



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 518 373
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NORLANDIA HOLDING AS
Forretningsadresse: Rådhusgata 23
0158 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Vidar Hov
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 21.04.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	3	228 200	205 380
Annen driftskostnad	3	318 630	196 974
Sum kostnader		546 830	402 354
Driftsresultat		-546 830	-402 354
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	4,5	11 221 789	4 799 386
Sum finansinntekter		11 221 789	4 799 386
Annen finanskostnad	6	52 415	
Sum finanskostnader		52 415	
Netto finans		11 169 374	4 799 386
Resultat før skattekostnad		10 622 544	4 397 032
Skattekostnad	7	920 157	967 347
Årsresultat		9 702 387	3 429 685
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		9 702 386	3 429 685
Sum overføringer og disponeringer		9 702 386	3 429 685



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	103 181 282	99 918 905
Lån til foretak i samme konsern	4	56 500 000	54 500 000
Investeringer i tilknyttet selskap	9	747 000	1
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4	23 233 205	2 854 647
Investeringer i aksjer og andeler	10	3 689 001	3 689 001
Sum finansielle anleggsmidler		187 350 488	160 962 554
Sum anleggsmidler		187 350 488	160 962 554
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer			13 557
Konsernfordringer	4	5 934 302	6 872 459
Sum fordringer		5 934 302	6 886 016
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		698 771	2 540 563
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		698 771	2 540 563
Sum omløpsmidler		6 633 073	9 426 579
SUM EIENDELER		193 983 561	170 389 133
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11	86 652 000	86 652 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Overkurs		60 699 600	60 699 600
Sum innskutt egenkapital		147 351 600	147 351 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	28 157 994	18 455 608
Sum opptjent egenkapital		28 157 994	18 455 608
Sum egenkapital	15	175 509 594	165 807 208
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		13 980 940	0
Sum annen langsiktig gjeld		13 980 940	0
Sum langsiktig gjeld		13 980 940	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 113	2 334
Skyldige offentlige avgifter		25 380	22 560
Kortsiktig konserngjeld	4	4 182 534	4 397 032
Annen kortsiktig gjeld	3	283 000	160 000
Sum kortsiktig gjeld		4 493 027	4 581 926
Sum gjeld		18 473 967	4 581 926
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		193 983 561	170 389 134



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	19	74 514 269	63 860 433
Annen driftsinntekt	20	273 427	85 000
Sum inntekter		74 787 696	63 945 433
Kostnader			
Personalkostnader	22	6 333 083	6 278 822
Driftskostnader eiendom	21	17 571 420	16 798 834
Andre driftskostnader	21	4 047 653	3 999 712
Verdiendring investeringseiendom	7	-42 276 891	-6 519 923
Sum kostnader		-14 324 735	20 557 445
Driftsresultat		89 112 431	43 387 988
Finansinntekter og finanskostnader			
Resultatandel tilknyttet selskap	9	-537 642	-988 380
Finansinntekter	23	8 051 017	20 555 872
Sum finansinntekter		7 513 375	19 567 492
Finanskostnader	23	58 270 141	37 214 215
Sum finanskostnader		58 270 141	37 214 215
Netto finans		-50 756 766	-17 646 723
Resultat før skattekostnad		38 355 665	25 741 265
Skattekostnad	24	11 535 791	-2 311 589
Årsresultat		26 819 874	28 052 854



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	17	12 235 459	9 608 835
Sum immaterielle eiendeler		12 235 459	9 608 835
Varige driftsmidler			
Investeringseiendom	7	961 310 000	707 400 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	8	960 000	678 198
Sum varige driftsmidler		962 270 000	708 078 198
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern		13 165 691	24 923 729
Investeringer i tilknyttet selskap	9	12 713 336	13 535 086
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	25	47 307 362	29 001 868
Investeringer i aksjer og andeler	10	50 947 061	67 529 098
Sum finansielle anleggsmidler		124 133 450	134 989 781
Sum anleggsmidler		1 098 638 909	852 676 814
Omløpsmidler			
Varer			
Leilighet for salg		7 357 520	5 357 520
Sum varer		7 357 520	5 357 520
Fordringer			
Andre fordringer	12	15 022 104	12 080 839
Konsernfordringer			7 960 509
Sum fordringer		15 022 104	20 041 348
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	36 252 177	39 092 205
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		36 252 177	39 092 205
Sum omløpsmidler		58 631 801	64 491 073



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
SUM EIENDELER		1 157 270 710	917 167 887
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	14	86 652 000	86 652 000
Overkurs		60 699 600	60 699 600
Sum innskutt egenkapital		147 351 600	147 351 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	300 778 066	273 958 193
Sum opptjent egenkapital		300 778 066	273 958 193
Sum egenkapital	15	448 129 666	421 309 793
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	16	86 802 493	72 640 078
Sum avsetninger for forpliktelser		86 802 493	72 640 078
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	581 412 486	405 238 868
Øvrig langsiktig gjeld		15 165 048	404 500
Sum annen langsiktig gjeld		596 577 534	405 643 368
Sum langsiktig gjeld		683 380 027	478 283 446
Kortsiktig gjeld			
Første års avdrag langsiktig gjeld	15	9 937 514	6 666 672
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	18	15 823 504	12 907 976
Sum kortsiktig gjeld		25 761 018	19 574 648
Sum gjeld		709 141 045	497 858 094
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 157 270 711	919 167 887



NORLANDIA HOLDING AS

KONSERN

2025

Org.nr. 976 518 373

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



NORLANDIA HOLDING AS

ÅRSBERETNING 2025

SELSKAPETS VIRKSOMHET

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

Konsernet driver virksomhet innenfor følgende 2 hovedområder:

- Norlandia Eiendom - konsernet eier hotelleiendommer som hovedsakelig leies ut på langsiktige leiekontrakter.
- Norlandia Utvikling-konsernet er eier/deleier i selskaper som hovedsakelig driver med eiendomsutvikling.

Konsernet eier og forvalter en portefølje bestående av 21 heleide eiendommer, hovedsakelig hoteller med i overkant av 1 100 hotellrom, hytter og leiligheter. Disse eiendommene har et samlet bruttoareal på ca. 57 000 kvm og 15 av hotelleiendommen er utleid til nærstående part. I tillegg har konsernet deleierskap i 11 tilknyttede selskaper.

VESENTLIG HENDELSER I 2025

Konsernet kjøpte i 2025 Home Hotell Helma i Mo i Rana (110 rom). Eiendommen er utleid på en langsiktig leieavtale til Helma Hoteldrift AS som inngår i Norlandia Hotel Group (nærstående part).

I 2025 ferdigstilte konsernet renovering av rom og fellesarealer ved Thon Hotel Notodden. Videre ble 19 nye hotellrom ved Thon Hotel Andrikken ferdigstilt i aug 2025 og det ble igangsatt renovering av eksisterende rom og fellesarealer ved hotellet med forventet ferdigstilling i april 2026. Samlede kostnadsførte og aktiverte investeringer knyttet til disse og flere mindre prosjekter utgjorde 57,7 mill. kroner i 2025.

RESULTATREGNSKAP OG EGENKAPITAL

Konsernet hadde i 2025 inntekter på til sammen kr. 74,8 mill. Dette består av leieinntekter på kr. 74,5 mill. samt andre inntekter på kr. 0,3 mill. Driftskostnader tilknyttet eiendommene utgjorde kr. 17,6 mill.

Konsernets årsresultat før skatt viser et overskudd på kr. 38,4 mill. Konsernresultat etter skatt viser et overskudd på kr. 26,8 mill.

Totalkapitalen i konsernet var pr. 31.12.25 kr. 1 157,3 mill. og bokført egenkapital var kr. 448,1 mill. Dette gir en egenkapitalandel på 38,7 %.



Morselskapets regnskap viser et overskudd på kr. 9,7 mill. Morselskapet hadde ved årsskiftet en bokført egenkapital på kr. 175,5 mill., herav utgjør fri egenkapital kr. 28,2 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 eksterne verdilvurdering. Hotelleiendommene verdsettes hovedsakelig gjennom diskontering av fremtidige kontantstrømmer. Markedsverdien av konsernet eiendommer utgjorde pr. 31.12.25 kr. 961,3 mill.

