



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

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

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Vidar Hov
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	03.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 31.03.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	2	159 740	159 740
Annen driftskostnad	2	129 734	154 279
Sum kostnader		289 474	314 019
Driftsresultat		-289 474	-314 019
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	3,4	8 381 573	1 993 818
Sum finansinntekter		8 381 573	1 993 818
Annen finanskostnad	5	6 750 498	659 300
Sum finanskostnader		6 750 498	659 300
Netto finans		1 631 075	1 334 518
Ordinært resultat før skattekostnad		1 341 601	1 020 499
Skattekostnad på ordinært resultat	6	570 262	145 510
Ordinært resultat etter skattekostnad		771 339	874 989
Årsresultat		771 339	874 989
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		771 339	874 989
Sum overføringer og disponeringer		771 339	874 989



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	93 361 184	91 339 347
Lån til foretak i samme konsern	3	52 606 148	46 267 557
Investeringer i tilknyttet selskap	9	1	740 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3	1 749 364	5 121 646
Investeringer i aksjer og andeler	10	1 906 066	2 031 066
Sum finansielle anleggsmidler		149 622 763	145 499 616
Sum anleggsmidler		149 622 763	145 499 616
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		1	
Konsernfordringer	3	10 170 714	12 604 628
Sum fordringer		10 170 715	12 604 628
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 225 458	1 202 721
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 225 458	1 202 721
Sum omløpsmidler		12 396 173	13 807 349
SUM EIENDELER		162 018 936	159 306 965
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11	86 652 000	86 652 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overkurs		60 699 600	60 699 600
Sum innskutt egenkapital		147 351 600	147 351 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		11 913 245	11 141 905
Sum opptjent egenkapital		11 913 245	11 141 905
Sum egenkapital	12	159 264 845	158 493 505
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 253	4 062
Skyldige offentlige avgifter		19 740	7 990
Kortsiktig konserngjeld	3	2 592 099	661 409
Annen kortsiktig gjeld	2	140 000	140 000
Sum kortsiktig gjeld		2 754 092	813 461
Sum gjeld		2 754 092	813 461
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		162 018 937	159 306 966



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	19	63 799 263	45 486 948
Annen driftsinntekt	20	554 998	511 000
Sum inntekter		64 354 261	45 997 948
Kostnader			
Personalkostnader	22	6 087 131	5 747 581
Driftskostnader eiendom	21	14 382 239	13 959 317
Andre driftskostnader	21	4 894 710	4 114 016
Verdiendring investeringseiendom	7	-12 415 857	-26 833 993
Sum kostnader		12 948 223	-3 013 079
Driftsresultat		51 406 038	49 011 027
Finansinntekter og finanskostnader			
Resultatandel tilknyttet selskap	9	-7 136 366	-1 499 613
Finansinntekter	23	1 525 048	23 129 727
Sum finansinntekter		-5 611 318	21 630 114
Finanskostnader	23	17 961 928	13 503 036
Sum finanskostnader		17 961 928	13 503 036
Netto finans		-23 573 246	8 127 078
Ordinært resultat før skattekostnad		27 832 792	57 138 105
Skattekostnad på ordinært resultat	24	7 686 356	-6 538 637
Ordinært resultat etter skattekostnad		20 146 436	63 676 742
Årsresultat		20 146 436	63 676 742



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	17	7 651 789	13 822 165
Sum immaterielle eiendeler		7 651 789	13 822 165
Varige driftsmidler			
Investerings eiendom	7	733 000 000	714 950 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	8	907 448	
Sum varige driftsmidler		733 907 448	714 950 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	9	10 819 925	82 021 085
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	25	17 327 822	22 793 001
Investeringer i aksjer og andeler	10	62 259 936	2 136 066
Andre fordringer			2 513 955
Sum finansielle anleggsmidler		90 407 683	109 464 107
Sum anleggsmidler		831 966 920	838 236 272
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	12	34 064 406	54 826 713
Sum fordringer		34 064 406	54 826 713
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	14 630 457	25 416 606
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		14 630 457	25 416 606
Sum omløpsmidler		48 694 863	80 243 319
SUM EIENDELER		880 661 783	918 479 591



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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	236 143 698	215 997 261
Sum opptjent egenkapital		236 143 698	215 997 261
Sum egenkapital		383 495 298	363 348 861
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	16	72 291 140	70 775 160
Sum avsetninger for forpliktelser		72 291 140	70 775 160
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	411 222 212	449 680 554
Øvrig langsiktig gjeld		634 385	3 438 483
Sum annen langsiktig gjeld		411 856 597	453 119 037
Sum langsiktig gjeld		484 147 737	523 894 197
Kortsiktig gjeld			
Første års avdrag langsiktig gjeld	15	6 666 672	13 319 446
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	18	6 352 078	17 917 089
Sum kortsiktig gjeld		13 018 750	31 236 535
Sum gjeld		497 166 487	555 130 732
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		880 661 785	918 479 593



NORLANDIA HOLDING AS

KONSERN

2022

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 2022

SELSKAPETS VIRKSOMHET

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

Ved årsskiftet eide konsernet 21 eiendommer hvorav 13 er utleid til nærstående part.

Konsernet har i tillegg deleierskap i 9 tilknyttede selskaper.

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.

VESENTLIG HENDELSER I 2022

Konsernet har i 2022 gjennomført flere vedlikeholds- og renoveringsprosjekter og det er kostnadsført og aktivert til sammen kr. 17,1 mill. på disse prosjektene.

Den 27.12.22 inngikk datterselskapet Norlandia Eiendom AS avtale om salg av deler av sin aksjepost i Pancom AS til Pioneer Property Group ASA (nærstående part) for 23,2 mill. Konsernets eierandel i Pancom AS etter nedsalg er redusert til ca. 16,7 %.

RESULTATREGNSKAP OG EGENKAPITAL

Konsernet hadde i 2022 inntekter på til sammen kr. 64,4 mill. Dette består av leieinntekter på kr. 63,8 mill. samt andre inntekter på kr. 0,6 mill. Driftskostnader tilknyttet eiendommene utgjorde kr. 14,4 mill.

Konsernets årsresultat før skatt viser et overskudd på kr. 27,8 mill. Konsernresultat etter skatt viser et overskudd på kr. 20,1 mill.

Totalkapitalen i konsernet var pr. 31.12.22 kr. 880,7 mill. og bokført egenkapital var kr. 383,5 mill. Dette gir en egenkapitalandel på 43,5 %.

Morselskapets regnskap viser et overskudd på kr. 0,8 mill. Morselskapet hadde ved årsskiftet en bokført egenkapital på kr. 159,3 mill., herav utgjør fri egenkapital kr. 11,9 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 verddivurdering. Hotelleiendommene verdsettes hovedsakelig gjennom diskontering av fremtidige kontantstrømmer. Markedsverdien av konsernet eiendommer utgjorde pr. 31.12.22 kr. 733 mill.

Konsernets totale rentebærende gjeld var ved årsskiftet kr. 417,9 mill. Hele lånebeløpet har flytende rente og effektiv rente inkl. margin var ved årsskiftet 5,78 % p.a. Konsernet har pr. 31.12.22 en gjeldsgrad på 51,3 % (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.

ARBEIDSMILJØ OG LIKESTILLING

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

Sykefraværet har vært ubetydelig. Det har i 2022 ikke vært rapportert om skader eller arbeidsuhell.

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

YTRE MILJØ

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

FREMTIDIG UTVIKLING

Konsernet har hatt et gjennomsnittlig driftsresultat før verdiendring siste 3 år på kr. 26,8 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 inntjeningsevne er:



- Utviklingen i hotellmarkedet - ca. 80 % av konsernets leieinntekter kommer fra eiendommer utleid til hotell.
- Leietakernes soliditet - de fleste hotelleiendommene er utleid til Norlandia Hotel Group som er en del av et stort konsern slik at denne risikoen anses som mindre enn om man hadde mange små leietakere.
- Rentenivået vil kunne påvirke både resultatene fremover og verdien på konsernets eiendommer.

STYRE, ADMINISTRASJON OG ANSATTE

Selskapets styre har i 2022 bestått av Roger Adolfsen (styreleder), Kristian A. Adolfsen, Alf Ulven og Geir Hjorth.

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

Antall årsverk i konsernet har i 2022 vært 4.

FORTSATT DRIFT OG DISPONERING AV ÅRSRESULTAT

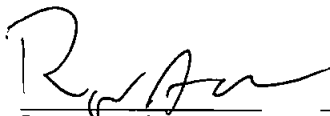
Årsoppgjøret for 2022 er avlagt under forutsetning av fortsatt drift, og styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede.

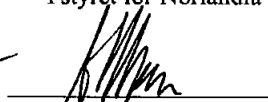
Etter ledelsens oppfatning gir det fremlagte regnskapet et rettviseende bilde av resultatet i 2022 og selskapets økonomiske stilling pr. 31.12.22.

