



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

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:	14.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 21.04.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	2	205 380	163 490
Annen driftskostnad	2	196 974	204 965
Sum kostnader		402 354	368 455
Driftsresultat		-402 354	-368 455
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	3,4	4 799 386	4 386 900
Sum finansinntekter		4 799 386	4 386 900
Annen finanskostnad	5	0	23 500
Sum finanskostnader		0	23 500
Netto finans		4 799 386	4 363 400
Resultat før skattekostnad		4 397 032	3 994 945
Skattekostnad	6	967 347	882 267
Årsresultat		3 429 685	3 112 678
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		3 429 685	3 112 678
Sum overføringer og disponeringer		3 429 685	3 112 678



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	99 918 905	96 489 220
Lån til foretak i samme konsern	3	54 500 000	52 606 148
Investeringer i tilknyttet selskap	8	1	1
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3	2 854 647	2 260 708
Investeringer i aksjer og andeler	9	3 689 001	3 689 001
Sum finansielle anleggsmidler		160 962 554	155 045 078
Sum anleggsmidler		160 962 554	155 045 078
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		13 557	
Konsernfordringer	3	6 872 459	7 670 290
Sum fordringer		6 886 016	7 670 290
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 540 563	3 821 649
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 540 563	3 821 649
Sum omløpsmidler		9 426 579	11 491 939
SUM EIENDELER		170 389 133	166 537 017
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10	86 652 000	86 652 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Overkurs		60 699 600	60 699 600
Sum innskutt egenkapital		147 351 600	147 351 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		18 455 608	15 025 923
Sum opptjent egenkapital		18 455 608	15 025 923
Sum egenkapital	11	165 807 208	162 377 523
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 334	2 224
Skyldige offentlige avgifter		22 560	6 968
Kortsiktig konserngjeld	3	4 397 032	4 010 303
Annen kortsiktig gjeld	2	160 000	140 000
Sum kortsiktig gjeld		4 581 926	4 159 495
Sum gjeld		4 581 926	4 159 495
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		170 389 134	166 537 018



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	19	63 860 433	64 131 039
Annen driftsinntekt	20	85 000	259 060
Sum inntekter		63 945 433	64 390 099
Kostnader			
Personalkostnader	22	6 278 822	6 037 541
Driftskostnader eiendom	21	16 798 834	10 124 008
Andre driftskostnader	21	3 999 712	4 144 620
Verdiendring investeringseiendom	7	-6 519 923	17 080 975
Sum kostnader		20 557 445	37 387 144
Driftsresultat		43 387 988	27 002 955
Finansinntekter og finanskostnader			
Resultatandel tilknyttet selskap	9	-988 380	-699 795
Finansinntekter	23	20 555 872	10 934 559
Sum finansinntekter		19 567 492	10 234 764
Finanskostnader	23	37 214 215	26 772 598
Sum finanskostnader		37 214 215	26 772 598
Netto finans		-17 646 723	-16 537 834
Resultat før skattekostnad		25 741 265	10 465 121
Skattekostnad	24	-2 311 589	703 481
Årsresultat		28 052 854	9 761 640



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	17	9 608 835	7 887 842
Sum immaterielle eiendeler		9 608 835	7 887 842
Varige driftsmidler			
Investeringseiendom	7	707 400 000	717 100 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	8	678 198	792 823
Sum varige driftsmidler		708 078 198	717 892 823
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern		24 923 729	
Investeringer i tilknyttet selskap	9	13 535 086	13 163 466
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	25	29 001 868	25 060 675
Investeringer i aksjer og andeler	10	67 529 098	71 090 541
Sum finansielle anleggsmidler		134 989 781	109 314 682
Sum anleggsmidler		852 676 814	835 095 347
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		7 357 520	
Sum varer		7 357 520	
Fordringer			
Andre fordringer	12	12 080 839	22 131 571
Konsernfordringer		7 960 509	
Sum fordringer		20 041 348	22 131 571
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	39 092 205	27 223 346
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		39 092 205	27 223 346
Sum omløpsmidler		66 491 073	49 354 917



