2023 og selskapets økonomiske stilling pr. 31.12.23.

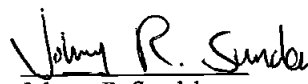
Morselskapets resultatregnskap viser et overskudd på kr. 5.342.247,- som foreslås avsatt til annen egenkapital.

Oslo, 07. mars 2024

I styret for Norlandia Eiendom AS


Roger Adolfsen
Styreleder


Kristian A. Adolfsen
Styremedlem


Johnny R. Sundal
Styremedlem/adm.dir.



NORLANDIA EIENDOM - KONSERN

RESULTATREGNSKAP

		Konsern	
	Note	2023	2022
DRIFTSINNTEKTER			
Leieinntekter	19	60 134 818	52 034 157
Andre inntekter	20	859 060	1 002 498
SUM DRIFTSINNTEKTER		60 993 878	53 036 655
DRIFTSKOSTNADER			
Driftskostnader eiendom	21	8 775 436	12 188 555
Personalkostnader	22	4 196 853	4 040 339
Andre driftskostnader	21	3 169 325	4 422 899
SUM DRIFTSKOSTNADER		16 141 613	20 651 792
DRIFTSRESULTAT FØR VERDIENDRINGER INVESTERINGSEIENDOM		44 852 265	32 384 863
VERDIENDRING INVESTERINGSEIENDOM	7	-12 130 975	7 915 857
SUM DRIFTSRESULTAT		32 721 289	40 300 721
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Resultatandel tilknyttet selskap	9	-366 809	560 995
Finansinntekter	23	2 744 310	986 877
Finanskostnader	23	-29 312 408	-19 268 211
NETTO RESULTAT AV FINANSPOSTER		-26 934 907	-17 720 339
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		5 786 383	22 580 382
Skattekostnad	24	2 052 166	5 409 027
RESULTAT ETTER SKATT		3 734 217	17 171 355
ANDRE INNTEKTER OG KOSTNADER			
Omregningsdifferanser		0	0
PERIODENS TOTALRESULTAT		3 734 217	17 171 355



NORLANDIA EIENDOM - KONSERN

BALANSE

		<i>Konsern</i>	
	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Utsatt skattefordel	17	766 107	877 415
Investeringseiendom	7	688 550 000	699 500 000
Driftsløsøre, inventar o.l.	8	792 823	907 448
Investeringer i tilknyttede selskap	9	11 511 265	10 614 741
Lån til selskap i morkonsern	25	0	0
Lån til tilknyttede selskap morkonsern	25	18 378 104	11 081 906
Aksjer i andre selskaper	10	60 248 870	60 248 870
Andre langsiktige fordringer		0	0
SUM ANLEGGSMIDLER		<u>780 247 169</u>	<u>783 230 380</u>
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	12,25	21 417 318	33 953 361
Fordring på selskap i morkonsern		0	11 056
Kontanter og kontantekvivalenter	13	<u>21 859 514</u>	<u>9 792 952</u>
SUM OMLØPSMIDLER		<u>43 276 833</u>	<u>43 757 369</u>
SUM EIENDELER		<u>823 524 002</u>	<u>826 987 749</u>



NORLANDIA EIENDOM - KONSERN

BALANSE

	Note	Konsern	
		2023	2022
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	260 210 109	259 383 793
Sum annen egenkapital		<u>260 210 109</u>	<u>259 383 793</u>
SUM EGENKAPITAL		<u>295 210 109</u>	<u>294 383 793</u>
GJELD			
<u>Langsiktig gjeld</u>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	404 555 540	411 222 212
Utsatt skatt	16	70 671 786	68 730 928
Lån fra selskap i morkonsern		35 000 000	35 000 000
Annen langsiktig gjeld		429 500	634 385
Sum annen langsiktig gjeld		<u>510 656 826</u>	<u>515 587 525</u>
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Første års avdrag langsiktig gjeld	15	6 666 672	6 666 672
Gjeld på selskap i morkonsern		5 559 688	5 251 912
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	18	5 430 707	5 097 847
Sum kortsiktig gjeld		<u>17 657 068</u>	<u>17 016 432</u>
SUM GJELD		<u>528 313 893</u>	<u>532 603 956</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>823 524 002</u>	<u>826 987 749</u>

Oslo, 7. mars 2024

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. 01.01.2023		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

	Note	Innskutt egenkapital		Annen EK	Sum
		Aksjekapital	Overkursfond	Opptjent EK	Egenkapital
Sum pr. 01.01.2022		35 000	0	251 119	286 119
Utbytte/konsernbidrag	14	0	0	-8 907	-8 907
Årets resultat		0	0	17 171	17 171
Konsernbidrag		0	0	0	0
Andre inntekter og kostnader		0	0	0	0
Effekt tilgang IFRS		0	0	0	0
Sum pr. 31.12.2022		35 000	0	259 384	294 384