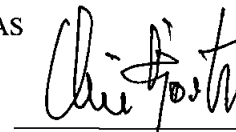
Morselskapets resultatregnskap viser et overskudd kr. 771.339,- som foreslås avsatt til annen egenkapital.

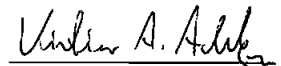
Oslo, 03. mars 2023

I styret for Norlandia Holding AS


Roger Adolfsen
Styrets leder


Alf Ulven
Styremedlem


Geir Hjorth
Styremedlem


Kristian A. Adolfsen
Styremedlem/adm.dir.



NORLANDIA HOLDING - KONSERN

RESULTATREGNSKAP

	Note	Konsern	
		2022	2021
DRIFTSINNEKTER			
Leieinntekter	19	63 799 263	45 486 948
Andre inntekter	20	554 998	511 000
SUM DRIFTSINNEKTER		<u>64 354 261</u>	<u>45 997 948</u>
DRIFTSKOSTNADER			
Driftskostnader eiendom	21	14 382 239	13 959 317
Personalkostnader	22	6 087 131	5 747 581
Andre driftskostnader	21	4 894 710	4 114 016
SUM DRIFTSKOSTNADER		<u>25 364 080</u>	<u>23 820 914</u>
DRIFTSRESULTAT FØR VERDIENDRINGER INVESTERINGSEIENDOM		<u>38 990 180</u>	<u>22 177 035</u>
VERDIENDRING INVESTERINGSEIENDOM	7	<u>12 415 857</u>	<u>26 833 993</u>
SUM DRIFTSRESULTAT		<u>51 406 038</u>	<u>49 011 028</u>
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Resultatandel tilknyttet selskap	9	-7 136 366	-1 499 613
Finansinntekter	23	1 525 048	23 129 727
Finanskostnader	23	-17 961 928	-13 503 036
NETTO RESULTAT AV FINANSPOSTER		<u>-23 573 245</u>	<u>8 127 078</u>
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		<u>27 832 793</u>	<u>57 138 106</u>
Skattekostnad	24	<u>7 686 356</u>	<u>-6 538 637</u>
RESULTAT ETTER SKATT		<u>20 146 437</u>	<u>63 676 743</u>
ANDRE INNEKTER OG KOSTNADER			
Omregningsdifferanser		<u>0</u>	<u>0</u>
SUM ANDRE INNEKTER OG KOSTNADER		<u>0</u>	<u>0</u>
PERIODENS TOTALRESULTAT		<u>20 146 437</u>	<u>63 676 743</u>



NORLANDIA HOLDING - KONSERN

BALANSE

	Note	<i>Konsern</i>	
		2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Utsatt skattefordel	17	7 651 789	13 822 165
Investerings eiendom	7	733 000 000	714 950 000
Driftsløsøre, inventar o.l.	8	907 448	0
Investeringer i tilknyttede selskap	9	10 819 925	82 021 085
Lån til tilknyttede selskaper	25	17 327 822	22 793 001
Aksjer i andre selskaper	10	62 259 936	2 136 066
Andre langsiktige fordringer		0	2 513 955
SUM ANLEGGSMIDLER		<u>831 966 920</u>	<u>838 236 272</u>
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	12	34 064 406	54 826 713
Kontanter og kontantekvivalenter	13	14 630 457	25 416 606
SUM OMLØPSMIDLER		<u>48 694 863</u>	<u>80 243 319</u>
SUM EIENDELER		<u>880 661 783</u>	<u>918 479 591</u>

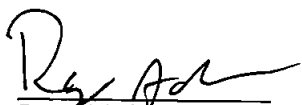


NORLANDIA HOLDING - KONSERN

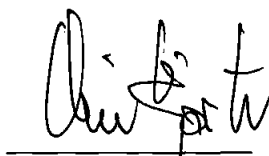
BALANSE

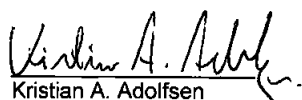
	Note	Konsern	
		2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
<u>Innskutt egenkapital</u>			
Aksjekapital	14	86 652 000	86 652 000
Overkursfond		60 699 600	60 699 600
Sum innskutt egenkapital		<u>147 351 600</u>	<u>147 351 600</u>
<u>Annen egenkapital</u>			
Annen egenkapital	14	236 143 698	215 997 261
Sum annen egenkapital		<u>236 143 698</u>	<u>215 997 261</u>
SUM EGENKAPITAL		<u>383 495 298</u>	<u>363 348 861</u>
GJELD			
<u>Langsiktig gjeld</u>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	411 222 212	449 680 554
Utsatt skatt	16	72 291 140	70 775 160
Annen langsiktig gjeld		634 385	3 438 483
Sum annen langsiktig gjeld		<u>484 147 737</u>	<u>523 894 197</u>
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Første års avdrag langsiktig gjeld	15	6 666 672	13 319 446
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	18	6 352 078	17 917 089
Sum kortsiktig gjeld		<u>13 018 750</u>	<u>31 236 535</u>
SUM GJELD		<u>497 166 486</u>	<u>555 130 731</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>880 661 783</u>	<u>918 479 591</u>

Oslo, 3. mars 2023
I styret for Norlandia Holding AS


Roger Adolfsen
styrets leder


Alf Ulven
styremedlem


Geir Hjorth
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. 01.01.2022	86 652	60 700	215 997	363 349
Aksjekapitalforhøyelse	0	0	0	0
Utbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	20 146	20 146
Andre inntekter og kostnader	0	0	0	0
Sum pr. 31.12.2022	86 652	60 700	236 144	383 495

	Innskutt egenkapital		Annen EK	Sum
	Aksjekapital	Overkursfond	Opptjent EK	Egenkapital
Sum pr. 01.01.2021	71 500	25 850	152 321	249 671
Aksjekapitalforhøyelse	15 152	34 850	0	50 002
Utbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	63 677	63 677
Andre inntekter og kostnader	0	0	0	0
Sum pr. 31.12.2021	86 652	60 700	215 997	363 349



NORLANDIA HOLDING AS

KONTANTSTRØM KONSERN

	Note	2022	2021
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad:		27 833	57 138
Justert for:			
Avskrivninger	8	10	0
Endringer i virkelig verdi investeringseiendom	7	-12 416	-26 834
Resultatandel tilknyttet selskap	9	7 136	712
Finansposter	23	16 431	8 481
Kontantstrøm før endring i arbeidskapital		38 994	39 497
Endring i arbeidskapital			
Kundefordringer og andre fordringer		20 762	-39 087
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld		-11 565	12 043
Endring i andre tidsavgrensingsposter		0	0
Betalte skatter		0	0
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		48 191	12 453
Kontantstrømmer knyttet til anskaffelse av eiendom			
Kjøp og påkostning av eiendom	7	-5 634	-258 136
Salg av eiendom	7	0	98 000
Netto finansielle investeringer		11 003	-80 273
Mottatte renter	23	1 292	1 374
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		6 660	-239 035
Kontantstrøm fra finanseringsaktiviteter			
Opptak av nye lån		0	190 000
Netto nedbetaling av lån		-45 111	0
Endring i annen langsiktig gjeld		-2 804	-1 737
Kapitalforhøyelse		0	50 002
Utbytte		0	0
Betalte renter	23	-17 723	-9 855
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		-65 638	228 410
Netto endring i kontanter og likvider		-10 786	1 828
Åpningsbalanse kontanter og likvider		25 417	23 589
Kontanter og likvide midler ved periodens slutt		14 630	25 417
Herav bundne kontanter og likvide midler		257	255



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2022 (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 eiendoms konsernet 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 03.03.2023.

2 Regnskapsprinsipper

- 2.1 Hovedprinsipper
- 2.2 Endring av regnskapsprinsipper
- 2.3 Konsolidering og virksomhetssammenslutninger
- 2.4 Valuta
- 2.5 Investeringseiendom
- 2.6 Driftsmidler
- 2.7 Anleggsmidler holdt for salg
- 2.8 Leieavtaler
- 2.9 Goodwill
- 2.10 Nedskrivning av ikke finansielle eiendeler
- 2.11 Finansielle instrumenter
- 2.12 Kundefordringer
- 2.13 Kontanter og kontantekvivalenter
- 2.14 Egenkapital
- 2.15 Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld
- 2.16 Lån
- 2.17 Lånekostnader
- 2.18 Betalbar skatt og utsatt skatt
- 2.19 Avsetninger
- 2.20 Inntektsføring
- 2.21 Eiendomsrelaterte kostnader og andre driftskostnader
- 2.22 Ytelser til ansatte
- 2.23 Renteinntekter
- 2.24 Klassifisering av eiendeler og gjeld
- 2.25 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 2022 (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 31.12.2022. 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

Kjøp av datterselskaper / virksomhetskjøp

Kjøp av selskaper eller annen virksomhet som anses som virksomhetskjøp regnskapsføres etter oppkjøpsmetoden. Overtatte eiendeler og gjeld ved virksomhetssammenslutninger balanseføres til virkelig verdi på tidspunktet konsernet oppnår kontroll. Utsatt skatt beregnes på forskjellen mellom virkelig verdi og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld.

