



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 959 166 854
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ANDRIKKEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Rådhusgata 23
0158 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Johnny R. Sundal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.02.2026

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, 08.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		18 609 109	16 301 686
Annen driftsinntekt		165 000	25 000
Sum inntekter		18 774 109	16 326 686
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	3 897 739	3 319 913
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	3 086 258	-401 996
Annen driftskostnad	6	8 225 144	5 943 041
Sum kostnader		15 209 141	8 860 957
Driftsresultat		3 564 968	7 465 729
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		97 977	155 369
Annen finansinntekt		44 056	3 875
Sum finansinntekter		142 033	159 244
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	4 907 000	4 001 000
Annen rentekostnad		13 987	
Sum finanskostnader		4 920 987	4 001 000
Netto finans		-4 778 954	-3 841 756
Resultat før skattekostnad		-1 213 987	3 623 973
Skattekostnad på resultat	7	-272 577	791 774
Årsresultat		-941 410	2 832 199
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-941 410	2 832 199
Totalresultat		-941 410	2 832 199
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital			2 832 199



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Overført fra annen egenkapital		-941 410	
Sum overføringer og disponeringer		-941 410	2 832 199



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		90 364 423	67 623 184
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		6 498 484	2 715 294
Sum varige driftsmidler	5, 8	96 862 906	70 338 478
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6		
Sum anleggsmidler		96 862 906	70 338 478
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		264 894	116 736
Andre kortsiktige fordringer		3 375 997	1 915 022
Konsernfordringer	6		19 784
Sum fordringer		3 640 891	2 051 542
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 639 501	2 657 333
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 639 501	2 657 333
Sum omløpsmidler		5 280 392	4 708 875
SUM EIENDELER		102 143 298	75 047 354

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Aksjekapital		4 520 010	4 520 010
Sum innskutt egenkapital		4 520 010	4 520 010
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 189 832	3 270 756
Sum opptjent egenkapital		2 189 832	3 270 756
Sum egenkapital	9	6 709 842	7 790 766
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	3 076 089	3 388 017
Sum avsetninger for forpliktelser		3 076 089	3 388 017
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Langsiktig konserngjeld	6, 8	80 000 000	55 694 649
Øvrig langsiktig gjeld		349 500	374 500
Sum annen langsiktig gjeld		80 349 500	56 069 149
Sum langsiktig gjeld		83 425 589	59 457 166
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 402 896	1 997 607
Kortsiktig konserngjeld	6	5 318 073	4 883 558
Annen kortsiktig gjeld		286 898	918 256
Sum kortsiktig gjeld		12 007 868	7 799 421
Sum gjeld		95 433 457	67 256 587
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		102 143 298	75 047 354



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 378729

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 959 166 854
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ANDRIKKEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Rådhusgata 23
0158 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Johnny R. Sundal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.02.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 07.05.2026



Organisasjonsnr: 959 166 854
ANDRIKKEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		18 609 109	16 301 686
Annen driftsinntekt		165 000	25 000
Sum inntekter		18 774 109	16 326 686
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	3 897 739	3 319 913
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	3 086 258	-401 996
Annen driftskostnad	6	8 225 144	5 943 041
Sum kostnader		15 209 141	8 860 957
Driftsresultat		3 564 968	7 465 729
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		97 977	155 369
Annen finansinntekt		44 056	3 875
Sum finansinntekter		142 033	159 244
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	4 907 000	4 001 000
Annen rentekostnad		13 987	
Sum finanskostnader		4 920 987	4 001 000
Netto finans		-4 778 954	-3 841 756
Resultat før skattekostnad		-1 213 987	3 623 973
Skattekostnad på resultat	7	-272 577	791 774
Årsresultat		-941 410	2 832 199
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-941 410	2 832 199
Totalresultat		-941 410	2 832 199
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital			2 832 199
Overført fra annen egenkapital		-941 410	
Sum overføringer og disponeringer		-941 410	2 832 199





Organisasjonsnr: 959 166 854
ANDRIKKEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2025** **2024**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		90 364 423	67 623 184
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr		6 498 484	2 715 294
Sum varige driftsmidler	5, 8	96 862 906	70 338 478

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern	6		
Sum anleggsmidler		96 862 906	70 338 478