NORLANDIA EIENDOM - KONSERN

KONTANSTRØMOPPSTILLING

	Note	2023	2022
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad:		5 786	22 580
Justert for:			
Avskrivninger	8	115	10
Endringer i virkelig verdi investeringseiendom	7	12 131	-7 916
Resultatandel tilknyttet selskap		367	-561
Finansposter	23	24 750	16 965
Kontantstrøm før endring i arbeidskapital		43 149	31 078
Endring i arbeidskapital			
Kundefordringer og andre fordringer		5 240	19 715
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld		333	-11 899
Endring i andre tidsavgrensningposter		0	0
Betalte skatter		0	0
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		48 722	38 894
Kontantstrømmer knyttet til anskaffelse av eiendom			
Kjøp og påkostning av eiendom	7	-1 181	-5 634
Salg av eiendom	7	0	0
Netto finansielle investeringer		-1 263	11 499
Mottatte renter	23	1 992	758
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-453	6 623
Kontantstrøm fra finanseringsaktiviteter			
Opptak av nye lån		0	0
Netto nedbetaling av lån		-6 872	-46 109
Endring gjeld til morkonsern		319	13 891
Utbetalt konsernbidrag	14	-2 908	-8 907
Betalte renter	23	-26 742	-17 723
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		-36 202	-58 848
Netto endring i kontanter og likvider		12 067	-13 330
Åpningsbalanse kontanter og likvider		9 793	23 123
Kontanter og likvide midler ved periodens slutt		21 860	9 793
Herav bundne kontanter og likvide midler		192	165



NORLANDIA EIENDOM AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2023 (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 07.03.2024.

2 Regnskapsprinsipper

- 2.1 Hovedprinsipper
- 2.2 Endring av regnskapsprinsipper
- 2.3 Konsolidering og virksomhetssammenslutninger
- 2.4 Investerings eiendom
- 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 Lånekostnader
- 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:

- Investerings eiendom 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 2023 (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 31.12.2023. 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-/mindreverdier på kjøpstidspunktet inngår på egen linje i resultatregnskapet. Konsernets andel av egenkapitalen i tilknyttede selskaper justert for eventuelle mer-/mindreverdier 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 Investerings eiendom

Eiendom som holdes med formål å motta leieinntekter, verdistigning eller begge deler, klassifiseres som investerings eiendom. Investerings eiendom inkluderer også eiendom under utvikling for fremtidig anvendelse som investerings eiendom. Investerings eiendommer 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 investerings eiendom på det tidspunkt hvor kostnaden er påløpt og om villkårene for balanseføring er oppfylt.

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

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



NORLANDIA EIENDOM AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2023 (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 knyttes 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 kontraktsfestede kontantstrømmer, og
- (b) Kontraktsvilkårene 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 2023 (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 2023 (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 kontraktsmessig innvinnes.



NORLANDIA EIENDOM AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2023 (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 forsikringsselskap, 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 2023 (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, kredittisiko knyttet til kunder og likviditetsrisiko. Hovedformålet for risikostyringen er å etablere rammer for risikoeksponeringen, 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 2023.

Dersom rentenivået hadde være 1% høyere i 2023 ville resultat etter skatt vært MNOK 4,146 lavere, alle andre forhold uendret. Dersom rentenivået hadde være 1% lavere ville resultat etter skatt vært NMOK 4,146 høyere, alle andre forhold uendret.

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

	2023	2022
Banklån	7,32 %	5,78 %



NORLANDIA EIENDOM AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2023 (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 kontraktspart i forhold til kredittrisiko. Etter inngåelse av kontrakter revunderes hvert enkelt kontraktsforhold ved indikasjoner på endret risiko i forhold til den enkelte kontraktspart.

Eksposeringer mot kredittrisiko var ved utgangen av året som følger:

	2023	2022
Lån til tilknyttede selskaper	18 378	11 082
Andre langsiktige fordringer	0	0
Kundefordringer	215	206
Andre kortsiktige fordringer	21 202	33 747
Bankinnskudd	21 860	9 793
Total eksponering	61 655	54 828

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

	2023	2022
Total eksponering	61 655	54 828
Utestående mot tilknyttede selskaper	18 378	11 082
Utestående mot nærstående	20 849	33 443
Bankinnskudd	21 860	9 793
Total eksponering etter nærstående og bankinnskudd	568	510

	2023	2022
Total eksponering etter nærstående og bankinnskudd	568	510
Andel forfalt krav	0	0
Ferske krav (ikke forfalt)	568	510

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



NORLANDIA EIENDOM AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2023 (alle beløp i hele tusen NOK)

Likviditetsrisiko

Styring av likviditetsrisiko innebærer å sørge for at konsernet til en hver 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. 31.12.2023 er som følger:

Eiendeler	Balanseført	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		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	Balanseført	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

Forfallsanalyse pr. 31.12.2022 er som følger:

Eiendeler	Balanseført	Forventet kontantstrøm				
	beløp	1 - 3 mnd	4 - 12 mnd	2024	2025-2027	Etter 5 år
Lån til tilknyttede selskaper i morkonsern	11 082	0	0	0	11 082	0
Andre langsiktige fordringer	0	0	0	0	0	0
Andre kortsiktige fordringer	33 747	18 105	15 643	0	0	0
Kundefordringer	206	206	0	0	0	0
Fordringer på selskap i morkonsern	11	11	0	0	0	0
Bankinnskudd og kontanter	9 793	9 793	0	0	0	0
	54 839	28 115	15 643	0	11 082	0

Forpliktelser	Balanseført	Forventet kontantstrøm				
	beløp	1 - 3 mnd	4 - 12 mnd	2024	2025-2027	Etter 5 år
Lån til selskap i morkonsern	35 000	0	0	0	0	35 000
Gjeld til kredittinstitusjoner, langsiktig	411 222	0	0	6 667	95 406	309 150
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	634	177	28	25	75	330
Leverandørgjeld	1 308	1 308	0	0	0	0
Gjeld på selskap i morkonsern	5 252	5 252	0	0	0	0
Annen kortsiktig gjeld	3 789	3 453	337	0	0	0
	463 873	11 856	5 365	6 692	95 481	344 480



NORLANDIA EIENDOM AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2023 (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, nedsetting 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), fratrasket kontanter og likvide plasseringer. Totalkapital er beregnet som summen av bokført egenkapital og netto rentebærende gjeld (dvs. ulik totalkapital i balansen).