Goodwill

Goodwill beregnes som forskjellen mellom netto eiendeler (virkelig verdi på eiendeler og gjeld inkl. utsatt skatt) og summen av vederlaget, tidligere eierandeler vurdert til virkelig verdi og minoritetsinteressenes andel. Minoritetsinteressenes andel vurderes enten til virkelig verdi eller minoritetsinteressenes andel av netto eiendeler. Ved investering i tilknyttede selskaper er goodwill inkludert i investeringsens balanseførte verdi. Goodwill føres i balansen til anskaffelseskost, fratrukket eventuelle akkumulerte nedskrivninger. Goodwill avskrives ikke, men testes minst årlig for verdifall. Negativ goodwill inntektsføres på oppkjøpstidspunktet.

Kjøp av selskaper som ikke anses som virksomhetskjøp

Kjøp av selskaper som ikke inkluderer tilstrekkelig aktivitet til å anses som en virksomhet, behandles som kjøp av eiendeler. Anskaffelseskost blir da allokert til de overtatte eiendelene i sin helhet, det beregnes ikke utsatt skatt i sin helhet, og det beregnes ikke utsatt skatt på forskjeller som oppstår ved førstegangsinnregning av kjøp.

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.



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2022 (alle beløp i hele tusen NOK)

2.4 Valuta

Konsernet presenterer sitt regnskap i NOK. Dette er også morselskapets funksjonelle valuta. Hvert selskap i konsernet definerer sin egen funksjonelle valuta. Funksjonell valuta er den valutaen i de økonomiske omgivelsene som selskapet opererer i. Utenlandsk valuta er annen valuta en den funksjonelle valutaen for den aktuelle enheten.

Transaksjoner i utenlandsk valuta bokføres i funksjonell valuta til valutakurs på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til valutakurs på balansedagen. Alle effekter av valutaomregninger resultatføres dersom de ikke inngår som en del av nettoinvestering i utenlandsk enhet.

Eiendeler og gjeld i utenlandske virksomheter/enheter omregnes til presentasjonsvalutaen med bruk av den gjeldende valutakursen på balansedagen, resultatposter knyttet til disse enhetene er omregnet til gjennomsnittlig kurs pr kvartal. Omregningsdifferanse som oppstår i forbindelse med omregningen innregnes i andre inntekter og kostnader. Ved avhendelse av utenlandsk virksomhet, resultatføres det akkumulerte beløp som er før over egenkapital som er knyttet til den spesifikke virksomheten.

2.5 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. Balansført 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.

Investeringseiendommer 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 investeringseiendommen er fastsatt som differansen mellom netto salgssum og balansført verdi av eiendelen i det foregående årsregnskapet.

2.6 Driftsmidler

Varige driftsmidler som ikke direkte inngår i investeringseiendommene 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. Balansført verdi av den erstattede delen nedskrives til null. All annen reparasjon og vedlikehold resultatføres i perioden kostnaden oppstår.

2.7 Anleggsmidler holdt for salg

Anleggsmidler (eller avhendingsgrupper) blir klassifisert som holdt for salg når balansført beløp i hovedsak vil bli realisert ved en salgstransaksjon og et salg er vurdert som svært sannsynlig. Måling skjer til det laveste av balansført verdi og virkelig verdi fratrukket salgsutgifter.

Investeringseiendom inngår i denne kategorien fra det tidspunkt det foreligger en intensjonsavtale på salg av eiendommen.



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2022 (alle beløp i hele tusen NOK)

2.8 Leieavtaler

Når et selskapet i konsernet er utleier:

Eiendommer utleid ved operasjonell leasing inngår i investeringseiendom 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 investeringseiendom og amortiseres over leieavtalen.

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

2.9 Goodwill

Goodwill beregnes som forskjellen mellom netto eiendeler (virkelig verdi på eiendeler og gjeld inkl. utsatt skatt) og summen av vederlaget, tidligere eierandeler vurdert til virkelig verdi og minoritetinteressenes andel.

Før etterfølgende nedskrivningstesting tilordnes goodwill de kontantgenererende enheter eller grupper av kontant- genererende enheter som forventes å få fordeler av oppkjøpet hvor goodwill oppstod. Hver enhet eller gruppe av enheter hvor goodwill har blitt allokert representerer det laveste nivået i foretaket hvor goodwill følges opp for interne ledelsesformål. Goodwill følges opp for hvert driftssegment.

Nedskrivning vurderes årlig eller oftere om det forekommer hendelser eller endrede omstendigheter som indikerer et mulig verdifall. Balansført verdi sammenlignes med gjenvinnbart beløp, som er det høyeste av bruksverdi og virkelig verdi, fratrukket salgsutgifter. Eventuell nedskrivning kostnadsføres og blir ikke reversert i påfølgende perioder.

2.10 Nedskrivning av ikke finansielle eiendeler

Immatrielle eiendeler med ubestemt utnyttbar levetid og goodwill avskrives ikke, men testes årlig for verdifall.

Varige driftsmidler og immatrielle eiendeler som avskrives vurderes for verdifall når det foreligger indikatorer på at fremtidig inntjening ikke kan forsvare eiendelens balanseførte beløp. Forskjellen mellom balanseført verdi og gjenvinnbart beløp resultatføres som nedskrivning. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av virkelig verdi fratrukket salgsutgifter og bruksverdi, og vurdering av verdifall grupperes anleggsmidlene på det laveste nivået der det er mulig å skille ut uavhengige inngående kontantstrømmer (kontantgenererende enheter). Ved hver rapporteringsdato vurderes mulighetene for reversering av tidligere nedskrivninger på ikke finansielle eiendeler (unntatt goodwill).

2.11 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

- Finansielle eiendeler målt til virkelig verdi med verdiendringer over andre inntekter og kostnader med reklassifisering av akkumulerte gevinster og tap til resultatet
- Egenkapitalinstrumenter vurdert til virkelig verdi med verdiendringer over andre inntekter og kostnader uten reklassifisering av akkumulerte gevinster og tap til resultatet
- Derivater til virkelig verdi over resultatet (ikke utpekt som sikringsinstrumenter)



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2022 (alle beløp i hele tusen NOK)

Finansielle eiendeler målt til amortisert kost

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

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

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

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.

2.12 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.

2.13 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.



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2022 (alle beløp i hele tusen NOK)

2.14 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 proventy. 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.

Minoritetsinteressen inngår i egenkapitalen. Minoritetsinteressen måles initielt til virkelig verdi av netto eiendeler ved oppkjøp inkludert eventuell goodwill. Minoriteten tilskrives sin forhåndsmessige andel av resultatet i de aktuelle datterselskapene. Kjøp og salg av aksjer til/fra minoritet regnskapsføres som en egenkapitaltransaksjon. Forskjeller mellom forholdsmessig andel bokførte verdier og transaksjonspris belastes/godskrives majoritetens andel av egenkapital.

2.15 Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld er forpliktelse 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.

2.16 Lån

Lån regnskapsføres til virkelig verdi når ubetaling av lånet finner sted, med fradrag for transaksjonskostnader. I etterfølgende perioder regnskapsføres lån til amortisert kost beregnet ved bruk av effektiv rente. Forskjellen mellom det utbetalte lånebeløpet (fratrasket transaksjonskostnader) og innløsningsverdien resultatføres over lånets løpetid som del av effektiv rente.

Kostnader knyttet til etablering av trekkrettigheter balanseføres i påvente av låneopptak dersom det er sannsynlig at lån blir trukket opp. Kostnadene føres senere til fradrag på lånet ved opptrekk. Dersom det ikke anses sannsynlig at hele eller deler av trekkrettigheten blir trukket opp balanseføres honoraret som forskuddsbetalte likviditetstjenester og kostnadsføres over perioden rettigheten gjelder for.

2.17 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.

2.18 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.



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2022 (alle beløp i hele tusen NOK)

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 virksomhetssammenslutning, og som på transaksjonstidspunktet hverken påvirker regnskapsmessig- eller skattemessig resultat, blir den ikke balanseført. Utsatt skatt fastsettes ved bruk av skattesatser og skattelover som er vedtatt eller i det alt vesentlige er vedtatt på balansedagen, og som antas å skulle benyttes når den utsatte skattefordelen realiseres eller når den utsatte skatten gjøres opp. Utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at fremtidig skattbar inntekt vil foreligge, og at de midlertidige forskjellene kan fratrekkes i denne inntekten.

