



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	976 657 438
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	NORLANDIA EIENDOM 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			
Inntekter			
Salgsinntekt	3	3 819 626	3 848 640
Annen driftsinntekt	3	60 000	
Sum inntekter		3 879 626	3 848 640
Kostnader			
Lønnskostnad	4	4 040 339	3 842 997
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	9 552	
Annen driftskostnad	4	2 580 450	2 129 518
Sum kostnader		6 630 341	5 972 515
Driftsresultat		-2 750 715	-2 123 875
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	6	51 267 043	103 242 990
Sum finansinntekter		51 267 043	103 242 990
Annen finanskostnad	7	22 683 234	13 220 139
Sum finanskostnader		22 683 234	13 220 139
Netto finans		28 583 809	90 022 851
Ordinært resultat før skattekostnad		25 833 094	87 898 976
Skattekostnad på ordinært resultat	8	6 127 107	1 613 856
Ordinært resultat etter skattekostnad		19 705 987	86 285 120
Årsresultat		19 705 987	86 285 120
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag			6 167 230
Avsatt til annen egenkapital		19 705 987	80 117 891
Sum overføringer og disponeringer		19 705 987	86 285 121



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5	907 448	
Sum varige driftsmidler		907 448	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	127 701 988	88 549 363
Lån til foretak i samme konsern	10	355 104 000	367 333 062
Investeringer i tilknyttet selskap	11	9 467 812	79 619 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	10	11 081 906	10 111 375
Investeringer i aksjer og andeler		60 248 870	
Andre fordringer			2 513 955
Sum finansielle anleggsmidler		563 604 576	548 126 755
Sum anleggsmidler		564 512 024	548 126 755
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		24 930 968	46 589 342
Konsernfordringer	10	73 783 871	28 811 085
Sum fordringer		98 714 839	75 400 427
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	2 681 901	18 365 841
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 681 901	18 365 841
Sum omløpsmidler		101 396 740	93 766 268
SUM EIENDELER		665 908 764	641 893 023



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	13	35 000 000	35 000 000
Annen innskutt egenkapital		2 021 837	
Sum innskutt egenkapital		37 021 837	35 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		115 681 066	101 475 079
Sum opptjent egenkapital		115 681 066	101 475 079
Sum egenkapital		152 702 903	136 475 079
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	31 592	514 126
Sum avsetninger for forpliktelser		31 592	514 126
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	417 888 884	463 000 000
Langsiktig konserngjeld	10	35 000 000	23 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		452 888 884	486 000 000
Sum langsiktig gjeld		452 920 476	486 514 126
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		428 104	320 286
Skyldige offentlige avgifter		288 582	282 940
Kortsiktig konserngjeld	10	57 973 055	16 661 775
Annen kortsiktig gjeld		1 595 645	1 638 817
Sum kortsiktig gjeld		60 285 386	18 903 818
Sum gjeld		513 205 862	505 417 944
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		665 908 765	641 893 023



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	19	52 034 157	44 524 394
Annen driftsinntekt	20	1 002 498	1 111 000
Sum inntekter		53 036 655	45 635 394
Kostnader			
Personalkostnader	22	4 040 339	3 842 997
Driftskostnader eiendom	21	12 188 555	12 584 230
Andre driftskostnader	21	4 422 899	1 748 796
Verdiendring investeringseiendom	7	-7 915 857	-25 263 993
Sum kostnader		12 735 936	-7 087 970
Driftsresultat		40 300 719	52 723 364
Finansinntekter og finanskostnader			
Resultatandel tilknyttet selskap	9	560 995	605 754
Finansinntekter	23	986 877	22 957 268
Sum finansinntekter		1 547 872	23 563 022
Finanskostnader	23	19 268 211	12 852 017
Sum finanskostnader		19 268 211	12 852 017
Netto finans		-17 720 339	10 711 005
Ordinært resultat før skattekostnad		22 580 380	63 434 369
Skattekostnad på ordinært resultat	24	5 409 027	-7 600 837
Ordinært resultat etter skattekostnad		17 171 353	71 035 206
Årsresultat		17 171 353	71 035 206



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	17	877 415	5 515 892
Sum immaterielle eiendeler		877 415	5 515 892
Varige driftsmidler			
Investerings eiendom	7	699 500 000	685 950 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	8	907 448	
Sum varige driftsmidler		700 407 448	685 950 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	9	10 614 741	80 204 934
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	25	11 081 906	10 111 375
Investeringer i aksjer og andeler	10	60 248 870	
Andre fordringer			2 513 955
Sum finansielle anleggsmidler		81 945 517	92 830 264
Sum anleggsmidler		783 230 380	784 296 156
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	12,25	33 953 361	54 639 221
Konsernfordringer		11 056	
Sum fordringer		33 964 417	54 639 221
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	9 792 952	23 123 346
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 792 952	23 123 346
Sum omløpsmidler		43 757 369	77 762 567
SUM EIENDELER		826 987 749	862 058 723



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	14	35 000 000	35 000 000
Sum innskutt egenkapital		35 000 000	35 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	259 383 793	251 119 144
Sum opptjent egenkapital		259 383 793	251 119 144
Sum egenkapital		294 383 793	286 119 144
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	16	68 730 928	67 960 378
Sum avsetninger for forpliktelser		68 730 928	67 960 378
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	411 222 212	449 680 554
Langsiktig konserngjeld		35 000 000	23 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		634 385	1 632 405
Sum annen langsiktig gjeld		446 856 597	474 312 959
Sum langsiktig gjeld		515 587 525	542 273 337
Kortsiktig gjeld			
Første års avdrag langsiktig gjeld	15	6 666 672	13 319 446
Kortsiktig konserngjeld		5 251 912	3 350 070
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	18	5 097 847	16 996 727
Sum kortsiktig gjeld		17 016 431	33 666 243
Sum gjeld		532 603 956	575 939 580
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		826 987 749	862 058 724

NORLANDIA EIENDOM AS

KONSERN

2022

Org.nr. 976 657 438

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

Norlandia
Eiendom AS



NORLANDIA EIENDOM AS

ÅRSBERETNING 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 17 eiendommer, hvorav 12 er utleid til nærstående part.

Konsernet har i tillegg deleierskap i 6 tilknyttede selskaper.

Vesentlig hendelser i 2022

Konsernet har i 2022 gjennomført flere vedlikeholds- og renoveringsprosjekter og det er kostnadsført og aktivert til sammen ca. kr. 16 mill. på disse prosjektene.

Den 27.12.22 inngikk 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. Eierandelen i Pancom AS etter nedsalg er redusert til ca. 16,7 %.

Resultatregnskap og egenkapital

Konsernet hadde i 2022 inntekter på til sammen kr. 53 mill. Dette består av leieinntekter på kr. 52 mill. samt andre inntekter på kr. 1 mill. Driftskostnader tilknyttet eiendommene utgjorde kr. 12,2 mill.