Målsetningen for 2023 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.

	2023	2022
Total rentebærende gjeld	446 222	452 889
Kontanter og likvide plasseringer	21 860	9 793
Netto rentebærende gjeld	424 363	443 096
Total egenkapital	295 210	294 384
Totalkapital	719 573	737 480
Gjeldsgrad	59,0 %	60,1 %

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 2023 (alle beløp i hele tusen NOK)

6 Aksjer i datterselskaper

	Forretn.- 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 %
Sør Gardermoen Invest AS	Oslo	100,0 %
Vestfjord Eiendom AS	Vågan	100,0 %

7 Investerings eiendom

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
Omregningsdifferanser	0	0	0
Virkelig verdi ved utgangen av året	618 000	70 550	688 550
Investeringseiendom klassifisert som holdt for salg	0	0	0
Investeringseiendom holdt under finansiell leasing	0	0	0

Konsernet har ikke kjøpt eller solgt noen eiendommer i 2023.

Oversikt over bevegelser i 2022:

	Hotell eiendom	Øvrig eiendom	Totalt
Virkelig verdi ved inngangen av året	612 000	73 950	685 950
<u>Tilgang:</u>			
Kjøp av eiendom	0	0	0
Påkostninger på eiendom	5 634	0	5 634
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	10 366	-2 450	7 916
Omregningsdifferanser	0	0	0
Virkelig verdi ved utgangen av året	628 000	71 500	699 500



NORLANDIA EIENDOM AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2023 (alle beløp i hele tusen NOK)

Investeringseiendom klassifisert som holdt for salg	0	0	0
Investeringseiendom holdt under finansiell leasing	0	0	0

Konsernet har ikke kjøpt eller solgt noen eiendommer i 2022.

Resultatposter knyttet til investeringseiendom

	2023	2022
Leieinntekter fra investeringseiendom	60 135	52 034
Kostnader knyttet til utleid eiendom	8 775	12 189
Kostnader knyttet til ikke utleid eiendom	0	0

Oversikt 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 %

Oversikt input verdsettelse 2022:

	Hotell eiendom	Øvrig eiendom
Verdsettelsesnivå	3	3
Verdsettelsesmodell	DCF	DCF
Verdi 31.12.2022 (tall i hele tusen)	628 000	71 500
Antall kvadratmeter	45 508	3 154
Salgsverdi pr kvm range	2601 - 46712	6154 - 18364
Salgsverdi pr kvm gjennomsnitt	13 800	10 304
Faktisk leie pr. kvm. (range)	258 - 2607	681 - 1627
Faktisk leie pr. kvm (gjennomsnitt)	1 007	1 478
Markedsleie pr. kvm. (range)	319 - 2585	1000 - 1578
Markedsleie pr. kvm. (gjennomsnitt)	982	1 184
Forventet prisstigning	2,00 %	2,00 %
Andel eierkostnader (range)	5,4 - 19,0%	5,0% - 24,9%
Diskonteringsrente (range)	7,2% - 10,7%	7,9% - 12,2%
Diskonteringsrente (gjennomsnitt)	8,59 %	9,26 %



NORLANDIA EIENDOM AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2023 (alle beløp i hele tusen NOK)

Sensitivitetsanalyse 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 %	43 863	74 087	89 200	104 312	119 424	134 536
	-0,75 %	17 724	46 468	60 839	75 211	89 583	103 955
	-0,50 %	-6 479	20 900	34 590	48 280	61 969	75 659
	-0,25 %	-28 959	-2 841	10 218	23 277	36 336	49 396
	0,00 %	-49 898	-24 949	-12 475	0	12 475	24 949
	0,25 %	-69 454	-45 591	-33 660	-21 729	-9 797	2 134
	0,50 %	-87 763	-64 912	-53 486	-42 061	-30 636	-19 210
	0,75 %	-104 942	-83 036	-72 083	-61 130	-50 177	-39 224
	1,00 %	-121 096	-100 074	-89 562	-79 051	-68 540	-58 029

Virkelig verdi av investeringseiendom

Investeringseiendommer vurderes til virkelig verdi basert på innhentede verddivurderinger 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 leieinnbetalinger

Disse estimeres basert på faktisk lokasjon, type og tilstand på den aktuelle bygningen. Estimatet 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 2023 (alle beløp i hele tusen NOK)

8 Driftsmidler

Driftsmidler (inkl driftsløsøre, inventar o.l.)

	2023	2022
<u>Anskaffelseskost:</u>		
Anskaffelseskost pr. 01.01	917	987
Tilgang i løpet av året	0	917
Avgang i løpet av året	0	-987
Anskaffelseskost pr. 31.12	917	917
<u>Av- og nedskrivninger:</u>		
Av- og nedskrivninger pr. 01.01	10	987
Avskrivninger i løpet av året	115	10
Nedskrivninger i løpet av året	0	0
Avgang i løpet av året	0	-987
Av- og nedskrivninger pr. 31.12	124	10
Bokført verdi pr. 31.12	793	907



NORLANDIA EIENDOM AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2023 (alle beløp i hele tusen NOK)

9 Tilknyttede selskaper

Tilknyttede selskaper 2023:

	Eierandel	Balanseført verdi 01.01	Resultat- andel	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

Tilknyttede selskaper 2022:

	Eierandel	Balanseført verdi 01.01	Resultat- andel	Tilgang / avang	Balanseført verdi 31.12
Andøy Industriutleiebygg AS	50,0 %	0	183	1 669	1 853
Bondelia Holding AS	30,0 %	0	287	0	287
Pancom AS	22,2 %	73 423	0	-73 423	0
Storgata 1 Invest AS	50,0 %	0	-42	1 603	1 560
Storgata 69 Andenes AS	33,0 %	2 058	137	0	2 195
Strøms Eiendommer AS	50,0 %	4 724	-4	0	4 719
Sum		80 205	561	-70 151	10 615

10 Aksjer i andre selskaper

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 2022:

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

Aksjer i andre selskaper

Aksjer i andre selskaper er investeringer i selskaper der konsernet både har liten inflytelse 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 2023 (alle beløp i hele tusen NOK)

11 Finansielle instrumenter

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

Finansielle instrumenter pr. 31.12.2022:

	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	11 082	0	11 082
Andre langsiktig fordringer	0	0	0	0	0
Kundefordringer og andre fordringer	0	0	33 953	0	33 953
Fordring til selskap i morkonsern	0	0	11	0	11
Kontanter og kontantekvivalenter	0	0	9 793	0	9 793
Sum finansielle eiendeler	0	60 249	54 839	0	115 088

Forpliktelser:

Lån fra selskap i morkonsern	0	0	0	35 000	35 000
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	0	0	0	411 222	411 222
Finansielle derivater	0	0	0	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0	0	634	634
Gjeld til selskap i morkonsern	0	0	0	5 252	5 252
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	5 098	5 098
Sum finansielle forpliktelser	0	0	0	463 873	463 873

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 2023 (alle beløp i hele tusen NOK)

12 Kundefordringer og andre kortsiktige fordringer

	2023	2022
Kundefordringer	215	206
Andre fordringer	21 202	33 747
Sum fordringer	21 417	33 953

	2023	2022
Avsetning for tap på krav ved inngangen av året	69	24
Årets avsetning til tap på krav	0	46
Årets konstaterte tap	0	0
Reversert tidligere avsetning	-61	0
Endring i avsetning på tap på krav pga kjøp/salg av virksomheter	0	0
Avsetning for tap på krav ved utgangen av året	8	69

Forfalte kundefordringer:

	2023	2022
Ikke forfalt og innenfor 30 dager	215	206
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
	215	206

13 Bankinnskudd

	2023	2022
Kontanter og bankinnskudd	21 667	9 628
Bundne midler	192	165
Sum	21 860	9 793

	2023	2022
Skattetrekk	192	165
Sperret for husleieavtale	0	0
Andre bundne midler	0	0
Sum	192	165



NORLANDIA EIENDOM AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2023 (alle beløp i hele tusen NOK)

14 Aksjekapital, aksjonærer og egenkapital

	2023	2022
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. 31.12.2023 av:

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

Utbytte og konsernbidrag

Selskapet har utbetalt følgende utbytte/konsernbidrag:

Ordinære aksjer:

	2023	2022
Konsernbidrag	2 908	8 907
	<u>2 908</u>	<u>8 907</u>

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

2024
-4 010
<u>-4 010</u>

15 Rentebærende gjeld

	2023	2022
Total rentebærende gjeld til pålydende	411 222	417 889
Andel gjeld som er rentesikret	0	0
Sikringsgrad	0,0 %	0,0 %

Gjennomsnittlig effektiv rente inkludert margin ved årsslutt

7,32 %	5,78 %
--------	--------

	2023	2022
Total rentebærende gjeld til pålydende	411 222	417 889
Gjenværende ikke amortisert etableringsgebyr	0	0
Bokført verdi rentebærende gjeld	<u>411 222</u>	<u>417 889</u>
Første års avdrag og øvrig kortsiktig rentebærende gjeld	6 667	6 667
Langsiktig rentebærende gjeld eksklusiv første års avdrag	<u>404 556</u>	<u>411 222</u>

Forfallsfordeling langsiktig rentebærende gjeld:

	2023	2022
Forfall i 2025 - 2028	111 606	102 072
Forfall i 2029 eller senere	292 950	309 150
Sum	<u>404 556</u>	<u>411 222</u>

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

	2023	2022
Investerings eiendom	681 350	692 100
Driftsmidler	0	0
Sum pantsatte eiendeler	<u>681 350</u>	<u>692 100</u>
Gjeld sikret ved pant	<u>411 222</u>	<u>417 889</u>



NORLANDIA EIENDOM AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2023 (alle beløp i hele tusen NOK)

Garantiforpliktelser

	2023	2022
Kausjonsanvar for tilknyttet selskap	1 000	8 800
Kausjonsanvar for nærstående selskap	0	0
Kausjonsanvar for konsernselskap	0	0
Garantiansvar for tilknyttet selskap	13 850	0
	<u>14 850</u>	<u>8 800</u>

16 Utsatt skatt

Endring i forpliktelser ved utsatt skatt:

	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
Effekt av endret skattesats	0	0	0
Føringer direkte mot egenkapitalen	0	0	0
Valutaendringer	0	0	0
Sum pr. 31.12.2023	<u>-70 672</u>	<u>0</u>	<u>-70 672</u>

	Investerings- eiendom	Øvrige poster	Sum
Sum pr. 01.01.2022	-61 194	-6 767	-67 960
Utsatt skatt ved kjøp og salg av selskap	0	0	0
Resultatført utsatt skatt	-6 981	6 210	-771
Føringer direkte mot egenkapitalen	0	0	0
Effekt av endret skattesats	0	0	0
Valutaendringer	0	0	0
Sum pr. 31.12.2022	<u>-68 174</u>	<u>-557</u>	<u>-68 731</u>

