



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 750 373
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NOREFJELL HOTELL AS
Forretningsadresse: c/o HI Capital AS
Rådhusgata 23
0158 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marianne Heien Blystad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2026

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	70 063	89 855
Sum kostnader		70 063	89 855
Driftsresultat		-70 063	-89 855
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2	4
Sum finansinntekter		2	4
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	4		
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 617 506	1 663 924
Sum finanskostnader		1 617 506	1 663 924
Netto finans		-1 617 505	-1 663 920
Resultat før skattekostnad		-1 687 568	-1 753 775
Skattekostnad på resultat	2		
Årsresultat	3	-1 687 568	-1 753 775
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 687 568	-1 753 775
Totalresultat		-1 687 568	-1 753 775
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-1 687 568	-1 753 775
Sum overføringer og disponeringer		-1 687 568	-1 753 775



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	72 591 844	72 591 844
Sum finansielle anleggsmidler		72 591 844	72 591 844
Sum anleggsmidler		72 591 844	72 591 844
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		12 500	
Sum fordringer		12 500	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		36 691	3 752
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		36 691	3 752
Sum omløpsmidler		49 191	3 753
SUM EIENDELER		72 641 035	72 595 597
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	930 000	930 000
Overkurs		37 743 391	39 430 959
Sum innskutt egenkapital		38 673 391	40 360 959
Sum egenkapital	3	38 673 391	40 360 959



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6	33 967 644	32 234 638
Sum annen langsiktig gjeld		33 967 644	32 234 638
Sum langsiktig gjeld		33 967 644	32 234 638
Betalbar skatt	2		
Sum gjeld		33 967 644	32 234 638
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		72 641 035	72 595 597



Årsregnskap 2025 Norefjell Hotell AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet
Revisors beretning

Org.nr.: 913 750 373



Norefjell Hotell AS ÅRSBERETNING 2025

Virksomhetens art og tilholdssted

Norefjell Hotell AS er morselskap i et underkonsern av A&B Invest AS.

Norefjell Hotell AS eier hoteldriftsselskapet Norefjell Ski & Spa AS, eiendomsselskapet Norefjell Resort AS og eiendomsselskapet Norelia Leilighetshotell AS på Norefjell.

Konsernregnskap avlegges gjennom konsernspissen A&B Invest AS.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede. Styret kjenner heller ikke til forhold etter årets utgang som har vesentlig innvirkning på selskapets finansielle situasjon, eller på annen måte kan påvirke de forutsetningene som er lagt til grunn for fortsatt drift.

Redegjørelse for årsregnskapet

Årsregnskapet for Norefjell Hotell AS gir etter styrets oppfatning et rettviseende bilde av selskapets utvikling og finansielle stilling ved utløp av regnskapsåret 2025.

Norefjell Hotell AS har et underskudd på TNOK 1 687 i 2025 mot et underskudd i 2024 på TNOK 1 753.

Egenkapitalen i Norefjell Hotell AS er positiv med TNOK 38 673 pr. 31.12.2025, og tilgang på likviditet er vurdert som tilfredsstillende.

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter er på TNOK -1 700.

Finansiell- og markedsrisiko

Styret vurderer at det ikke er tapsrisiko av betydning knyttet til konsernets fordringer utover de avsetninger som allerede er foretatt.

Konsernet har langsiktig rentebærende gjeld og påvirkes av endringer i det generelle rentenivået. Det er ingen risiko knyttet til valutasingninger i konsernet.

Markedsrisikoen er moderat. Norefjell er en populær destinasjon med økende besøk og hotellet opplever god etterspørsel.

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

Arbeidsmiljø og personale

Selskapet har ikke ansatte.

Konsernet hadde i 2025 et sykefravær på 4,12 %. Sykefraværet i konsernet er innenfor det som anses normalt for bransjen. Det har i løpet av året ikke forekommet eller blitt rapportert alvorlige arbeidsuhell og ulykker som har resultert i store materielle skader eller personskader.