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
SUM EIENDELER		919 167 887	884 450 264
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	14	86 652 000	86 652 000
Overkurs		60 699 600	60 699 600
Sum innskutt egenkapital		147 351 600	147 351 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	273 958 193	245 905 338
Sum opptjent egenkapital		273 958 193	245 905 338
Sum egenkapital		421 309 793	393 256 938
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	16	72 640 078	73 230 674
Sum avsetninger for forpliktelser		72 640 078	73 230 674
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	405 238 868	404 555 540
Øvrig langsiktig gjeld		404 500	429 500
Sum annen langsiktig gjeld		405 643 368	404 985 040
Sum langsiktig gjeld		478 283 446	478 215 714
Kortsiktig gjeld			
Første års avdrag langsiktig gjeld	15	6 666 672	6 666 672
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	18	12 907 976	6 310 942
Sum kortsiktig gjeld		19 574 648	12 977 614
Sum gjeld		497 858 094	491 193 328
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		919 167 887	884 450 266



NORLANDIA HOLDING AS

KONSERN

2024

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 2024

SELSKAPETS VIRKSOMHET

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

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.

Konsernet eier og forvalter en portefølje bestående av 20 heleide eiendommer, hovedsakelig hoteller med i overkant av 1 000 hotellrom, hytter og leiligheter. Disse eiendommene har et samlet bruttoareal på ca. 52 000 kvm og 14 av hotelleiendommen er utleid til nærstående part. I tillegg har konsernet deleierskap i 11 tilknyttede selskaper.

VESENTLIG HENDELSER I 2024

Konsernet har i 2024 solgt samtlige aksjer i Sør Gardermoen Invest AS som eide en tomt på Gardermoen. Likviditeten som ble frigjort i f.m. dette salget er/vil bli benyttet til renoveringsprosjekter.

Konsernet har i 2024 påstartet totalrenovering av Notodden Hotell og bygging av 19 nye hotellrom samt renovering av Thon Partner Hotel Andrikken. I f.m. disse prosjektene og flere andre mindre prosjekter er det i 2024 kostnadsført og aktivert til sammen kr. 29,7 mill.

RESULTATREGNSKAP OG EGENKAPITAL

Konsernet hadde i 2024 inntekter på til sammen kr. 63,9 mill. Dette består av leieinntekter på kr. 63,8 mill. samt andre inntekter på kr. 0,1 mill. Driftskostnader tilknyttet eiendommene utgjorde kr. 16,8 mill.

Konsernets årsresultat før skatt viser et overskudd på kr. 25,7 mill. Konsernresultat etter skatt viser et overskudd på kr. 28,1 mill.

Totalkapitalen i konsernet var pr. 31.12.24 kr. 919,2 mill. og bokført egenkapital var kr. 421,9 mill. Dette gir en egenkapitalandel på 45,8 %.

Morselskapets regnskap viser et overskudd på kr. 3,4 mill. Morselskapet hadde ved årsskiftet en bokført egenkapital på kr. 165,8 mill., herav utgjør fri egenkapital kr. 18,4 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. 31.12.24 kr. 707,4 mill.



Konsernets totale rentebærende gjeld var ved årsskiftet kr. 411,9 mill. Hele lånebeløpet har flytende rente og effektiv rente inkl. margin var ved årsskiftet 7,32 % p.a. Konsernet har pr. 31.12.24 en gjeldsgrad på 46,9 % (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.

Fokus på naturrisiko har blitt mer relevant og vil bli overvåket nøye i fht. konsernets eiendommer. Stormer, flom, ras/jordskred er fysisk risiko som potensielt kan gjøre stor fysisk skade på eiendommene. Skader på tredjeparts utstyr og installasjoner kan føre til økte kostnader og/eller redusert kundetilfredshet. Alle eiendommen er forsikret. Skader i denne forbindelse kan føre til økte forsikringskostnader men hoveddelen av forsikringskostnadene blir dekket av leietakerne.

Overgangsrisiko er risiko knyttet til konsekvensene av politiske klimabeslutninger og den økonomiske risikoen knyttet til dette. Dette kan bl.a. innebære risiko for økte avgifter og krav til eller behov for investering i ny teknologi.

ARBEIDSMILJØ OG LIKESTILLING

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

Det har i 2024 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.

Konsernets virksomhet består av utleie av eiendommer, hovedsakelig til aktører innen hoteldrift. Eiendommene forvaltes med fokus på langsiktig verdiskaping, og konsernet vurderer løpende tiltak for å opprettholde og forbedre standarden på bygningsmassen. Det er leietakerne som står for daglig drift av eiendommene, inkludert energiforbruk og miljøtiltak, og de fleste av våre leietakere har



egne miljøprogrammer. Konsernet legger til rette for bærekraftige løsninger ved investeringer i bygningsmassen.

