



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

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:	18.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 21.03.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	6	159 740	154 140
Annen driftskostnad	6	154 279	155 061
Sum kostnader		314 019	309 201
Driftsresultat		-314 019	-309 201
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	10,11	1 993 818	6 206 227
Sum finansinntekter		1 993 818	6 206 227
Annen finanskostnad	12	659 300	1 082 000
Sum finanskostnader		659 300	1 082 000
Netto finans		1 334 518	5 124 227
Ordinært resultat før skattekostnad		1 020 499	4 815 026
Skattekostnad på ordinært resultat	2	145 510	
Ordinært resultat etter skattekostnad		874 989	4 815 026
Årsresultat		874 989	4 815 026
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		874 989	4 815 026
Sum overføringer og disponeringer		874 989	4 815 026



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	91 339 347	90 823 448
Lån til foretak i samme konsern	10	46 267 557	28 881 174
Investeringer i tilknyttet selskap	4	740 000	740 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	10	5 121 646	1 408 279
Investeringer i aksjer og andeler	5	2 031 066	2 549 589
Sum finansielle anleggsmidler		145 499 616	124 402 490
Sum anleggsmidler		145 499 616	124 402 490
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	10	12 604 628	9 672 867
Sum fordringer		12 604 628	9 672 867
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 202 721	1 295 719
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 202 721	1 295 719
Sum omløpsmidler		13 807 349	10 968 586
SUM EIENDELER		159 306 965	135 371 076
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	86 652 000	71 500 000
Overkurs		60 699 600	25 850 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum innskutt egenkapital		147 351 600	97 350 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		11 141 905	10 266 916
Sum opptjent egenkapital		11 141 905	10 266 916
Sum egenkapital	8	158 493 505	107 616 916
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	10		22 065 176
Sum annen langsiktig gjeld			22 065 176
Sum langsiktig gjeld		0	22 065 176
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 062	2 435
Skyldige offentlige avgifter		7 990	7 056
Kortsiktig konserngjeld	10	661 409	5 539 493
Annen kortsiktig gjeld	6	140 000	140 000
Sum kortsiktig gjeld		813 461	5 688 984
Sum gjeld		813 461	27 754 160
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		159 306 966	135 371 076



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	18	45 486 948	41 695 815
Annen driftsinntekt	19	511 000	418 955
Sum inntekter		45 997 948	42 114 770
Kostnader			
Personalkostnader	21	5 747 581	5 310 873
Driftskostnader eiendom	20	13 959 317	12 504 538
Andre driftskostnader	20	4 114 016	4 868 340
Verdiendring investeringseiendom	7	-26 833 993	23 006 903
Sum kostnader		-3 013 079	45 690 654
Driftsresultat		49 011 027	-3 575 884
Finansinntekter og finanskostnader			
Resultatandel tilknyttet selskap	9	-1 499 613	175 145
Finansinntekter	22	23 129 727	1 992 938
Sum finansinntekter		21 630 114	2 168 083
Finanskostnader	22	13 503 036	10 154 761
Sum finanskostnader		13 503 036	10 154 761
Netto finans		8 127 078	-7 986 678
Ordinært resultat før skattekostnad		57 138 105	-11 562 562
Skattekostnad på ordinært resultat	23	-6 538 637	-2 323 206
Ordinært resultat etter skattekostnad		63 676 742	-9 239 356
Årsresultat		63 676 742	-9 239 356



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	16	13 822 165	10 893 648
Sum immaterielle eiendeler		13 822 165	10 893 648
Varige driftsmidler			
Investerings eiendom	7	714 950 000	527 980 000
Sum varige driftsmidler		714 950 000	527 980 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	9	82 021 085	8 536 215
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	24	22 793 001	16 313 426
Investeringer i aksjer og andeler		2 136 066	2 654 589
Andre fordringer		2 513 955	2 399 020
Sum finansielle anleggsmidler		109 464 107	29 903 250
Sum anleggsmidler		838 236 272	568 776 898
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	11	54 826 713	15 739 686
Sum fordringer		54 826 713	15 739 686
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	25 416 606	23 588 659
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		25 416 606	23 588 659
Sum omløpsmidler		80 243 319	39 328 345
SUM EIENDELER		918 479 591	608 105 243

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	13	86 652 000	71 500 000
Overkurs		60 699 600	25 850 000
Sum innskutt egenkapital		147 351 600	97 350 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	215 997 261	152 320 519
Sum opptjent egenkapital		215 997 261	152 320 519
Sum egenkapital		363 348 861	249 670 519
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	15	70 775 160	74 385 280
Sum avsetninger for forpliktelser		70 775 160	74 385 280
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	449 680 554	264 287 226
Øvrig langsiktig gjeld		3 438 483	5 175 196
Sum annen langsiktig gjeld		453 119 037	269 462 422
Sum langsiktig gjeld		523 894 197	343 847 702
Kortsiktig gjeld			
Første års avdrag langsiktig gjeld	14	13 319 446	8 712 774
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	17	17 917 089	5 874 249
Sum kortsiktig gjeld		31 236 535	14 587 023
Sum gjeld		555 130 732	358 434 725
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		918 479 593	608 105 244



NORLANDIA HOLDING AS

KONSERN

2021

Org.nr. 976 518 373

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



NORLANDIA HOLDING AS

ÅRSBERETNING 2021

SELSKAPETS VIRKSOMHET

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

Ved årsskiftet eide konsernet 21 eiendommer hvorav 12 er utleid til nærstående part.

Konsernet har i tillegg deleierskap i 9 tilknyttede selskaper.

Konsernet driver virksomhet innenfor følgende 2 hovedområder:

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

VESENTLIG HENDELSER I 2021

I juli 21 overtok Norlandia Eiendom AS samtlige aksjer i selskapet Dronningen Hotel AS som eier et nyoppført hotell med 158 rom i sentrum av Bodø. Det er inngått langsiktig leieavtale med Norlandia Hotel Group (NHG). NHG har inngått en franchiseavtale med Choice slik at hotellnavnet er Comfort Hotel Bodø. Driften av hotellet startet 01.07.21. Investeringen er delfinansiert med låneopptak samt at det i juni 21 ble gjennomført en emisjon for å dekke inn egenkapitalbehovet.

Konsernet har i 2021 gjennomført flere vedlikeholds- og renoveringsprosjekter og det er kostnadsført og aktivert til sammen ca. kr. 17 mill. på disse prosjektene.

I desember 21 inngikk Norlandia Eiendom AS avtale om salg av to eiendommer i Horten til Pancom-gruppen. Pancom er et konsern som driver innenfor bygg-, anlegg og eiendom i Sørøst Norge. Deler av salgsvederlaget for Horten-eiendommene er benyttet i en rettet emisjon kombinert med et aksjekjøp som gjør at Norlandia Eiendom AS har fått en eierandel på ca. 25 % i Pancom.

Resten av salgsvederlaget (ref. forrige avsnitt) er benyttet til nedbetaling av langsiktig gjeld kombinert med en refinansiering med reduserte avdrag. Refinansieringen er gjennomført i februar 22.

RESULTATREGNSKAP OG EGENKAPITAL

Konsernet hadde i 2021 inntekter på til sammen kr. 46 mill. Dette består av leieinntekter på kr. 45,5 mill. samt andre inntekter på kr. 0,5 mill. Driftskostnader tilknyttet eiendommene utgjorde kr. 14 mill.



Konsernets årsresultat før skatt viser et overskudd på kr. 57,1 mill. Konsernresultat etter skatt viser et overskudd på kr. 63,7 mill.

Totalkapitalen i konsernet var pr. 31.12.21 kr. 918,5 mill. og bokført egenkapital var kr. 363,3 mill. Dette gir en egenkapitalandel på 39,6 %.

Morselskapets regnskap viser et overskudd på kr. 0,9 mill. Morselskapet hadde ved årsskiftet en bokført egenkapital på kr. 158,5 mill., herav utgjør fri egenkapital kr. 11,1 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 ekstern verddivurdering. Hotelleiendommene verdsettes hovedsakelig gjennom diskontering av fremtidige kontantstrømmer. Markedsverdien av konsernet eiendommer utgjorde pr. 31.12.21 kr. 715 mill.

Konsernets totale rentebærende gjeld var ved årsskiftet kr. 463 mill. Hele lånebeløpet har flytende rente og effektiv rente inkl. margin var ved årsskiftet 3,18 % p.a. Konsernet har pr. 31.12.21 en gjeldsgrad på 54,6 % (i hht. definisjonen i note 4).