Regnskapsført utsatt skatteforpliktelse:

	2023	2022
Forpliktelser ved utsatt skatt	-70 672	-68 731
	<u>-70 672</u>	<u>-68 731</u>

Betalbar skatt i balansen:

	2023	2022
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:

	2023	2022
	0	0
Sum	<u>0</u>	<u>0</u>



NORLANDIA EIENDOM AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2023 (alle beløp i hele tusen NOK)

17 Utsatt skattefordel

Endring i eiendeler ved utsatt skatt:

	Finansielle derivater	Underskudd til fremføring	Avsetninger	Sum
Sum pr. 01.01.2023	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

	Finansielle derivater	Underskudd til fremføring	Avsetninger	Sum
Sum pr. 01.01.2022	0	5 511	5	5 516
Utsatt skatt ved kjøp og salg av selskap	0	0	0	0
Resultatført utsatt skattefordel	0	-4 649	10	-4 638
Effekt av endret skattesats	0	0	0	0
Valutaendringer	0	0	0	0
Sum pr. 31.12.2022	0	862	15	877

Beskrivelse av fremførbart underskudd:

	2023	2022
Ingen forfallsfrist	3 474	3 919
Sum underskudd til fremføring	3 474	3 919

18 Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld er som følger:

	2023	2022
Leverandørgjeld	1 201	1 308
Skyldig offentlige avgifter, skattetrekk og lignende	1 930	1 673
Annen kortsiktig gjeld	2 300	2 117
Sum	5 431	5 098

19 Leieinntekter

Innregnede leieinntekter:

	2023	2022
Innregnet minimumsleie fra minimumsbetaling	47 693	44 098
Innregnet variabel leie	12 441	7 936
Sum leieinntekter	60 135	52 034

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

	2023	2022
Innen 1 år	49 316	51 378
2 til 5 år	152 030	159 659
Etter 5 år	68 147	81 738
Sum	269 493	292 774



NORLANDIA EIENDOM AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2023 (alle beløp i hele tusen NOK)

20 Andre inntekter

Andre inntekter er som følger:

	2023	2022
Prosjektledelse	0	100
Forretningsførerhonorar	600	600
Øvrige inntekter	259	303
Sum andre inntekter	859	1 002

21 Driftskostnader eiendom og andre driftskostnader

Eiendomskostnader:

	2023	2022
Vedlikeholdskostnader	7 008	10 191
Driftskostnader eiendom	1 767	1 998
Sum eiendomskostnader	8 775	12 189

Andre driftskostnader:

	2023	2022
Advokat- og konsulenthonorarer	1 384	2 659
Revisjonshonorarer	633	560
Leiekostnader	628	562
Andre driftskostnader	473	616
Tap på fordringer	-63	16
Avskrivninger	115	10
Sum andre driftskostnader	3 169	4 423

Konsenet som leietaker - operasjonelle leieavtaler

Leieavtaler er knyttet til leie av tomter og lokaler.

Leiekostnad bestod av følgende:

	2023	2022
Ordinære leiebetalinger	628	562
Sum	628	562

Fremtidig minimumsutbetalinger knyttet til ikke kansellerbare leieavtaler forfaller som følger:

	2023	2022
Innen 1 år	477	736
2 til 5 år	0	423
Etter 5 år	0	0
Sum	477	1 159



NORLANDIA EIENDOM AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2023 (alle beløp i hele tusen NOK)

22 Lønnskostnader

Lønnskostnader er som følger:

	2023	2022
Lønninger	3 158	3 145
Arbeidsgiveravgift	596	500
Pensjonskostnader	410	368
Andre ytelser	33	26
Sum lønnskostnader	4 197	4 040

Antall årsverk som har vært sysselsatt i regnskapsåret:

	2023	2022
Norge	3,0	3,0
Sum	3,0	3,0

Ytelser til ledende ansatte

	Daglig leder	Styre
Lønn	1 465 612	
Pensjonsutgifter		
Styrehonorar		
Annen godtgjørelse	228 062	
Sum	1 693 674	0

Godtgjørelse til revisor:

	2023	2022
Ordinær revisjon	450	400
Teknisk regnskapsbistand	75	65
Andre tjenester	108	95
Sum	633	560

23 Finansinntekter og finanskostnader

Finansinntekter er som følger:

	2023	2022
Renteinntekter	1 892	758
Renteinntekter konsern	0	0
Gevinst ved realisasjon av aksjer	0	0
Andre finansinntekter	853	229
Sum finansinntekter	2 744	987

Finanskostnader er som følger:

	2023	2022
Rentekostnader fra lån målt til amortisert kost	26 742	17 723
Rentekostnader konsern	2 569	1 518
Nedskrivning av finansinvesteringer	0	0
Tilbakeført tidligere års nedskrivning av finansinvesteringer	0	0
Andre finanskostnader	2	27
Sum finanskostnader	29 312	19 268

Rentekostnader:

	2023	2022
Rentekostnad på lån	26 742	17 723
Diskontering av avsetninger	0	0
Sum rentekostnader ved effektiv rentes metode	26 742	17 723



NORLANDIA EIENDOM AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2023 (alle beløp i hele tusen NOK)

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

	2023	2022
Rentederivater	0	0
Sum gevinst/tap holdt for omsetning	0	0

24 Skattekostnad

Skattekostnaden fremkommer som følger:

	2023	2022
Betalbar skatt	0	0
Endring utsatt skattefordel	111	4 638
Endring utsatt skatt	1 941	771
Sum skattekostnad	2 052	5 409
Resultat før skatt	5 786	22 580
Skattekostnad kalkulert med 22%	1 273	4 968
Effekt av endret skattesats	0	0
Tilgang utsatt skatt ved kjøp av selskap	0	0
Avgang utsatt skatt ved salg av selskap	0	0
Avgang utsatt skattefordel ved salg av selskap	0	0
Avgitt konsernbidrag til andre konsernselskap	0	0
Mottatt konsernbidrag fra andre konsernselskap	882	570
Ikke skattepliktige inntekter	-184	-6
Ikke fradragsberettigede kostnader	0	0
Resultat fra tilknyttede selskap	81	-123
Annet	0	0
Sum skattekostnad	2 052	5 409

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	40,7 %
Roger Adolfsen	Styreleder	40,7 %
Oslo Corporate Holding AS	Kontrolleres av Kristian Adolfsen og Roger Adolfsen	
Oslo Corporate Holding AS	Norlandia Holding AS er tilknyttet selskap	27,5 %
Norlandia Fastigheter AB	Kontrolleres av Kristian Adolfsen og Roger Adolfsen	12,7 %
Norlandia Hotel Group AS	Eies 100 % av Hospitality Invest AS	
Pioneer Property Group ASA	Kontrolleres av Kristian Adolfsen og Roger Adolfsen	23,6 %
HI Capital AS	Kontrolleres av Kristian Adolfsen og Roger Adolfsen	9,5 %
Tanumstrands Fastighets AB	Kontrolleres av Kristian Adolfsen og Roger Adolfsen	7,7 %
Bearsons AB	Kontrolleres av Kristian Adolfsen og Roger Adolfsen	4,5 %
Kara Invest AS	Eies 100 % av Kristian Adolfsen og Roger Adolfsen	3,9 %
Hotel Stormen AS	Kontrolleres 51% av Kristian Adolfsen og Roger Adolfsen	

Inntekter knyttet til transaksjoner med nærstående selskaper:

Selskap	Transaksjon	2023	2022
Norlandia Hotel Group AS inkl. datterselskaper	Leieinntekter hotell eiendommer	50 512	42 918
Sum inntekter nærstående		50 512	42 918



NORLANDIA EIENDOM AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2023 (alle beløp i hele tusen NOK)

Langsiktige fordringer nærstående parter og tilknyttede selskaper:

	2023	2022
Bondelia Holding AS inkl. datterselskap	17 526	11 082
Storgata 1 Invest AS	404	0
Storgata 40 Andenes AS	448	0
Norlandia Holding AS inkl. datterselskaper	0	0
Sum langsiktige fordringer nærstående parter	18 378	11 082

Kortsiktige fordringer nærstående parter og tilknyttede selskaper:

	2023	2022
Norlandia Hotel Group AS inkl. datterselskaper	10 165	4 952
Pioneer Property Group ASA	10 684	23 174
Hotel Stormen AS / Dronningen Utvikling AS	0	5 296
Øvrige nærstående selskaper	0	20
Sum kortsiktige fordringer nærstående parter	20 849	33 443

Kortsiktige gjeld nærstående parter:

	2023	2022
Norlandia Hotel Group AS, inkl. datterselskaper	500	199
Øvrig gjeld nærstående	4	2
Sum kortsiktig gjeld nærstående parter	504	200

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

2023

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	2023	2022
Salgsinntekt	3	3 780 000	3 819 626
Annen driftsinntekt	3	0	60 000
Sum driftsinntekter		<u>3 780 000</u>	<u>3 879 626</u>
Lønnskostnad	4	4 196 853	4 040 339
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	114 625	9 552
Annen driftskostnad	4	2 381 842	2 580 450
Sum driftskostnader		<u>6 693 319</u>	<u>6 630 341</u>
Driftsresultat		<u>-2 913 319</u>	<u>-2 750 715</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	6	40 269 372	51 267 043
Annen finanskostnad	7	30 735 612	22 683 234
Resultat av finansposter		<u>9 533 760</u>	<u>28 583 809</u>
Resultat før skattekostnad		<u>6 620 441</u>	<u>25 833 094</u>
Skattekostnad på resultat	8	1 278 194	6 127 107
Årsresultat		<u>5 342 247</u>	<u>19 705 987</u>
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		5 342 247	19 705 987
Sum overføringer		<u>5 342 247</u>	<u>19 705 987</u>



Balanse Norlandia Eiendom AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	792 823	907 448
Sum varige driftsmidler		<u>792 823</u>	<u>907 448</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	9	220 432 051	127 701 988
Lån til foretak i samme konsern	10	241 707 526	355 104 000
Investeringer i tilknyttet selskap	11	10 731 145	9 467 812
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	10	18 378 104	11 081 906
Investeringer i aksjer og andeler		60 248 870	60 248 870
Sum finansielle anleggsmidler		<u>551 497 697</u>	<u>563 604 577</u>
Sum anleggsmidler		<u>552 290 519</u>	<u>564 512 024</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Andre kortsiktige fordringer		10 854 555	24 930 968
Konsernfordringer	10	45 860 294	73 783 871
Sum fordringer		<u>56 714 849</u>	<u>98 714 840</u>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	16 653 322	2 681 901
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		<u>16 653 322</u>	<u>2 681 901</u>
Sum omløpsmidler		<u>73 368 170</u>	<u>101 396 740</u>
Sum eiendeler		<u>625 658 690</u>	<u>665 908 765</u>