FREMTIDIG UTVIKLING

Konsernet har hatt et gjennomsnittlig driftsresultat før verdiendring siste 3 år på ca. 40 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. 87 % 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 2024 bestått av Roger Adolfsen (styreleder), Kristian A. Adolfsen, Alf Ulven og Geir Hjorth.

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

Antall årsverk i konsernet har i 2024 vært 4.

FORTSATT DRIFT OG DISPONERING AV ÅRSRESULTAT

Årsoppgjøret for 2024 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 2024 og selskapets økonomiske stilling pr. 31.12.24.

Morselskapets resultatregnskap viser et overskudd kr. 3.429.685,- som foreslås avsatt til annen egenkapital.

Oslo, 14. mars 2025

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

		<i>Konsern</i>	
	Note	2024	2023
DRIFTSINNEKTER			
Leieinntekter	19	63 860 433	64 131 039
Andre inntekter	20	85 000	259 060
SUM DRIFTSINNEKTER		<u>63 945 433</u>	<u>64 390 099</u>
DRIFTSKOSTNADER			
Driftskostnader eiendom	21	16 798 834	10 124 008
Personalkostnader	22	6 278 822	6 037 541
Andre driftskostnader	21	3 999 712	4 144 620
SUM DRIFTSKOSTNADER		<u>27 077 368</u>	<u>20 306 169</u>
DRIFTSRESULTAT FØR VERDIENDRINGER INVESTERINGSEIENDOM		<u>36 868 065</u>	<u>44 083 930</u>
VERDIENDRING INVESTERINGSEIENDOM	7	<u>6 519 923</u>	<u>-17 080 975</u>
SUM DRIFTSRESULTAT		<u>43 387 989</u>	<u>27 002 955</u>
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Resultatandel tilknyttet selskap	9	-988 380	-699 795
Finansinntekter	23	20 555 872	10 934 559
Finanskostnader	23	<u>-37 214 215</u>	<u>-26 772 598</u>
NETTO RESULTAT AV FINANSPOSTER		<u>-17 646 723</u>	<u>-16 537 834</u>
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		<u>25 741 266</u>	<u>10 465 121</u>
Skattekostnad	24	<u>-2 311 589</u>	<u>703 481</u>
RESULTAT ETTER SKATT		<u>28 052 855</u>	<u>9 761 640</u>
ANDRE INNEKTER OG KOSTNADER			
Omregningsdifferanser		0	0
SUM ANDRE INNEKTER OG KOSTNADER		<u>0</u>	<u>0</u>
PERIODENS TOTALRESULTAT		<u>28 052 855</u>	<u>9 761 640</u>



NORLANDIA HOLDING - KONSERN

BALANSE

	Note	<i>Konsern</i>	
		2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Utsatt skattefordel	17	9 608 835	7 887 842
Investeringseiendom	7	707 400 000	717 100 000
Driftsløsøre, inventar o.l.	8	678 198	792 823
Investeringer i tilknyttede selskap	9	13 535 086	13 163 466
Lån til selskap i morkonsern		24 923 729	0
Lån til tilknyttede selskaper	25	29 001 868	25 060 675
Aksjer i andre selskaper	10	67 529 098	71 090 541
Andre langsiktige fordringer		0	0
SUM ANLEGGSMIDLER		852 676 813	835 095 347
OMLØPSMIDLER			
Varer		7 357 520	0
Andre kortsiktige fordringer	12	12 080 839	22 131 571
Fordring på selskap i morkonsern		7 960 509	0
Kontanter og kontantekvivalenter	13	39 092 205	27 223 346
SUM OMLØPSMIDLER		66 491 073	49 354 917
SUM EIENDELER		919 167 886	884 450 264