Konsernets årsresultat før skatt viser et overskudd på kr. 22,6 mill. Konsernresultat etter skatt viser et overskudd på kr. 17,2 mill.

Totalkapitalen i konsernet pr. 31.12.22 var kr. 827 mill. og bokført egenkapital var kr. 294,4 mill. Dette gir en egenkapitalandel på 35,6 %.

Morselskapets regnskap viser et overskudd på kr. 19,7 mill. Morselskapet hadde ved årsskiftet en bokført egenkapital på kr. 152,7 mill., herav utgjør fri egenkapital kr. 115,7 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. 699,5 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 58,1 % (i hht. definisjon i note 4).

Risikoforhold

Med hensyn til markedsrisiko er hoveddelen av konsernets leieinntekter husleie fra hotelleiendommer. Konsernet vil således være eksponert overfor risikoen i det generelle hotellmarkedet. De fleste kontraktene er imidlertid enten inngått med faste 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 konsernet noen virksomhet som har vesentlig negativ innvirkning på det ytre miljø.

Fremtidsutsikter

Konsernet har hatt et gjennomsnittlig driftsresultat før verdiendring siste 3 år på kr. 27,6 mill. Styret forventer et driftsresultat før verdiendringer på omtrent samme nivå fremover men det presiseres at det er betydelig usikkerhet knyttet til vurderinger av fremtidige forhold. Noen forhold som kan påvirke konsernets inntjeningssevne er:



- Utviklingen i hotellmarkedet - ca. 86 % 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 og Johnny R. Sundal.

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

Gjennomsnittlig antall årsverk har i 2022 vært 3.

Fortsatt drift og disponering av resultat

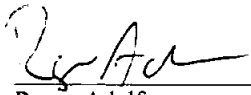
Årsregnskapet for 2022 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift, og styret bekrefter at denne forutsetningen er tilstede.

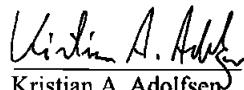
Etter ledelsens oppfatning gir det fremlagte regnskapet et rettviseende bilde av resultatet i 2022 og selskapets økonomiske stilling pr. 31.12.22.

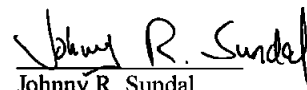
Morselskapets resultatregnskap viser et overskudd på kr. 19.705.987,- som foreslås avsatt til annen egenkapital.

Oslo, 03. mars 2023

I styret for Norlandia Eiendom AS


Roger Adolfsen
Styreleder


Kristian A. Adolfsen
Styremedlem


Johnny R. Sundal
Styremedlem/adm.dir.



NORLANDIA EIENDOM - KONSERN

RESULTATREGNSKAP

	Note	Konsern	
		2022	2021
DRIFTSINNTEKTER			
Leieinntekter	19	52 034 157	44 524 394
Andre inntekter	20	1 002 498	1 111 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		<u>53 036 655</u>	<u>45 635 394</u>
DRIFTSKOSTNADER			
Driftskostnader eiendom	21	12 188 555	12 584 230
Personalkostnader	22	4 040 339	3 842 997
Andre driftskostnader	21	4 422 899	1 748 796
SUM DRIFTSKOSTNADER		<u>20 651 792</u>	<u>18 176 023</u>
DRIFTSRESULTAT FØR VERDIENDRINGER INVESTERINGSEIENDOM		<u>32 384 863</u>	<u>27 459 371</u>
VERDIENDRING INVESTERINGSEIENDOM	7	<u>7 915 857</u>	<u>25 263 993</u>
SUM DRIFTSRESULTAT		<u>40 300 721</u>	<u>52 723 364</u>
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Resultatandel tilknyttet selskap	9	560 995	605 754
Finansinntekter	23	986 877	22 957 268
Finanskostnader	23	-19 268 211	-12 852 017
NETTO RESULTAT AV FINANSPOSTER		<u>-17 720 339</u>	<u>10 711 005</u>
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		<u>22 580 382</u>	<u>63 434 369</u>
Skattekostnad	24	<u>5 409 027</u>	<u>-7 600 837</u>
RESULTAT ETTER SKATT		<u>17 171 355</u>	<u>71 035 207</u>
ANDRE INNTEKTER OG KOSTNADER			
Omregningsdifferanser		<u>0</u>	<u>0</u>
PERIODENS TOTALRESULTAT		<u>17 171 355</u>	<u>71 035 207</u>



NORLANDIA EIENDOM - KONSERN

BALANSE

EIENDELER	Note	Konsern	
		2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
Utsatt skattefordel	17	877 415	5 515 892
Investerings eiendom	7	699 500 000	685 950 000
Driftsløsøre, inventar o.l.	8	907 448	0
Investeringer i tilknyttede selskap	9	10 614 741	80 204 934
Lån til selskap i morkonsern	25	0	0
Lån til tilknyttede selskap morkonsern	25	11 081 906	10 111 375
Aksjer i andre selskaper	10	60 248 870	0
Andre langsiktige fordringer		0	2 513 955
SUM ANLEGGSMIDLER		783 230 380	784 296 156
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	12,25	33 953 361	54 639 221
Fordring på selskap i morkonsern		11 056	0
Kontanter og kontantekvivalenter	13	9 792 952	23 123 346
SUM OMLØPSMIDLER		43 757 369	77 762 568
SUM EIENDELER		826 987 749	862 058 724

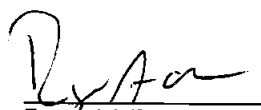


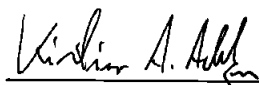
NORLANDIA EIENDOM - KONSERN

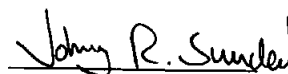
BALANSE

	Note	Konsern	
		2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
<u>Inskutt egenkapital</u>			
Aksjekapital	14	35 000 000	35 000 000
Sum innskutt egenkapital		<u>35 000 000</u>	<u>35 000 000</u>
<u>Annen egenkapital</u>			
Annen egenkapital	14	259 383 793	251 119 144
Sum annen egenkapital		<u>259 383 793</u>	<u>251 119 144</u>
SUM EGENKAPITAL		<u>294 383 793</u>	<u>286 119 144</u>
GJELD			
<u>Langsiktig gjeld</u>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	411 222 212	449 680 554
Utsatt skatt	16	68 730 928	67 960 378
Lån fra selskap i morkonsern		35 000 000	23 000 000
Annen langsiktig gjeld		634 385	1 632 405
Sum annen langsiktig gjeld		<u>515 587 525</u>	<u>542 273 337</u>
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Første års avdrag langsiktig gjeld	15	6 666 672	13 319 446
Gjeld på selskap i morkonsern		5 251 912	3 350 070
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	18	5 097 847	16 996 727
Sum kortsiktig gjeld		<u>17 016 432</u>	<u>33 666 243</u>
SUM GJELD		<u>532 603 956</u>	<u>575 939 580</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>826 987 749</u>	<u>862 058 724</u>

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


Roger Adolfsen
styrets leder


Kristian A. Adolfsen
styremedlem


Johnny R. Sundal
styremedlem / adm.dir.