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

2.19 Avsetninger

Konsernet regnskapsfører avsetninger for miljømessige tilbakeføringer, restruktureringer og rettslige krav når det eksisterer en juridisk eller selvpålagt forpliktelse som følge av tidligere hendelser, der det er sannsynlighetsovervekt for at forpliktelsen vil komme til oppgjør ved en overføring av økonomiske ressurser, og forpliktelsens størrelse kan estimeres med tilstrekkelig grad av pålitelighet. Avsetning for restruktureringkostnader omfatter termineringsgebyr på leiekontrakter og sluttvederlag til ansatte. Det avsettes ikke for fremtidige driftstap.

I tilfeller hvor det foreligger flere forpliktelser av samme natur, fastsettes sannsynligheten for at forpliktelsene vil komme til oppgjør ved å vurdere forpliktelsene av denne typen under ett. Det gjøres derfor en avsetning selv om sannsynligheten for oppgjør knyttet til det enkelte forholdet kan være lav.

Avsetninger måles til nåverdien av forventede utbetalinger for å innfri forpliktelsen. Det benyttes en diskonteringsats for skatt som reflekterer nåværende markedssituasjon og risiko spesifikk for forpliktelsen. Økningen i forpliktelsen som følge av endret tidsverdi føres som finanskostnad.

2.20 Inntektsføring

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

2.21 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.

2.22 Ytelser til ansatte

Pensjonsordninger

Konsernet har ulike pensjonsordninger. Pensjonsordningene er generelt finansiert 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 kontraktsmessige forpliktelser eller der det foreligger en tidligere praksis som skaper en selvpålagt forpliktelse.



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2022 (alle beløp i hele tusen NOK)

2.23 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.

2.24 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.

2.25 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 2022 (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 2022.

Dersom rentenivået hadde være 1% høyere i 2022 ville resultat etter skatt vært MNOK 4,404 lavere, alle andre forhold uendret. Dersom rentenivået hadde være 1% lavere ville resultat etter skatt vært NMOK 4,404 høyere, alle andre forhold uendret.

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

	2022	2021
Banklån	5,78 %	3,18 %



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2022 (alle beløp i hele tusen NOK)

Kredittrisiko

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

Eksposeringen mot kredittrisiko var ved utgangen av året som følger:

	2022	2021
Lån til tilknyttede selskaper	17 328	22 793
Langsiktige fordringer	0	2 514
Kundefordringer	249	359
Andre kortsiktige fordringer	33 816	54 468
Bankinnskudd	14 630	25 417
Total eksponering	<u>66 023</u>	<u>105 550</u>

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

	2022	2021
Total eksponering	66 023	105 550
Utestående mot tilknyttede selskaper	17 328	22 793
Utestående mot nærstående	33 443	54 967
Bankinnskudd	14 630	25 417
Total eksponering etter nærstående og bankinnskudd	<u>621</u>	<u>2 374</u>

	2022	2021
Total eksponering etter nærstående og bankinnskudd	621	2 374
Andel forfalt krav	0	0
Ferske krav (ikke forfalt)	<u>621</u>	<u>2 374</u>

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



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2022 (alle beløp i hele tusen NOK)

Likviditetsrisiko

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

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

Forfallsanalyse pr. 31.12.2022 er som følger:

Eiendeler	Balansført	Forventet kontantstrøm				
	beløp	1 - 3 mnd	4 - 12 mnd	2024	2025-2027	Etter 5 år
Lån til tilknyttede selskaper i morkonsern	17 328	0	0	0	11 082	6 246
Andre langsiktige fordringer	0	0	0	0	0	0
Kundefordringer	249	249	0	0	0	0
Andre kortsiktige fordringer	33 816	18 173	15 643	0	0	0
Bankinnskudd og kontanter	14 630	14 630	0	0	0	0
	66 023	33 052	15 643	0	11 082	6 246

Forpliktelser	Balansført	Forventet kontantstrøm				
	beløp	1 - 3 mnd	4 - 12 mnd	2024	2025-2027	Etter 5 år
Gjeld til kredittinstitusjoner, langsiktig	411 222	0	0	6 667	95 406	309 150
Første års avdrag langsiktig gjeld	6 667	1 667	5 000	0	0	0
Gjeld til kredittinstitusjoner, kortsiktig	0	0	0	0	0	0
Annen langsiktig gjeld	634	177	28	25	75	330
Leverandørgjeld	1 402	1 402	0	0	0	0
Annen kortsiktig gjeld	4 950	4 446	504	0	0	0
	424 875	7 692	5 532	6 692	95 481	309 480

Forfallsanalyse pr. 31.12.2021 er som følger:

Eiendeler	Balansført	Forventet kontantstrøm				
	beløp	1 - 3 mnd	4 - 12 mnd	2023	2024-2026	Etter 5 år
Lån til tilknyttede selskaper i morkonsern	22 793	0	0	0	12 919	9 874
Andre langsiktige fordringer	2 514	0	0	2 514	0	0
Kundefordringer	359	359	0	0	0	0
Andre kortsiktige fordringer	54 468	54 468	0	0	0	0
Bankinnskudd og kontanter	25 417	25 417	0	0	0	0
	105 550	80 243	0	2 514	12 919	9 874

Forpliktelser	Balansført	Forventet kontantstrøm				
	beløp	1 - 3 mnd	4 - 12 mnd	2023	2024-2026	Etter 5 år
Gjeld til kredittinstitusjoner, langsiktig	449 681	0	0	19 917	59 750	370 014
Første års avdrag langsiktig gjeld	13 319	3 000	10 319	0	0	0
Gjeld til kredittinstitusjoner, kortsiktig	0	0	0	0	0	0
Annen langsiktig gjeld	3 438	352	646	205	75	2 161
Leverandørgjeld	10 898	10 898	0	0	0	0
Annen kortsiktig gjeld	7 019	6 541	478	0	0	0
	484 356	20 791	11 443	20 122	59 825	372 174



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2022 (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 emittere nye aksjer.

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

Målsetningen for 2022 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.

	2022	2021
Total rentebærende gjeld	417 889	463 000
Kontanter og likvide plasseringer	14 630	25 417
Netto rentebærende gjeld	403 258	437 583
Total egenkapital	383 495	363 349
Total kapital	786 754	800 932
Gjeldsgrad	51,3 %	54,6 %

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 verdsattelsesmetoder og uavhengige eksperter. Forhold knyttet til verdsattelse av investeringseiendom er nærmere omtalt i note 7.

(b) 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



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2022 (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>Eid av Norlandia Eiendom AS</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 %
Måløy Hotel Eiendom AS	Vågsøy	100,0 %
Sør Gardermoen Invest AS	Oslo	100,0 %
Vestfjord Eiendom AS	Vågan	100,0 %
<i>Eid av Norlandia Utvikling AS</i>		
Bø Utvikling AS	Bø	100,0 %
Horten Prosjektutvikling AS	Horten	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 2022 (alle beløp i hele tusen NOK)

7 Investeringseiendom

Oversikt over bevegelser i 2022:

	Hotell eiendom	Øvrig eiendom	Totalt
Virkelig verdi ved inngangen av året	612 000	102 950	714 950
<u>Tilgang:</u>			
Kjøp av eiendom	0	0	0
Påkostninger på eiendom	5 634	0	5 634
Virksomhetskjøp	0	0	0
Kjøp av datterselskap (ikke virksomhetskjøp)	0	0	0
Balanseførte honorarer ved utleie	0	0	0
Aktiverte finansieringskostnader	0	0	0
Overføring til eiendeler holdt for salg	0	0	0
<u>Avgang og andre endringer:</u>			
Salg	0	0	0
Netto endring som følge av justering til virkelig verdi	10 366	2 050	12 416
Omregningsdifferanser	0	0	0
Virkelig verdi ved utgangen av året	<u>628 000</u>	<u>105 000</u>	<u>733 000</u>
Investeringseiendom klassifisert som holdt for salg	0	0	0
Investeringseiendom holdt under finansiell leasing	0	0	0

Konsernet har ikke kjøpt eller solgt noen eiendommer i 2022.

Oversikt over bevegelser i 2021:

	Hotell eiendom	Øvrig eiendom	Totalt
Virkelig verdi ved inngangen av året	432 500	95 480	527 980
<u>Tilgang:</u>			
Kjøp av eiendom	252 809	10	252 819
Påkostninger på eiendom	5 242	75	5 317
Virksomhetskjøp	0	0	0
Kjøp av datterselskap (ikke virksomhetskjøp)	0	0	0
Balanseførte honorarer ved utleie	0	0	0
Aktiverte finansieringskostnader	0	0	0
Overføring til eiendeler holdt for salg	0	0	0
<u>Avgang og andre endringer:</u>			
Salg	-98 000	0	-98 000
Netto endring som følge av justering til virkelig verdi	19 449	7 385	26 834
Omregningsdifferanser	0	0	0
Virkelig verdi ved utgangen av året	<u>612 000</u>	<u>102 950</u>	<u>714 950</u>
Investeringseiendom klassifisert som holdt for salg	0	0	0
Investeringseiendom holdt under finansiell leasing	0	0	0

Konsernet har kjøpt aksjer i Dronningen Hotel AS som eier hotelleiendom i Bodø med regnskapsmessig virkning 01.07.21.
Konsernet har solgt aksjer i Horten Hotell Eiendom AS som eier hotelleiendom i Horten med regnskapsmessig virkning 30.09.21.