RISIKOFORHOLD

Med hensyn til markedsrisiko er hoveddelen av konsernets leieinntekter husleie fra hotelleiendommer. Konsernet vil således være eksponert overfor risikoen i det generelle hotellmarkedet. De fleste kontraktene er imidlertid enten inngått med faste leiebeløp, eller med en prosentleie kombinert med en minimumsleie.

Av konsernets fordringer vurderer styret at det ikke er tapsrisiko av betydning utover de avsetninger som allerede er foretatt.

Etter styrets vurdering er selskapets valutarisiko minimal. Utover generell renterisiko foreligger det etter styrets oppfatning ikke finansiell risiko av betydning for å bedømme konsernets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat.

Med hensyn til likviditetsrisiko arbeides det aktivt for at konsernet til enhver tid skal ha tilfredsstillende likviditet herunder at avdragsstrukturen på gjelden skal harmonere med forventet fremtidig kontantstrøm.

ARBEIDSMILJØ OG LIKESTILLING

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

Sykefraværet har vært ubetydelig. Det har i 2021 ikke vært rapportert om skader eller arbeidsuhell.

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



YTRE MILJØ

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

FREMTIDIG UTVIKLING

Konsernet har hatt et gjennomsnittlig driftsresultat før verdiendring siste 3 år på kr. 19,6 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. 85 % 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 2021 bestått av Roger Adolfsen (styreleder), Kristian A. Adolfsen, Alf Ulven og Geir Hjorth.

Antall årsverk i konsernet har i 2021 vært 4.

FORTSATT DRIFT OG DISPONERING AV ÅRSRESULTAT


Årsoppgjøret for 2021 er avlagt under forutsetning av fortsatt drift, og styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede.


Etter ledelsens oppfatning gir det fremlagte regnskapet et rettviseende bilde av resultatet i 2021 og selskapets økonomiske stilling pr. 31.12.21.

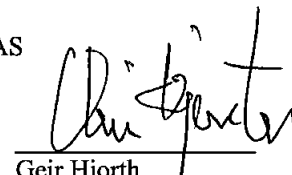
Morselskapets resultatregnskap viser et overskudd kr. 874.989,- som foreslås avsatt til annen egenkapital.

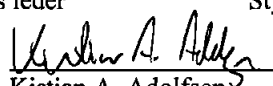
Oslo, 18. mars 2022

I styret for Norlandia Holding AS


Roger Adolfsen
Styrets leder


Alf Ulven
Styremedlem


Geir Hjorth
Styremedlem


Kristian A. Adolfsen
Styremedlem/adm.dir.



NORLANDIA HOLDING - KONSERN

RESULTATREGNSKAP

	Note	Konsern	
		2021	2020
DRIFTSINNEKTER			
Leieinntekter	18	45 486 948	41 695 815
Andre inntekter	19	511 000	418 955
SUM DRIFTSINNEKTER		<u>45 997 948</u>	<u>42 114 770</u>
DRIFTSKOSTNADER			
Driftskostnader eiendom	20	13 959 317	12 504 538
Personalkostnader	21	5 747 581	5 310 873
Andre driftskostnader	20	4 114 016	4 868 340
SUM DRIFTSKOSTNADER		<u>23 820 914</u>	<u>22 683 751</u>
DRIFTSRESULTAT FØR VERDIENDRINGER INVESTERINGSEIENDOM		<u>22 177 035</u>	<u>19 431 019</u>
VERDIENDRING INVESTERINGSEIENDOM	7	<u>26 833 993</u>	<u>-23 006 903</u>
SUM DRIFTSRESULTAT		<u>49 011 028</u>	<u>-3 575 884</u>
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Resultatandel tilknyttet selskap	9	-1 499 613	175 145
Finansinntekter	22	23 129 727	1 992 938
Finanskostnader	22	-13 503 036	-10 154 761
NETTO RESULTAT AV FINANSPOSTER		<u>8 127 078</u>	<u>-7 986 678</u>
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		<u>57 138 106</u>	<u>-11 562 562</u>
Skattekostnad	23	<u>-6 538 637</u>	<u>-2 323 206</u>
RESULTAT ETTER SKATT		<u>63 676 743</u>	<u>-9 239 356</u>
ANDRE INNEKTER OG KOSTNADER			
Omregningsdifferanser		0	0
SUM ANDRE INNEKTER OG KOSTNADER		<u>0</u>	<u>0</u>
PERIODENS TOTALRESULTAT		<u>63 676 743</u>	<u>-9 239 356</u>



NORLANDIA HOLDING - KONSERN

BALANSE

EIENDELER	Note	Konsern	
		2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
Utsatt skattefordel	16	13 822 165	10 893 648
Investerings eiendom	7	714 950 000	527 980 000
Driftsløsøre, inventar o.l.	8	0	0
Investeringer i tilknyttede selskap	9	82 021 085	8 536 215
Lån til tilknyttede selskaper	24	22 793 001	16 313 426
Aksjer i andre selskaper		2 136 066	2 654 589
Andre langsiktige fordringer		<u>2 513 955</u>	<u>2 399 020</u>
SUM ANLEGGSMIDLER		<u>838 236 272</u>	<u>568 776 898</u>
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	11	54 826 713	15 739 686
Kontanter og kontantekvivalenter	12	<u>25 416 606</u>	<u>23 588 659</u>
SUM OMLØPSMIDLER		<u>80 243 319</u>	<u>39 328 345</u>
SUM EIENDELER		<u>918 479 591</u>	<u>608 105 243</u>





NORLANDIA HOLDING - KONSERN

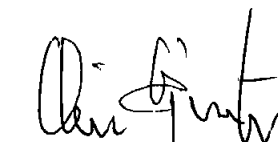
BALANSE

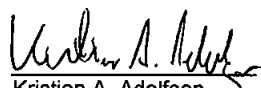
		Konsern	
	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
<u>Innskutt egenkapital</u>			
Aksjekapital	13	86 652 000	71 500 000
Overkursfond		60 699 600	25 850 000
Sum innskutt egenkapital		<u>147 351 600</u>	<u>97 350 000</u>
<u>Annen egenkapital</u>			
Annen egenkapital	13	215 997 261	152 320 519
Sum annen egenkapital		<u>215 997 261</u>	<u>152 320 519</u>
SUM EGENKAPITAL		<u>363 348 861</u>	<u>249 670 519</u>
GJELD			
<u>Langsiktig gjeld</u>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	449 680 554	264 287 226
Utsatt skatt	15	70 775 160	74 385 280
Annen langsiktig gjeld		3 438 483	5 175 196
Sum annen langsiktig gjeld		<u>523 894 197</u>	<u>343 847 702</u>
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Første års avdrag langsiktig gjeld	14	13 319 446	8 712 774
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	17	17 917 089	5 874 249
Sum kortsiktig gjeld		<u>31 236 535</u>	<u>14 587 023</u>
SUM GJELD		<u>555 130 731</u>	<u>358 434 725</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>918 479 591</u>	<u>608 105 243</u>

Oslo, 18. mars 2022
I styret for Norlandia Holding AS


Roger Adolfsen
styrets leder


Alf Ulven
styremedlem


Geir Hjorth
styremedlem


Kristian A. Adolfsen
styremedlem / adm.dir.



NORLANDIA HOLDING AS - KONSERN

Oppstilling over endring i egenkapital

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

	Innskutt egenkapital		Annen EK	Sum
	Aksjekapital	Overkursfond	Opptjent EK	Egenkapital
Sum pr. 01.01.2020	71 500	25 850	161 560	258 910
Aksjekapitalforhøyelse	0	0	0	0
Utbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	-9 239	-9 239
Andre inntekter og kostnader	0	0	0	0
Sum pr. 31.12.2020	71 500	25 850	152 321	249 671



NORLANDIA HOLDING AS

KONTANTSTRØM KONSERN

	Note	2021	2020
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad:		57 138	-11 563
Justert for:			
Avskrivninger	8	0	71
Endringer i virkelig verdi investeringseiendom	7	-26 834	23 007
Resultatandel tilknyttet selskap	9	712	-175
Finansposter	22	8 481	7 470
Kontantstrøm før endring i arbeidskapital		39 497	18 810
Endring i arbeidskapital			
Kundefordringer og andre fordringer		-39 087	-147
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld		12 043	-2 605
Endring i andre tidsavgrensingsposter		0	0
Betalte skatter		0	0
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		12 453	16 058
Kontantstrømmer knyttet til anskaffelse av eiendom			
Kjøp og påkostning av eiendom	7	-258 136	-7 457
Salg av eiendom	7	98 000	0
Netto finansielle investeringer		-80 273	-7 720
Mottatte renter	22	1 374	1 568
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-239 035	-13 608
Kontantstrøm fra finanseringsaktiviteter			
Opptak av nye lån		190 000	0
Netto nedbetaling av lån		0	0
Endring i annen langsiktig gjeld		-1 737	-2 637
Kapitalforhøyelse		50 002	0
Utbytte		0	0
Betalte renter	22	-9 855	-9 038
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		228 410	-11 675
Netto endring i kontanter og likvider		1 828	-9 225
Åpningsbalanse kontanter og likvider		23 589	32 814
Kontanter og likvide midler ved periodens slutt		25 417	23 589
Herav bundne kontanter og likvide midler		255	211



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2021 (alle beløp i hele tusen NOK)

1 Generell informasjon

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

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

Regnskapet ble godkjent for offentliggjøring av styret den 18.03.2022.