Konsernets totale rentebærende gjeld var ved årsskiftet kr. 605,3 mill. Hele lånebeløpet har flytende rente og effektiv rente inkl. margin var ved årsskiftet 6,59 % p.a. Konsernet har pr. 31.12.25 en gjeldsgrad på 55,9 % (i hht. definisjonen 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 leiebeløp, 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 naturrisiko har blitt mer relevant og vil bli overvåket nøye i hht. 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 2025 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.

MILJØ OG FREMTIDIGE MILJØKRAV

Konsernets virksomhet består av utleie av eiendommer, hovedsakelig til aktører innen hotelldrift. Det er leietakerne som står for daglig drift av eiendommene, herunder energiforbruk og miljøtiltak, og de fleste av våre leietakere har egne miljøprogrammer. Konsernet forvalter eiendommene med fokus på langsiktig verdiskaping og vurderer løpende tiltak for å opprettholde og forbedre bygningsmassens standard, herunder tilrettelegging for bærekraftige løsninger ved investeringer i eiendommene.

Konsernet forventer at fremtidige miljø- og klimakrav vil få økende betydning også for utleievirksomheten. Strengere krav til energibruk i bygg og økte forventninger til miljøsertifisering i hotellmarkedet kan medføre behov for tekniske oppgraderinger av bygningsmassen. Videre kan regulatoriske endringer, inkludert EU-taksonomien og kommende rapporteringskrav, påvirke finansieringsvilkår og etterspørselen etter energieffektive bygg. Styret følger utviklingen nøye og vurderer løpende hvilke konsekvenser dette kan få for konsernets eiendomsportefølje.

FREMTIDIG UTVIKLING

Konsernet har hatt et gjennomsnittlig driftsresultat før verdiendring siste 3 år på 42,6 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. 90 % 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 består ved årsskiftet av Roger Adolfsen (styreleder), Kristian A. Adolfsen og Alf Ulven.

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

Antall årsverk i konsernet har i 2025 vært 4.



FORTSATT DRIFT OG DISPONERING AV ÅRSRESULTAT

Årsoppgjøret for 2025 er avlagt under forutsetning av fortsatt drift, og styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede.

Etter ledelsens oppfatning gir det fremlagte regnskapet et rettviseende bilde av resultatet i 2025 og selskapets økonomiske stilling pr. 31.12.25.

Morselskapets resultatregnskap viser et overskudd kr. 9 702 386,- som foreslås avsatt til annen egenkapital.

Oslo, 19. mars 2026

I styret for Norlandia Holding AS

Roger Adolfsen
Styrets leder

Alf Ulven
Styremedlem

Kristian A. Adolfsen
Styremedlem/adm.dir.



NORLANDIA HOLDING - KONSERN

RESULTATREGNSKAP

	Note	Konsern	
		2025	2024
DRIFTSINNEKTER			
Leieinntekter	19	74 514 269	63 860 433
Andre inntekter	20	273 427	85 000
SUM DRIFTSINNEKTER		<u>74 787 696</u>	<u>63 945 433</u>
DRIFTSKOSTNADER			
Driftskostnader eiendom	21	17 571 420	16 798 834
Personalkostnader	22	6 333 083	6 278 822
Andre driftskostnader	21	4 047 653	3 999 712
SUM DRIFTSKOSTNADER		<u>27 952 156</u>	<u>27 077 368</u>
DRIFTSRESULTAT FØR VERDIENDRINGER INVESTERINGSEIENDOM		<u>46 835 540</u>	<u>36 868 065</u>
VERDIENDRING INVESTERINGSEIENDOM	7	<u>42 276 891</u>	<u>6 519 923</u>
SUM DRIFTSRESULTAT		<u>89 112 431</u>	<u>43 387 989</u>
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Resultatandel tilknyttet selskap	9	-537 642	-988 380
Finansinntekter	23	8 051 017	20 555 872
Finanskostnader	23	-58 270 141	-37 214 215
NETTO RESULTAT AV FINANSPOSTER		<u>-50 756 766</u>	<u>-17 646 723</u>
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		<u>38 355 664</u>	<u>25 741 266</u>
Skattekostnad	24	<u>11 535 791</u>	<u>-2 311 589</u>
RESULTAT ETTER SKATT		<u>26 819 873</u>	<u>28 052 855</u>
ANDRE INNEKTER OG KOSTNADER			
Omregningsdifferanser		0	0
SUM ANDRE INNEKTER OG KOSTNADER		<u>0</u>	<u>0</u>
PERIODENS TOTALRESULTAT		<u>26 819 873</u>	<u>28 052 855</u>



NORLANDIA HOLDING - KONSERN

BALANSE

		<i>Konsern</i>	
	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Utsatt skattefordel	17	12 235 459	9 608 835
Investerings eiendom	7	961 310 000	707 400 000
Driftsløsøre, inventar o.l.	8	960 000	678 198
Investeringer i tilknyttede selskap	9	12 713 336	13 535 086
Lån til selskap i morkonsern		13 165 691	24 923 729
Lån til tilknyttede selskaper	25	47 307 362	29 001 868
Aksjer i andre selskaper	10	50 947 061	67 529 098
Andre langsiktige fordringer		0	0
SUM ANLEGGSMIDLER		1 098 638 909	852 676 813
OMLØPSMIDLER			
Leilighet for salg		7 357 520	7 357 520
Andre kortsiktige fordringer	12	15 022 104	12 080 839
Fordring på selskap i morkonsern		0	7 960 509
Kontanter og kontantekvivalenter	13	36 252 177	39 092 205
SUM OMLØPSMIDLER		58 631 800	66 491 073
SUM EIENDELER		1 157 270 710	919 167 886




NORLANDIA HOLDING - KONSERN

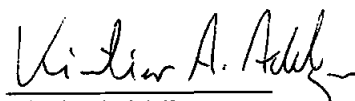
BALANSE

		Konsern	
	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
<u>Innskutt egenkapital</u>			
Aksjekapital	14	86 652 000	86 652 000
Overkursfond		60 699 600	60 699 600
Sum innskutt egenkapital		<u>147 351 600</u>	<u>147 351 600</u>
<u>Annen egenkapital</u>			
Annen egenkapital	14	300 778 066	273 958 193
Sum annen egenkapital		<u>300 778 066</u>	<u>273 958 193</u>
SUM EGENKAPITAL		<u>448 129 666</u>	<u>421 309 793</u>
GJELD			
<u>Langsiktig gjeld</u>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	581 412 486	405 238 868
Utsatt skatt	16	86 802 493	72 640 078
Annen langsiktig gjeld		15 165 048	404 500
Sum annen langsiktig gjeld		<u>683 380 027</u>	<u>478 283 446</u>
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Første års avdrag langsiktig gjeld	15	9 937 514	6 666 672
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	18	15 823 504	12 907 976
Sum kortsiktig gjeld		<u>25 761 018</u>	<u>19 574 648</u>
SUM GJELD		<u>709 141 044</u>	<u>497 858 094</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>1 157 270 710</u>	<u>919 167 886</u>

Oslo, 19. mars 2026
I styret for Norlandia Holding AS


Roger Adolfsen
styrets leder


Alf Ulven
styremedlem


Kristian A. Adolfsen
styremedlem / adm.dir.