NORLANDIA EIENDOM AS - KONSERN

Oppstilling over endring i egenkapital

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

	Note	Innskutt egenkapital		Annent EK	Sum
		Aksjekapital	Overkursfond	Opptjent EK	Egenkapital
Sum pr. 01.01.2021		35 000	0	191 870	226 870
Utbytte/konsernbidrag	14	0	0	-11 786	-11 786
Årets resultat		0	0	71 035	71 035
Konsernbidrag		0	0	0	0
Andre inntekter og kostnader		0	0	0	0
Effekt tilgang IFRS		0	0	0	0
Sum pr. 31.12.2021		35 000	0	251 119	286 119



NORLANDIA EIENDOM - KONSERN

KONTANSTRØMOPPSTILLING

	Note	2022	2021
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad:		22 580	63 434
Justert for:			
Avskrivninger	8	10	0
Endringer i virkelig verdi investeringseiendom	7	-7 916	-25 264
Resultatandel tilknyttet selskap		-561	-606
Finansposter	23	16 965	8 660
Kontantstrøm før endring i arbeidskapital		31 078	46 224
Endring i arbeidskapital			
Kundefordringer og andre fordringer		19 715	-40 817
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld		-11 899	11 983
Endring i andre tidsavgrensingsposter		0	0
betalte skatter		0	0
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		38 894	17 391
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		11 499	-75 584
Mottatte renter	23	758	1 195
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		6 623	-234 525
Kontantstrøm fra finanseringsaktiviteter			
Optak av nye lån		0	190 000
Netto nedbetaling av lån		-46 109	-1 728
Endring gjeld til morkonsern		13 891	53 955
Utbelt konsernbidrag	14	-8 907	-11 796
Betalte renter	23	-17 723	-9 855
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		-58 848	220 576
Netto endring i kontanter og likvider		-13 330	3 441
Åpningsbalanse kontanter og likvider		23 123	19 682
Kontanter og likvide midler ved periodens slutt		9 793	23 123
Herav bundne kontanter og likvide midler		165	157



NORLANDIA EIENDOM AS

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

1 Generell informasjon

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

Konsernets virksomhet består i investeringer i hotell eiendommer og eiendomsrelaterte prosjekter. Eiendommene er lokalisert i ulike deler av Norge.

Regnskapet ble godkjent for offentliggjøring av styret den 03.03.2023.

2 Regnskapsprinsipper

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

- Investerings eiendom vurderes til virkelig verdi
- Finansielle derivater til virkelig verdi over resultatet

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



NORLANDIA EIENDOM AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 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 utgått av IASB. Disse forventes ikke å medføre vesentlige endringer for konsernet.

2.3 Konsolidering og virksomhets sammenslutninger

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 aksjonæravtaler 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 virksomhets sammenslutninger 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 investerings 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 indikasjon på verdinedgang på eiendelen som er solgt internt.



NORLANDIA EIENDOM 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 Investerings eiendom

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

Transaksjonskostnader omfatter dokumentavgift, honorar for økonomiske tjenester og provisjoner for å få eiendommen i den tilstanden som er nødvendig for at den skal kunne driftes. 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.

Investerings eiendommer fra regnes 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.

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



NORLANDIA EIENDOM 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.

For 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. Balanseført 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. Ved 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

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



NORLANDIA EIENDOM 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 EIENDOM 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 proveny. Egne egenkapitalinstrumenter som blir tilbakekjøpt (egne aksjer) blir innregnet til kostpris og blir presentert som reduksjon av egenkapital. Gevinst eller tap blir ikke resultatført som følge av kjøp, salg, utstedelse eller sletting av konsernets egne egenkapitalinstrumenter. Enhver differanse mellom balanseført verdi og vederlaget, dersom utstedt på nytt, blir innregnet i annen egenkapital. Stemmerettigheter knyttet til egne aksjer blir annullert og det blir ikke avsatt utbytte til egne aksjer.

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 forpliktelser til å betale for varer eller tjenester som er levert fra leverandørene til den ordinære driften. Leverandørgjeld er klassifisert som kortsiktig dersom den forfaller innen et år eller kortere. Dersom dette ikke er tilfelle, klassifiseres det som langsiktig.

Leverandørgjeld måles til virkelig verdi ved førstgangs balanseføring. Ved etterfølgende måling vurderes leverandørgjeld til amortisert kost ved bruk av effektiv rente.

2.16 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 optrekk. 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.



NORLANDIA EIENDOM AS

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

Betalbar skatt for perioden beregnes i samsvar med de skattemessige lover og regler som er vedtatt, eller i hovedsak vedtatt av skattemyndighetene på balansedagen. Det er lovverket i de land der konsernets datterselskaper eller tilknyttede selskaper opererer og genererer skattepliktig inntekt som er gjeldende for beregningen av skattepliktig inntekt. Ledelsen vurderer de standpunkt man har hevdet i selvangivelsene der gjeldende skattelover er gjenstand for fortolkning. Basert på ledelsens vurdering, foretas avsetninger til forventede skattebetalinger der dette anses nødvendig.

Det er ved bruk av gjeldsmetoden beregnet utsatt skatt på alle midlertidige forskjeller mellom skattemessige og konsoliderte regnskapsmessige verdier på eiendeler og gjeld. Dersom utsatt skatt oppstår ved førstegangs balanseføring av en gjeld eller eiendel i en transaksjon, som ikke er en 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 restruktureringskostnader 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 diskonteringsrate for skatt som reflekterer nåværende markedsituasjon 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 forsikringselskaper. Konsernets pensjonsordninger er innskuddsplaner. I henhold til lov om obligatorisk tjenestepensjon har alle konsernets ansatte i Norge pensjonsordninger som minst ivaretar lovens krav.



NORLANDIA EIENDOM AS

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

Innskuddsbaserte pensjonsordninger

Konsernet har en innskuddsbasert pensjonsordning. Konsernet betaler faste bidrag til forsikringsselskap, og har ingen juridisk eller annen forpliktelse til å betale ytterligere bidrag. Pensjonspremien kostnadsføres når den påløper.

Overskuddsdeling og bonusplaner

Konsernet regnskapsfører en avsetning der det foreligger kontraktmessige forpliktelser eller der det foreligger en tidligere praksis som skaper en selvpålagt forpliktelse.