Styret anser arbeidsmiljøet og den generelle trivsel i konsernet som godt.

Likestilling

Konsernet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn. Konsernet har i sin policy innarbeidet bestemmelser som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn i saker som for eksempel lønn, avansement og rekruttering.

Av konsernets ansatte utgjør 51,9 % kvinner og 48,1 % menn. Styrets leder er kvinne.

Diskriminering

Diskrimineringslovens formål er å fremme likestilling, sikre like muligheter og rettigheter og å hindre diskriminering på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion og livssyn. Selskapet arbeider aktivt, målrettet og planmessig for å fremme lovens formål innenfor vår virksomhet. Aktivitetene omfatter blant annet rekruttering, lønns- og arbeidsvilkår, forfremmelse, utviklingsmuligheter og beskyttelse mot trakassering.

Datterselskapet Norefjell Ski & Spa AS har utarbeidet redegjørelse i samsvar med Likestillings- og diskrimineringsloven §26a. Redegjørelsen finnes offentlig tilgjengelig på www.norefjellskiogspa.no.

Ytre miljø

Selskapet driver ikke virksomhet som forurenser det ytre miljøet.

Framtidsutsikter

Selskapet har ingen aktiv drift, men er påvirket av svingningene i besøk og aktivitet tilknyttet konsernets virksomhet. Konsernets framtidsutsikter anses som gode. Det oppleves stadig mer interesse for Norefjell som destinasjon, noe som forventes å bedres ytterligere de neste årene etter hvert som skianlegget utvikles.

Forskning og utvikling

Selskapet har ikke hatt noen forsknings- og utviklingsaktiviteter i perioden.

Forsikring for styrets medlemmer

Det er ikke tegnet forsikring for styrets medlemmer for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner.

Åpenhetsloven

Styret og ledelsen har utarbeidet redegjørelse etter åpenhetsloven. Denne er gjort offentlig tilgjengelig på www.norefjellskiogspa.no



Årsresultat og disponeringer

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Norefjell Hotell AS:

Overført til udekket tap	1 687 567
Sum disponert	1 687 567

Oslo, 26. mars 2026

Marianne Heien Blystad
styreleder

Roger Adolfsen
styremedlem



Norefjell Hotell AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Annen driftskostnad	1	70 063	89 855
Sum driftskostnader		70 063	89 855
Driftsresultat		-70 063	-89 855
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2	4
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 617 506	1 663 924
Resultat av finansposter		-1 617 505	-1 663 920
Resultat før skattekostnad		-1 687 568	-1 753 775
Skattekostnad på resultat	2	0	0
Resultat		-1 687 568	-1 753 775
Årsresultat	3	-1 687 568	-1 753 775
Overføringer			
Overført til udekket tap		1 687 568	1 753 775
Sum overføringer		-1 687 568	-1 753 775



Norefjell Hotell AS

Balanse

Eiendeler	Note	2025	2024
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	72 591 844	72 591 844
Sum finansielle anleggsmidler		72 591 844	72 591 844
Sum anleggsmidler		72 591 844	72 591 844
Omløpsmidler			
Andre kortsiktige fordringer		12 500	0
Sum fordringer		12 500	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.		36 691	3 752
Sum omløpsmidler		49 191	3 753
Sum eiendeler		72 641 035	72 595 597



Norefjell Hotell AS

Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	930 000	930 000
Overkurs		37 743 391	39 430 959
Sum innskutt egenkapital		38 673 391	40 360 959
Sum egenkapital	3	38 673 391	40 360 959
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6	33 967 644	32 234 638
Sum annen langsiktig gjeld		33 967 644	32 234 638
Kortsiktig gjeld			
Sum gjeld		33 967 644	32 234 638
Sum egenkapital og gjeld		72 641 035	72 595 597