NORLANDIA HOLDING AS - KONSERN

Oppstilling over endring i egenkapital

	Innskutt egenkapital		Annen EK	Sum
	Aksjekapital	Overkursfond	Opptjent EK	Egenkapital
Sum pr. 01.01.2025	86 652	60 700	273 958	421 310
Aksjekapitalforhøyelse	0	0	0	0
Utbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	26 820	26 820
Andre inntekter og kostnader	0	0	0	0
Sum pr. 31.12.2025	86 652	60 700	300 778	448 130

	Innskutt egenkapital		Annen EK	Sum
	Aksjekapital	Overkursfond	Opptjent EK	Egenkapital
Sum pr. 01.01.2024	86 652	60 700	245 905	393 257
Aksjekapitalforhøyelse	0	0	0	0
Utbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	28 053	28 053
Andre inntekter og kostnader	0	0	0	0
Sum pr. 31.12.2024	86 652	60 700	273 958	421 310



NORLANDIA HOLDING AS

KONTANTSTRØM KONSERN

	Note	2025	2024
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad:		38 356	25 741
Justert for:			
Avskrivninger	8	115	115
Endringer i virkelig verdi investeringseiendom	7	-42 277	-6 520
Resultatandel tilknyttet selskap	9	538	988
Finansposter	23	31 964	24 997
Kontantstrøm før endring i arbeidskapital		28 695	45 322
Endring i arbeidskapital			
Kundefordringer og andre fordringer		-2 941	2 693
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld		2 916	6 597
Endring i andre tidsavgrensingsposter		0	0
Betalte skatter		0	0
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		28 670	54 612
Kontantstrømmer knyttet til anskaffelse av eiendom			
Kjøp og påkostning av eiendom	7	-211 633	-17 780
Salg av eiendom	7	0	34 000
Netto finansielle investeringer		-1 799	-1 740
Mottatte renter	23	1 620	4 519
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-211 813	19 000
Kontantstrøm fra finanseringsaktiviteter			
Opptak av nye lån		186 071	7 350
Netto nedbetaling av lån		-6 627	-6 667
Endring i annen langsiktig gjeld		14 761	-25
Endring fordring til morkonsern		19 719	-32 884
Kapitalforhøyelse		0	0
Utbytte		0	0
Betalte renter	23	-33 621	-29 517
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		180 303	-61 743
Netto endring i kontanter og likvider		-2 840	11 869
Åpningsbalanse kontanter og likvider		39 092	27 223
Kontanter og likvide midler ved periodens slutt		36 252	39 092
Herav bundne kontanter og likvide midler		310	321



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2025 (alle beløp i hele tusen NOK)

1 Generell informasjon

Norlandia Holding AS er et aksjeselskap registrert i Norge. Selskapets hovedkontor er lokalisert i Rådhusgata 23, Oslo. Selskapet er morselskap i eiendomskonsernet Norlandia Holding 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 19.03.2026.

2 Regnskapsprinsipper

- 2.1 Hovedprinsipper
- 2.2 Endring av regnskapsprinsipper
- 2.3 Konsolidering og virksomhetssammenslutninger
- 2.4 Investeringseiendom
- 2.5 Driftsmidler
- 2.6 Leieavtaler
- 2.7 Finansielle instrumenter
- 2.8 Kundefordringer
- 2.9 Kontanter og kontantekvivalenter
- 2.10 Egenkapital
- 2.11 Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld
- 2.12 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:

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

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



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2025 (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 31.12.2025. 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 aksjonærvtaler eller andre avtaler

Investeringer i tilknyttede selskaper

Tilknyttede selskaper er enheter hvor konsernet har betydelig innflytelse, men ikke kontroll (normalt ved eierandel på mellom 20% og 50%), over den finansielle og operasjonelle styringen. Tilknyttede selskaper inngår i konsernregnskapet fra det tidspunktet konsernet oppnår vesentlig innflytelse, og frem til det tidspunktet konsernet mister den betydelige innflytelsen. Tilknyttede selskaper innregnes etter egenkapitalmetoden. Konsernets andel av resultatet i tilknyttede selskaper justert for effekten av eventuelle mer-/mindreverdi på kjøpstidspunktet inngår på egen linje i resultatregnskapet. Konsernets andel av egenkapitalen i tilknyttede selskaper justert for eventuelle mer-/mindreverdi og eventuell goodwill presenteres på egen linje i balansen.

Eliminering av transaksjoner ved konsolidering

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

2.4 Investeringseiendom

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

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

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

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



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2025 (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.



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2025 (alle beløp i hele tusen NOK)

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.

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 HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2025 (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 førstegangs balanseføring av en gjeld eller eiendel i en transaksjon, som ikke er en virksomhetssammenlutning, 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 inntektskatt 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, inkludert opptjent omsetningsleie, inntektføres i takt med utleieperioden. Inntekter som oppstår ved viderefakturering av kostnader til leietakere inntektsføres i den perioden de kontraktmessig innvinnes.



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2025 (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 HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2025 (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, kredittrisiko 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. Det eksisterer ingen rentebindingsavtaler som er inngått ved utgangen av 2025.

Dersom rentenivået hadde være 1% høyere i 2025 ville resultat etter skatt vært MNOK 5,016 lavere, alle andre forhold uendret. Dersom rentenivået hadde være 1% lavere ville resultat etter skatt vært NMOK 5,016 høyere, alle andre forhold uendret.

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

	2025	2024
Banklån	6,59 %	7,32 %



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2025 (alle beløp i hele tusen NOK)

Kreditrisiko

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

Eksposeringen mot kreditrisiko var ved utgangen av året som følger:

	2025	2024
Lån til tilknyttede selskaper	47 307	29 002
Lån til selskap i konsern	13 166	32 884
Langsiktige fordringer	0	0
Kundefordringer	344	317
Andre kortsiktige fordringer	14 678	11 764
Bankinnskudd	36 252	39 092
Total eksponering	<u>111 747</u>	<u>113 059</u>

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

	2025	2024
Total eksponering	111 747	113 059
Utestående mot tilknyttede selskaper	47 307	29 002
Utestående mot selskap i konsern	13 166	32 884
Utestående mot nærstående	13 322	9 818
Bankinnskudd	36 252	39 092
Total eksponering etter nærstående og bankinnskudd	<u>1 701</u>	<u>2 263</u>

	2025	2024
Total eksponering etter nærstående og bankinnskudd	1 701	2 263
Andel forfalt krav	0	0
Ferske krav (ikke forfalt)	<u>1 701</u>	<u>2 263</u>

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



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2025 (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. 31.12.2025 er som følger:

Eiendeler	Balansført	Forventet kontantstrøm				
	beløp	1 - 3 mnd	4 - 12 mnd	2027	2028-2030	Etter 5 år
Lån til tilknyttede selskaper i morkonsern	47 307	0	0	18 892	0	28 415
Andre langsiktige fordringer	0	0	0	0	0	0
Kundefordringer	344	344	0	0	0	0
Fordringer på selskap i morkonsern	13 166	0	0	0	13 166	0
Andre kortsiktige fordringer	14 678	12 394	2 284	0	0	0
Bankinnskudd og kontanter	36 252	36 252	0	0	0	0
	111 747	48 990	2 284	18 892	13 166	28 415

Forpliktelser	Balansført	Forventet kontantstrøm				
	beløp	1 - 3 mnd	4 - 12 mnd	2027	2028-2030	Etter 5 år
Gjeld til kredittinstitusjoner, langsiktig	581 412	0	0	35 783	285 079	260 550
Første års avdrag langsiktig gjeld	9 938	1 833	8 104	0	0	0
Gjeld til kredittinstitusjoner, kortsiktig	0	0	0	0	0	0
Annen langsiktig gjeld	15 165	6	19	14 006	880	255
Leverandørgjeld	8 514	8 514	0	0	0	0
Annen kortsiktig gjeld	7 309	6 758	551	0	0	0
	622 339	17 112	8 674	49 789	285 959	260 805

Forfallsanalyse pr. 31.12.2024 er som følger:

Eiendeler	Balansført	Forventet kontantstrøm				
	beløp	1 - 3 mnd	4 - 12 mnd	2026	2027-2029	Etter 5 år
Lån til tilknyttede selskaper i morkonsern	29 002	0	0	1 818	20 451	6 733
Andre langsiktige fordringer	0	0	0	0	0	0
Kundefordringer	317	317	0	0	0	0
Fordringer på selskap i morkonsern	32 884	2 650	5 311	0	24 924	0
Andre kortsiktige fordringer	11 764	10 764	1 000	0	0	0
Bankinnskudd og kontanter	39 092	39 092	0	0	0	0
	113 059	52 823	6 311	1 818	45 375	6 733

Forpliktelser	Balansført	Forventet kontantstrøm				
	beløp	1 - 3 mnd	4 - 12 mnd	2026	2027-2029	Etter 5 år
Gjeld til kredittinstitusjoner, langsiktig	405 239	0	0	6 667	121 822	276 750
Første års avdrag langsiktig gjeld	6 667	1 667	5 000	0	0	0
Gjeld til kredittinstitusjoner, kortsiktig	0	0	0	0	0	0
Annen langsiktig gjeld	405	6	19	25	75	280
Leverandørgjeld	5 477	5 477	0	0	0	0
Annen kortsiktig gjeld	7 431	6 868	563	0	0	0
	425 218	14 018	5 581	6 692	121 897	277 030



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2025 (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 kreditt-rating 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 emitte nye aksjer.