NORLANDIA HOLDING - KONSERN

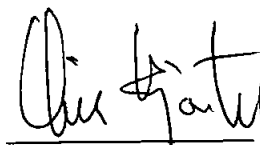
BALANSE

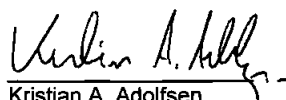
	Note	Konsern	
		2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
<u>Inskutt egenkapital</u>			
Aksjekapital	14	86 652 000	86 652 000
Overkursfond		60 699 600	60 699 600
Sum innskutt egenkapital		<u>147 351 600</u>	<u>147 351 600</u>
<u>Annen egenkapital</u>			
Annen egenkapital	14	273 958 193	245 905 338
Sum annen egenkapital		<u>273 958 193</u>	<u>245 905 338</u>
SUM EGENKAPITAL		<u>421 309 793</u>	<u>393 256 938</u>
GJELD			
<u>Langsiktig gjeld</u>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	405 238 868	404 555 540
Utsatt skatt	16	72 640 078	73 230 674
Annen langsiktig gjeld		404 500	429 500
Sum annen langsiktig gjeld		<u>478 283 446</u>	<u>478 215 714</u>
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Første års avdrag langsiktig gjeld	15	6 666 672	6 666 672
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	18	12 907 976	6 310 942
Sum kortsiktig gjeld		<u>19 574 648</u>	<u>12 977 614</u>
SUM GJELD		<u>497 858 094</u>	<u>491 193 327</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>919 167 886</u>	<u>884 450 264</u>

Oslo, 14. mars 2025
I styret for Norlandia Holding AS


Roger Adolfsen
styrets leder


Alf Liven
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. 01.01.2024	86 652	60 700	245 905	393 257
Aksjekapitalforhøyelse	0	0	0	0
Utbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	28 053	28 053
Andre inntekter og kostnader	0	0	0	0
Sum pr. 31.12.2024	86 652	60 700	273 958	421 310

	Innskutt egenkapital		Annen EK	Sum
	Aksjekapital	Overkursfond	Opptjent EK	Egenkapital
Sum pr. 01.01.2023	86 652	60 700	236 144	383 495
Aksjekapitalforhøyelse	0	0	0	0
Utbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	9 762	9 762
Andre inntekter og kostnader	0	0	0	0
Sum pr. 31.12.2023	86 652	60 700	245 905	393 257



NORLANDIA HOLDING AS

KONTANTSTRØM KONSERN

	Note	2024	2023
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad:		25 741	10 465
Justert for:			
Avskrivninger	8	115	115
Endringer i virkelig verdi investeringseiendom	7	-6 520	17 081
Resultatandel tilknyttet selskap	9	988	700
Finansposter	23	24 997	23 818
Kontantstrøm før endring i arbeidskapital		45 322	52 179
Endring i arbeidskapital			
Kundefordringer og andre fordringer		2 693	11 933
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld		6 597	-41
Endring i andre tidsavgrensningsposter		0	0
Betalte skatter		0	0
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		54 612	64 071
Kontantstrømmer knyttet til anskaffelse av eiendom			
Kjøp og påkostning av eiendom	7	-17 780	-1 181
Salg av eiendom	7	34 000	0
Netto finansielle investeringer		-1 740	-19 607
Mottatte renter	23	4 519	2 923
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		19 000	-17 864
Kontantstrøm fra finanseringsaktiviteter			
Opptak av nye lån		7 350	0
Netto nedbetaling av lån		-6 667	-6 667
Endring i annen langsiktig gjeld		-25	-205
Endring fordring til morkonsern		-32 884	0
Kapitalforhøyelse		0	0
Utbytte		0	0
Betalte renter	23	-29 517	-26 742
Netto kontantstrømmer fra finanseringsaktiviteter		-61 743	-33 613
Netto endring i kontanter og likvider		11 869	12 593
Åpningsbalanse kontanter og likvider		27 223	14 630
Kontanter og likvide midler ved periodens slutt		39 092	27 223
Herav bundne kontanter og likvide midler		321	290



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2024 (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 13.03.2025.

2 Regnskapsprinsipper

- 2.1 Hovedprinsipper
- 2.2 Endring av regnskapsprinsipper
- 2.3 Konsolidering og virksomhetssammenslutninger
- 2.4 Investeringseiendom
- 2.5 Driftsmidler
- 2.6 Leieavtaler
- 2.7 Finansielle instrumenter
- 2.8 Kundefordringer
- 2.9 Kontanter og kontantekvivalenter
- 2.10 Egenkapital
- 2.11 Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld
- 2.12 Lånekostnader
- 2.13 Betalbar skatt og utsatt skatt
- 2.14 Inntektsføring
- 2.15 Eiendomsrelaterte kostnader og andre driftskostnader
- 2.16 Ytelser til ansatte
- 2.17 Renteinntekter
- 2.18 Klassifisering av eiendeler og gjeld
- 2.19 Utdeling av utbytte