Resultatposter knyttet til investeringseiendom

	2022	2021
Leieinntekter fra investeringseiendom	63 799	45 487
Kostnader knyttet til utleid eiendom	14 382	13 355
Kostnader knyttet til ikke utleid eiendom	0	604



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2022 (alle beløp i hele tusen NOK)

Oversikt input verdsettelse 2022:

	Hotell eiendom	Øvrig eiendom
Verdsettelsesnivå	3	3
Verdsettelsesmodell	DCF	DCF
Verdi 31.12.2022 (tall i hele tusen)	628 000	105 000
Antall kvadratmeter	45 508	6 737
Salgsverdi pr kvm range	2601 - 46712	5658 - 18364
Salgsverdi pr kvm gjennomsnitt	13 800	9 797
Faktisk leie pr. kvm. (range)	258 - 2607	681 - 1627
Faktisk leie pr. kvm. (gjennomsnitt)	1 007	1 273
Markedsleie pr. kvm. (range)	319 - 2585	500 - 1578
Markedsleie pr. kvm. (gjennomsnitt)	982	901
Forventet prisstigning	2,00 %	2,00 %
Andel eierkostnader (range)	5,4 - 19,0%	5,0% - 31,2%
Diskonteringsrente (range)	7,2% - 10,7%	5,8% - 12,2%
Diskonteringsrente (gjennomsnitt)	8,59 %	9,09 %

Oversikt input verdsettelse 2021:

	Hotell eiendom	Øvrig eiendom
Verdsettelsesnivå	3	3
Verdsettelsesmodell	DCF	DCF
Verdi 31.12.2021 (tall i hele tusen)	612 000	102 950
Antall kvadratmeter	45 508	6 737
Salgsverdi pr kvm range	2601 - 46712	3584 - 19545
Salgsverdi pr kvm gjennomsnitt	13 448	9 789
Faktisk leie pr. kvm. (range)	202 - 2405	0 - 1568
Faktisk leie pr. kvm. (gjennomsnitt)	912	822
Markedsleie pr. kvm. (range)	312 - 2405	102 - 1392
Markedsleie pr. kvm. (gjennomsnitt)	932	809
Forventet prisstigning	2,00 %	2,00 %
Andel eierkostnader (range)	5,5 - 19,2%	5,0% - 23,4%
Diskonteringsrente (range)	6,7% - 10,4%	5,3% - 13,2%
Diskonteringsrente (gjennomsnitt)	8,30 %	9,21 %

Sensitivitetsanalyse ved endring i yield og markedsleie:

	Endring i markedsleie							
	-10,0 %	-5,0 %	-2,5 %	0,0 %	2,5 %	5,0 %	10,0 %	
-1,50 %	207 400	208 100	208 500	208 900	209 200	209 600	210 300	
-1,25 %	163 900	164 600	165 000	165 400	165 700	166 100	166 800	
-1,00 %	124 500	125 200	125 500	125 900	126 200	126 500	127 200	
-0,75 %	88 700	89 300	89 700	90 000	90 300	90 700	91 300	
-0,50 %	56 000	56 600	57 000	57 300	57 600	57 900	58 600	
-0,25 %	26 200	26 900	27 200	27 500	27 800	28 100	28 700	
0,00 %	-1 200	-600	-300	0	300	600	1 200	
0,25 %	-26 600	-26 000	-25 700	-25 500	-25 200	-24 900	-24 300	
0,50 %	-50 100	-49 600	-49 300	-49 000	-48 700	-48 400	-47 900	
0,75 %	-72 000	-71 500	-71 200	-70 900	-70 600	-70 400	-69 800	
1,00 %	-92 300	-91 700	-91 500	-91 200	-90 900	-90 700	-90 100	
1,25 %	-111 500	-111 000	-110 700	-110 500	-110 200	-110 000	-109 400	
1,50 %	-129 600	-129 100	-128 800	-128 600	-128 300	-128 000	-127 500	



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2022 (alle beløp i hele tusen NOK)

Virkelig verdi av investeringseiendom

Investeringseiendommer vurderes til virkelig verdi basert på innhentede verddivurderinger fra Newsec. Eiendommene verdsettes hovedsaklig gjennom diskontering av fremtidige kontantstrømmer, både kontraktsfestede og forventede. Nøkkefaktorer 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.)

	2022	2021
<i>Anskaffelseskost:</i>		
Anskaffelseskost pr. 01.01	987	987
Tilgang i løpet av året	917	0
Avgang i løpet av året	-987	0
Anskaffelseskost pr. 31.12	<u>917</u>	<u>987</u>
<i>Av- og nedskrivninger:</i>		
Av- og nedskrivninger pr. 01.01	987	987
Avskrivninger i løpet av året	10	0
Nedskrivninger i løpet av året	0	0
Avgang i løpet av året	-987	0
Av- og nedskrivninger pr. 31.12	<u>10</u>	<u>987</u>
Bokført verdi pr. 31.12	<u>907</u>	<u>0</u>



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2022 (alle beløp i hele tusen NOK)

9 Tilknyttede selskaper

Tilknyttede selskaper 2022:

	Eierandel	Balanseført verdi 01.01	Resultatandel	Tilgang / avang	Balanseført verdi 31.12
The Whale AS	24,7 %	492	-287	0	205
Andøy Industriutleiebygg AS	50,0 %	0	183	1 669	1 853
Bondelia Holding AS	30,0 %	0	287	0	287
Kvitplassen AS	45,0 %	99	-99	0	0
Pancom AS	22,2 %	73 423	0	-74 203	-780
Storgata I Invest AS	50,0 %	0	-42	1 603	1 560
Storgata 69 Andenes AS	33,0 %	2 058	137	0	2 195
Strøms Eiendommer AS	50,0 %	4 724	-4	0	4 719
Sjusjøen Panorama Eiendom AS	44,7 %	1 225	2	-1 228	0
Pennestrøket Eiendom AS	47,2 %	0	0	0	0
Østerdalen Golfbane AS	40,0 %	0	0	0	0
Sum		82 021	178	-72 159	10 040
Bokført verdi tilknyttede selskaper		82 021	178	-72 159	10 040
Balanseført avsetning for latent forpliktelse		0	0	0	0

Inkludert i resultatlinjen resultat fra tilknyttede selskaper inngår MNOK 9.120 knyttet til nedskrivning på utlån til tilknyttet selskap, samt realisert utsatt inntekt på MNOK 1.806 i forbindelse med likvidasjon av tilknyttet selskap.

Tilknyttede selskaper 2021:

	Eierandel	Balanseført verdi 01.01	Resultatandel	Tilgang / avang	Balanseført verdi 31.12
The Whale AS	24,7 %	680	-189	0	492
Bondelia Holding AS	30,0 %	0	0	0	0
Kvitplassen AS	45,0 %	110	-11	0	99
Pancom AS	22,2 %	0	0	73 423	73 423
Storgata 69 Andenes AS	33,0 %	0	12	2 046	2 058
Strøms Eiendommer AS	50,0 %	4 130	594	0	4 724
Sjusjøen Panorama Eiendom AS	44,7 %	2 548	-51	-1 272	1 225
Pennestrøket Eiendom AS	47,2 %	0	0	0	0
Østerdalen Golfbane AS	40,0 %	1 068	-1 068	0	0
Sum		8 536	-712	74 197	82 021
Bokført verdi tilknyttede selskaper		8 536	-712	74 197	82 021
Balanseført avsetning for latent forpliktelse		0	0	0	0

Inkludert i resultatlinjen resultat fra tilknyttede selskaper inngår MNOK 788 knyttet til nedskrivning på utlån til tilknyttet selskap.