Omløpsmidler Varer

Fordringer

Kundefordringer		264 894	116 736
Andre kortsiktige fordringer		3 375 997	1 915 022
Konsernfordringer	6		19 784
Sum fordringer		3 640 891	2 051 542

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		1 639 501	2 657 333
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 639 501	2 657 333

Sum omløpsmidler		5 280 392	4 708 875
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		102 143 298	75 047 354
----------------------	--	--------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital		4 520 010	4 520 010
Sum innskutt egenkapital		4 520 010	4 520 010

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		2 189 832	3 270 756
-------------------	--	-----------	-----------



Sum opptjent egenkapital		2 189 832	3 270 756
Sum egenkapital	9	6 709 842	7 790 766
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	3 076 089	3 388 017
Sum avsetninger for forpliktelses		3 076 089	3 388 017
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Langsiktig konserngjeld	6, 8	80 000 000	55 694 649
Øvrig langsiktig gjeld		349 500	374 500
Sum annen langsiktig gjeld		80 349 500	56 069 149
Sum langsiktig gjeld		83 425 589	59 457 166
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 402 896	1 997 607
Kortsiktig konserngjeld	6	5 318 073	4 883 558
Annen kortsiktig gjeld		286 898	918 256
Sum kortsiktig gjeld		12 007 868	7 799 421
Sum gjeld		95 433 457	67 256 587
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		102 143 298	75 047 354



Organisasjonsnr: 959 166 854
ANDRIKKEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsregnskap 2025 Andrikken Eiendom AS



Resultatregnskap

Andrikken Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Leieinntekter		18 609 109	16 301 686
Annen driftsinntekt		165 000	25 000
Sum driftsinntekter		18 774 109	16 326 686
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	3 897 739	3 319 913
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	3 086 258	-401 996
Annen driftskostnad	6	8 225 144	5 943 041
Sum driftskostnader		15 209 141	8 860 957
Driftsresultat		3 564 968	7 465 729
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		97 977	155 369
Annen finansinntekt		44 056	3 875
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	4 907 000	4 001 000
Annen rentekostnad		13 987	0
Resultat av finansposter		-4 778 954	-3 841 756
Resultat før skattekostnad		-1 213 987	3 623 973
Skattekostnad på resultat	7	-272 577	791 774
Årsresultat		-941 410	2 832 199
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		0	2 832 199
Overført fra annen egenkapital		941 410	0
Sum overføringer		-941 410	2 832 199



Balanse
Andrikken Eiendom AS

Eiendeler	Note	2025	2024
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		90 364 423	67 623 184
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		6 498 484	2 715 294
Sum varige driftsmidler	5, 8	96 862 906	70 338 478
Sum anleggsmidler		96 862 906	70 338 478
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		264 894	116 736
Andre kortsiktige fordringer		3 375 997	1 915 022
Konsernfordringer	6	0	19 784
Sum fordringer		3 640 891	2 051 542
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 639 501	2 657 333
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		1 639 501	2 657 333
Sum omløpsmidler		5 280 392	4 708 875
Sum eiendeler		102 143 298	75 047 354




Balanse


Andrikken Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital		4 520 010	4 520 010
Sum innskutt egenkapital		<u>4 520 010</u>	<u>4 520 010</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital		2 189 832	3 270 756
Sum opptjent egenkapital		<u>2 189 832</u>	<u>3 270 756</u>
Sum egenkapital	9	<u>6 709 842</u>	<u>7 790 766</u>
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	7	3 076 089	3 388 017
Sum avsetning for forpliktelser		<u>3 076 089</u>	<u>3 388 017</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig konserngjeld	6, 8	80 000 000	55 694 649
Øvrig langsiktig gjeld		349 500	374 500
Sum annen langsiktig gjeld		<u>80 349 500</u>	<u>56 069 149</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		6 402 896	1 997 607
Kortsiktig konserngjeld	6	5 318 073	4 883 558
Annen kortsiktig gjeld		286 898	918 256
Sum kortsiktig gjeld		<u>12 007 868</u>	<u>7 799 421</u>
Sum gjeld		<u>95 433 457</u>	<u>67 256 587</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>102 143 298</u>	<u>75 047 354</u>

Oslo, 23.02.2026
Styret i Andrikken Eiendom AS


Roger Adolfsen
Styreleder


Vidar Hov
styremedlem


Johnny Richard Sundal
styremedlem/daglig leder



Noter til regnskapet 2025

Note 1 Arten av virksomheten og hvor virksomheten drives

Foretaket eier 6 eiendommer på Andøya som leies ut for bruk til hotell, kontor og hybelutleie. I tillegg eier foretaket 3 næringsbygg i henholdsvis Lofoten, Melbu og Narvik der alle 3 eiendommer leies ut til hotellvirksomhet.