2.23 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 EIENDOM 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. De 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 EIENDOM 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	11 082	10 111
Andre langsiktige fordringer	0	2 514
Kundefordringer	206	263
Andre kortsiktige fordringer	33 747	54 377
Bankinnskudd	9 793	23 123
Total eksponering	<u>54 828</u>	<u>90 388</u>

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

	2022	2021
Total eksponering	54 828	90 388
Utestående mot tilknyttede selskaper	11 082	10 111
Utestående mot nærstående	33 443	54 967
Bankinnskudd	9 793	23 123
Total eksponering etter nærstående og bankinnskudd	<u>510</u>	<u>2 186</u>

	2022	2021
Total eksponering etter nærstående og bankinnskudd	510	2 186
Andel forfalt krav	0	0
Ferske krav (ikke forfalt)	<u>510</u>	<u>2 186</u>

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



NORLANDIA EIENDOM AS

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

Likviditetsrisiko

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

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

Forfallsanalyse pr. 31.12.2022 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	11 082	0	0	0	11 082	0
Andre langsiktige fordringer	0	0	0	0	0	0
Andre kortsiktige fordringer	33 747	18 105	15 643	0	0	0
Kundefordringer	206	206	0	0	0	0
Fordringer på selskap i morkonsern	11	11	0	0	0	0
Bankinnskudd og kontanter	9 793	9 793	0	0	0	0
	54 839	28 115	15 643	0	11 082	0

Forpliktelser	Balansført	Forventet kontantstrøm				
	beløp	1 - 3 mnd	4 - 12 mnd	2024	2025-2027	Etter 5 år
Lån til selskap i morkonsern	35 000	0	0	0	0	23 000
Gjeld til kredittinstitusjoner, langsiktig	411 222	0	0	6 667	95 406	309 150
Første års avdrag langsiktig gjeld	6 667	1 667	5 000	0	0	0
Gjeld til kredittinstitusjoner, kortsiktig	0	0	0	0	0	0
Annen langsiktig gjeld	634	177	28	25	75	330
Leverandørgjeld	1 308	1 308	0	0	0	0
Gjeld på selskap i morkonsern	5 252	5 252	0	0	0	0
Annen kortsiktig gjeld	3 789	3 453	337	0	0	0
	463 873	11 856	5 365	6 692	95 481	332 480

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	10 111	0	0	0	10 111	0
Andre langsiktige fordringer	2 514	0	0	2 514	0	0
Andre kortsiktige fordringer	54 377	54 377	0	0	0	0
Kundefordringer	263	263	0	0	0	0
Bankinnskudd og kontanter	23 123	23 123	0	0	0	0
	90 388	77 763	0	2 514	10 111	0

Forpliktelser	Balansført	Forventet kontantstrøm				
	beløp	1 - 3 mnd	4 - 12 mnd	2023	2024-2026	Etter 5 år
Lån til selskap i morkonsern	23 000	0	0	0	0	23 000
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	1 632	352	646	205	75	355
Leverandørgjeld	10 649	10 649	0	0	0	0
Gjeld på selskap i morkonsern	3 350	3 350	0	0	0	0
Annen kortsiktig gjeld	6 347	6 027	320	0	0	0
	507 979	23 379	11 286	20 122	59 825	393 368



NORLANDIA EIENDOM 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	9 793	23 123
Netto rentebærende gjeld	408 096	439 877
Total egenkapital	294 384	286 119
Total kapital	702 480	725 996
Gjeldsgrad	58,1 %	60,6 %

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) Verdssettelse av investeringseiendom

Investeringseiendom er verdsatt basert på bruk av verdsettelsesmetoder og uavhengige eksperter. Forhold knyttet til verdsettelse 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 innebære skjønnsutøvelse fra ledelsens side.



NORLANDIA EIENDOM AS

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

6 Aksjer i datterselskaper

	Forretn.- Kontor	Stemme- og eierandel
Andrikken Eiendom AS	Oslo	100,0 %
Backlund Hotel Eiendom AS	Levanger	100,0 %
Baronen Eiendom AS	Oslo	100,0 %
Dronningen Hotel AS	Bodø	100,0 %
Geilo Hotel Eiendom AS	Oslo	100,0 %
Måløy Hotel Eiendom AS	Vågsøy	100,0 %
Sør Gardermoen Invest AS	Oslo	100,0 %
Vestfjord Eiendom AS	Vågan	100,0 %

7 Investeringseiendom

Oversikt over bevegelser i 2022:

	Hotell eiendom	Øvrig eiendom	Totalt
Virkelig verdi ved inngangen av året	612 000	73 950	685 950
<u>Tilgang:</u>			
Kjøp av eiendom	0	0	0
Påkostninger på eiendom	5 634	0	5 634
Virksomhetskjøp	0	0	0
Kjøp av datterselskap (ikke virksomhetskjøp)	0	0	0
Balanseførte honorarer ved utleie	0	0	0
Aktiverte finansieringskostnader	0	0	0
Overføring til eiendeler holdt for salg	0	0	0
<u>Avgang og andre endringer:</u>			
Salg	0	0	0
Netto endring som følge av justering til virkelig verdi	10 366	-2 450	7 916
Omregningsdifferanser	0	0	0
Virkelig verdi ved utgangen av året	628 000	71 500	699 500
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	68 050	500 550
<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	5 815	25 264
Omregningsdifferanser	0	0	0
Virkelig verdi ved utgangen av året	612 000	73 950	685 950



NORLANDIA EIENDOM AS

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

Investerings eiendom klassifisert som holdt for salg	0	0	0
Investerings eiendom 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 investerings eiendom

	2022	2021
Leieinntekter fra investerings eiendom	52 034	44 524
Kostnader knyttet til utleid eiendom	12 189	12 584
Kostnader knyttet til ikke utleid eiendom	0	0

Oversikt input verdsettelse 2022:

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

Oversikt input verdsettelse 2021:

	Hotell eiendom	Øvrig eiendom
Verdsettelsesnivå	3	3
Verdsettelsesmodell	DCF	DCF
Verdi 31.12.2021 (tall i hele tusen)	612 000	73 950
Antall kvadratmeter	45 508	3 154
Salgsverdi pr kvm range	2601 - 46712	5538 - 19545
Salgsverdi pr kvm gjennomsnitt	13 448	11 715
Faktisk leie pr. kvm. (range)	202 - 2405	687 - 1568
Faktisk leie pr. kvm. (gjennomsnitt)	912	1 423
Markedsleie pr. kvm. (range)	312 - 2405	900 - 1392
Markedsleie pr. kvm. (gjennomsnitt)	932	1 119
Forventet prisstigning	2,00 %	2,00 %
Andel eierkostnader (range)	5,5 - 19,2%	5,0% - 22,3%
Diskonteringsrente (range)	6,7% - 10,4%	7,4% - 13,2%
Diskonteringsrente (gjennomsnitt)	8,30 %	9,04 %



NORLANDIA EIENDOM AS

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

Sensivitetsanalyse 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

Virkelig verdi av investeringseiendom

Investeringseiendommer vurderes til virkelig verdi basert på innhentede verddivurderinger fra Newsec.