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

Målsetningen for 2025 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.

	2025	2024
Total rentebærende gjeld	605 331	411 906
Kontanter og likvide plasseringer	36 252	39 092
Netto rentebærende gjeld	569 079	372 813
Total egenkapital	448 130	421 310
Totalkapital	1 017 208	794 123
Gjeldsgrad	55,9 %	46,9 %

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 skjønnutøvelse fra ledesens side.



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2025 (alle beløp i hele tusen NOK)

6 Aksjer i datterselskaper

	Forretn.- Kontor	Stemme- og eierandel
Norlandia Eiendom AS	Oslo	100,0 %
Norlandia Utvikling AS	Oslo	100,0 %
<i><u>Eid av Norlandia Eiendom AS</u></i>		
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 %
Helma Hotelleiendom AS	Mo i Rana	100,0 %
Måloy Hotel Eiendom AS	Vågsøy	100,0 %
Vestfjord Eiendom AS	Vågan	100,0 %
<i><u>Eid av Helma Hotelleiendom AS</u></i>		
Thomas Von Westensgate 3 AS	Mo i Rana	100,0 %
<i><u>Eid av Norlandia Utvikling AS</u></i>		
Bø Utvikling AS	Bø	100,0 %
Oppdal Prosjektutvikling AS	Oslo	100,0 %
Solsiden Eiendomsutvikling AS	Oslo	100,0 %
Spjelkavik Utvikling AS	Oslo	100,0 %
Storslett Eiendom AS	Oslo	100,0 %



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2025 (alle beløp i hele tusen NOK)

7 Investeringseiendom

Oversikt over bevegelser i 2025:

	Hotell eiendom	Øvrig eiendom	Totalt
Virkelig verdi ved inngangen av året	639 500	67 900	707 400
<u>Tilgang:</u>			
Kjøp av eiendom	158 794	9 124	167 917
Påkostninger på eiendom	43 716	0	43 716
Virksomhetskjøp	0	0	0
Kjøp av datterselskap (ikke virksomhetskjøp)	0	0	0
Balansførte 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	57 040	-14 764	42 277
Omregningsdifferanser	0	0	0
Virkelig verdi ved utgangen av året	<u>899 050</u>	<u>62 260</u>	<u>961 310</u>
Investeringseiendom klassifisert som holdt for salg	0	0	0
Investeringseiendom holdt under finansiell leasing	0	0	0

Konsernet har kjøpt aksjer i Helma Hotelleiendom AS som eier hotelleiendom i Mo i Rana med regnskapsmessig virkning 01.07.25. Helma Hotelleiendom AS eier også et datterselskap som eier et leilighetsbygg i Mo i Rana.

Oversikt over bevegelser i 2024:

	Hotell eiendom	Øvrig eiendom	Totalt
Virkelig verdi ved inngangen av året	618 000	99 100	717 100
<u>Tilgang:</u>			
Kjøp av eiendom	0	1 744	1 744
Påkostninger på eiendom	16 036	0	16 036
Virksomhetskjøp	0	0	0
Kjøp av datterselskap (ikke virksomhetskjøp)	0	0	0
Balansførte honorarer ved utleie	0	0	0
Aktiverte finansieringskostnader	0	0	0
Overføring til eiendeler holdt for salg	0	0	0
<u>Avgang og andre endringer:</u>			
Salg	0	-34 000	-34 000
Netto endring som følge av justering til virkelig verdi	5 464	1 056	6 520
Omregningsdifferanser	0	0	0
Virkelig verdi ved utgangen av året	<u>639 500</u>	<u>67 900</u>	<u>707 400</u>
Investeringseiendom klassifisert som holdt for salg	0	0	0
Investeringseiendom holdt under finansiell leasing	0	0	0

Bø Utvikling AS har kjøpt en tomt i Bø i Vesterålen med regnskapsmessig virkning 28.11.24. Konsernet har solgt aksjer i Sør Gardermoen Invest AS som eier tomt på Gardermoen med regnskapsmessig virkning 31.08.24.

Resultatposter knyttet til investeringseiendom

	2025	2024
Leieinntekter fra investeringseiendom	74 514	63 860
Kostnader knyttet til utleid eiendom	17 571	16 799
Kostnader knyttet til ikke utleid eiendom	0	0



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2025 (alle beløp i hele tusen NOK)

Oversikt input verdsettelse 2025:

	Hotell eiendom	Øvrig eiendom
Verdsettelsesnivå	3	3
Verdsettelsesmodell	DCF	DCF
Verdi 31.12.2025 (tall i hele tusen)	899 050	62 260
Antall kvadratmeter	51 018	7 060
Salgsverdi pr kvm range	1880 - 44697	0 - 17818
Salgsverdi pr kvm gjennomsnitt	16 964	8 725
Faktisk leie pr. kvm. (range)	280 - 2946	0 - 1730
Faktisk leie pr. kvm. (gjennomsnitt)	1 469	847
Markedsleie pr. kvm. (range)	353 - 3193	0 - 1695
Markedsleie pr. kvm. (gjennomsnitt)	1 489	898
Forventet prisstigning	2,50 %	2,50 %
Andel eierkostnader (range)	4,0 - 25,0%	0,0% - 28,0%
Diskonteringsrente (range)	9,0% - 11,0%	7,0% - 13,0%
Diskonteringsrente (gjennomsnitt)	10,23 %	9,97 %

Oversikt input verdsettelse 2024:

	Hotell eiendom	Øvrig eiendom
Verdsettelsesnivå	3	3
Verdsettelsesmodell	DCF	DCF
Verdi 31.12.2024 (tall i hele tusen)	639 500	67 900
Antall kvadratmeter	46 266	6 737
Salgsverdi pr kvm range	2575 - 43964	0 - 18182
Salgsverdi pr kvm gjennomsnitt	13 255	9 019
Faktisk leie pr. kvm. (range)	287 - 2832	0 - 1692
Faktisk leie pr. kvm. (gjennomsnitt)	1 243	860
Markedsleie pr. kvm. (range)	322 - 3112	0 - 1648
Markedsleie pr. kvm. (gjennomsnitt)	1 139	887
Forventet prisstigning	4,00 %	4,00 %
Andel eierkostnader (range)	5,0 - 19,0%	0,0% - 27,0%
Diskonteringsrente (range)	9,0% - 11,0%	7,0% - 13,0%
Diskonteringsrente (gjennomsnitt)	10,32 %	10,03 %

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	-0,88 %	47 082	88 767	109 609	130 451	151 293	172 135	213 820
	-0,75 %	28 421	69 053	89 369	109 685	130 001	150 317	190 949
	-0,50 %	-6 860	31 790	51 116	70 441	89 766	109 091	147 742
	-0,25 %	-39 661	-2 843	15 566	33 975	52 384	70 793	107 610
	0,00 %	-70 237	-35 118	-17 559	0	17 560	35 119	70 237
	0,25 %	-98 810	-65 271	-48 501	-31 731	-14 962	1 808	35 347
	0,50 %	-125 573	-93 505	-77 471	-61 436	-45 402	-29 368	2 700
	0,75 %	-150 695	-119 999	-104 651	-89 304	-73 956	-58 608	-27 913
	0,88 %	-162 687	-132 644	-117 622	-102 601	-87 579	-72 558	-42 515



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2025 (alle beløp i hele tusen NOK)

Virkelig verdi av investeringseiendom

Investeringseiendommer vurderes til virkelig verdi basert på innhentede verdivurderinger fra Newsec. Eiendommene verdsettes hovedsaklig gjennom diskontering av fremtidige kontantstrømmer, både kontraktsfestede og forventede. Nøkkelfaktorer er løpende inntekter og utgifter ved eiendommen, markedsleie, diskonteringsrente og inflasjon. Det legges til grunn beliggenhet, attraktivitet, kvalitet, det generelle eiendomsmarkedet og kredittmarkedet, leietakers antatte soliditet og kontraktsstrukturen.