Note 2 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn.

Salgsinntekter

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. 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 klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knøkkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Tomter avskrives ikke.

Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp, foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi. Bruksverdi er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.



Noter til regnskapet 2025

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt 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.

Note 3 Antall ansatte

Det har ikke vært ansatte sysselsatt i løpet av regnskapsåret.

Note 4 Morselskap som utarbeider konsernregnskap

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

Note 5 Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger o.a fast eiendom	Anlegg under utførelse	Driftsløsøre, inventar o.a utstyr	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	113 327 662	3 455 137	5 426 608	122 209 407
Tilgang	23 352 639	5 655 786	4 500 000	33 508 425
Avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	136 680 301	9 110 923	9 926 608	155 717 832
Akk. av-/nedskrivninger 31.12	-55 426 801	0	-3 428 125	-58 854 926
Balanseført verdi 31.12	81 253 500	9 110 923	6 498 483	96 862 906
Årets avskrivning	3 180 929	0	716 811	3 897 739
Årets nedskrivning og reversering	3 086 258	0	0	3 086 258



Noter til regnskapet 2025

Note 6 Mellomværende og transaksjoner med selskap i samme konsern og nærstående parter

	2025	2024
Fordringer		
Kortsiktig konsernfordring	0	19 784
Sum fordringer	0	19 784

	2025	2024
Gjeld		
Langsiktig konserngjeld	80 000 000	55 694 649
Kortsiktig konserngjeld	5 139 207	1 522 747
Skyldig konsernbidrag	178 866	3 360 811
Sum gjeld	85 318 073	60 578 207

	2025	2024
Finanskostnader		
Rentekostnad til andre foretak i samme konsern	4 907 000	4 001 000
Sum finanskostnader til foretak i samme konsern	4 907 000	4 001 000

Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern skal betales tilbake i løpet av ett år.
Det er for langsiktig gjeld til selskap i samme konsern ikke avtalt noe tidspunkt for tilbakebetaling.

Renter på mellomværende med selskap i samme konsern er vurdert å være i tråd med markedsmessige betingelser.

Administrative tjenester fra Norlandia Eiendom AS er i tråd med markedspris.
Det er for regnskapsåret kostnadsført kr. 1 254 000 for slike tjenester.



Noter til regnskapet 2025

Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	39 351	739 378
Endring i utsatt skatt	-311 928	52 396
Skattekostnad ordinært resultat	-272 577	791 774

Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-1 213 987	3 623 973
Permanente forskjeller	-25 000	-25 000
Endring i midlertidige forskjeller	1 417 852	-238 161
Avgitt konsernbidrag	-178 866	-3 360 811
Skattepliktig inntekt	0	0

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	39 351	739 378
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-39 351	-739 378
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2025	2024	Endring
Varige driftsmidler	13 982 223	15 400 076	1 417 852
Sum	13 982 223	15 400 076	1 417 852
Grunnlag for utsatt skatt	13 982 223	15 400 076	1 417 852
Utsatt skatt (22 %)	3 076 089	3 388 017	311 928



Noter til regnskapet 2025

Note 8 Gjeld, pantstillelser og garantier m.v.

	2025	2024
Gjeld som forfaller til betaling senere enn fem år	80 000 000	55 694 649
Gjeld som er sikret ved pant o.l.:		
Øvrig langsiktig gjeld - til konsernselskap	80 000 000	55 694 649
Sum	80 000 000	55 694 649
Balanseført verdi av eiendeler som er stillet som sikkerhet for denne gjeld:		
Bygninger, tomter	87 056 391	64 183 855
Driftsløsøre	6 487 896	2 699 320
Sum	93 544 287	66 883 175

Langsiktig konserngjeld som er sikret ved pant er andel gjeld av felles låneopptak i Norlandia Eiendom AS.