Eiendommene verdsettes hovedsaklig gjennom diskontering av fremtidige kontantstrømmer, både kontraktsfestede og forventede. Nøkkelfaktorer er løpende inntekter og utgifter ved eiendommen, markedsleie, diskonteringsrente og inflasjon. Det legges til grunn biligheten, 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.



NORLANDIA EIENDOM AS

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

8 Driftsmidler

Driftsmidler (inkl driftsløsøre, inventar o.l.)

	2022	2021
<u>Anskaffelseskost:</u>		
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>
<u>Av- og nedskrivninger:</u>		
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>

9 Tilknyttede selskaper

Tilknyttede selskaper 2022:

	Eierandel	Balanseført verdi 01.01	Resultatandel	Tilgang / avang	Balanseført verdi 31.12
Andøy Industriutleiebygg AS	50,0 %	0	183	1 669	1 853
Bondelia Holding AS	30,0 %	0	287	0	287
Pancom AS	22,2 %	73 423	0	-74 203	-780
Storgata 1 Invest AS	50,0 %	0	-42	1 603	1 560
Storgata 69 Andenes AS	33,0 %	2 058	137	0	2 195
Strøms Eiendommer AS	50,0 %	4 724	-4	0	4 719
Sum		<u>80 205</u>	<u>561</u>	<u>-70 932</u>	<u>9 834</u>

Tilknyttede selskaper 2021:

	Eierandel	Balanseført verdi 01.01	Resultatandel	Tilgang / avang	Balanseført verdi 31.12
Bondelia Holding AS	30,0 %	0	0	0	0
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
Sum		<u>4 130</u>	<u>606</u>	<u>75 469</u>	<u>80 205</u>

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
Sum		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>60 249</u>	<u>60 249</u>	<u>0</u>



NORLANDIA EIENDOM 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
Eiendeler:					
Investeringer i aksjer	0	0	0	0	0
Lån tilknyttede selskap i morkonsern	0	0	11 082	0	11 082
Andre langsiktig fordringer	0	0	0	0	0
Kundefordringer og andre fordringer	0	0	33 953	0	33 953
Fordring til selskap i morkonsern	0	0	11	0	11
Kontanter og kontantekvivalenter	0	0	9 793	0	9 793
Sum finansielle eiendeler	0	0	54 839	0	54 839
Forpliktelser:					
Lån fra selskap i morkonsern	0	0	0	35 000	35 000
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	0	0	0	411 222	411 222
Finansielle derivater	0	0	0	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0	0	634	634
Gjeld til selskap i morkonsern	0	0	0	5 252	5 252
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	0	0	0	0	0
Første års avdrag langsiktig gjeld	0	0	0	6 667	6 667
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	0	0	0	5 098	5 098
Sum finansielle forpliktelser	0	0	0	463 873	463 873

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
Eiendeler:					
Investeringer i aksjer	0	0	0	0	0
Lån tilknyttede selskap i morkonsern	0	0	10 111	0	10 111
Andre langsiktig fordringer	0	0	2 514	0	2 514
Kundefordringer og andre fordringer	0	0	54 639	0	54 639
Kontanter og kontantekvivalenter	0	0	23 123	0	23 123
Sum finansielle eiendeler	0	0	90 388	0	90 388
Forpliktelser:					
Lån fra selskap i morkonsern	0	0	0	23 000	23 000
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	0	0	0	449 681	449 681
Finansielle derivater	0	0	0	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0	0	1 632	1 632
Gjeld til selskap i morkonsern	0	0	0	3 350	3 350
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	16 997	16 997
Sum finansielle forpliktelser	0	0	0	507 979	507 979

Virkelig verdi av finansielle instrumenter er regnskapsført til amortisert kost.

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



NORLANDIA EIENDOM AS

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

12 Kundefordringer og andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
Kundefordringer	206	263
Andre fordringer	33 747	54 377
Sum fordringer	33 953	54 639

	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	206	263
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
	206	263

13 Bankinnskudd

	2022	2021
Kontanter og bankinnskudd	9 628	22 966
Bundne midler	165	157
Sum	9 793	23 123

	2022	2021
Skattetrekk	165	157
Sperret for husleieavtale	0	0
Andre bundne midler	0	0
Sum	165	157



NORLANDIA EIENDOM AS

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

14 Aksjekapital, aksjonærer og egenkapital

	2022	2021
Antall ordinære aksjer, pålydende NOK 10,-	3 500 000	3 500 000
Total aksjekapital	35 000	35 000

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

Aksjekapitalen i Norlandia Eiendom AS eies ved pr. 31.12.2022 av:

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

Utbytte og konsernbidrag

Selskapet har utbetalt følgende utbytte/konsernbidrag:

Ordinære aksjer:

	2022	2021
Konsernbidrag	8 907	11 786
	<u>8 907</u>	<u>11 786</u>

Foreslått konsernbidrag til godkjenning i generalforsamlingen (ikke regnskapsført som en forpliktelse pr. 31.12)		2023
		<u>2 908</u>
		<u>2 908</u>

15 Rentebærende gjeld

	2022	2021
Total rentebærende gjeld til pålydende	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	<u>417 889</u>	<u>463 000</u>
Første års avdrag og øvrig kortsiktig rentebærende gjeld	6 667	13 319
Langsiktig rentebærende gjeld eksklusiv første års avdrag	<u>411 222</u>	<u>449 681</u>

Forfallsfordeling langsiktig rentebærende gjeld:

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

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

	2022	2021
Investerings eiendom	692 100	679 150
Driftsmidler	0	0
Sum pantsatte eiendeler	<u>692 100</u>	<u>679 150</u>
Gjeld sikret ved pant	<u>417 889</u>	<u>463 000</u>



NORLANDIA EIENDOM AS

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

Garantiforpliktelser

	2022	2021
Kausjonsansvar for tilknyttet selskap	8 800	3 800
Kausjonsansvar for nærstående selskap	0	0
Kausjonsansvar for konsernselskap	0	0
	<u>8 800</u>	<u>3 800</u>

16 Utsatt skatt

Endring i forpliktelser ved utsatt skatt:

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

	Investerings- eiendom	Øvrige poster	Sum
Sum pr. 01.01.2021	-63 867	-8 120	-71 987
Utsatt skatt ved kjøp og salg av selskap	0	0	0
Resultatført utsatt skatt	2 673	1 353	4 027
Føring direkte mot egenkapitalen	0	0	0
Effekt av endret skattesats	0	0	0
Valutaendringer	0	0	0
Sum pr. 31.12.2021	<u>-61 194</u>	<u>-6 767</u>	<u>-67 960</u>

Regnskapsført utsatt skatteforpliktelse:

	2022	2021
Forpliktelser ved utsatt skatt	-68 731	-67 960
	<u>-68 731</u>	<u>-67 960</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	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>



NORLANDIA EIENDOM AS

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

17 Utsatt skattefordel

Endring i eiendeler ved utsatt skatt:

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

	Finansielle derivater	Underskudd til fremføring	Avsetninger	Sum
Sum pr. 01.01.2021	0	1 779	163	1 942
Utsatt skatt ved kjøp og salg av selskap	0	0	0	0
Resultatført utsatt skattefordel	0	3 732	-158	3 574
Effekt av endret skattesats	0	0	0	0
Valutaendringer	0	0	0	0
Sum pr. 31.12.2021	0	5 511	5	5 516

Beskrivelse av fremførbart underskudd:

	2022	2021
Ingen forfallsfrist	3 919	25 049
Sum underskudd til fremføring	3 919	25 049

18 Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld er som følger:

	2022	2021
Leverandørgjeld	1 308	10 649
Skyldig offentlige avgifter, skattetrekk og lignende	1 673	1 258
Annen kortsiktig gjeld	2 117	5 089
Sum	5 098	16 997

19 Leieinntekter

Innregnede leieinntekter:

	2022	2021
Innregnet minimumsleie fra minimumsbetaling	44 098	39 266
Innregnet variabel leie	7 936	5 258
Sum leieinntekter	52 034	44 524



NORLANDIA EIENDOM AS

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

Fremtidige 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	292 774	283 281

20 Andre inntekter

Andre inntekter er som følger:

	2022	2021
Prosjektledelse	100	189
Forretningsførerhonorar	600	690
Øvrige inntekter	303	232
Sum andre inntekter	1 002	1 111

21 Driftskostnader eiendom og andre driftskostnader

Eiendomskostnader:

	2022	2021
Vedlikeholdskostnader	10 191	11 104
Driftskostnader eiendom	1 998	1 481
Sum eiendomskostnader	12 189	12 584

Andre driftskostnader:

	2022	2021
Advokat- og konsulenthonorarer	2 659	1 275
Revisjonshonorarer	560	398
Leiekostnader	562	438
Andre driftskostnader	616	376
Tap på fordringer	16	-738
Avskrivninger	10	0
Sum andre driftskostnader	4 423	1 749

Konsenet som leietaker - operasjonelle leieavtaler

Leieavtaler er knyttet til leie av tomter og lokaler.

Leiekostnad bestod av følgende:

	2022	2021
Ordinære leiebetalinger	562	438
Sum	562	438

Fremtidig 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	1 159	1 170



NORLANDIA EIENDOM AS

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

22 Lønnskostnader

Lønnskostnader er som følger:

	2022	2021
Lønninger	3 145	2 988
Arbeidsgiveravgift	500	488
Pensjonskostnader	368	342
Andre ytelser	26	24
Sum lønnskostnader	4 040	3 843

Antall årsverk som har vært sysselsatt i regnskapsåret:

	2022	2021
Norge	3,0	3,0
Sum	3,0	3,0

Ytelser til ledende ansatte

	Daglig leder	Styre
Lønn	1 385 900	
Pensjonsutgifter		
Styrehonorar		
Annen godtgjørelse	118 191	
Sum	1 504 091	0

Godtgjørelse til revisor:

	2022	2021
Ordinær revisjon	400	300
Teknisk regnskapsbistand	65	50
Andre tjenester	95	48
Sum	560	398

23 Finansinntekter og finanskostnader

Finansinntekter er som følger:

	2022	2021
Renteinntekter	758	1 195
Renteinntekter konsern	0	9
Gevinst ved realisasjon av aksjer	0	21 625
Andre finansinntekter	229	129
Sum finansinntekter	987	22 957

Finanskostnader er som følger:

	2022	2021
Rentekostnader fra lån målt til amortisert kost	17 723	9 855
Rentekostnader konsern	1 518	0
Nedskrivning av finansinvesteringer	0	1 660
Tilbakeført tidligere års nedskrivning av finansinvesteringer	0	0
Andre finanskostnader	27	1 337
Sum finanskostnader	19 268	12 852

Rentekostnader:

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



NORLANDIA EIENDOM 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	4 638	-3 574
Endring utsatt skatt	771	-4 027
Sum skattekostnad	5 409	-7 601

	2022	2021
Resultat før skatt	22 580	63 434
Skattekostnad kalkulert med 22%	4 968	13 956
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
Avgitt konsernbidrag til andre konsernselskap	0	-1 740
Mottatt konsernbidrag fra andre konsernselskap	570	0
Ikke skattepliktige inntekter	-6	0
Ikke fradragsberettigede kostnader	0	184
Resultat fra tilknyttede selskap	-123	-133
Annet	0	0
Sum skattekostnad	5 409	-7 601

25 Transaksjoner med nærstående

Oversikt over transaksjoner med nærstående og eierandeler til nærstående:

Nærstående	Tilknytning	Eierandel i morselskapet Norlandia Holding AS
Kristian Adolfsen	Styremedlem/Administrerende direktør	40,0 %
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
Sum inntekter nærstående		42 918	38 065



NORLANDIA EIENDOM 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
Lillehammer Prosjektutvikling AS	0	1 936
Norlandia Holding AS inkl. datterselskaper	0	0
Sum langsiktige fordringer nærstående parter	<u>11 082</u>	<u>12 047</u>

Kortsiktige fordringer nærstående parter og tilknyttede selskaper:

	2022	2021
Norlandia Hotel Group AS inkl. datterselskaper	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 Eiendom AS

Morselskap

2022

Organisasjonsnummer

976 657 438

-Årsberetning (felles for mor og konsern)

- Årsregnskap morselskap

-resultatregnskap

-balanse

-kontantstrømoppstilling

-noter

-Revisjonsberetning (mor og konsern)



Resultatregnskap

Norlandia Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt	3	3 819 626	3 848 640
Annen driftsinntekt	3	60 000	0
Sum driftsinntekter		<u>3 879 626</u>	<u>3 848 640</u>
Lønnskostnad	4	4 040 339	3 842 997
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	9 552	0
Annen driftskostnad	4	2 580 450	2 129 518
Sum driftskostnader		<u>6 630 341</u>	<u>5 972 515</u>
Driftsresultat		<u>-2 750 715</u>	<u>-2 123 874</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	6	51 267 043	103 242 990
Annen finanskostnad	7	22 683 234	13 220 139
Resultat av finansposter		<u>28 583 809</u>	<u>90 022 852</u>
Resultat før skattekostnad		<u>25 833 094</u>	<u>87 898 977</u>
Skattekostnad på resultat	8	6 127 107	1 613 856
Årsresultat		<u>19 705 987</u>	<u>86 285 121</u>
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		0	6 167 230
Avsatt til annen egenkapital		19 705 987	80 117 891
Sum overføringer		<u>19 705 987</u>	<u>86 285 121</u>