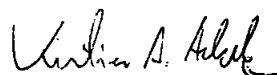


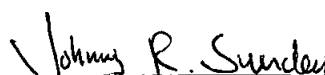
Balanse Norlandia Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	13	35 000 000	35 000 000
Annen innskutt egenkapital		5 149 873	2 021 837
Sum innskutt egenkapital		<u>40 149 873</u>	<u>37 021 837</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital		121 023 312	115 681 066
Sum opptjent egenkapital		<u>121 023 312</u>	<u>115 681 066</u>
Sum egenkapital	14	<u>161 173 185</u>	<u>152 702 903</u>
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	8	39 984	31 592
Sum avsetning for forpliktelser		<u>39 984</u>	<u>31 592</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig konserngjeld	10	35 000 000	35 000 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	411 222 212	417 888 884
Sum annen langsiktig gjeld		<u>446 222 212</u>	<u>452 888 884</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		494 980	428 104
Skyldig offentlige avgifter		360 242	288 582
Kortsiktig konserngjeld	10	15 501 820	57 973 055
Annen kortsiktig gjeld		1 866 266	1 595 645
Sum kortsiktig gjeld		<u>18 223 309</u>	<u>60 285 386</u>
Sum gjeld		<u>464 485 505</u>	<u>513 205 862</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>625 658 690</u>	<u>665 908 765</u>

Oslo, 07.03.2024
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)

	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
+/- Resultat før skattekostnad	6 620	25 833
- Periodens betalte skatt	0	0
- Gevinst/tap ved salg av anleggsmidler/aksjer	0	0
+ Ordinære avskrivninger	115	10
+/- Endring kundefordringer	0	0
+/- Endring leverandørgjeld	67	108
+/- Poster klassifisert som invest. eller finans akt.	0	0
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter	14 419	21 621
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	21 221	47 571
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
+ Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	0
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	0	-917
+ Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler	0	23 174
- Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler	-1 263	-13 272
- Endring andre investeringer	-7 296	1 544
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-8 560	10 529
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
+ Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	0	0
- Netto nedbetaling av langsiktig gjeld	-6 667	-45 111
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	0	0
Endring på investering i datter	-92 730	-39 153
Konsernbidrag	1 858	-10 088
+ Netto endring konsernmellomværende	98 849	20 568
+/- Konsernbidrag		
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	1 310	-73 784
= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	13 971	-15 684
+ Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 1.1.	2 682	18 366
= Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 31.12.	16 653	2 682



Noter til regnskapet 2023

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.

Kontantstrømpoppstilling

Kontantstrømpoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden.



Noter til regnskapet 2023

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

Driftsinntekter fordeler seg slik :

	2023	2022
Honorar for forretningsførsel konsern	3 780 000	3 819 626
Salgsgevinster	0	60 000
Sum	3 780 000	3 879 626

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

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	3 157 554	3 144 913
Arbeidsgiveravgift	596 446	500 442
Pensjonskostnader	409 898	368 488
Andre ytelser	32 955	26 495
Sum	4 196 853	4 040 339

Gjennomsnittlig antall årsverk	3	3
--------------------------------	---	---

Ytelser til ledende personer	Daglig leder
Lønn	1 465 612
Annen godtgjørelse	228 062
Sum	1 693 674

OTP

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

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2023 utgjør kr 159 341,- ekskl. mva.

Revisjon inkl.teknisk regnskapsbistand	159 341
Sum	159 341



Noter til regnskapet 2023

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	-124 177
Balanseført verdi 31.12	792 823
Årets avskrivninger	114 625
Avskrivningssats	12,5%
Avskrivningsplan	Lineær
Økonomisk levetid	8 år

Note 6 Finansinntekter

Finansinntekter viser følgende fordeling:

	2023	2022
Renteinntekter	553 090	47 274
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	19 541 000	17 258 870
Renteinntekt fra nærstående selskap	1 002 402	623 563
Gevinst salg aksjer	0	0
Andre finansinntekter	6 796	217 162
Mottatt konsernbidrag	18 330 551	33 120 174
Mottatt utbytte	835 533	0
Sum	40 269 372	51 267 043

Note 7 Finanskostnader

Finanskostnader viser følgende fordeling:

	2023	2022
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	1	2 017 395
Renter og andre finanskostnader	26 741 911	17 722 539
Rentekostnad fra foretak i samme konsern	2 568 700	1 518 300
Garantiprovisjon konsern	1 425 000	1 425 000
Sum	30 735 612	22 683 234



Noter til regnskapet 2023

Note 8 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 269 802	6 609 641
Endring i utsatt skatt	8 392	-482 534
Skattekostnad ordinært resultat	1 278 194	6 127 107

Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	6 620 441	25 833 094
Permanente forskjeller	-19 141 018	-31 102 779
Endring i midlertidige forskjeller	-38 144	2 193 335
Mottatt konsernbidrag	22 340 854	35 712 273
Avgitt konsernbidrag	-9 782 132	-32 635 923
Skattepliktig inntekt	0	0

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-2 762 919	-676 797
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-2 152 069	-7 179 903
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	4 914 988	7 856 700
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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	181 745	143 601	-38 144
Sum	181 745	143 601	-38 144
Grunnlag for utsatt skatt	181 745	143 601	-38 144
Utsatt skatt (22 %)	39 984	31 592	-8 392



Noter til regnskapet 2023

Note 9 Investering i datterselskap

Datterselskapets navn	Måløy Hotel Eiendom AS
Forretningskontor	Gate 1, 6700 Måløy
Eierandel	100%
Egenkapital per 01.01.2023	3 701 997
Årets resultat	1 771 135
Avgitt konsernbidrag	1 817 084
Egenkapital per 31.12.2023	3 656 048