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2022 (alle beløp i hele tusen NOK)

10 Aksjer i andre selskaper

Aksjer i andre selskaper 2022:

	Eierandel	Balanseført verdi 01.01	Endring nedskrivn.	Tilgang / avang	Balanseført verdi 31.12	Gevinst/tap ved realisasjon
Pancom AS	16,71 %	0	0	60 249	60 249	0
Hospitality invest AS	0,54 %	1 381	0	0	1 381	0
Øvrige aksjer		1 981	0	-565	1 416	-650
Nedskrivning av øvrige aksjer		-1 226	440	0	-786	0
Sum		2 136	440	59 684	62 260	-650

Aksjer i andre selskaper 2021:

	Eierandel	Balanseført verdi 01.01	Endring nedskrivn.	Tilgang / avang	Balanseført verdi 31.12	Gevinst/tap ved realisasjon
Hospitality invest AS	0,54 %	1 381	0	0	1 381	0
Øvrige aksjer		1 849	0	132	1 981	0
Nedskrivning av øvrige aksjer		-575	-651	0	-1 226	0
Sum		2 655	-650	132	2 136	0



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2022 (alle beløp i hele tusen NOK)

11 Finansielle instrumenter

Finansielle instrumenter pr. 31.12.2022:

	Finansielle derivater til virkelig verdi over resultatet	Tilgjengelig for salg aksjer	Utlån og fordringer	Finansielle forpliktelser målt til amort kost	Sum
<u>Eiendeler:</u>					
Investeringer i aksjer	0	62 260	0	0	62 260
Lån tilknyttede selskap i morkonsern	0	0	17 328	0	17 328
Andre langsiktig fordringer	0	0	0	0	0
Kundefordringer og andre fordringer	0	0	34 064	0	34 064
Kontanter og kontantekvivalenter	0	0	14 630	0	14 630
Sum finansielle eiendeler	0	62 260	66 023	0	128 283
<u>Forpliktelser:</u>					
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	0	0	0	411 222	411 222
Finansielle derivater	0	0	0	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0	0	634	634
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	6 352	6 352
Sum finansielle forpliktelser	0	0	0	424 875	424 875

Finansielle instrumenter pr. 31.12.2021:

	Finansielle derivater til virkelig verdi over resultatet	Tilgjengelig for salg aksjer	Utlån og fordringer	Finansielle forpliktelser målt til amort kost	Sum
<u>Eiendeler:</u>					
Investeringer i aksjer	0	2 136	0	0	2 136
Lån tilknyttede selskap i morkonsern	0	0	22 793	0	22 793
Andre langsiktig fordringer	0	0	2 514	0	2 514
Kundefordringer og andre fordringer	0	0	54 827	0	54 827
Kontanter og kontantekvivalenter	0	0	25 417	0	25 417
Sum finansielle eiendeler	0	2 136	105 550	0	107 686
<u>Forpliktelser:</u>					
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	0	0	0	449 681	449 681
Finansielle derivater	0	0	0	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0	0	3 438	3 438
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	0	0	0	0	0
Første års avdrag langsiktig gjeld	0	0	0	13 319	13 319
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	0	0	0	17 917	17 917
Sum finansielle forpliktelser	0	0	0	484 356	484 356

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



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2022 (alle beløp i hele tusen NOK)

12 Kundefordringer og andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
Kundefordringer	249	359
Andre fordringer	33 816	54 468
Sum fordringer	34 064	54 827

	2022	2021
Avsetning for tap på krav ved inngangen av året	24	741
Årets avsetning til tap på krav	46	24
Årets konstaterte tap	0	0
Reversert tidligere avsetning	0	-741
Endring i avsetning på tap på krav pga kjøp/salg av virksomheter	0	0
Avsetning for tap på krav ved utgangen av året	69	24

Forfalte kundefordringer:

	2022	2021
Ikke forfalt og innenfor 30 dager	249	359
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
	249	359

13 Bankinnskudd

	2022	2021
Kontanter og bankinnskudd	14 374	25 161
Bundne midler	257	255
Sum	14 630	25 417

	2022	2021
Skattetrekk	257	255
Sperret for husleieavtale	0	0
Sum	257	255



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2022 (alle beløp i hele tusen NOK)

14 Aksjekapital, aksjonærer og egenkapital

	2022	2021
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. 31.12.2022 :

	Aksjonær kontrollert av nærstående	Antall aksjer	Eierandel
OSLO CORPORATE HOLDING AS	Roger og Kristian A. Adolfsen	23 847 622	27,52 %
PIONEER PROPERTY GROUP ASA	Roger og Kristian A. Adolfsen	20 431 237	23,58 %
NORLANDIA FASTIGHETER AB	Roger og Kristian A. Adolfsen	10 970 139	12,66 %
HI CAPITAL AS	Roger og Kristian A. Adolfsen	8 188 673	9,45 %
TANUMSTRANDS FASTIGHETS AB	Roger og Kristian A. Adolfsen	6 652 500	7,68 %
BEARSONS AB	Roger og Kristian A. Adolfsen	3 911 100	4,51 %
WELLE GRUPPEN AS		3 424 660	3,95 %
KARA INVEST AS	Roger og Kristian A. Adolfsen	3 332 073	3,85 %
HASSELA HOTELLFASTIGHET AB	Roger og Kristian A. Adolfsen	1 282 950	1,48 %
ADOLFSEN, KOLBJØRN		810 633	0,94 %
ØVRIGE AKSJONÆRER		3 800 413	4,39 %
SUM		86 652 000	100,00 %

Aksjer kontrollert av styremedlemmer og daglig leder

Roger Adolfsen	Styreleder	34 624 526	39,96 %
Kristian A. Adolfsen	Styremedlem/daglig leder	34 628 438	39,96 %
Geir Hjorth	Styremedlem	420 085	0,48 %
Alf Ulven	Styremedlem	0	0,00 %

Se note 24 for nærmere oversikt over nærstående.

15 Rentebærende gjeld

	2022	2021
Total rentebærende gjeld til pålydende (langsiktig og kortsiktig)	417 889	463 000
Andel gjeld som er rentesikret	0	0
Sikringsgrad	0,0 %	0,0 %
Gjennomsnittlig effektiv rente inkludert margin	5,78 %	3,18 %

	2022	2021
Total rentebærende gjeld til pålydende	417 889	463 000
Gjenværende ikke amortisert etableringsgebyr	0	0
Bokført verdi rentebærende gjeld	417 889	463 000
Første års avdrag og øvrig kortsiktig rentebærende gjeld	6 667	13 319
Langsiktig rentebærende gjeld eksklusiv første års avdrag	411 222	449 681

Forfallsfordeling langsiktig rentebærende gjeld:

	2022	2021
Forfall i 2024 - 2027	102 072	79 667
Forfall i 2028 eller senere	309 150	370 014
Sum	411 222	449 681



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2022 (alle beløp i hele tusen NOK)

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

	2022	2021
Investerings eiendom	707 000	695 050
Driftsmidler	0	0
Sum pantsatte eiendeler	<u>707 000</u>	<u>695 050</u>
Gjeld sikret ved pant	<u>417 889</u>	<u>463 000</u>

Garantiforpliktelser

	2022	2021
Kausjonsansvar for tilknyttet selskap	10 986	6 900
Kausjonsansvar for nærstående selskap	0	0
Øvrig garantiansvar *)	0	0
	<u>10 986</u>	<u>6 900</u>

16 Utsatt skatt

Endring i forpliktelser ved utsatt skatt:

	Investerings- eiendom	Øvrige poster	Sum
Sum pr. 01.01.2022	-63 668	-7 107	-70 775
Utsatt skatt ved kjøp og salg av selskap	0	0	0
Resultatført utsatt skatt	-8 066	6 550	-1 516
Føringer direkte mot egenkapitalen	0	0	0
Effekt av endret skattesats	0	0	0
Valutaendringer	0	0	0
Sum pr. 31.12.2022	<u>-71 735</u>	<u>-557</u>	<u>-72 291</u>

	Investerings- eiendom	Øvrige poster	Sum
Sum pr. 01.01.2021	-65 840	-8 545	-74 385
Utsatt skatt ved kjøp og salg av selskap	0	0	0
Resultatført utsatt skatt	2 172	1 438	3 610
Føringer direkte mot egenkapitalen	0	0	0
Effekt av endret skattesats	0	0	0
Valutaendringer	0	0	0
Sum pr. 31.12.2021	<u>-63 668</u>	<u>-7 107</u>	<u>-70 775</u>

Regnskapsført utsatt skatteforpliktelse:

	2022	2021
Forpliktelser ved utsatt skatt	-72 291	-70 775
	<u>-72 291</u>	<u>-70 775</u>

Betalbar skatt i balansen:

	2022	2021
Årets betalbare skatt	0	0
For mye/lite betalt tidligere år	0	0
Sum betalbar skatt	<u>0</u>	<u>0</u>

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

	2022	2021
Sum	<u>0</u>	<u>0</u>



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2022 (alle beløp i hele tusen NOK)

17 Utsatt skattefordel

Endring i eiendeler ved utsatt skatt:

	Underskudd til			Sum
	Finansielle derivater	fremføring	Avsetninger	
Sum pr. 01.01.2022	0	13 817	5	13 822
Utsatt skatt ved kjøp og salg av selskap	0	0	0	0
Resultatført utsatt skattefordel	0	-6 354	183	-6 170
Føringer direkte mot egenkapitalen	0	0	0	0
Effekt av endret skattesats	0	0	0	0
Valutaendringer	0	0	0	0
Sum pr. 31.12.2022	0	7 463	188	7 652