2 Regnskapsprinsipper

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

2.1 Hovedprinsipper

Selskapet avlegger konsernregnskapet i overensstemmelse med internasjonale standarder for finansielle rapportering (IFRS) som fastsatt av EU, samt de tillegg som følger av norsk regnskapslov.

Konsernregnskapet baseres på historisk kost prinsippet med følgende unntak:

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

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



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2021 (alle beløp i hele tusen NOK)

2.2 Endring av regnskapsprinsipper

Nye og endrede standarder implementert av konsernet

Ingen nye standarder, endringer i standarder eller fortolkninger har hatt vesentlig effekt på konsernregnskapet.

Nye og endrede standarder som ikke er implementert av konsernet

En rekke nye og endringer i standarder og fortolkninger er utgitt av IASB. Disse forventes ikke å medføre vesentlige endringer for konsernet.

2.3 Konsolidering og virksomhetssammenslutninger

Datterselskap

Konsernregnskapet omfatter regnskapet til morselskapet og dets datterselskaper per 31.12.2021. Et foretak vurderes å være kontrollert av konsernet når konsernet er eksponert for eller har rettigheter til variabel avkastning fra sitt engasjement i vedkommende foretak, og har mulighet til å påvirke denne avkastningen gjennom sin makt over foretaket. Konsernet kontrollerer derfor et foretak som det er investert i, dersom og bare dersom, konsernet:

- (a) har makt over foretaket
- (b) er eksponert for eller har rettigheter til variabel avkastning fra sitt engasjement i foretaket
- (c) har mulighet til å bruke sin makt over foretaket, til å påvirke sin avkastning

Dersom konsernet har flertallet av stemmerettighetene i et foretak, er foretaket presumptivt et datterselskap i konsernet. For å underbygge denne presumsjonen og der konserne ikke innehar flertallet av stemmerettighetene, vurderer konsernet alle relevante fakta og omstendigheter, for å evaluere hvorvidt konsernet har kontroll over foretaket det er investert i. Herunder vurderes blant annet eierandel, stemmeandel, eierstruktur og relative styrkeforhold, samt opsjoner kontrollert av konsernet og aksjonærvtaler eller andre avtaler

Kjøp av datterselskaper / virksomhetskjøp

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

Goodwill

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

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



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2021 (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 investerings eiendom. Investerings eiendom inkluderer også eiendom under utvikling for fremtidig anvendelse som investerings eiendom. 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. Balanseført verdi inkluderer også kostnaden ved å erstatte deler av en eksisterende investerings eiendom på det tidspunkt hvor kostnaden er påløpt og om villkårene for balanseføring er oppfylt.

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

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

Investerings eiendommer fraregnes når de er avhendet eller er permanent ute av drift og det ikke forventes noen økonomisk fordel ved en avhendelse. All gevinst eller tap ved avgang eller avhendelse innregnes i resultatregnskapet i avhendelsesåret. Gevinst eller tap ved avhendelse av investerings eiendommen er fastsatt som differansen mellom netto salgssum og balanseført verdi av eiendelen i det foregående årsregnskapet.

2.6 Driftsmidler

Varige driftsmidler som ikke direkte inngår i investerings eiendommene er klassifisert som anleggsmidler, og måles til anskaffelseskost med fradrag for av- og nedskrivninger. Anskaffelseskost inkluderer kostnader som kan henføres direkte til anskaffelsen av de varige driftsmidlene. Anskaffelseskost kan også omfatte overføringer av gevinst/tap fra egenkapital som gjelder sikring av kontantstrømmer ved kjøp av anleggsmidler i utenlandsk valuta.

Utgifter påløpt etter at driftsmiddelet er tatt i bruk legges til driftsmidlenes balanseførte verdi eller balanseføres som en separat eiendel, avhengig av hensiktsmessighet, bare når det er sannsynlig at fremtidige økonomiske fordeler som kan knyttes til anskaffelsen vil tilfalle konsernet, og kostnaden ved anskaffelsen kan måles pålitelig. Balanseført verdi av den erstattede delen nedskrives til null. All annen reparasjon og vedlikehold resultatføres i perioden kostnaden oppstår.

2.7 Anleggsmidler holdt for salg

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

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



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2021 (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) Derivatet til virkelig verdi over resultatet (ikke utpekt som sikringsinstrumenter)



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2021 (alle beløp i hele tusen NOK)

Finansielle eiendeler målt til amortisert kost

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

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

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

Konsernets finansielle eiendeler til amortisert kost inkluderer kundefordringer og andre kortsiktige innskudd.

Fraregning av finansielle eiendeler

En finansiell eiendel (eller, hvis aktuelt, en del av en finansiell eiendel eller en del av en gruppe med like finansielle eiendeler) er fraregnet (tatt ut av konsernets konsoliderte balanseoppstilling) hvis:

- (a) Den kontraktsfestede retten til å motta kontantstrømmer fra den finansielle eiendelen utløper, eller
- (b) Konsernet har overført den kontraktsfestede retten til å motta kontantstrømmene fra den finansielle eiendelen eller beholder retten til å motta kontantstrømmene fra en finansiell eiendel, men samtidig forplikter seg til å overføre disse til en motpart: og enten
 - I) Konsernet har overført det vesentligste av risiko og fordeler forbundet med eiendelen, eller
 - II) Konsernet har hverken overført eller beholdt det vesentligste av risiko og fordeler forbundet med eiendelen, men har overført kontrollen av eiendelen.

Finansielle forpliktelser

Finansielle forpliktelser er, ved førstegangsinnregning, klassifisert som lån og forpliktelser. Lån og forpliktelser innregnes til virkelig verdi justert for direkte henførbare transaksjonskostnader.

Lån og forpliktelser

Etter førstegangsinnregning vil rentebærende lån bli målt til amortisert kost ved bruk av effektiv rentes-metode. Gevinster og tap føres i resultat når forpliktelsen er fraregnet.

Amortisert kost er beregnet ved å ta hensyn til enhver rabatt eller premie knyttet til kjøpet, eller kostnader og avgifter som er en integrert del av den effektive renten. Effektiv rente presenteres som finanskostnader i resultatregnskapet.

Forpliktelser er målt til deres nominelle beløp dersom effekten av diskontering er ubetydelig.

Fraregning av finansielle forpliktelser

En finansiell forpliktelse fraregnes når forpliktelsen er innfridd, kansellert eller utløpt. Når en eksisterende finansiell forpliktelse erstattes med en ny forpliktelse fra samme långiver hvor vilkårene er vesentlig endret, eller vilkårene på en eksisterende forpliktelse er vesentlig modifisert, fraregnes den opprinnelige forpliktelsen og en ny forpliktelse innregnes. Forskjellen i balanseført verdi innregnes i resultat.

2.12 Kundefordringer

Kundefordringer oppstår ved omsetning av varer eller tjenester som er innenfor den ordinære driftssyklusen.

Kundefordringer som oppstår som en vanlig del av driftssyklusen klassifiseres som omløpsmidler. Kundefordringer som ikke inngår i den ordinære driftssyklusen og har forfall senere enn 12 måneder fra balansedagen klassifiseres som anleggsmidler.

2.13 Kontanter og kontantekvivalenter

Kontanter og kontantekvivalenter består av kontanter, bankinnskudd, andre kortsiktige lett omsettelige investeringer med maksimum 3 måneders opprinnelig løpetid og trekk på kassekreditt. I balansen er kassekreditt inkludert i lån under kortsiktig gjeld.



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2021 (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 forpliktelse til å betale for varer eller tjenester som er levert fra leverandørene til den ordinære driften. Leverandørgjeld er klassifisert som kortsiktig dersom den forfaller innen et år eller kortere. Dersom dette ikke er tilfelle, klassifiseres det som langsiktig.