Alle hotell eiendommer er verdsatt basert på neddiskontering av fremtidige kontantstrømmer (DCF modell). Denne modellen anvender en rekke vesentlige ikke observerbare parametre. Disse parametrene inkluderer følgende:

(a) Fremtidige leieinnbetalinger

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

(b) Diskonteringsrente

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

(c) Eierkostnader

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

Øvrige eiendommer er vurdert til antatt salgsverdi pr kvadratmeter.

8 Driftsmidler

Driftsmidler (inkl driftsløsøre, inventar o.l.)

	2025	2024
<u>Anskaffelseskost:</u>		
Anskaffelseskost pr. 01.01	917	917
Tilgang i løpet av året	960	0
Avgang i løpet av året	-917	0
Anskaffelseskost pr. 31.12	<u>960</u>	<u>917</u>
<u>Av- og nedskrivninger:</u>		
Av- og nedskrivninger pr. 01.01	239	124
Avskrivninger i løpet av året	115	115
Nedskrivninger i løpet av året	0	0
Avgang i løpet av året	-353	0
Av- og nedskrivninger pr. 31.12	<u>0</u>	<u>239</u>
Bokført verdi pr. 31.12	<u>960</u>	<u>678</u>



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2025 (alle beløp i hele tusen NOK)

9 Tilknyttede selskaper

Tilknyttede selskaper 2025:

	Eierandel	Balanseført verdi 01.01	Resultatandel	Tilgang / avang	Utbytte	Balanseført verdi 31.12
The Whale AS	20,6 %	147	-58	0	0	90
The Whale Holding AS	20,6 %	0	-1	7	0	6
Andøy Industriutleiebygg AS	50,0 %	2 178	-224	0	-491	1 463
Bondelia Holding AS	30,0 %	0	0	0	0	0
Damsgård Eiendomsprosjekt AS	50,0 %	1 026	-91	0	0	935
Kvitplassen AS	45,0 %	0	0	0	0	0
Storgata 1 Invest AS	50,0 %	1 053	9	0	0	1 063
Storgata 40 Andenes AS	44,4 %	0	0	0	0	0
Storgata 69 Andenes AS	33,0 %	2 682	-15	0	0	2 666
Strøms Eiendommer AS	50,0 %	4 860	41	0	0	4 902
Pennestrøket Eiendom AS	47,2 %	0	0	0	0	0
Østerdalen Golfbane AS	50,0 %	1 589	0	0	0	1 589
Sum		13 535	-338	7	-491	12 713
Bokført verdi tilknyttede selskaper		13 535	-338	7	-491	12 713
Balanseført avsetning for latent forpliktelse		0	0	0	0	0

Inkludert i resultatlinjen resultat fra tilknyttede selskaper inngår NOK 200.000 knyttet til nedskrivning på utlån til tilknyttet selskap.

Tilknyttede selskaper 2024:

	Eierandel	Balanseført verdi 01.01	Resultatandel	Tilgang / avang	Utbytte	Balanseført verdi 31.12
The Whale AS	24,7 %	104	43	0	0	147
Andøy Industriutleiebygg AS	50,0 %	2 017	161	0	0	2 178
Bondelia Holding AS	30,0 %	0	0	0	0	0
Damsgård Eiendomsprosjekt AS	50,0 %	1 164	-138	0	0	1 026
Kvitplassen AS	45,0 %	0	0	0	0	0
Storgata 1 Invest AS	50,0 %	1 352	-299	0	0	1 053
Storgata 40 Andenes AS	44,4 %	0	0	0	0	0
Storgata 69 Andenes AS	33,0 %	2 103	-82	660	0	2 682
Strøms Eiendommer AS	50,0 %	4 875	-15	0	0	4 860
Pennestrøket Eiendom AS	47,2 %	0	0	0	0	0
Østerdalen Golfbane AS	40,0 %	1 548	41	0	0	1 589
Sum		13 163	-288	660	0	13 535
Bokført verdi tilknyttede selskaper		13 163	-288	660	0	13 535
Balanseført avsetning for latent forpliktelse		0	0	0	0	0

Inkludert i resultatlinjen resultat fra tilknyttede selskaper inngår NOK 700.000 knyttet til nedskrivning på utlån til tilknyttet selskap.



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2025 (alle beløp i hele tusen NOK)

10 Aksjer i andre selskaper

Aksjer i andre selskaper 2025:

	Eierandel	Balanseført verdi 01.01	Verdi- endring	Endring nedskrivn.	Tilgang / avang	Balanseført verdi 31.12	Gevinst/tap ved realisasjon
Pancom AS	13,67 %	56 687	-16 582	0	0	40 105	0
Hospitality invest AS	0,55 %	10 317	0	0	0	10 317	0
Øvrige aksjer		1 322	0	0	-516	806	0
Nedskrivning av øvrige aksjer		-797	0	516	0	-281	0
Sum		67 529	-16 582	516	-516	50 947	0

Aksjer i andre selskaper 2024:

	Eierandel	Balanseført verdi 01.01	Verdi- endring	Endring nedskrivn.	Tilgang / avang	Balanseført verdi 31.12	Gevinst/tap ved realisasjon
Pancom AS	15,75 %	60 249	-7 695	0	4 134	56 687	0
Hospitality invest AS	0,55 %	10 317	0	0	0	10 317	0
Øvrige aksjer		1 322	0	0	0	1 322	0
Nedskrivning av øvrige aksjer		-797	0	0	0	-797	0
Sum		71 091	-7 695	0	4 134	67 529	0

Aksjer i andre selskaper

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

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



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2025 (alle beløp i hele tusen NOK)

11 Finansielle instrumenter

Finansielle instrumenter pr. 31.12.2025:

	Finansielle derivater til virkelig verdi over resultatet	Tilgjengelig for salg aksjer	Utlån og fordringer	Finansielle forpliktelser målt til amort kost	Sum
<i>Eiendeler:</i>					
Investeringer i aksjer	0	50 947	0	0	50 947
Lån tilknyttede selskap i morkonsern	0	0	47 307	0	47 307
Andre langsiktig fordringer	0	0	0	0	0
Kundefordringer og andre fordringer	0	0	15 022	0	15 022
Fordring til selskap i morkonsern	0	0	13 166	0	13 166
Kontanter og kontantekvivalenter	0	0	36 252	0	36 252
Sum finansielle eiendeler	0	50 947	111 747	0	162 694
<i>Forpliktelser:</i>					
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	0	0	0	581 412	581 412
Finansielle derivater	0	0	0	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0	0	15 165	15 165
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	0	0	0	0	0
Første års avdrag langsiktig gjeld	0	0	0	9 938	9 938
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	0	0	0	15 824	15 824
Sum finansielle forpliktelser	0	0	0	622 339	622 339

Finansielle instrumenter pr. 31.12.2024:

	Finansielle derivater til virkelig verdi over resultatet	Tilgjengelig for salg aksjer	Utlån og fordringer	Finansielle forpliktelser målt til amort kost	Sum
<i>Eiendeler:</i>					
Investeringer i aksjer	0	67 529	0	0	67 529
Lån tilknyttede selskap i morkonsern	0	0	29 002	0	29 002
Andre langsiktig fordringer	0	0	0	0	0
Kundefordringer og andre fordringer	0	0	12 081	0	12 081
Fordring til selskap i morkonsern	0	0	32 884	0	32 884
Kontanter og kontantekvivalenter	0	0	39 092	0	39 092
Sum finansielle eiendeler	0	67 529	113 059	0	180 588
<i>Forpliktelser:</i>					
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	0	0	0	405 239	405 239
Finansielle derivater	0	0	0	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0	0	405	405
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	0	0	0	0	0
Første års avdrag langsiktig gjeld	0	0	0	6 667	6 667
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	0	0	0	12 908	12 908
Sum finansielle forpliktelser	0	0	0	425 218	425 218

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 kreditrisiko. Virkelig verdi av langsiktige fordringer og gjeld antas ikke å avvike vesentlig fra bokført verdi da rentebetingelsene i stor grad er flytende.