Oslo, 26.03.2026
Styret i Norefjell Hotell AS

Marianne Heien Blystad
styreleder

Roger Adolfsen
styremedlem



Kontantstrømoppstilling

Norefjell Hotell AS

	Note	2025	2024
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		-1 687 568	-1 753 775
Poster klassifisert som invest.- eller finans.aktiviteter		0	-1 584 331
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-12 500	0
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-1 700 068	-3 338 106
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		1 733 006	3 338 255
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		1 733 006	3 338 255
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		32 938	149
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		3 752	3 604
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		36 691	3 752



Norefjell Hotell AS

913 750 373

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Selskapet er et holdingselskap i Oslo med datterselskaper som driver hotell og utleie av fast eiendom på Norefjell.

Bruk av estimater

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Inntekter

Selskapet har i all hovedsak finansinntekter da det er et investeringsselskap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. 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. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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 virkelig verdi.

Aksjer i datterselskap

Datterselskap og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

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 av de enkelte fordringene..

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

Norefjell Hotell AS

Side 6



Norefjell Hotell AS

913 750 373

Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har ikke hatt ansatte i regnskapsåret 2025, og omfattes ikke av lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det er ikke kostnadsført honorar til styret.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor, ekskl. mva	2025	2024
Lovpålagt revisjon	39 000	53 315
Honorar for andre tjenester	15 000	49 100
Sum	54 000	102 415

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0

Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-1 687 568	-1 753 775
Permanente forskjeller	0	0
Skattepliktig inntekt	-1 687 567	-1 753 775

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-1 687 568	-1 753 775
Beregnet skatt av resultat før skatt	-371 265	-385 831
Effekt av ikke balanseført utsatt skattefordel	371 265	385 831
Sum	0	0

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

	2025	2024	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-6 753 590	-5 066 022	1 687 567
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	6 753 590	5 066 022	-1 687 568
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til god regnskapsskikk balanseføres ikke utsatt skattefordel.



Norefjell Hotell AS

913 750 373

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital Pr. 01.01.2025	930 000	39 430 959	0	40 360 959
Årets resultat			-1 687 568	-1 687 568
Anvendelse av overkurs		-1 687 568	1 687 568	0
Pr. 31.12.2025	930 000	37 743 391	0	38 673 391

Note 4 Aksjer i datterselskap

	Forretnings- kontor	Eier-/ stemmeandel	Resultat 2025	Egenkapital 31.12.2025	Bokført verdi
Norefjell Resort AS	Noresund	100 %	-4 725 262	21 985 659	44 137 192
Norefjell Ski & Spa AS	Noresund	100 %	6 232 467	9 158 096	23 454 652
Norelia Leilighetshotell AS	Noresund	100 %	-68 475	3 610 789	5 000 000
Totalt					72 591 844

Note 5 Aksjonærer og konsernforhold

Aksjekapitalen i Norefjell Hotell AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	300	3 100,00	930 000
Sum	300		930 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
A&B Invest AS	300	100,00	100

Konsernforhold

Selskapet inngår i konsernregnskapet til A&B Invest AS som er konsernspiss. Det henvises til konsernregnskap for A&B Invest AS med forretningsadresse Rådhusgata 23, 0158 Oslo.

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2025	2024
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	33 967 644	32 234 638
Sum	33 967 644	32 234 638

Det er ikke avtalt nedbetalingsplan på mellomværende i konsern, og mellomværende er derfor klassifisert som langsiktig.



NITSCHKE

NITSCHKE AS
Vollsveien 17B
Postboks 353, 1326 Lysaker
Telefon: +47 67 10 77 00
E-post: post@nitschke.no
Foretaksregisteret: NO 914 658 314 MVA
Medlemmer av Den norske Revisorforening
www.nitschke.no

Til generalforsamlingen i Norefjell Hotell AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Norefjell Hotell AS som viser et underskudd på kr 1 687 568. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultat og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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



NITSCHKE

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Lysaker, 26. mars 2026

NITSCHKE AS

Tor Egil Solli

statsautorisert revisor