	Underskudd til			Sum
	Finansielle derivater	fremføring	Avsetninger	
Sum pr. 01.01.2021	0	10 731	163	10 894
Utsatt skatt ved kjøp og salg av selskap	0	0	0	0
Resultatført utsatt skattefordel	0	3 086	-158	2 929
Føringer direkte mot egenkapitalen	0	0	0	0
Effekt av endret skattesats	0	0	0	0
Valutaendringer	0	0	0	0
Sum pr. 31.12.2021	0	13 817	5	13 822

Beskrivelse av fremførbart underskudd:

	2022	2021
Ingen forfallsfrist	33 924	62 804
Sum underskudd til fremføring	33 924	62 804

18 Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld er som følger:

	2022	2021
Leverandørgjeld	1 402	10 898
Skyldig offentlige avgifter, skattetrekk og lignende	1 861	1 453
Annen kortsiktig gjeld	3 089	5 566
Sum	6 352	17 917

19 Leieinntekter

Innregnede leieinntekter:

	2022	2021
Innregnet minimumsleie fra minimumsbetaling	55 228	39 658
Innregnet variabel leie	8 571	5 828
Sum leieinntekter	63 799	45 487



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2022 (alle beløp i hele tusen NOK)

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

	2022	2021
Innen 1 år	51 378	43 247
2 til 5 år	159 659	147 103
Etter 5 år	81 738	92 931
Sum	<u>292 774</u>	<u>283 281</u>

20 Andre inntekter

Andre inntekter er som følger:

	2022	2021
Prosjektledelse	100	189
Forretningsførerhonorar	0	90
Øvrige inntekter	455	232
Sum andre inntekter	<u>555</u>	<u>511</u>

21 Driftskostnader eiendom og andre driftskostnader

Eiendomskostnader:

	2022	2021
Vedlikeholdskostnader	11 315	11 609
Driftskostnader eiendom	3 067	2 351
Sum eiendomskostnader	<u>14 382</u>	<u>13 959</u>

Andre driftskostnader:

	2022	2021
Advokat- og konsulenthonorarer	2 615	3 126
Revisjonshonorarer	928	724
Leiekostnader	583	477
Andre driftskostnader	752	524
Tap på fordringer	7	-738
Avskrivninger	10	0
Sum andre driftskostnader	<u>4 895</u>	<u>4 114</u>

Konsernet som leietaker - operasjonelle leieavtaler

Leieavtaler er knyttet til leie av tomter og lokaler.

Leiekostnad bestod av følgende:

	2022	2021
Ordinære leiebetalinger	583	477
Sum	<u>583</u>	<u>477</u>

Frømtidig minimumsutbetalinger knyttet til ikke kansellerbare leieavtaler forfaller som følger:

	2022	2021
Innen 1 år	736	1 000
2 til 5 år	423	170
Etter 5 år	0	0
Sum	<u>1 159</u>	<u>1 170</u>



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2022 (alle beløp i hele tusen NOK)

22 Lønnskostnader

Lønnskostnader er som følger:

	2022	2021
Lønninger	4 709	4 429
Arbeidsgiveravgift	744	718
Pensjonskostnader	527	525
Andre ytelser	107	75
Sum lønnskostnader	<u>6 087</u>	<u>5 748</u>

Antall årsverk som har vært sysselsatt i regnskapsåret:

	2022	2021
Norge	4	4
Sum	<u>4</u>	<u>4</u>

Ytelser til ledende ansatte

	Daglig leder	Styre
Lønn		
Pensjonsutgifter		
Styrehonorar		140
Annen godtgjørelse		
Sum	<u>0</u>	<u>140</u>

Godtgjørelse til revisor:

	2022	2021
Ordinær revisjon	650	500
Teknisk regnskapsbistand	120	124
Andre tjenester	158	100
Sum	<u>928</u>	<u>724</u>

23 Finansinntekter og finanskostnader

Finansinntekter er som følger:

	2022	2021
Renteinntekter	1 292	1 374
Gevinst ved realisasjon av aksjer	0	21 625
Reversert tidligere tapsavsetning utlån	0	0
Andre finansinntekter	234	131
Sum finansinntekter	<u>1 525</u>	<u>23 130</u>

Finanskostnader er som følger:

	2022	2021
Rentekostnader fra lån målt til amortisert kost	17 723	9 855
Nedskrivning av finansinvesteringer	210	2 311
Tilbakeført tidligere års nedskrivning av finansinvesteringer	0	0
Andre finanskostnader	29	1 338
Sum finanskostnader	<u>17 962</u>	<u>13 503</u>

Rentekostnader:

	2022	2021
Rentekostnad på lån	17 723	9 855
Diskontering av avsetninger	0	0
Sum rentekostnader ved effektiv rentes metode	<u>17 723</u>	<u>9 855</u>



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2022 (alle beløp i hele tusen NOK)

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

	2022	2021
Rentederivater	0	0
Sum gevinst/tap holdt for omsetning	0	0

24 Skattekostnad

Skattekostnaden fremkommer som følger:

	2022	2021
Betalbar skatt	0	0
Endring utsatt skattefordel	6 170	-2 929
Endring utsatt skatt	1 516	-3 610
Sum skattekostnad	7 686	-6 539

	2021	2020
Resultat før skatt	27 833	57 138
Skattekostnad kalkulert med 22%	6 123	12 570
Effekt av endret skattesats	0	0
Tilgang utsatt skatt ved kjøp av selskap	0	0
Avgang utsatt skatt ved salg av selskap	0	-19 868
Avgang utsatt skattefordel ved salg av selskap	0	0
Ikke skattepliktige inntekter	-7	0
Ikke fradragsberettigede kostnader	0	428
Ikke fradragsherettigede tap på fordringer	0	0
Økt skattemessig inntekt (ikke klassifisert som regnskapsmessig inntekt)	0	0
Resultat fra tilknyttede selskap	1 570	330
Annet	0	0
Sum skattekostnad	7 686	-6 539

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	40,0 %
Roger Adolfsen	Styreleder	40,0 %
Oslo Corporate Holding AS	Kontrolleres av Kristian Adolfsen og Roger Adolfsen	
Oslo Corporate Holding AS	Norlandia Holding AS er tilknyttet selskap	27,5 %
Norlandia Fastigheter AB	Kontrolleres av Kristian Adolfsen og Roger Adolfsen	12,7 %
Norlandia Hotel Group AS	Eies 100 % av Hospitality Invest AS	
Pioneer Property Group ASA	Kontrolleres av Kristian Adolfsen og Roger Adolfsen	23,6 %
HI Capital AS	Kontrolleres av Kristian Adolfsen og Roger Adolfsen	9,5 %
Tanumstrands Fastighets AB	Kontrolleres av Kristian Adolfsen og Roger Adolfsen	7,7 %
Bearsons AB	Kontrolleres av Kristian Adolfsen og Roger Adolfsen	4,5 %
Kara Invest AS	Eies 100 % av Kristian Adolfsen og Roger Adolfsen	3,9 %
Hotel Stormen AS	Kontrolleres 51% av Kristian Adolfsen og Roger Adolfsen	

Inntekter knyttet til transaksjoner med nærstående selskaper:

Selskap	Transaksjon	2022	2021
Norlandia Hotel Group AS inkl. datterselskaper	Leieinntekter hotell eiendommer	42 918	38 065
Hero Norge AS	Leieinntekter øvrige eiendommer	10 927	0
Sum inntekter nærstående		53 846	38 065



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2022 (alle beløp i hele tusen NOK)

Langsiktige fordringer nærstående parter og tilknyttede selskaper:

	2022	2021
Bondelia Holding AS inkl. datterselskap	11 082	10 111
The Whale AS	1 749	5 122
Lillehammer Prosjektutvikling AS	0	1 936
Kvitplassen AS	538	2 807
Østerdalen Golfbane AS	800	1 594
Pennstrøket Eiendom AS	3 158	3 158
Sum langsiktige fordringer nærstående parter	<u>17 328</u>	<u>24 729</u>

Kortsiktige fordringer nærstående parter og tilknyttede selskaper:

	2022	2021
Norlandia Hotel Group AS	4 952	3 597
Pancom AS	0	44 737
Pioneer Property Group ASA	23 174	0
Hotel Stormen AS / Dronningen Utvikling AS	5 296	4 666
Øvrige nærstående selskaper	20	31
Sum kortsiktige fordringer nærstående parter	<u>33 443</u>	<u>53 031</u>

Kortsiktige gjeld nærstående parter:

	2022	2021
Norlandia Hotel Group AS, inkl. datterselskaper	199	2 881
Øvrig gjeld nærstående	2	1
Sum kortsiktig gjeld nærstående parter	<u>200</u>	<u>2 882</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