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2025 (alle beløp i hele tusen NOK)

12 Kundefordringer og andre kortsiktige fordringer

	2025	2024
Kundefordringer	344	317
Andre fordringer	14 678	11 764
Sum fordringer	<u>15 022</u>	<u>12 081</u>

	2025	2024
Avsetning for tap på krav ved inngangen av året	129	8
Årets avsetning til tap på krav	74	129
Årets konstaterte tap	0	0
Reversert tidligere avsetning	-129	-8
Endring i avsetning på tap på krav pga kjøp/salg av virksomheter	0	0
Avsetning for tap på krav ved utgangen av året	<u>74</u>	<u>129</u>

Forfalte kundefordringer:

	2025	2024
Ikke forfalt og innenfor 30 dager	344	317
Forfalt for 30 - 60 dager siden	0	0
Forfalt for 60 - 90 dager siden	0	0
Forfalt for mer enn 90 dager siden	0	0
	<u>344</u>	<u>317</u>

13 Bankinnskudd

	2025	2024
Kontanter og bankinnskudd	35 942	38 772
Bundne midler	310	321
Sum	<u>36 252</u>	<u>39 092</u>

	2025	2024
Skattetrekk	310	321
Sperret for husleieavtale	0	0
Sum	<u>310</u>	<u>321</u>



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2025 (alle beløp i hele tusen NOK)

14 Aksjekapital, aksjonærer og egenkapital

	2025	2024
Antall ordinære aksjer, pålydende NOK 1,-	86 652 000	86 652 000
Total aksjekapital	86 652	86 652

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

Oversikt over største aksjonærer pr. 31.12.2025 :

	Aksjonær kontrollert av nærstående	Antall aksjer	Eierandel
PIONEER PROPERTY GROUP ASA	Roger og Kristian A. Adolfsen	73 291 720	84,58 %
OSLO CORPORATE HOLDING AS	Roger og Kristian A. Adolfsen	5 684 138	6,56 %
WELLE GRUPPEN AS		3 424 660	3,95 %
ADOLFSEN DØDSBO, KOLBJØRN		810 633	0,94 %
ØVRIGE AKSJONÆRER		3 440 849	3,97 %
SUM		86 652 000	100,00 %

Aksjer kontrollert av styremedlemmer og daglig leder

Roger Adolfsen	Styreleder	36 304 176	41,90 %
Kristian A. Adolfsen	Styremedlem/daglig leder	36 311 698	41,91 %
Alf Ulven	Styremedlem	0	0,00 %

Se note 25 for nærmere oversikt over nærstående.

15 Rentebærende gjeld

	2025	2024
Total rentebærende gjeld til pålydende (langsiktig og kortsiktig)	591 350	411 906
Andel gjeld som er rentesikret	0	0
Sikringsgrad	0,0 %	0,0 %
Gjennomsnittlig vektet effektiv rente inkludert margin ved årsslutt	6,59 %	7,32 %

	2025	2024
Total rentebærende gjeld til pålydende	591 350	411 906
Gjenværende ikke amortisert etableringsgebyr	0	0
Bokført verdi rentebærende gjeld	591 350	411 906
Første års avdrag og øvrig kortsiktig rentebærende gjeld	9 938	6 667
Langsiktig rentebærende gjeld eksklusiv første års avdrag	581 412	405 239

Forfallsfordeling langsiktig rentebærende gjeld:

	2025	2024
Forfall i 2026 - 2029	320 862	128 489
Forfall i 2030 eller senere	260 550	276 750
Sum	581 412	405 239



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2025 (alle beløp i hele tusen NOK)

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

	2025	2024
Investeringseiendom	941 150	682 900
Driftsmidler	0	0
Sum pantsatte eiendeler	941 150	682 900
Gjeld sikret ved pant	591 350	411 906

Garantiforpliktelser

	2025	2024
Kausjonsansvar for tilknyttet selskap	1 000	1 000
Kausjonsansvar for nærstående selskap	0	0
Øvrig garantiansvar	0	0
	1 000	1 000

16 Utsatt skatt

Endring i forpliktelser ved utsatt skatt:

	Investerings- eiendom	Øvrige poster	Sum
Sum pr. 01.01.2025	-72 640	0	-72 640
Utsatt skatt ved kjøp og salg av selskap	0	0	0
Resultatført utsatt skatt	-14 162	0	-14 162
Føringer direkte mot egenkapitalen	0	0	0
Effekt av endret skattesats	0	0	0
Valutaendringer	0	0	0
Sum pr. 31.12.2025	-86 802	0	-86 802

	Investerings- eiendom	Øvrige poster	Sum
Sum pr. 01.01.2024	-73 231	0	-73 231
Utsatt skatt ved kjøp og salg av selskap	0	0	0
Resultatført utsatt skatt	591	0	591
Føringer direkte mot egenkapitalen	0	0	0
Effekt av endret skattesats	0	0	0
Valutaendringer	0	0	0
Sum pr. 31.12.2024	-72 640	0	-72 640

Regnskapsført utsatt skatteforpliktelse:

	2025	2024
Forpliktelser ved utsatt skatt	-86 802	-72 640
	-86 802	-72 640

Betalbar skatt i balansen:

	2025	2024
Årets betalbare skatt	0	0
For mye/lite betalt tidligere år	0	0
Sum betalbar skatt	0	0

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

	2025	2024
Sum	0	0



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2025 (alle beløp i hele tusen NOK)

17 Utsatt skattefordel

Endring i eiendeler ved utsatt skatt:

	Finansielle		Underskudd til	
	derivater	fremføring	Avsetninger	Sum
Sum pr. 01.01.2025	0	9 568	41	9 609
Utsatt skatt ved kjøp og salg av selskap	0	0	0	0
Resultatført utsatt skattefordel	0	2 619	8	2 627
Føringer direkte mot egenkapitalen	0	0	0	0
Effekt av endret skattesats	0	0	0	0
Valutaendringer	0	0	0	0
Sum pr. 31.12.2025	0	12 187	49	12 235

	Finansielle		Underskudd til	
	derivater	fremføring	Avsetninger	Sum
Sum pr. 01.01.2024	0	7 829	59	7 888
Utsatt skatt ved kjøp og salg av selskap	0	0	0	0
Resultatført utsatt skattefordel	0	1 739	-18	1 721
Føringer direkte mot egenkapitalen	0	0	0	0
Effekt av endret skattesats	0	0	0	0
Valutaendringer	0	0	0	0
Sum pr. 31.12.2024	0	9 568	41	9 609

Beskrivelse av fremførbart underskudd:

	2025	2024
Ingen forfallsfrist	55 394	43 491
Sum underskudd til fremføring	55 394	43 491

18 Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld er som følger:

	2025	2024
Leverandørgjeld	8 514	5 477
Skyldig offentlige avgifter, skattetrekk og lignende	2 397	1 787
Annen kortsiktig gjeld	4 912	5 644
Sum	15 824	12 908

19 Leieinntekter

Innregnede leieinntekter:

	2025	2024
Innregnet minimumsleie fra minimumsbetaling	56 324	49 280
Innregnet variabel leie	18 190	14 580
Sum leieinntekter	74 514	63 860



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2025 (alle beløp i hele tusen NOK)

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

	2025	2024
Innen 1 år	69 698	51 562
2 til 5 år	263 620	153 351
Etter 5 år	166 109	43 964
Sum	<u>499 428</u>	<u>248 877</u>

20 Andre inntekter

Andre inntekter er som følger:

	2025	2024
Prosjektledelse	0	0
Forretningsførerhonorar	0	0
Øvrige inntekter	273	85
Sum andre inntekter	<u>273</u>	<u>85</u>

21 Driftskostnader eiendom og andre driftskostnader

Eiendomskostnader:

	2025	2024
Vedlikeholdskostnader	13 966	13 648
Driftskostnader eiendom	3 605	3 151
Sum eiendomskostnader	<u>17 571</u>	<u>16 799</u>

Andre driftskostnader:

	2025	2024
Advokat- og konsulenthonorarer	1 533	1 426
Revisjonshonorarer	775	1 046
Leiekostnader	573	615
Andre driftskostnader	877	677
Tap på fordringer	176	121
Avskrivninger	115	115
Sum andre driftskostnader	<u>4 048</u>	<u>4 000</u>

Konsernet som leietaker - operasjonelle leieavtaler

Leieavtaler er knyttet til leie av tomter og lokaler.