Datterselskapets navn	Vestfjord Eiendom AS
Forretningskontor	Rådhusgata 23, 0158 Oslo
Eierandel	100%
Egenkapital per 01.01.2023	3 000 634
Årets resultat	2 772 543
Avgitt konsernbidrag	2 839 158
Mottatt konsernbidrag	70 000
Egenkapital per 31.12.2023	3 004 020

Datterselskapets navn	Baronen Eiendom AS
Forretningskontor	Rådhusgata 23, 0158 Oslo
Eierandel	100%
Egenkapital per 01.01.2023	7 940 467
Årets resultat	607 726
Avgitt konsernbidrag	623 082
Egenkapital per 31.12.2023	7 925 111

Datterselskapets navn	Andrikken Eiendom AS
Forretningskontor	Rådhusgata 23, 0158 Oslo
Eierandel	100%
Egenkapital per 01.01.2023	7 297 066
Årets resultat	3 591 356
Avgitt konsernbidrag	3 308 421
Egenkapital per 31.12.2023	7 580 001

Datterselskapets navn	Backlund Hotel Eiendom AS
Forretningskontor	Rådhusgata 23, 0158 Oslo
Eierandel	100%
Egenkapital per 01.01.2023	300 880
Årets resultat	2 816 895
Avgitt konsernbidrag	2 902 048
Mottatt konsernbidrag	90 000
Egenkapital per 31.12.2023	305 727



Noter til regnskapet 2023

Datterselskapets navn	Dronningen Hotel AS
Forretningskontor	Dronningens gate 18, 8006 Bodø
Eierandel	100%
Egenkapital per 01.01.2023	14 753 273
Kapitalforhøyelse	84 940 000
Årets resultat	-2 675 749
Mottatt konsernbidrag	7 630 063
Egenkapital per 31.12.2023	104 647 587

Datterselskapets navn	Sør Gardermoen Invest AS
Forretningskontor	Rådhusgata 23, 0158 Oslo
Eierandel	100%
Egenkapital per 01.01.2023	2 071 836
Årets resultat	888 031
Avgitt konsernbidrag	888 031
Egenkapital per 31.12.2023	2 071 836

Datterselskapets navn	Geilo Hotell Eiendom AS
Forretningskontor	Rådhusgata 23, 0158 Oslo
Eierandel	100%
Egenkapital per 01.01.2023	6 896 522
Årets resultat	1 870 854
Avgitt konsernbidrag	1 920 006
Egenkapital per 31.12.2023	6 847 370

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

	2023	2022
Langsiktige fordringer på foretak i samme konsern	241 707 526	355 104 000
Langsiktige fordringer på tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	18 378 104	11 081 906
Kortsiktige fordringer på foretak i samme konsern	45 860 294	73 783 871
Lansiktig gjeld til foretak i samme konsern	35 000 000	35 000 000
Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	15 501 820	57 973 055

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



Noter til regnskapet 2023

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 %	-508 716	-100 563
Strøms Eiendommer AS	Andenes	50 %	199 952	3 606 564
Storgata 69 Andenes AS	Andenes	33 %	-257 934	6 373 433
Storgata 40 Andenes AS	Andenes	44 %	-112 243	-82 243
Andøy Industriutleiebygg AS	Andenes	50 %	325 797	1 839 598
Storgata 1 Invest AS	Andenes	50 %	-543 419	834 268
Damsgård Eiendomsprosjekt AS	Andenes	50 %	-172 101	2 327 899

Note 12 Bankinnskudd

	2023	2022
Bundne skattetrekksmidler	192 289	165 033

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	styrets leder	(40,7)	1 424 500
Kristian Adolfsen	styremedlem	(40,7)	1 424 500
Johnny Richard Sundal	styremedlem	(0,1)	3 224

Note 14 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt EK	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	35 000 000	2 021 837	115 681 066	152 702 903
Mottatt konsernbidrag		3 128 036	0	3 128 036
Årets resultat			5 342 247	5 342 247
Pr 31.12	35 000 000	5 149 873	121 023 312	161 173 185



Noter til regnskapet 2023

Note 15 Gjeld, pantstillelser og garantier m.v.

	2023	2022
Gjeld som forfaller til betaling senere enn fem år	292 950 000	309 150 000
Gjeld som er sikret ved pant o.l.:		
Pantelån inkl. påløpte renter	412 596 831	418 999 401

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

Tall i 1000 kr	2024	2025	2026	2027	2028	Sum	31.12.23
Avdrag til forfall	6 667	6 667	6 667	82 072	16 200	118 273	411 222 212

Garantiforpliktelser

	2023	2022
Kausjonsansvar for tilknyttet selskap	1 000 000	8 800 000
Kausjonsansvar for konsernselskaper	0	180 000
Garantiansvar tilknyttet selskap	13 850 000	0
Sum	14 850 000	8 980 000



Bragernes Torg 2A
3017 Drammen
www.bdo.no

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 2023, 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 2023, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, Alternativ 2 herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen per 31. desember 2023 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 rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 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

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Forataksregisteret: NO 993 606 650 NVA.

side 1 av 2

Pernuo Dokumentnr: KEZ08-EN503-W0CL / 5GBQN-IM6AH-125EP



- 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 avviklet. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for konsernregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle 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)

Printed Dokumenttråkket: ÅRSRÅR ENS03 W0CL / SCBQW IMG4H 12SEP



PENNEO

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

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

Kåre Rødssæteren

Partner

Serienummer: UN:NO-9578-5993-4-715257

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-07 10:53:42 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: KEZQ8-ENS03-W0CL7-SGBQN-IM6AH-12SEP

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>