2022

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	2022	2021
Lønnskostnad	2	159 740	159 740
Annen driftskostnad	2	129 734	154 279
Sum driftskostnader		289 474	314 019
Driftsresultat		-289 474	-314 019
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	3, 4	8 381 573	1 993 818
Annen finanskostnad	5	6 750 498	659 300
Resultat av finansposter		1 631 075	1 334 518
Resultat før skattekostnad		1 341 601	1 020 499
Skattekostnad på resultat	6	570 262	145 510
Årsresultat		771 339	874 989
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		771 339	874 989
Sum overføringer		771 339	874 989



Balanse Norlandia Holding AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	8	93 361 184	91 339 347
Lån til foretak i samme konsern	3	52 606 148	46 267 557
Investeringer i tilknyttet selskap	9	1	740 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3	1 749 364	5 121 646
Investeringer i aksjer og andeler	10	1 906 066	2 031 066
Sum finansielle anleggsmidler		<u>149 622 764</u>	<u>145 499 617</u>
Sum anleggsmidler		<u>149 622 764</u>	<u>145 499 617</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Andre kortsiktige fordringer		1	0
Konsernfordringer	3	10 170 714	12 604 628
Sum fordringer		<u>10 170 715</u>	<u>12 604 628</u>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 225 458	1 202 721
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		<u>2 225 458</u>	<u>1 202 721</u>
Sum omløpsmidler		<u>12 396 173</u>	<u>13 807 350</u>
Sum eiendeler		<u>162 018 937</u>	<u>159 306 966</u>



Balanse

Norlandia Holding AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	11	86 652 000	86 652 000
Overkurs		60 699 600	60 699 600
Sum innskutt egenkapital		<u>147 351 600</u>	<u>147 351 600</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital		11 913 245	11 141 905
Sum opptjent egenkapital		<u>11 913 245</u>	<u>11 141 905</u>
Sum egenkapital	12	<u>159 264 845</u>	<u>158 493 505</u>
Gjeld			
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		2 253	4 062
Skyldig offentlige avgifter		19 740	7 990
Kortsiktig konserngjeld	3	2 592 099	661 409
Annen kortsiktig gjeld	2	140 000	140 000
Sum kortsiktig gjeld		<u>2 754 092</u>	<u>813 461</u>
Sum gjeld		<u>2 754 092</u>	<u>813 461</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>162 018 937</u>	<u>159 306 966</u>

Oslo, 03.03.2023
Styret i Norlandia Holding AS

Roger Adolfsen
styreleder

Alf Martin Ulven
styremedlem

Geir Hjorth
styremedlem

Kristian Arne Adolfsen
styremedlem/daglig leder



NORLANDIA HOLDING AS

Kontantstrømoppstilling (i hele tusen kroner)

	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
+/- Resultat før skattekostnad	1 342	1 020
- Periodens betalte skatt	0	0
- Tap/ gevinst ved salg av anleggsmidler/ aksjer	650	0
+ Ordinære avskrivninger/nedskrivninger	0	0
+/- Endring kundefordringer	0	0
+/- Endring leverandørgjeld	-2	2
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter	12	651
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>2 002</u>	<u>1 674</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	-86	-651
- Endring andre investeringer	3 672	-3 195
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>3 587</u>	<u>-3 845</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	-2 022	-516
Konsernbidrag	0	0
Utbytte	0	0
Innbetalinger av egenkapital	0	50 002
Egenkapitaleffekt	0	0
Netto endring konsernmellomværende	-2 544	-47 407
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>-4 566</u>	<u>2 079</u>
= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	1 023	-93
+ Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 1.1.	<u>1 203</u>	<u>1 296</u>
= Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 31.12.	<u>2 225</u>	<u>1 203</u>



Noter til regnskapet 2022

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. 31.12.2022 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 2022

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Ytelser til ledende personer	Styre
Lønn	
Pensjonsutgifter	
Styrehonorar	140 000
Annen godtgjørelse	
Sum	140 000

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 2022 utgjør kr 101 000,- ekskl. mva.

Revisjon inkl. teknisk regnskapsbistand	101 000
Sum	101 000

Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2022	2021
Langsiktige fordringer på foretak i samme konsern	52 606 148	46 267 557
Langsiktige fordringer på tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	1 749 364	5 121 646
Kortsiktige fordringer på foretak i samme konsern	10 170 714	12 604 628
Langsiktig gjeld til foretak i samme konsern	0	0
Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	2 592 099	661 409

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 4 Finansinntekter

	2022	2021
Mottatt konsernbidrag	5 500 000	1 000 000
Renter og andre finansinntekter	302 073	94 918
Renteinntekt konsernselskap	2 579 500	898 900
Sum finansinntekter	8 381 573	1 993 818



Noter til regnskapet 2022

Note 5 Finanskostnader

	2022	2021
Rentekostnader konsernselskap	0	8 800
Nedskrivning andre aksjer	299 999	650 500
Tap ved salg aksjer	650 499	0
Nedskrivning andre langsiktige fordringer	5 800 000	0
Sum finanskostnader	6 750 498	659 300

Note 6 Skatt

	2022	2021
Årets skattekostnad		
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	570 262	145 510
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	570 262	145 510
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	1 341 601	1 020 499
Permanente forskjeller	1 250 498	-349 500
Avgitt konsernbidrag	-2 592 099	-661 409
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-9 591
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	570 262	145 510
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-570 262	-145 510
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

	2022	2021	Endring
Utsatt skatt (22 %)	0	0	0



Noter til regnskapet 2022

Note 7 Garantiforpliktelser

Garantiforpliktelser

	2022	2021
Kausjonsansvar for tilknyttet selskap	0	3 100 000

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 01.01.2022	136 475 079
Årets resultat	19 705 987
Avgitt konsernbidrag	-5 500 000
Mottatt konsernbidrag	2 021 837
Egenkapital per 31.12.2022	152 702 903

Datterselskapets navn	Norlandia Utvikling AS
Forretningskontor	Rådhusgata 23, 0158 Oslo
Eierandel	100%
Egenkapital per 01.01.2022	7 787 810
Årets resultat	266 847
Egenkapital per 31.12.2022	8 054 657

<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 %
Sør Gardermoen Invest AS	2018 aug.	Oslo	100 %
Geilo Hotel Eiendom AS	2019 mai.	Oslo	100 %
Dronningen Hotel AS	2021 juni	Bodø	100 %
<u>Datterselskap av Norlandia Utvikling AS</u>			
Horten Prosjektutvikling AS	2008 des.	Oslo	100 %
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 %



Noter til regnskapet 2022

Note 9 Investering i tilknyttet selskap

Investeringene i tilknyttet selskap regnskapsføres etter kostmetoden.

Selskap	Forretnings- kontor	Eier- /stemmeandel	Årets resultat	EK pr. 31.12
The Whale AS	Andøy	25 %	- 1 162 028	835 880

Note 10 Aksjer i andre selskap

	Bokført verdi	Antall eide aksjer	Eierandel
Explore Andøy AS	484 126	4 775 888	16,82%
Articoncepts AS	460 500	307	11,00 %
Hospitality Invest AS	1 381 395	1 571 651	0,54 %
Andre aksjer	366 011		
Nedskrivning aksjer	-785 966		
Sum bokført verdi av aksjer i andre selskap	1 906 066		



Noter til regnskapet 2022

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
Oslo Corporate Holding AS	23 847 622	27,52 %
Pioneer Property Group ASA	20 431 237	23,58 %
Norlandia Fastigheter AB	10 970 139	12,66 %
HI Capital AS	8 188 673	9,45 %
Tanumstrand Fastigheter AB	6 652 500	7,68 %
Bearsons AB	3 911 100	4,51 %
Welle Gruppen AS	3 424 660	3,95 %
Kara Invest AS	3 332 073	3,85 %
Hassela Hotellfastighet AB	1 282 950	1,48 %
Adolfsen, Kolbjørn	810 633	0,94 %
Øvrige aksjonærer	3 800 413	4,39 %
Sum	86 652 000	100 %

Selskapet har en aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.

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

Roger Adolfsen	styrets leder	34 628 438	40,0 %
Kristian A. Adolfsen	styremedlem/daglig leder	34 624 526	40,0 %
Geir Hjorth	styremedlem	420 085	0,5 %

Note 12 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2022	86 652 000	60 699 600	11 141 905	158 493 505
Årets resultat			771 339	771 339
Pr 31.12.2022	86 652 000	60 699 600	11 913 245	159 264 845



Bragernes Torg 2A
3017 Drammen
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Norlandia Holding AS

Konklusjon

Vi har revidert Norlandia Holding AS sitt årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- Gir selskapsregnskapet et rettvise bilde av den finansielle stillingen per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- Gir konsernregnskapet et rettvise bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

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

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

Konklusjon om årsberetningen

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



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

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Kåre Rødssæteren
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Periode Dokumentnr: 2024-01-01-2024-01-01 / 1174/2024-01-01-2024-01-01



PENNEO

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

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

Kåre Rødssæteren

Partner

Serienummer: 9578-5993-4-715257

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-03 09:42:16 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 2YA4U-X05CJ-0Y86F-H7WFO-2X013-18567

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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