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

2.16 Lån

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

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

2.17 Lånekostnader

Lånekostnader fra generell og spesifikk finansiering knyttet til anskaffelse, konstruksjon eller produksjon av kvalifiserende eiendeler, som er eiendeler som det vil ta en betydelig periode å ferdigstille for tiltenkt bruk eller salg, aktiveres som en del av anskaffelseskosten for eiendelen, frem til det tidspunktet når eiendelen i all hovedsak er klar for tiltenkt bruk eller salg.

Eventuelle kapitalinntekter fra midlertidige plasseringer av lånebeløp som ennå ikke er benyttet til anskaffelse av en kvalifiserende eiendel skal trekkes fra rentekostnader som aktiveres som en del av anskaffelseskosten for eiendelen.

Alle andre rentekostnader kostnadsføres i den perioden de påløper.

2.18 Betalbar skatt og utsatt skatt

Skattekostnaden for en periode består av betalbar skatt og utsatt skatt. Skatt blir resultatført, bortsett fra når den relaterer seg til poster som er ført direkte mot egenkapitalen. Hvis det er tilfelle, blir skatten også ført mot utvidet resultat eller direkte mot egenkapitalen.

Skattemessig virkning på andre inntekter og kostnader er skilt ut og presentert over andre inntekter og kostnader. Disse inkluderer valutadifferanser på nettoinvesteringer i utenlandske foretak.

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



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2021 (alle beløp i hele tusen NOK)

Det er ved bruk av gjeldsmetoden beregnet utsatt skatt på alle midlertidige forskjeller mellom skattemessige og konsoliderte regnskapsmessige verdier på eiendeler og gjeld. Dersom utsatt skatt oppstår ved førstegangs balanseføring av en gjeld eller eiendel i en transaksjon, som ikke er en virksomhetssammenslutning, og som på transaksjonstidspunktet hverken påvirker regnskapsmessig- eller skattemessig resultat, blir den ikke balanseført. Utsatt skatt fastsettes ved bruk av skattesatser og skattelover som er vedtatt eller i det alt vesentlige er vedtatt på balansedagen, og som antas å skulle benyttes når den utsatte skattefordelen realiseres eller når den utsatte skatten gjøres opp. Utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at fremtidig skattbar inntekt vil foreligge, og at de midlertidige forskjellene kan fratrekkes i denne inntekten.

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

2.19 Avsetninger

Konsernet regnskapsfører avsetninger for miljømessige tilbakeføringer, restruktureringer og rettslige krav når det eksisterer en juridisk eller selvpålagt forpliktelse som følge av tidligere hendelser, der det er sannsynlighetsovervekt for at forpliktelsen vil komme til oppgjør ved en overføring av økonomiske ressurser, og forpliktelsens størrelse kan estimeres med tilstrekkelig grad av pålitelighet. Avsetning for restrukturingskostnader 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 tidverdi 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 finansierte gjennom innbetalinger til forsikringsselskaper. Konsernets pensjonsordninger er innskuddsplaner. I henhold til lov om obligatorisk tjenestepensjon har alle konsernets ansatte i Norge pensjonsordninger som minst ivaretar lovens krav.

Innskuddsbaserte pensjonsordninger

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

Overskuddsdeling og bonusplaner

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



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2021 (alle beløp i hele tusen NOK)

2.23 Renteinntekter

Renteinntekter inntektsføres basert på effektiv rente metode etter hvert som de opptjenes. Når en fordring nedskrives reduserer konsernet balanseført verdi til gjenvinnbart beløp, som er den estimerte fremtidige kontantstrømmen neddiskontert med den opprinnelige effektive renten på instrumentet. Renteinntekter på nedskrevne lån bokføres ved bruk av effektiv rente metoden.

2.24 Klassifisering av eiendeler og gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld med forfall innen 12 måneder, og andre poster som inngår i selskapets ordinære sirkulasjon av varer og tjenester, presenteres som kortsiktig. Strategiske investeringer klassifiseres som anleggsmidler. Kortsiktig andel av langsiktig gjeld presenteres som kortsiktig.

2.25 Utdeling av utbytte

Utbyttebetalinger til morselskapets aksjonærer klassifiseres som gjeld fra og med det tidspunkt utbyttet er fastsatt av generalforsamlingen.



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2021 (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 14).

Lån med flytende rente medfører at konsernet er eksponert mot svingninger i fremtidige konstantstrømmer i form av løpende rentebetalinger.

Eksponering mot renterisiko vurderes løpende. Behovet for binding av rente vurderes løpende i forhold til konsernets evne til å tåle negative resultat svingninger som følge av økte rentekostnader. Ledelsens vurdering er at konsernets nåværende finansielle stilling ikke tilsier behov for rentebinding. Det eksisterer ingen rentebindingsavtaler som er inngått ved utgangen av 2021.

Dersom rentenivået hadde være 1% høyere i 2021 ville resultat etter skatt vært MNOK 3,68 lavere, alle andre forhold uendret. Dersom rentenivået hadde være 1% lavere ville resultat etter skatt vært NMOK 3,68 høyere, alle andre forhold uendret.

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

	2021	2020
Banklån	3,18 %	2,88 %



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2021 (alle beløp i hele tusen NOK)

Kreditrisiko

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

Eksponeringen mot kreditrisiko var ved utgangen av året som følger:

	2021	2020
Lån til tilknyttede selskaper	22 793	16 313
Langsiktige fordringer	2 514	2 399
Kundefordringer	359	457
Andre kortsiktige fordringer	54 468	15 283
Bankinnskudd	25 417	23 589
Total eksponering	105 550	58 041

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

	2021	2020
Total eksponering	105 550	58 041
Utestående mot tilknyttede selskaper	22 793	16 313
Utestående mot nærstående	54 967	14 914
Bankinnskudd	25 417	23 589
Total eksponering etter nærstående og bankinnskudd	2 374	3 225

	2021	2020
Total eksponering etter nærstående og bankinnskudd	2 374	3 225
Andel forfalt krav	0	0
Ferske krav (ikke forfalt)	2 374	3 225

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



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2021 (alle beløp i hele tusen NOK)

Likviditetsrisiko

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

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

Forfallsanalyse pr. 31.12.2021 er som følger:

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

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

Forfallsanalyse pr. 31.12.2020 er som følger:

Eiendeler	Balanseført		Forventet kontantstrøm			
	beløp	1 - 3 mnd	4 - 12 mnd	2022	2023-2025	Etter 5 år
Lån til tilknyttede selskaper i morkonsern	16 313	0	0	2 725	8 401	5 187
Andre langsiktige fordringer	2 399	0	0	1 821	0	578
Kundefordringer	457	457	0	0	0	0
Andre kortsiktige fordringer	15 283	4 289	10 994	0	0	0
Bankinnskudd og kontanter	23 589	23 589	0	0	0	0
	58 041	28 334	10 994	4 546	8 401	5 765

Forpliktelser	Balanseført		Forventet kontantstrøm			
	beløp	1 - 3 mnd	4 - 12 mnd	2022	2023-2025	Etter 5 år
Gjeld til kredittinstitusjoner, langsiktig	264 287	0	0	11 617	34 851	217 819
Første års avdrag langsiktig gjeld	8 713	0	8 713	0	0	0
Gjeld til kredittinstitusjoner, kortsiktig	0	0	0	0	0	0
Annen langsiktig gjeld	5 175	436	1 236	1 055	255	2 194
Leverandørgjeld	1 742	1 742	0	0	0	0
Annen kortsiktig gjeld	4 132	3 667	465	0	0	0
	284 049	5 845	10 414	12 672	35 106	220 013



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2021 (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 kredittrating 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 2021 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.

	2021	2020
Total rentebærende gjeld	463 000	273 000
Kontanter og likvide plasseringer	25 417	23 589
Netto rentebærende gjeld	437 583	249 411
Total egenkapital	363 349	249 671
Total kapital	800 932	499 082
Gjeldsgrad	54,6 %	50,0 %

5 Regnskapsmessige estimater

Ved utarbeidelse av årsregnskapet i henhold til IFRS har konsernets ledelse benyttet estimater basert på beste skjønn og forutsetninger som er vurdert å være realistiske. Det vil kunne oppstå situasjoner eller endringer i markedsforhold som kan medføre endrede estimater og dermed påvirke konsernets eiendeler, gjeld, egenkapital og resultat.

Ledelsens estimater har største betydning i forhold til følgende forhold:

(a) Verdsattelse av investeringseiendom

Investeringseiendom er verdsatt basert på bruk av verdsettelsesmetoder og uavhengige eksperter. Forhold knyttet til verdsattelse av investeringseiendom er nærmere omtalt i note 7.