2.1 Hovedprinsipper

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

Konsernregnskapet baseres på historisk kost prinsippet med følgende unntak:

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

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



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2024 (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 31.12.2024. Et foretak vurderes å være kontrollert av konsernet når konsernet er eksponert for eller har rettigheter til variabel avkastning fra sitt engasjement i vedkommende foretak, og har mulighet til å påvirke denne avkastningen gjennom sin makt over foretaket. Konsernet kontrollerer derfor et foretak som det er investert i, dersom og bare dersom, konsernet:

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

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

Investeringer i tilknyttede selskaper

Tilknyttede selskaper er enheter hvor konsernet har betydelig innflytelse, men ikke kontroll (normalt ved eierandel på mellom 20% og 50%), over den finansielle og operasjonelle styringen. Tilknyttede selskaper inngår i konsernregnskapet fra det tidspunktet konsernet oppnår vesentlig innflytelse, og frem til det tidspunktet konsernet mister den betydelige innflytelsen. Tilknyttede selskaper innregnes etter egenkapitalmetoden. Konsernets andel av resultatet i tilknyttede selskaper justert for effekten av eventuelle mer-/mindreverdi på kjøpstidspunktet inngår på egen linje i resultatregnskapet. Konsernets andel av egenkapitalen i tilknyttede selskaper justert for eventuelle mer-/mindreverdi og eventuell goodwill presenteres på egen linje i balansen.

Eliminering av transaksjoner ved konsolidering

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

2.4 Investeringseiendom

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

Transaksjonskostnader omfatter dokumentavgift, honorar for økonomiske tjenester og provisjoner for å få eiendommen i den tilstanden som er nødvendig for at den skal kunne driftes. Balanseført verdi inkluderer også kostnaden ved å erstatte deler av en eksisterende investeringseiendom på det tidspunkt hvor kostnaden er påløpt og om villkårene for balanseføring er oppfylt.

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

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



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2024 (alle beløp i hele tusen NOK)

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.

2.5 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.

2.6 Leieavtaler

Når et selskapet i konsernet er utleier:

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

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

2.7 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

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.



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2024 (alle beløp i hele tusen NOK)

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.

2.8 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.

2.9 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.

2.10 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.



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2024 (alle beløp i hele tusen NOK)

2.11 Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld

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

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

2.12 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.

2.13 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.

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 førstgangs 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.

2.14 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 inntektsføres i den perioden de kontraktmessig innvinnes.



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2024 (alle beløp i hele tusen NOK)

2.15 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.

2.16 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 kontraktmessige forpliktelser eller der det foreligger en tidligere praksis som skaper en selvpålagt forpliktelse.

2.17 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.

2.18 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.

2.19 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 2024 (alle beløp i hele tusen NOK)

3 Finansiell risikostyring

Den finansielle risikostyringen i konsernet gjennomføres med formål om å overvåke og begrense konsernets eksponering mot negative effekter som følge av eksponering mot finansiell risiko. Finansiell risiko som konsernet er eksponert mot består av markedsrisiko i form av renterisiko, kredittrisiko knyttet til kunder og likviditetsrisiko. Hovedformålet for risikostyringen er å etablere rammer for risikoeksponeringen, og å sørge for at konsernet til enhver tid er innenfor disse rammene.

Risikostyringen gjennomføres av konsernledelsen.

Markedsrisiko

Markedsrisiko er risiko for at fremtidige kontantstrømmer i form av rentebetalinger endres som følge av endringer i markedsrente. Ledelsen og styret blir enige om akseptable nivåer i forhold til renteeksponering, og disse blir deretter bli overvåket løpende. Nivået for renteeksponering fastsettes basert på en vurdering av eksisterende kontantstrømmer, soliditet og tilgjengelig likviditet.

Renterisiko

Siden konsernets rentebærende eiendeler ikke genererer vesentlige rentebeløp vil endringer i markedsrente ikke ha vesentlig påvirkning på konsernets renteinntekter.

Konsernets eksponeringer i forhold til renterisiko er i hovedsak knyttet til langsiktig finansiering (note 15).