Garantiforpliktelse som ikke er regnskapsført

Garantiansvar overfor Norlandia Eiendom AS gjeld til kredittinstitusjoner: 407 850 000

Garantiansvaret er andel av panteheftelser på selskapets eiendeler av felles låneopptak i Norlandia Eiendom AS utover selskapets egen andel på kr 80 000 000.

Note 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	4 520 010	3 270 756	7 790 766
Avgitt konsernbidrag		-139 515	-139 515
Årets resultat		-941 410	-941 410
Pr 31.12	4 520 010	2 189 832	6 709 842



BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Viken
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i Andrikken Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Andrikken Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap for 2025
- 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 resultater 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 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 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.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Henning Dalsegg
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 2AY4K-4GYC8-VQXFY-DF4VE-73HHW-XHKSA



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."

Henning Arne Dalsegg

Partner

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

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-02-25 12:37:12 UTC



QES



Penneo Dokumentmøkkel: 2AY4K-4GYC8-VQXFV-DF4VE-73HHW-KHKSA

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eu1.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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



Årsregnskap 2025 Andrikken Eiendom AS



Resultatregnskap

Andrikken Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Leieinntekter		18 609 109	16 301 686
Annen driftsinntekt		165 000	25 000
Sum driftsinntekter		18 774 109	16 326 686
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	3 897 739	3 319 913
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	3 086 258	-401 996
Annen driftskostnad	6	8 225 144	5 943 041
Sum driftskostnader		15 209 141	8 860 957
Driftsresultat		3 564 968	7 465 729
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		97 977	155 369
Annen finansinntekt		44 056	3 875
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	4 907 000	4 001 000
Annen rentekostnad		13 987	0
Resultat av finansposter		-4 778 954	-3 841 756
Resultat før skattekostnad		-1 213 987	3 623 973
Skattekostnad på resultat	7	-272 577	791 774
Årsresultat		-941 410	2 832 199
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		0	2 832 199
Overført fra annen egenkapital		941 410	0
Sum overføringer		-941 410	2 832 199



Balanse
Andrikken Eiendom AS

Eiendeler	Note	2025	2024
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		90 364 423	67 623 184
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		6 498 484	2 715 294
Sum varige driftsmidler	5, 8	96 862 906	70 338 478
Sum anleggsmidler		96 862 906	70 338 478
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		264 894	116 736
Andre kortsiktige fordringer		3 375 997	1 915 022
Konsernfordringer	6	0	19 784
Sum fordringer		3 640 891	2 051 542
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 639 501	2 657 333
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		1 639 501	2 657 333
Sum omløpsmidler		5 280 392	4 708 875
Sum eiendeler		102 143 298	75 047 354



Balanse
Andrikken Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital		4 520 010	4 520 010
Sum innskutt egenkapital		<u>4 520 010</u>	<u>4 520 010</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital		2 189 832	3 270 756
Sum opptjent egenkapital		<u>2 189 832</u>	<u>3 270 756</u>
Sum egenkapital	9	<u>6 709 842</u>	<u>7 790 766</u>
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	7	3 076 089	3 388 017
Sum avsetning for forpliktelser		<u>3 076 089</u>	<u>3 388 017</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig konserngjeld	6, 8	80 000 000	55 694 649
Øvrig langsiktig gjeld		349 500	374 500
Sum annen langsiktig gjeld		<u>80 349 500</u>	<u>56 069 149</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		6 402 896	1 997 607
Kortsiktig konserngjeld	6	5 318 073	4 883 558
Annen kortsiktig gjeld		286 898	918 256
Sum kortsiktig gjeld		<u>12 007 868</u>	<u>7 799 421</u>
Sum gjeld		<u>95 433 457</u>	<u>67 256 587</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>102 143 298</u>	<u>75 047 354</u>

Oslo, 23.02.2026
Styret i Andrikken Eiendom AS

Roger Adolfsen
Styreleder

Vidar Hov
styremedlem

Johnny Richard Sundal
styremedlem/daglig leder



Noter til regnskapet 2025

Note 1 Arten av virksomheten og hvor virksomheten drives

Foretaket eier 6 eiendommer på Andøya som leies ut for bruk til hotell, kontor og hybelutleie. I tillegg eier foretaket 3 næringsbygg i henholdsvis Lofoten, Melbu og Narvik der alle 3 eiendommer leies ut til hotellvirksomhet.