(b) Skillet mellom påkostninger og vedlikehold på investeringseiendom

Påkostninger balanseføres som en del av anskaffelseskost på investeringseiendom, mens vedlikehold kostnadsføres. Vedlikehold presenteres i resultatregnskapet som driftskostnader knyttet til bygg, mens balanseførte påkostninger påvirker størrelsen på resultatført verdiendring på investeringseiendom. Klassifisering mellom påkostninger og vedlikehold kan i enkelte tilfeller



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2021 (alle beløp i hele tusen NOK)

6 Aksjer i datterselskaper

	Forretn.- Kontor	Stemme- og eierandel
Norlandia Eiendom AS	Oslo	100,0 %
Norlandia Utvikling AS	Oslo	100,0 %
<i>Eid av Norlandia Eiendom AS</i>		
Andrikken Eiendom AS	Oslo	100,0 %
Backlund Hotel Eiendom AS	Levanger	100,0 %
Baronen Eiendom AS	Oslo	100,0 %
Dronningen Hotel AS	Bodø	100,0 %
Geilo Hotel Eiendom AS	Oslo	100,0 %
Måløy Hotel Eiendom AS	Vågsøy	100,0 %
Sør Gardermoen Invest AS	Oslo	100,0 %
Vestfjord Eiendom AS	Vågan	100,0 %
<i>Eid av Norlandia Utvikling AS</i>		
Bø Utvikling AS	Bø	100,0 %
Horten Prosjektutvikling AS	Horten	100,0 %
Oppdal Prosjektutvikling AS	Oslo	100,0 %
Solsiden Eiendomsutvikling AS	Oslo	100,0 %
Spjelkavik Utvikling AS	Oslo	100,0 %
Storslett Eiendom AS	Oslo	100,0 %



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2021 (alle beløp i hele tusen NOK)

7 Investeringseiendom

Oversikt over bevegelser i 2021:

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

Konsernet har kjøpt aksjer i Dronningen Hotel AS som eier hotelleiendom i Bodø med regnskapsmessig virkning 01.07.21.

Konsernet har solgt aksjer i Horten Hotell Eiendom AS som eier hotelleiendom i Horten med regnskapsmessig virkning 30.09.21.

Oversikt over bevegelser i 2020:

	Hotell eiendom	Øvrig eiendom	Totalt
Virkelig verdi ved inngangen av året	451 900	91 630	543 530
<u>Tilgang:</u>			
Kjøp av eiendom	0	0	0
Påkostninger på eiendom	7 048	409	7 457
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	-26 448	3 441	-23 007
Omregningsdifferanser	0	0	0
Virkelig verdi ved utgangen av året	<u>432 500</u>	<u>95 480</u>	<u>527 980</u>
Investeringseiendom klassifisert som holdt for salg	0	0	0
Investeringseiendom holdt under finansiell leasing	0	0	0

Konsernet har ikke kjøpt eller solgt noen eiendommer i 2020.

Resultatposter knyttet til investeringseiendom

	2021	2020
Leieinntekter fra investeringseiendom	45 487	41 696
Kostnader knyttet til utleid eiendom	13 355	12 133
Kostnader knyttet til ikke utleid eiendom	604	371



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2021 (alle beløp i hele tusen NOK)

Oversikt input verdsettelse 2021:

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

Oversikt input verdsettelse 2020:

	Hotell eiendom	Øvrig eiendom
Verdsettelsesnivå	3	3
Verdsettelsesmodell	DCF	DCF
Verdi 31.12.2020 (tall i hele tusen)	432 500	95 450
Antall kvadratmeter	47 225	6 737
Salgsverdi pr kvm range	2524 - 19165	3433 - 19545
Salgsverdi pr kvm gjennomsnitt	9 158	9 418
Faktisk leie pr. kvm. (range)	253 - 1534	0 - 1522
Faktisk leie pr. kvm (gjennomsnitt)	714	790
Markedsleie pr. kvm. (range)	286 - 1529	102 - 1392
Markedsleie pr. kvm. (gjennomsnitt)	763	800
Forventet prisstigning	2,00 %	2,00 %
Andel eierkostnader (range)	5,5 - 20,8%	5,0% - 23,4%
Diskonteringsrente (range)	9,1% - 10,7%	5,3% - 14,5%
Diskonteringsrente (gjennomsnitt)	9,56 %	9,40 %

Virkelig verdi av investeringseiendom

Investerings eiendommer 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 beliggenhet, attraktivitet, kvalitet, det generelle eiendoms markedet og kredittmarkedet, leietakers antatte soliditet og kontraktsstrukturen.

Alle hotell eiendommer er verdsatt basert på neddiskontering av fremtidige kontantstrømmer (DCF modell).

Denne modellen anvender en rekke vesentlige ikke observerbare parametre.

Disse parametrene inkluderer følgende:

(a) Fremtidige leieinnbetalinger

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

(b) Diskonteringsrente

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

(c) Eierkostnader

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

Øvrige eiendommer er vurdert til antatt salgsverdi pr kvadratmeter.



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2021 (alle beløp i hele tusen NOK)

8 Driftsmidler

Driftsmidler (inkl driftsløsøre, inventar o.l.)

	2021	2020
<u>Anskaffelseskost:</u>		
Anskaffelseskost pr. 01.01	987	987
Tilgang i løpet av året	0	0
Avgang i løpet av året	0	0
Anskaffelseskost pr. 31.12	<u>987</u>	<u>987</u>
<u>Av- og nedskrivninger:</u>		
Av- og nedskrivninger pr. 01.01	987	915
Avskrivninger i løpet av året	0	71
Nedskrivninger i løpet av året	0	0
Avgang i løpet av året	0	0
Av- og nedskrivninger pr. 31.12	<u>987</u>	<u>987</u>
Bokført verdi pr. 31.12	<u>0</u>	<u>0</u>



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2021 (alle beløp i hele tusen NOK)

9 Tilknyttede selskaper

Tilknyttede selskaper 2021:

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

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

Tilknyttede selskaper 2020:

	Eierandel	Balanseført verdi 01.01	Resultatandel	Tilgang / avang	Balanseført verdi 31.12
The Whale AS	24,7 %	862	-22	-160	680
Bondelia Holding AS	30,0 %	0	0	0	0
Strøms Eiendommer AS	50,0 %	0	130	4 000	4 130
Sjusjøen Panorama Eiendom AS	44,7 %	5 347	-95	-2 703	2 548
Pennestrøket Eiendom AS	47,2 %	0	0	0	0
Østerdalen Golfbane AS	40,0 %	986	81	0	1 068
Kvitplassen AS	45,0 %	29	81	0	110
Sum		7 224	175	1 137	8 536
Bokført verdi tilknyttede selskaper		7 224	175	1 137	8 536
Balanseført avsetning for latent forpliktelse		0	0	0	0



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2021 (alle beløp i hele tusen NOK)

10 Finansielle instrumenter

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	2 136	0	0	2 136
Lån tilknyttede selskap i morkonsern	0	0	22 793	0	22 793
Andre langsiktig fordringer	0	0	2 514	0	2 514
Kundefordringer og andre fordringer	0	0	54 827	0	54 827
Kontanter og kontantekvivalenter	0	0	25 417	0	25 417
Sum finansielle eiendeler	0	2 136	105 550	0	107 686
Forpliktelser:					
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	0	0	0	449 681	449 681
Finansielle derivater	0	0	0	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0	0	3 438	3 438
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	0	0	0	0	0
Første års avdrag langsiktig gjeld	0	0	0	13 319	13 319
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	0	0	0	17 917	17 917
Sum finansielle forpliktelser	0	0	0	484 356	484 356

Finansielle instrumenter pr. 31.12.2020:

	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	2 655	0	0	2 655
Lån tilknyttede selskap i morkonsern	0	0	16 313	0	16 313
Andre langsiktig fordringer	0	0	2 399	0	2 399
Kundefordringer og andre fordringer	0	0	15 740	0	15 740
Kontanter og kontantekvivalenter	0	0	23 589	0	23 589
Sum finansielle eiendeler	0	2 655	58 041	0	60 695
Forpliktelser:					
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	0	0	0	264 287	264 287
Finansielle derivater	0	0	0	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0	0	5 175	5 175
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	0	0	0	0	0
Første års avdrag langsiktig gjeld	0	0	0	8 713	8 713
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	0	0	0	5 874	5 874
Sum finansielle forpliktelser	0	0	0	284 049	284 049

Virkelig verdi av finansielle instrumenter er regnskapsført til amortisert kost.