Leiekostnad bestod av følgende:

	2025	2024
Ordinære leiebetalinger	573	615
Sum	<u>573</u>	<u>615</u>

Fremtidig minimumsutbetalinger knyttet til ikke kansellerbare leieavtaler forfaller som følger:

	2025	2024
Innen 1 år	786	536
2 til 5 år	2 474	2 010
Etter 5 år	11 250	0
Sum	<u>14 510</u>	<u>2 546</u>



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2025 (alle beløp i hele tusen NOK)

22 Lønnskostnader

Lønnskostnader er som følger:

	2025	2024
Lønninger	4 541	4 567
Arbeidsgiveravgift	933	947
Pensjonskostnader	734	673
Andre ytelser	125	92
Sum lønnskostnader	<u>6 333</u>	<u>6 279</u>

Antall årsverk som har vært sysselsatt i regnskapsåret:

	2025	2024
Norge	4	4
Sum	<u>4</u>	<u>4</u>

Ytelser til ledende ansatte

	Daglig leder	Styre
Lønn		
Pensjonsutgifter		
Styrehonorar		180
Annen godtgjørelse		
Sum	<u>0</u>	<u>180</u>

Godtgjørelse til revisor:

	2025	2024
Ordinær revisjon	675	850
Teknisk regnskapsbistand	80	120
Andre tjenester	20	76
Sum	<u>775</u>	<u>1 046</u>

23 Finansinntekter og finanskostnader

Finansinntekter er som følger:

	2025	2024
Renteinntekter	1 620	4 519
Renteinntekter konsern	534	0
Gevinst ved realisasjon av aksjer	0	16 000
Verdiendring investeringer i andre aksjer	0	0
Reversert tidligere tapsavsetning utlån	5 800	0
Andre finansinntekter	98	37
Sum finansinntekter	<u>8 051</u>	<u>20 556</u>

Finanskostnader er som følger:

	2025	2024
Rentekostnader fra lån målt til amortisert kost	33 621	29 517
Nedskrivning av finansinvesteringer	24 582	7 695
Tilbakeført tidligere års nedskrivning av finansinvesteringer	0	0
Andre finanskostnader	67	2
Sum finanskostnader	<u>58 270</u>	<u>37 214</u>

Rentekostnader:

	2025	2024
Rentekostnad på lån	33 621	29 517
Diskontering av avsetninger	0	0
Sum rentekostnader ved effektiv rentes metode	<u>33 621</u>	<u>29 517</u>



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2025 (alle beløp i hele tusen NOK)

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

	2025	2024
Rentederivater	0	0
Sum gevinst/tap holdt for omsetning	0	0

24 Skattekostnad

Skattekostnaden fremkommer som følger:

	2025	2024
Betalbar skatt	0	0
Endring utsatt skattefordel	-2 627	-1 721
Endring utsatt skatt	14 162	-591
Sum skattekostnad	11 536	-2 312

	2025	2024
Resultat før skatt	38 356	25 741
Skattekostnad kalkulert med 22%	8 438	5 663
Effekt av endret skattesats	0	0
Tilgang utsatt skatt ved kjøp av selskap	-1 169	0
Avgang utsatt skatt ved salg av selskap	0	-6 388
Avgang utsatt skattefordel ved salg av selskap	0	0
Ikke skattepliktige inntekter	-1 282	-3 520
Ikke fradragsberettigede kostnader	5 430	1 716
Ikke fradragsberettigede tap på fordringer	0	0
Økt skattemessig inntekt (ikke klassifisert som regnskapsmessig inntekt)	0	0
Resultat fra tilknyttede selskap	118	217
Annet	0	0
Sum skattekostnad	11 536	-2 312

25 Transaksjoner med nærstående

Oversikt over transaksjoner med nærstående og eierandeler til nærstående:

Nærstående	Tilknytning	Eierandel i Norlandia Holding AS
Kristian Adolfsen	Styremedlem/Administrerende direktør	41,9 %
Roger Adolfsen	Styreleder	41,9 %
Norlandia Hotel Group AS	Eies 100 % av Hospitality Invest AS	
Pioneer Property Group ASA	Kontrolleres av Kristian Adolfsen og Roger Adolfsen	84,6 %

Inntekter knyttet til transaksjoner med nærstående selskaper:

Selskap	Transaksjon	2025	2024
Norlandia Hotel Group AS inkl. datterselskaper	Leieinntekter hotell eiendommer	65 466	53 907
Hero Norge AS	Leieinntekter øvrige eiendommer	3 362	3 108
Sum inntekter nærstående		68 828	57 015



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2025 (alle beløp i hele tusen NOK)

Langsiktige fordringer nærstående parter og tilknyttede selskaper:

	2025	2024
Bondelia Holding AS inkl. datterselskap	13 317	19 917
Storgata 1 Invest AS	3 506	883
Storgata 40 Andenes AS	1 535	935
The Whale AS	23 233	2 855
Kvitplassen AS	533	533
Østerdalen Golfbane AS	720	720
Pennstrøket Eiendom AS	4 462	3 158
Sum langsiktige fordringer nærstående parter	<u>47 307</u>	<u>29 002</u>

Kortsiktige fordringer nærstående parter og tilknyttede selskaper:

	2025	2024
Norlandia Hotel Group AS	10 992	8 036
Nordmela AS	1 284	0
Hospitality Invest AS	0	781
Bondelia Holding AS inkl. datterselskap	1 000	1 000
Øvrige nærstående selskaper	45	0
Sum kortsiktige fordringer nærstående parter	<u>13 322</u>	<u>9 818</u>

Kortsiktige gjeld nærstående parter:

	2025	2024
Norlandia Hotel Group AS, inkl. datterselskaper	1 674	2 477
Øvrig gjeld nærstående	36	7
Sum kortsiktig gjeld nærstående parter	<u>1 710</u>	<u>2 483</u>

26 Hendelser etter balansedagen

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



Norlandia Holding AS

Morselskap

2025

Organisasjonsnummer

976 518 373

-Årsberetning (felles for mor og konsern)

- Årsregnskap morselskap

-resultatregnskap

-balanse

-kontantstrømoppstilling

-noter

-Revisjonsberetning (mor og konsern)



Resultatregnskap Norlandia Holding AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Lønnskostnad	3	228 200	205 380
Annen driftskostnad	3	318 630	196 974
Sum driftskostnader		546 830	402 354
Driftsresultat		-546 830	-402 354
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	4, 5	11 221 789	4 799 386
Annen finanskostnad	6	52 415	0
Resultat av finansposter		11 169 374	4 799 386
Resultat før skattekostnad		10 622 543	4 397 032
Skattekostnad på resultat	7	920 157	967 347
Årsresultat		9 702 386	3 429 685
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		9 702 386	3 429 685
Sum overføringer		9 702 386	3 429 685



Balanse
Norlandia Holding AS

Eiendeler	Note	2025	2024
Anleggsmidler			
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	8	103 181 282	99 918 905
Lån til foretak i samme konsern	4	56 500 000	54 500 000
Investeringer i tilknyttet selskap	9	747 000	1
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4	23 233 205	2 854 647
Investeringer i aksjer og andeler	10	3 689 001	3 689 001
Sum finansielle anleggsmidler		<u>187 350 488</u>	<u>160 962 554</u>
Sum anleggsmidler		<u>187 350 488</u>	<u>160 962 554</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Andre kortsiktige fordringer		0	13 557
Konsernfordringer	4	5 934 302	6 872 459
Sum fordringer		<u>5 934 302</u>	<u>6 886 016</u>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		698 771	2 540 563
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		<u>698 771</u>	<u>2 540 563</u>
Sum omløpsmidler		<u>6 633 073</u>	<u>9 426 579</u>
Sum eiendeler		<u>193 983 561</u>	<u>170 389 133</u>




Balanse
Norlandia Holding AS

Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	11	86 652 000	86 652 000
Overkurs		60 699 600	60 699 600
Sum innskutt egenkapital		147 351 600	147 351 600
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital		28 157 994	18 455 608
Sum opptjent egenkapital		28 157 994	18 455 608
Sum egenkapital	12	175 509 594	165 807 208
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld		13 980 940	0
Sum annen langsiktig gjeld		13 980 940	0
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		2 113	2 334
Skyldig offentlige avgifter		25 380	22 560
Kortsiktig konserngjeld	4	4 182 534	4 397 032
Annen kortsiktig gjeld	3	283 000	160 000
Sum kortsiktig gjeld		4 493 027	4 581 926
Sum gjeld		18 473 967	4 581 926
Sum egenkapital og gjeld		193 983 561	170 389 133