Note 2 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn.

Salgsinntekter

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. 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 klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Tomter avskrives ikke.

Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp, foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi. Bruksverdi er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen.

Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.



Noter til regnskapet 2025

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt 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.

Note 3 Antall ansatte

Det har ikke vært ansatte sysselsatt i løpet av regnskapsåret.

Note 4 Morselskap som utarbeider konsernregnskap

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

Note 5 Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger o.a fast eiendom	Anlegg under utførelse	Driftsløsøre, inventar o.a utstyr	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	113 327 662	3 455 137	5 426 608	122 209 407
Tilgang	23 352 639	5 655 786	4 500 000	33 508 425
Avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	136 680 301	9 110 923	9 926 608	155 717 832
Akk. av-/nedskrivninger 31.12	-55 426 801	0	-3 428 125	-58 854 926
Balanseført verdi 31.12	81 253 500	9 110 923	6 498 483	96 862 906
Årets avskrivning	3 180 929	0	716 811	3 897 739
Årets nedskrivning og reversering	3 086 258	0	0	3 086 258



Noter til regnskapet 2025

Note 6 Mellomværende og transaksjoner med selskap i samme konsern og nærstående parter

Fordringer	2025	2024
Kortsiktig konsernfordring	0	19 784
Sum fordringer	0	19 784

Gjeld	2025	2024
Langsiktig konserngjeld	80 000 000	55 694 649
Kortsiktig konserngjeld	5 139 207	1 522 747
Skyldig konsernbidrag	178 866	3 360 811
Sum gjeld	85 318 073	60 578 207

Finanskostnader	2025	2024
Rentekostnad til andre foretak i samme konsern	4 907 000	4 001 000
Sum finanskostnader til foretak i samme konsern	4 907 000	4 001 000

Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern skal betales tilbake i løpet av ett år.
Det er for langsiktig gjeld til selskap i samme konsern ikke avtalt noe tidspunkt for tilbakebetaling.

Renter på mellomværende med selskap i samme konsern er vurdert å være i tråd med markedsmessige betingelser.

Administrative tjenester fra Norlandia Eiendom AS er i tråd med markedspris.
Det er for regnskapsåret kostnadsført kr. 1 254 000 for slike tjenester.



Noter til regnskapet 2025

Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	39 351	739 378
Endring i utsatt skatt	-311 928	52 396
Skattekostnad ordinært resultat	-272 577	791 774
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-1 213 987	3 623 973
Permanente forskjeller	-25 000	-25 000
Endring i midlertidige forskjeller	1 417 852	-238 161
Avgitt konsernbidrag	-178 866	-3 360 811
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	39 351	739 378
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-39 351	-739 378
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2025	2024	Endring
Varige driftsmidler	13 982 223	15 400 076	1 417 852
Sum	13 982 223	15 400 076	1 417 852
Grunnlag for utsatt skatt	13 982 223	15 400 076	1 417 852
Utsatt skatt (22 %)	3 076 089	3 388 017	311 928



Noter til regnskapet 2025

Note 8 Gjeld, pantstillelser og garantier m.v.

	2025	2024
Gjeld som forfaller til betaling senere enn fem år	80 000 000	55 694 649
Gjeld som er sikret ved pant o.l.:		
Øvrig langsiktig gjeld - til konsernselskap	80 000 000	55 694 649
Sum	80 000 000	55 694 649
Balanseført verdi av eiendeler som er stillet som sikkerhet for denne gjeld:		
Bygninger, tomter	87 056 391	64 183 855
Driftsløsøre	6 487 896	2 699 320
Sum	93 544 287	66 883 175

Langsiktig konserngjeld som er sikret ved pant er andel gjeld av felles låneopptak i Norlandia Eiendom AS.

Garantiforpliktelse som ikke er regnskapsført

Garantiansvar overfor Norlandia Eiendom AS gjeld til kredittinstitusjoner: 407 850 000

Garantiansvaret er andel av panteheftelser på selskapets eiendeler av felles låneopptak i Norlandia Eiendom AS utover selskapets egen andel på kr 80 000 000.

Note 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	4 520 010	3 270 756	7 790 766
Avgitt konsernbidrag		-139 515	-139 515
Årets resultat		-941 410	-941 410
Pr 31.12	4 520 010	2 189 832	6 709 842