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



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2021 (alle beløp i hele tusen NOK)

11 Kundefordringer og andre kortsiktige fordringer

	2021	2020
Kundefordringer	359	457
Andre fordringer	54 468	15 283
Sum fordringer	<u>54 827</u>	<u>15 740</u>

	2021	2020
Avsetning for tap på krav ved inngangen av året	741	0
Årets avsetning til tap på krav	24	741
Årets konstaterte tap	0	0
Reversert tidligere avsetning	-741	0
Endring i avsetning på tap på krav pga kjøp/salg av virksomheter	0	0
Avsetning for tap på krav ved utgangen av året	<u>24</u>	<u>741</u>

Forfalte kundefordringer:

	2020	2019
Ikke forfalt og innenfor 30 dager	359	457
Forfalt for 30 - 60 dager siden	0	0
Forfalt for 60 - 90 dager siden	0	0
Forfalt for mer enn 90 dager siden	0	0
	<u>359</u>	<u>457</u>

12 Bankinnskudd

	2021	2020
Kontanter og bankinnskudd	25 161	23 377
Bundne midler	255	211
Sum	<u>25 417</u>	<u>23 589</u>

	2021	2020
Skattetrekk	255	211
Sperret for husleicavtale	0	0
Sum	<u>255</u>	<u>211</u>



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2021 (alle beløp i hele tusen NOK)

13 Aksjekapital, aksjonærer og egenkapital

	2021	2020
Antall ordinære aksjer, pålydende NOK 1,-	86 652 000	71 500 000
Total aksjekapital	86 652	71 500

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

Øversikt over største aksjonærer pr. 31.12.2021 :

	Aksjonær kontrollert av nærstående	Antall aksjer	Eierandel
OSLO CORPORATE HOLDING AS	Roger og Kristian A. Adolfsen	23 847 622	27,52 %
HOSPITALITY INVEST AS	Roger og Kristian A. Adolfsen	20 431 237	23,58 %
NORLANDIA FASTIGHETER AB	Roger og Kristian A. Adolfsen	10 970 139	12,66 %
HI CAPITAL AS	Roger og Kristian A. Adolfsen	8 175 105	9,43 %
TANUMSTRANDS FASTIGHETS AB	Roger og Kristian A. Adolfsen	6 652 500	7,68 %
BEARSONS AB	Roger og Kristian A. Adolfsen	3 911 100	4,51 %
WELLE GRUPPEN AS		3 424 660	3,95 %
KARA INVEST AS	Roger og Kristian A. Adolfsen	3 332 073	3,85 %
HASSELA HOTELLFASTIGHET AB	Roger og Kristian A. Adolfsen	1 282 950	1,48 %
ADOLFSEN, KOLBJØRN		810 633	0,94 %
ØVRIGE AKSJONÆRER		3 813 981	4,40 %
SUM		86 652 000	100,00 %

Aksjer kontrollert av styremedlemmer og daglig leder

Roger Adolfsen	Styreleder	39 424 920	45,50 %
Kristian A. Adolfsen	Styremedlem/daglig leder	39 516 481	45,60 %
Geir Hjorth	Styremedlem	420 085	0,48 %
Alf Ulven	Styremedlem	0	0,00 %

Se note 24 for nærmere oversikt over nærstående.

14 Rentebærende gjeld

	2021	2020
Total rentebærende gjeld til pålydende (langsiktig og kortsiktig)	463 000	273 000
Andel gjeld som er rentesikret	0	0
Sikringsgrad	0,0 %	0,0 %

Gjennomsnittlig effektiv rente inkludert margin	3,18 %	2,88 %
---	--------	--------

	2021	2020
Total rentebærende gjeld til pålydende	463 000	273 000
Gjenværende ikke amortisert etableringsgebyr	0	0
Bokført verdi rentebærende gjeld	463 000	273 000
Første års avdrag og øvrig kortsiktig rentebærende gjeld	13 319	8 713
Langsiktig rentebærende gjeld eksklusiv første års avdrag	449 681	264 287

Forfallsfordeling langsiktig rentebærende gjeld:

	2021	2020
Forfall i 2022 - 2025	79 667	46 468
Forfall i 2026 eller senere	370 014	217 819
Sum	449 681	264 287



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2021 (alle beløp i hele tusen NOK)

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

	2021	2020
Investeringseiendom	695 050	510 450
Driftsmidler	0	0
Sum pantsatte eiendeler	<u>695 050</u>	<u>510 450</u>
Gjeld sikret ved pant	<u>463 000</u>	<u>273 000</u>

Garantiforpliktelser

	2021	2020
Kausjonsansvar for tilknyttet selskap	6 900	3 800
Kausjonsansvar for nærstående selskap	0	39 627
Øvrig garantiansvar *)	0	50 000
	<u>6 900</u>	<u>93 427</u>

*) Garantiansvar i forbindelse med avtale om kjøp av hotell i Bodø fra Hotel Stormen AS, ref note 24.

15 Utsatt skatt

Endring i forpliktelser ved utsatt skatt:

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

	Investerings- eiendom	Øvrige poster	Sum
Sum pr. 01.01.2020	-68 232	-9 890	-78 123
Utsatt skatt ved kjøp og salg av selskap	0	0	0
Resultatført utsatt skatt	2 393	1 345	3 738
Føringer direkte mot egenkapitalen	0	0	0
Effekt av endret skattesats	0	0	0
Valutaendringer	0	0	0
Sum pr. 31.12.2020	<u>-65 840</u>	<u>-8 545</u>	<u>-74 385</u>

Regnskapsført utsatt skatteforpliktelse:

	2021	2020
Forpliktelser ved utsatt skatt	-70 775	-74 385
	<u>-70 775</u>	<u>-74 385</u>

Betalbar skatt i balansen:

	2021	2020
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:

	2021	2020
Sum	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2021 (alle beløp i hele tusen NOK)

16 Utsatt skattefordel

Endring i eiendeler ved utsatt skatt:

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

	Underskudd til			Sum
	Finansielle derivater	fremføring	Avsetninger	
Sum pr. 01.01.2020	0	12 154	154	12 308
Utsatt skatt ved kjøp og salg av selskap	0	0	0	0
Resultatført utsatt skattefordel	0	-1 423	9	-1 414
Føringer direkte mot egenkapitalen	0	0	0	0
Effekt av endret skattesats	0	0	0	0
Valutaendringer	0	0	0	0
Sum pr. 31.12.2020	0	10 731	163	10 894

Beskrivelse av fremførbart underskudd:

	2021	2020
Ingen forfallsfrist	62 804	48 776
Sum underskudd til fremføring	62 804	48 776

17 Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld er som følger:

	2021	2020
Leverandørgjeld	10 898	1 742
Skyldig offentlige avgifter, skattetrekk og lignende	1 453	1 109
Annen kortsiktig gjeld	5 566	3 023
Sum	17 917	5 874

18 Leieinntekter

Innregnede leieinntekter:

	2021	2020
Innregnet minimumsleie fra minimumsbetaling	39 658	36 491
Innregnet variabel leie	5 828	5 204
Sum leieinntekter	45 487	41 696



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2021 (alle beløp i hele tusen NOK)

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

	2021	2020
Innen 1 år	43 247	42 426
2 til 5 år	147 103	163 964
Etter 5 år	92 931	111 158
Sum	<u>283 281</u>	<u>317 548</u>

19 Andre inntekter

Andre inntekter er som følger:

	2021	2020
Prosjektledelse	189	233
Forretningsførerhonorar	90	0
Øvrige inntekter	232	186
Sum andre inntekter	<u>511</u>	<u>419</u>

20 Driftskostnader eiendom og andre driftskostnader

Eiendomskostnader:

	2021	2020
Vedlikeholdskostnader	11 609	10 249
Driftskostnader eiendom	2 351	2 256
Sum eiendomskostnader	<u>13 959</u>	<u>12 505</u>

Andre driftskostnader:

	2021	2020
Advokat- og konsulenthonorarer	3 126	2 266
Revisjonshonorarer	724	763
Leiekostnader	477	433
Andre driftskostnader	524	597
Tap på fordringer	-738	739
Avskrivninger	0	71
Sum andre driftskostnader	<u>4 114</u>	<u>4 868</u>

Konsernet som leietaker - operasjonelle leieavtaler

Leieavtaler er knyttet til leie av tomter og lokaler.