Balanse Norlandia Eiendom AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	907 448	0
Sum varige driftsmidler		<u>907 448</u>	<u>0</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	9	127 701 988	88 549 363
Lån til foretak i samme konsern	10	355 104 000	367 333 062
Investeringer i tilknyttet selskap	11	9 467 812	79 619 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	10	11 081 906	10 111 375
Investeringer i aksjer og andeler		60 248 870	0
Andre langsiktige fordringer		0	2 513 955
Sum finansielle anleggsmidler		<u>563 604 577</u>	<u>548 126 755</u>
Sum anleggsmidler		<u>564 512 024</u>	<u>548 126 755</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Andre kortsiktige fordringer		24 930 968	46 589 342
Konsernfordringer	10	73 783 871	28 811 085
Sum fordringer		<u>98 714 840</u>	<u>75 400 428</u>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	2 681 901	18 365 841
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		<u>2 681 901</u>	<u>18 365 841</u>
Sum omløpsmidler		<u>101 396 740</u>	<u>93 766 269</u>
Sum eiendeler		<u>665 908 765</u>	<u>641 893 024</u>





Balanse

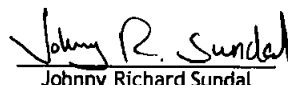
Norlandia Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	13	35 000 000	35 000 000
Annen innskutt egenkapital		2 021 837	0
Sum innskutt egenkapital		37 021 837	35 000 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital		115 681 066	101 475 079
Sum opptjent egenkapital		115 681 066	101 475 079
Sum egenkapital	14	152 702 903	136 475 079
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	8	31 592	514 126
Sum avsetning for forpliktelser		31 592	514 126
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig konserngjeld	10	35 000 000	23 000 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	417 888 884	463 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		452 888 884	486 000 000
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		428 104	320 286
Skyldig offentlige avgifter		288 582	282 940
Kortsiktig konserngjeld	10	57 973 055	16 661 775
Annen kortsiktig gjeld		1 595 645	1 638 817
Sum kortsiktig gjeld		60 285 386	18 903 820
Sum gjeld		513 205 862	505 417 946
Sum egenkapital og gjeld		665 908 765	641 893 024

Oslo, 03.03.2023
Styret i Norlandia Eiendom AS


Roger Adolfsen
styreleder


Kristian Arne Adolfsen
styremedlem


Johnny Richard Sundal
styremedlem/daglig leder



NORLANDIA EIENDOM AS

Kontantstrømoppstilling (beløp i NOK 1000)

	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
+/- Resultat før skattekostnad	25 833	87 899
- Periodens betalte skatt	0	0
- Gevinst/tap ved salg av anleggsmidler/aksjer	0	-82 224
+ Ordinære avskrivninger	10	0
+/- Endring kundefordringer	0	0
+/- Endring leverandørgjeld	108	41
+/- Poster klassifisert som invest. eller finans akt.	0	0
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter	21 621	-34 435
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>47 571</u>	<u>-28 719</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
+ Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	0
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-917	0
+ Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler	23 174	88 831
- Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler	-13 272	-82 077
- Endring andre investeringer	1 544	-1 826
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>10 529</u>	<u>4 929</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
+ Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	0	190 000
- Netto nedbetaling av langsiktig gjeld	-45 111	0
+ Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	0	0
Endring på investering i datter	-39 153	2 094
Konsernbidrag	-10 088	-8 907
+ Netto endring konsernmellomværende	20 568	-152 668
+/- Konsernbidrag		
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>-73 784</u>	<u>30 519</u>
= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-15 684	6 729
+ Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 1.1.	<u>18 366</u>	<u>11 637</u>
= Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 31.12.	<u>2 682</u>	<u>18 366</u>



Noter til regnskapet 2022

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de er levert.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivninger reverseres når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering for de enkelte fordringene.

Aksjer i datterselskap

Investering i datterselskap er vurdert etter kostmetoden i morselskap. I tillegg utarbeides det eget konsernregnskap.

Pensjonsforpliktelser

Pensjonsforpliktelser finansiert over driften er beregnet og balanseført under avsetning for forpliktelser. Pensjonsordninger finansiert via sikrede ordninger er ikke balanseført. Pensjonspremien anses i disse tilfeller som pensjonskostnad og klassifiseres sammen med lønnskostnader.

Finansiell risiko

For vurdering av selskapets finansielle risiko vises det til omtale i årsberetningen og note 10.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden.



Noter til regnskapet 2022

Note 2 Morselskap som utarbeider konsernregnskap

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

Note 3 Driftsinntekter

Driftsinntekter fordeler seg slik :

	2022	2021
Honorar for forretningsførsel konsern	3 819 626	3 848 640
Salgsgevinster	60 000	0
Sum	3 879 626	3 848 640

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

Lønnskostnader	2022	2021
Lønninger	3 144 913	2 988 151
Arbeidsgiveravgift	500 442	488 168
Pensjonskostnader	368 488	342 293
Andre ytelser	26 495	24 385
Sum	4 040 339	3 842 997

Gjennomsnittlig antall årsverk 3 3

Ytelser til ledende personer	Daglig leder
Lønn	1 385 900
Pensjonsutgifter	
Styrehonorar	
Annen godtgjørelse	118 171
Sum	1 504 071

OTP

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

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2022 utgjør kr 239 250,- eksl.mva.

Revisjon inkl.teknisk regnskapsbistand	239 250
Sum	239 250



Noter til regnskapet 2022

Note 5 Varige driftsmidler

	Driftsløsøre, inventar o.l.
Anskaffelseskost 01.01	0
Tilgang	917 000
Avgang	0
Anskaffelseskost 31.12	917 000
Akk. av-/nedskrivninger	-9 552
Balanseført verdi 31.12	907 448
Årets avskrivninger	9 552
Avskrivningssats	12,5%
Avskrivningsplan	Lineær
Økonomisk levetid	8 år

Note 6 Finansinntekter

Finansinntekter viser følgende fordeling:

	2022	2021
Renteinntekter	47 274	12 686
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	17 258 870	7 723 605
Renteinntekt fra nærstående selskap	623 563	1 176 564
Gevinst salg aksjer	0	82 223 500
Andre finansinntekter	217 162	120 847
Mottatt konsernbidrag	33 120 174	11 985 788
Sum	51 267 043	103 242 990

Note 7 Finanskostnader

Finanskostnader viser følgende fordeling:

	2022	2021
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	2 017 395	1 660 230
Renter og andre finanskostnader	17 722 539	11 085 446
Rentekostnad fra foretak i samme konsern	1 518 300	0
Garantiprovisjon konsern	1 425 000	474 452
Sum	22 683 234	13 220 128



Noter til regnskapet 2022

Note 8 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	6 609 641	1 739 475
Endring i utsatt skatt	-482 534	-125 619
Skattekostnad ordinært resultat	6 127 107	1 613 856

Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	25 833 094	87 898 977
Permanente forskjeller	-31 102 779	-92 549 058
Endring i midlertidige forskjeller	2 193 335	570 998
Mottatt konsernbidrag	35 712 273	11 985 788
Avgitt konsernbidrag	-32 635 923	-7 906 705
Skattepliktig inntekt	0	0

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-676 797	-897 398
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-7 179 903	-1 739 475
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	7 856 700	2 636 873
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
Varige driftsmidler	143 601	-81 691	-225 292
Gevinst - og tapskonto	0	2 418 627	2 418 627
Sum	143 601	2 336 936	2 193 335
Grunnlag for utsatt skatt	143 601	2 336 936	2 193 335
Utsatt skatt (22 %)	31 592	514 126	482 534



Noter til regnskapet 2022

Note 9 Investering i datterselskap

Datterselskapets navn	Måløy Hotel Eiendom AS
Forretningskontor	Gate 1, 6700 Måløy
Eierandel	100%
Egenkapital per 01.01.2022	3 396 422
Årets resultat	1 702 528
Avgitt konsernbidrag	1 396 953
Egenkapital per 31.12.2022	3 701 997

Datterselskapets navn	Vestfjord Eiendom AS
Forretningskontor	Rådhusgata 23, 0158 Oslo
Eierandel	100%
Egenkapital per 01.01.2022	3 281 429
Årets resultat	2 156 600
Avgitt konsernbidrag	17 851 395
Mottatt konsernbidrag	15 414 000
Egenkapital per 31.12.2022	3 000 634

Datterselskapets navn	Baronen Eiendom AS
Forretningskontor	Rådhusgata 23, 0158 Oslo
Eierandel	100%
Egenkapital per 01.01.2022	7 911 502
Årets resultat	80 650
Avgitt konsernbidrag	51 685
Egenkapital per 31.12.2022	7 940 467

Datterselskapets navn	Andrikken Eiendom AS
Forretningskontor	Rådhusgata 23, 0158 Oslo
Eierandel	100%
Egenkapital per 01.01.2022	9 101 642
Årets resultat	512 562
Avgitt konsernbidrag	2 317 139
Egenkapital per 31.12.2022	7 297 066

Datterselskapets navn	Backlund Hotel Eiendom AS
Forretningskontor	Rådhusgata 23, 0158 Oslo
Eierandel	100%
Egenkapital per 01.01.2022	1 158 374
Årets resultat	2 190 290
Avgitt konsernbidrag	3 347 784
Mottatt konsernbidrag	300 000
Egenkapital per 31.12.2022	300 880

Datterselskapets navn	Dronningen Hotel AS
Forretningskontor	Dronningens gate 18, 8006 Bodø
Eierandel	100%
Egenkapital per 01.01.2022	204 641
Årets resultat	-3 974 772



Noter til regnskapet 2022

Mottatt konsernbidrag	18 523 405
Egenkapital per 31.12.2022	14 753 273

Datterselskapets navn	Sør Gardermoen Invest AS
Forretningskontor	Rådhusgata 23, 0158 Oslo
Eierandel	100%
Egenkapital per 01.01.2022	2 071 836
Årets resultat	868 780
Avgitt konsernbidrag	-868 780
Egenkapital per 31.12.2022	2 071 836

Datterselskapets navn	Geilo Hotell Eiendom AS
Forretningskontor	Rådhusgata 23, 0158 Oslo
Eierandel	100%
Egenkapital per 01.01.2022	103 540
Årets resultat	-139 633
Mottatt konsernbidrag	6 932 615
Egenkapital per 31.12.2022	6 896 522

Det er utarbeidet eget konsernregnskap for Norlandia Eiendom AS. Selskapets forretningskontor er i Oslo.

Note 10 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

	2022	2021
Langsiktige fordringer på foretak i samme konsern	355 104 000	367 333 062
Langsiktige fordringer på tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	11 081 906	10 111 375
Kortsiktige fordringer på foretak i samme konsern	73 783 871	28 811 085
Lansiktig gjeld til foretak i samme konsern	35 000 000	23 000 000
Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	57 973 055	16 661 775

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

Note 11 Investering i tilknyttet selskap

Investeringene i tilknyttet selskap regnskapsføres etter kostmetoden.

Selskap	Forretningskontor	Eier-/stemmeandel	Årets resultat	EK pr. 31.12
Bondelia Holding AS	Nordre Land	30 %	5 179 115	956 741
Strøms Eiendommer AS	Andenes	50 %	209 404	9 438 739

Norlandia Eiendom AS

Side 10



Noter til regnskapet 2022

Storgata 69 Andenes AS	Andenes	33 %	423 784	6 652 725
Andøy Industriutleiebygg AS	Andenes	50 %	366 820	3 705 522
Storgata 1 Invest AS	Andenes	50 %	-84 526	3 120 780

Note 12 Bankinnskudd

		2022	2021
Bundne skattetrekkmidler		165 033	157 041

Note 13 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	3 500 000	10	35 000 000

Aksjekapitalen eies av følgende aksjonærer:

Aksjonærer:	Antall aksjer	Eierandel i prosent
Norlandia Holding AS	3 500 000	100

Selskapet har en aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.

Aksjer indirekte eiet av styremedlemmer og daglig leder

		i %	antall
Roger Adolfsen	styrets leder	(40,0)	1 400 000
Kristian Adolfsen	styremedlem	(40,0)	1 400 000
Johnny Richard Sundal	styremedlem	(0,1)	3 182

Note 14 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt EK	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	35 000 000	0	101 475 079	136 475 079
Mottatt konsernbidrag		2 021 837	0	2 021 837
Avgitt konsernbidrag			-5 500 000	-5 500 000
Årets resultat			19 705 987	19 705 987
Pr 31.12	35 000 000	2 021 837	115 681 066	152 702 903



Noter til regnskapet 2022

Note 15 Gjeld, pantstillelser og garantier m.v.

	2022	2021
Gjeld som forfaller til betaling senere enn fem år	309 150 000	370 014 000

Gjeld som er sikret ved pant o.l.:

Pantelån inkl. påløpte renter	418 999 401	464 218 663
-------------------------------	-------------	-------------

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

Tall i 1000 kr	2023	2024	2025	2026	2027	Sum	31.12.22
Avdrag til forfall	6 667	6 667	6 667	6 667	82 072	108 740	417 888 884

Garantiforpliktelser

	2022	2021
Kausjonsansvar for tilknyttet selskap	8 800 000	3 800 000
Kausjonsansvar for konsernselskaper	180 000	923 000
Sum	8 980 000	4 723 000



- 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)

Revisjonsberetning for BDO AS regnskapsåret 2022



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: WQLAV-CXSMJ+Q0LL5-F7WZM-5IEH5-BOP5H

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>