Oslo, 19.03.2026
Styret i Norlandia Holding AS


Røger Adolfsen
styreleder


Alf Martin Ulven
styremedlem


Kristian Arne Adolfsen
styremedlem/daglig leder

**NORLANDIA HOLDING AS****Kontantstrømpoppstilling (i hele tusen kroner)**

	2025	2024
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
+/- Resultat før skattekostnad	10 623	4 397
- Periodens betalte skatt	0	0
- Tap/ gevinst ved salg av anleggsmidler/ aksjer	0	0
+ Ordinære avskrivninger/nedskrivninger	0	0
+/- Endring kundefordringer	0	0
+/- Endring leverandørgjeld	0	0
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter	139	22
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>10 762</u>	<u>4 419</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
+ Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler/aksjer	0	0
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	0	0
- Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler	-7	0
- Endring andre investeringer	-7 138	-594
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>-7 145</u>	<u>-594</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
+ Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	0	0
- Netto nedbetaling av langsiktig gjeld	0	0
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	0	0
Endring på investering i datter	-3 262	-3 430
Konsebidrag	0	0
Utbytte	0	0
Innbetalinger av egenkapital	0	0
Egenkapitaleffekt	0	0
Netto endring konsernmellomværende	-2 196	-1 677
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>-5 459</u>	<u>-5 106</u>
= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-1 842	-1 281
+ Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 1.1.	<u>2 541</u>	<u>3 822</u>
= Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 31.12.	<u>699</u>	<u>2 541</u>



Noter til regnskapet 2025

Note 1 Arten av virksomheten og hvor virksomheten drives

Foretakets virksomhet er å drive utleie av fast eiendom og eiendomsutvikling ved å eie aksjer i datterselskap, nærstående selskaper og andre selskaper fra hovedkontoret i Oslo.

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. Prinsipper beskrives nedenfor.

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 % pr. 31.12.2025 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.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden.



Noter til regnskapet 2025

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

<u>Ytelser til ledende personer</u>	<u>Styre</u>
Styrehonorar	180 000
Sum	180 000

OTP

Da selskapet ikke har ansatte, har det heller ikke vært nødvendig å tegne lovpålagt tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2025 utgjør kr 187 975,- ekskl. mva.

Revisjon inkl. teknisk regnskapsbistand	187 975
Sum	<u>187 975</u>

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2025	2024
Langsiktige fordringer på foretak i samme konsern	56 500 000	54 500 000
Langsiktige fordringer på tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	23 233 205	2 854 647
Kortsiktige fordringer på foretak i samme konsern	5 934 302	6 872 459
Langsiktig gjeld til foretak i samme konsern	0	0
Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	4 182 534	4 397 032

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

Note 5 Finansinntekter

	2025	2024
Reversert tidligere års nedskrivninger	6 539 999	0
Renter og andre finansinntekter	701 790	740 586
Renteinntekt konsernselskap	3 980 000	4 058 800
Sum finansinntekter	11 221 789	4 799 386

Note 6 Finanskostnader

	2025	2024
Nedskrivning andre aksjer	-516 000	0
Tap ved salg aksjer	516 000	0
Renter og andre finanskostnader	52 415	0
Sum finanskostnader	<u>52 415</u>	0



Noter til regnskapet 2025

Note 7 Skatt

	2025	2024
Årets skattekostnad		
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	920 157	967 347
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	920 157	967 347
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	10 622 543	4 397 032
Permanente forskjeller	-6 440 010	0
Avgitt konsernbidrag	-4 182 534	-4 397 032
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	920 157	0
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-920 157	0
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

	2025	2024	Endring
Utsatt skatt (22 %)	0	0	0

Note 8 Investering i datterselskap

Aksjer i datterselskap er oppført til historisk kost.

Datterselskapets navn	Norlandia Eiendom AS
Forretningskontor	Rådhusgata 23, 0158 Oslo
Eierandel	100%
Egenkapital per 01.01.2025	170 364 564
Årets resultat	- 28 594 800
Mottatt konsernbidrag	3 262 377
Egenkapital per 31.12.2025	145 032 142
Datterselskapets navn	Norlandia Utvikling AS
Forretningskontor	Rådhusgata 23, 0158 Oslo
Eierandel	100%
Egenkapital per 01.01.2025	3 256 498
Årets resultat	- 2 720 992
Egenkapital per 31.12.2025	535 506



Noter til regnskapet 2025

<u>Datterselskap av Norlandia Eiendom AS</u>	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Stemme-/ eierandel
Andrikken Eiendom AS	1996 jan.	Oslo	100 %
Backlund Hotel Eiendom AS	2008 mai.	Oslo	100 %
Baronen Eiendom AS	1996 jan.	Oslo	100 %
Måløy Hotel Eiendom AS	1996 jun.	Måløy	100 %
Vestfjord Eiendom AS	1999 jan.	Oslo	100 %
Geilo Hotel Eiendom AS	2019 mai.	Oslo	100 %
Dronningen Hotel AS	2021 juni	Bodø	100 %
Helma Hotelleiendom AS	2025 juli	Mo i Rana	100 %
<u>Datterselskap av Norlandia Utvikling AS</u>			
Spjelkavik Utvikling AS	2014 juli	Oslo	100 %
Oppdal Prosjektutvikling AS	2007 sep.	Oslo	100 %
Storslett Eiendom AS	2017 jan.	Oslo	100 %
Solsiden Eiendomsutvikling AS	2019 jun.	Oslo	100 %
Bø Utvikling AS	2021 sept.	Bø i Vesterålen	100 %

Note 9 Investering i tilknyttet selskap

Investeringene i tilknyttet selskap regnskapsføres etter kostmetoden.

Selskap	Forretnings- kontor	Eier- /stemmeandel	Årets resultatEK pr. 31.12	
The Whale AS	Andøy	20,6 %	-280 000	434 716
The Whale Holding AS	Andøy	20,6 %	-3 863	30 088

Note 10 Aksjer i andre selskap

	Bokført verdi	Antall eide aksjer	Eierandel
Explore Andøy AS	484 126	4 775 888	16,82%
Hospitality Invest AS	3 164 330	1 900 000	0,55 %
Andre aksjer	321 415		
Nedskrivning andre aksjer	-280 870		
Sum bokført verdi av aksjer i andre selskap	3 689 001		



Noter til regnskapet 2025

Note 11 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	86 652 000	1	86 652 000

Aksjekapitalen eies av følgende aksjonærer:

Aksjonærer:	Antall aksjer	Eierandel i prosent
Pioneer Property Group ASA	73 291 720	84,58 %
Oslo Corporate Holding AS	5 684 138	6,56 %
Welle Gruppen AS	3 424 660	3,95 %
Adolfsen Dødsbo, Kolbjørn	810 633	0,94 %
Øvrige aksjonærer	3 440 849	3,97 %
Sum	86 652 000	100,00 %

Selskapet har en aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.

Aksjer eiet av styremedlemmer og daglig leder (direkte og indirekte)

Roger Adolfsen	styrets leder	36 304 176	41,9 %
Kristian A. Adolfsen	styremedlem/daglig leder	36 311 698	41,9 %

Note 12 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2025	86 652 000	60 699 600	18 455 608	165 807 208
Årets resultat			9 702 386	9 702 386
Pr 31.12.2025	86 652 000	60 699 600	28 157 994	175 509 594



BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i Norlandia Holding AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Norlandia Holding AS sitt årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder vesentlige opplysninger om regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen per 31. desember 2025 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 2025 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med IFRS Accounting Standards som godkjent av EU.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

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

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



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

Konklusjon om årsberetningen

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

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

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvise bilde, i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge for selskapsregnskapet, og i samsvar med IFRS Accounting Standards som godkjent av EU for konsernregnskapet. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for selskapsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for konsernregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike konsernet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Henning Dalsegg
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

Signaturerne i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo" - sikker digital signatur. De signerende parter er bankID registrert, og er stiftet nedenfor.

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

Henning Arne Dalsegg

Partner

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-370690

IP: 213.52.xxx.xxx

2026-03-20 13:20:35 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eudl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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