Leiekostnad bestod av følgende:

	2021	2020
Ordinære leiebetalinger	477	433
Sum	<u>477</u>	<u>433</u>

Fremtidig minimumsutbetalinger knyttet til ikke kansellerbare leieavtaler forfaller som følger:

	2021	2020
Innen 1 år	1 000	1 783
2 til 5 år	170	1 219
Etter 5 år	0	0
Sum	<u>1 170</u>	<u>3 002</u>



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2021 (alle beløp i hele tusen NOK)

21 Lønnskostnader

Lønnskostnader er som følger:

	2021	2020
Lønninger	4 429	4 095
Arbeidsgiveravgift	718	639
Pensjonskostnader	525	516
Andre ytelser	75	61
Sum lønnskostnader	<u>5 748</u>	<u>5 311</u>

Antall årsverk som har vært sysselsatt i regnskapsåret:

	2021	2020
Norge	4	4
Sum	<u>4</u>	<u>4</u>

Ytelser til ledende ansatte

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

Godtgjørelse til revisor:

	2021	2020
Ordinær revisjon	500	477
Teknisk regnskapsbistand	124	123
Andre tjenester	100	144
Sum	<u>724</u>	<u>744</u>

22 Finansinntekter og finanskostnader

Finansinntekter er som følger:

	2021	2020
Renteinntekter	1 374	1 568
Gevinst ved realisasjon av aksjer	21 625	5
Reversert tidligere tapsavsetning utlån	0	0
Andre finansinntekter	131	419
Sum finansinntekter	<u>23 130</u>	<u>1 993</u>

Finanskostnader er som følger:

	2021	2020
Rentekostnader fra lån målt til amortisert kost	9 855	9 038
Nedskrivning av finansinvesteringer	2 311	212
Tilbakeført tidligere års nedskrivning av finansinvesteringer	0	0
Andre finanskostnader	1 338	905
Sum finanskostnader	<u>13 503</u>	<u>10 155</u>

Rentekostnader:

	2021	2020
Rentekostnad på lån	9 855	9 038
Diskontering av avsetninger	0	0
Sum rentekostnader ved effektiv rentes metode	<u>9 855</u>	<u>9 038</u>



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2021 (alle beløp i hele tusen NOK)

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

	2021	2020
Rentederivater	0	0
Sum gevinst/tap holdt for omsetning	0	0

23 Skattekostnad

Skattekostnaden fremkommer som følger:

	2021	2020
Betalbar skatt	0	0
Endring utsatt skattefordel	-2 929	1 414
Endring utsatt skatt	-3 610	-3 738
Sum skattekostnad	-6 539	-2 323

	2021	2020
Resultat før skatt	57 138	-11 563
Skattekostnad kalkulert med 22%	12 570	-2 544
Effekt av endret skattesats	0	0
Tilgang utsatt skatt ved kjøp av selskap	0	0
Avgang utsatt skatt ved salg av selskap	-19 868	0
Avgang utsatt skattefordel ved salg av selskap	0	0
Ikke skattepliktige inntekter	0	0
Ikke fradragsberettigede kostnader	428	259
Ikke fradragsberettigede tap på fordringer	0	0
Økt skattemessig inntekt (ikke klassifisert som regnskapsmessig inntekt)	0	0
Resultat fra tilknyttede selskap	330	-39
Annet	0	0
Sum skattekostnad	-6 539	-2 323

24 Transaksjoner med nærstående

Oversikt over transaksjoner med nærstående og eierandeler til nærstående:

Nærstående	Tilknytning	Eierandel i Norlandia Holding AS
Kristian Adolfsen	Styremedlem/Administrerende direktør	45,6 %
Roger Adolfsen	Styreleder	45,5 %
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	
Hospitality Invest AS	Kontrolleres av Kristian Adolfsen og Roger Adolfsen	23,6 %
HI Capital AS	Kontrolleres av Kristian Adolfsen og Roger Adolfsen	9,4 %
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 %
BKN AS	Kontrolleres 50% av Kristian Adolfsen og Roger Adolfsen	
Hotel Stormen AS	Kontrolleres 51% av Kristian Adolfsen og Roger Adolfsen, ref note 14 garantiforpliktelse	

Inntekter knyttet til transaksjoner med nærstående selskaper:

Selskap	Transaksjon	2021	2020
Norlandia Hotel Group AS inkl. datterselskaper	Leieinntekter hotell eiendommer	38 065	32 117
Sum inntekter nærstående		38 065	32 117



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2021 (alle beløp i hele tusen NOK)

Langsiktige fordringer nærstående parter og tilknyttede selskaper:

	2021	2020
Bondelia Holding AS inkl. datterselskap	10 111	8 401
The Whale AS	5 122	1 408
Lillehammer Prosjektutvikling AS	1 936	1 821
Kvitplassen AS	2 807	2 725
Østerdalen Golfbane AS	1 594	794
Pennstrøket Eiendom AS	3 158	2 985
Sum langsiktige fordringer nærstående parter	<u>24 729</u>	<u>18 134</u>

Kortsiktige fordringer nærstående parter og tilknyttede selskaper:

	2021	2020
Norlandia Hotel Group AS	3 597	2 059
Pancom AS	44 737	0
Caravan Eiendom Grimstad AS	0	9 450
BKN AS	0	1 544
Hotel Stormen AS / Dronningen Utvikling AS	4 666	0
Øvrige nærstående selskaper	31	40
Sum kortsiktige fordringer nærstående parter	<u>53 031</u>	<u>13 093</u>

Kortsiktige gjeld nærstående parter:

	2021	2020
Norlandia Hotel Group AS, inkl. datterselskaper	2 881	1 156
Øvrig gjeld nærstående	1	0
Sum kortsiktig gjeld nærstående parter	<u>2 882</u>	<u>1 156</u>

25 Informasjon knyttet til utbruddet av koronaviruset

Av konsernets totale leieinntekter kommer i overkant av 85% fra leietakere som driver overnattingsvirksomhet (hotell, leiligheter og hytter).

Korona-pandemien har hatt en vesentlig effekt på reiselivsnæringen i 2020 og deler av 2021.

Taperne i hotellmarkedet er særlig store KK-hoteller, storbyhoteller og flyplasshoteller.

Norlandia Holding Konsernet har en type hotelleiendommer der hoteldriften etter forholdene har klart seg bedre enn forventet.

Fra og med 2. kvartal 2022 ser pandemien ut til å være et tilbaketrukket stadium og det forventes således ingen vesentlig innvirkning på konsernets inntekter som følge av dette.

26 Hendelser etter balansedagen

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



Norlandia Holding AS

Morselskap

2021

Organisasjonsnummer

976 518 373

-Årsberetning (felles for mor og konsern)

- Årsregnskap morselskap

-resultatregnskap

-balanse

-kontantstrømoppstilling

-noter

-Revisjonsberetning (mor og konsern)



Resultatregnskap

Norlandia Holding AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Lønnskostnad	6	159 740	154 140
Annen driftskostnad	6	154 279	155 061
Sum driftskostnader		<u>314 019</u>	<u>309 201</u>
Driftsresultat		<u>-314 019</u>	<u>-309 201</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	10, 11	1 993 818	6 206 227
Annen finanskostnad	12	659 300	1 082 000
Resultat av finansposter		<u>1 334 518</u>	<u>5 124 227</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>1 020 499</u>	<u>4 815 026</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	2	145 510	0
Årsresultat		<u>874 989</u>	<u>4 815 026</u>
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		874 989	4 815 026
Sum overføringer		<u>874 989</u>	<u>4 815 026</u>



Balanse
Norlandia Holding AS

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	3	91 339 347	90 823 448
Lån til foretak i samme konsern	10	46 267 557	28 881 174
Investeringer i tilknyttet selskap	4	740 000	740 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	10	5 121 646	1 408 279
Investeringer i aksjer og andeler	5	2 031 066	2 549 589
Sum finansielle anleggsmidler		145 499 617	124 402 490
Sum anleggsmidler		145 499 617	124 402 490
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Konsernfordringer	10	12 604 628	9 672 867
Sum fordringer		12 604 628	9 672 867
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 202 721	1 295 719
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		1 202 721	1 295 719
Sum omløpsmidler		13 807 350	10 968 586
Sum eiendeler		159 306 966	135 371 076

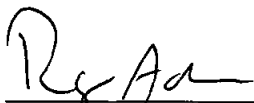


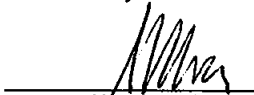
Balanse

Norlandia Holding AS

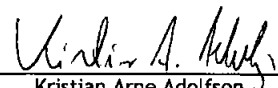
Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	7	86 652 000	71 500 000
Overkurs		60 699 600	25 850 000
Sum innskutt egenkapital		147 351 600	97 350 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital		11 141 905	10 266 916
Sum opptjent egenkapital		11 141 905	10 266 916
Sum egenkapital	8	158 493 505	107 616 916
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig konserngjeld	10	0	22 065 176
Sum annen langsiktig gjeld		0	22 065 176
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		4 062	2 435
Skyldig offentlige avgifter		7 990	7 056
Kortsiktig konserngjeld	10	661 409	5 539 493
Annen kortsiktig gjeld	6	140 000	140 000
Sum kortsiktig gjeld		813 461	5 688 984
Sum gjeld		813 461	27 754 160
Sum egenkapital og gjeld		159 306 966	135 371 076

Oslo, 18.03.2022
Styret i Norlandia Holding AS


Roger Adolfsen
styreleder


Alf/Martin Ulven
styremedlem


Geir Hjorth
styremedlem


Kristian Arne Adolfsen
styremedlem/daglig leder



NORLANDIA HOLDING AS

Kontantstrømoppstilling (i hele tusen kroner)

	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
+/- Resultat før skattekostnad	1 020	4 815
- Periodens betalte skatt		
- Tap/ gevinst ved salg av anleggsmidler/ aksjer	0	76
+ Ordinære avskrivninger/nedskrivninger		
+/- Endring kundefordringer		
+/- Endring leverandørgjeld	2	0
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter	651	210
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>1 674</u>	<u>5 101</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
+ Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler/aksjer	0	160
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		
- Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler	-132	0
- Endring andre investeringer	-3 713	-1 408
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>-3 845</u>	<u>-1 248</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
+ Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		
- Netto nedbetaling av langsiktig gjeld	0	0
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		
Endring på investering i datter	-516	0
Konsernbidrag	0	0
Utbytte	0	0
Innbetalinger av egenkapital	50 002	0
Egenkapitaleffekt		
Netto endring konsernmellomværende	-47 407	-3 124
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>2 079</u>	<u>-3 124</u>
= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-93	730
+ Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 1.1.	<u>1 296</u>	<u>566</u>
= Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 31.12.	<u>1 203</u>	<u>1 296</u>



Noter til regnskapet 2021

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter

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

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % pr. 31.12.2021 på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Fordringer

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

Aksjer i datterselskap

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

Pensjonsforpliktelser

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

Finansiell risiko

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

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden.



Noter til regnskapet 2021

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	145 510	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	145 510	0
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	1 020 499	4 815 026
Permanente forskjeller	-349 500	-4 884 867
Mottatt konsernbidrag	0	5 172 867
Avgitt konsernbidrag	-661 409	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-9 591	-5 103 026
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	145 510	-1 138 031
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-145 510	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	1 138 031
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

	2021	2020	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-9 591	-9 591
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	0	9 591	9 591
Utsatt skattefordel (22 %)	0	-2 110	-2 110

I henhold til god regnskapsskikk balanseføres ikke utsatt skattefordel.



Noter til regnskapet 2021

Note 3 Investering i datterselskap

Aksjer i datterselskap er oppført til historisk kost.

Datterselskapets navn	Norlandia Eiendom AS
Forretningskontor	Rådhusgata 23, 0158 Oslo
Eierandel	100%
Egenkapital per 01.01.2021	57 357 187
Årets resultat	86 285 121
Avgitt konsernbidrag	-7 167 230
Egenkapital per 31.12.2021	136 475 078

Datterselskapets navn	Norlandia Utvikling AS
Forretningskontor	Rådhusgata 23, 0158 Oslo
Eierandel	100%
Egenkapital per 01.01.2021	4 786 425
Årets resultat	- 5 566 729
Mottatt konsernbidrag	8 568 114
Egenkapital per 31.12.2021	7 787 810

<u>Datterselskap av Norlandia Eiendom AS</u>	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Stemme-/ eierandel
Andrikken Eiendom AS	1996 jan.	Oslo	100 %
Backlund Hotel Eiendom AS	2008 mai.	Oslo	100 %
Baronen Eiendom AS	1996 jan.	Oslo	100 %
Måløy Hotel Eiendom AS	1996 jun.	Måløy	100 %
Vestfjord Eiendom AS	1999 jan.	Oslo	100 %
Sør Gardermoen Invest AS	2018 aug.	Oslo	100 %
Geilo Hotel Eiendom AS	2019 mai.	Oslo	100 %
Dronningen Hotel AS	2021 juni	Bodø	100 %
<u>Datterselskap av Norlandia Utvikling AS</u>			
Horten Prosjektutvikling AS	2008 des.	Oslo	100 %
Spjelkavik Utvikling AS	2014 juli	Oslo	100 %
Oppdal Prosjektutvikling AS	2007 sep.	Oslo	100 %
Storslett Eiendom AS	2017 jan.	Oslo	100 %
Solsiden Eiendomsutvikling AS	2019 jun.	Oslo	100 %
Bø Utvikling AS	2021 sept.	Bø i Vesterålen	100 %

Note 4 Investering i tilknyttet selskap

Investeringene i tilknyttet selskap regnskapsføres etter kostmetoden.

Selskap	Forretnings- kontor	Eier- /stemmeandel	Årets resultat	EK pr. 31.12
The Whale AS	Andøy	25 %	- 599 996	1 997 909



Noter til regnskapet 2021

Note 5 Aksjer i andre selskap

	Bokført verdi	Antall eide aksjer	Eierandel
HI CAP BIDCO 2021-4AS	484 126	4 775 888	16,82%
Arciconcepts AS	375 000	250	13,97 %
Hospitality Invest AS	1 381 395	1 571 651	0,54 %
Andre aksjer	1 016 511		
Nedskrivning aksjer	-1 225 966		
Sum bokført verdi av aksjer i andre selskap	2 031 066		

Note 6 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Ytelser til ledende personer

	Styre
Lønn	
Pensjonsutgifter	
Styrehonorar	140 000
Annen godtgjørelse	
Sum	140 000

OTP

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

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2021 utgjør kr 112 000,- ekskl. mva.

Revisjon inkl. teknisk regnskapsbistand	112 000
Sum	112 000



Noter til regnskapet 2021

Note 7 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

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

Aksjekapitalen eies av følgende aksjonærer:

Aksjonærer:	Antall aksjer	Eierandel i prosent
Oslo Corporate Holding AS	23 847 622	27,52 %
Hospitality Invest AS	20 431 237	23,58 %
Norlandia Fastigheter AB	10 970 139	12,66 %
HI Capital AS	8 175 105	9,43 %
Tanumstrand Fastigheter AB	6 652 500	7,68 %
Bearsons AB	3 911 100	4,51 %
Welle Gruppen AS	3 424 660	3,95 %
Kara Invest AS	3 332 073	3,85 %
Hassela Hotellfastighet AB	1 282 950	1,48 %
Adolfson, Kolbjørn	810 633	0,94 %
Øvrige aksjonærer	3 813 981	4,4 %
Sum	86 652 000	100 %

Selskapet har en aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.

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

Roger Adolfson	styrets leder	39 424 920	45,50 %
Kristian A. Adolfson	styremedlem/daglig leder	39 516 481	45,60 %
Geir Hjorth	styremedlem	420 085	0,48 %

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2021	71 500 000	25 850 000	10 266 916	107 616 916
Kapitalforhøyelse	15 152 000	34 849 600		50 001 600
Årets resultat			874 989	874 989
Pr 31.12.2021	86 652 000	60 699 600	11 141 905	158 493 505

Note 9 Garantiforpliktelser

Garantiforpliktelser

	2021	2020
Kausjonsansvar for tilknyttet selskap	3 100 000	



Noter til regnskapet 2021

Note 10 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2021	2020
Langsiktige fordringer på foretak i samme konsern	46 267 557	28 881 174
Langsiktige fordringer på tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5 121 646	1 408 279
Kortsiktige fordringer på foretak i samme konsern	12 604 628	9 672 867
Langsiktig gjeld til foretak i samme konsern	0	22 065 176
Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	661 409	5 539 493

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

Note 11 Finansinntekter

	2021	2020
Mottatt konsernbidrag	1 000 000	5 172 867
Renter og andre finansinntekter	94 918	28 760
Renteinntekt konsernselskap	898 900	1 004 600
Sum finansinntekter	1 993 818	6 206 227

Note 12 Finanskostnader

	2021	2020
Rentekostnader konsernselskap	8 800	794 000
Nedskrivning andre aksjer	650 500	212 000
Tap ved salg aksjer	0	76 000
Sum finanskostnader	659 300	1 082 000



- 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 avviklet. 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Kåre Rødssæteren
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisjonsberetningsskillet: BDO AS - 18.03.2023 - 21.03.2023 - 21.03.2023 - 21.03.2023



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

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5993-4-715257

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-21 09:42:36 UTC



Penneo Dokumentnrøkke: BILA3-18486-FOUDZ-ZSINH-OQJIM-WKTXA

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/validate>