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

Eksponering mot renterisiko vurderes løpende. Behovet for binding av rente vurderes løpende i forhold til konsernets evne til å tåle negative resultat svingninger som følge av økte rentekostnader. Ledelsens vurdering er at konsernets nåværende finansielle stilling ikke tilsier behov for rentebinding. Det eksisterer ingen rentebindingsavtaler som er inngått ved utgangen av 2024.

Dersom rentenivået hadde være 1% høyere i 2024 ville resultat etter skatt vært MNOK 4,116 lavere, alle andre forhold uendret. Dersom rentenivået hadde være 1% lavere ville resultat etter skatt vært NMOK 4,116 høyere, alle andre forhold uendret.

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

	2024	2023
Banklån	7,32 %	7,32 %



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2024 (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 kredittrisikoen ved å begrense størrelsen på utestående beløp knyttet til hver enkelt motpart. Før inngåelse av leiekontrakter gjennomføres en vurdering av den enkelte kontraktspart i forhold til kreditrisiko. Etter inngåelse av kontrakter revunderes hvert enkelt kontraktsforhold ved indikasjoner på endret risiko i forhold til den enkelte kontraktspart.

Eksponeringen mot kreditrisiko var ved utgangen av året som følger:

	2024	2023
Lån til tilknyttede selskaper	29 002	25 061
Lån til selskap i konsern	32 884	0
Langsiktige fordringer	0	0
Kundefordringer	317	256
Andre kortsiktige fordringer	11 764	21 875
Bankinnskudd	39 092	27 223
Total eksponering	<u>113 059</u>	<u>74 416</u>

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

	2024	2023
Total eksponering	113 059	74 416
Utestående mot tilknyttede selskaper	29 002	25 061
Utestående mot selskap i konsern	32 884	0
Utestående mot nærstående	9 818	21 426
Bankinnskudd	39 092	27 223
Total eksponering etter nærstående og bankinnskudd	<u>2 263</u>	<u>706</u>

	2024	2023
Total eksponering etter nærstående og bankinnskudd	2 263	706
Andel forfalt krav	0	0
Ferske krav (ikke forfalt)	<u>2 263</u>	<u>706</u>

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



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2024 (alle beløp i hele tusen NOK)

Likviditetsrisiko

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

Likviditetsstyringen ivaretas av konsernledelsen og rapporteres jevnlig til styret.

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

Forfallsanalyse pr. 31.12.2024 er som følger:

Eiendeler	Balansført	Forventet kontantstrøm				
	beløp	1 - 3 mnd	4 - 12 mnd	2026	2027-2029	Etter 5 år
Lån til tilknyttede selskaper i morkonsern	29 002	0	0	1 818	20 451	6 733
Andre langsiktige fordringer	0	0	0	0	0	0
Kundefordringer	317	317	0	0	0	0
Fordringer på selskap i morkonsern	32 884	2 650	5 311	0	24 924	0
Andre kortsiktige fordringer	11 764	10 764	1 000	0	0	0
Bankinnskudd og kontanter	39 092	39 092	0	0	0	0
	113 059	52 823	6 311	1 818	45 375	6 733

Forpliktelser	Balansført	Forventet kontantstrøm				
	beløp	1 - 3 mnd	4 - 12 mnd	2026	2027-2029	Etter 5 år
Gjeld til kredittinstitusjoner, langsiktig	405 239	0	0	6 667	121 822	276 750
Første års avdrag langsiktig gjeld	6 667	1 667	5 000	0	0	0
Gjeld til kredittinstitusjoner, kortsiktig	0	0	0	0	0	0
Annen langsiktig gjeld	405	6	19	25	75	280
Leverandørgjeld	5 477	5 477	0	0	0	0
Annen kortsiktig gjeld	7 431	6 868	563	0	0	0
	425 218	14 018	5 581	6 692	121 897	277 030

Forfallsanalyse pr. 31.12.2023 er som følger:

Eiendeler	Balansført	Forventet kontantstrøm				
	beløp	1 - 3 mnd	4 - 12 mnd	2025	2026-2028	Etter 5 år
Lån til tilknyttede selskaper i morkonsern	25 061	0	0	543	18 378	6 139
Andre langsiktige fordringer	0	0	0	0	0	0
Kundefordringer	256	256	0	0	0	0
Andre kortsiktige fordringer	21 875	14 696	7 179	0	0	0
Bankinnskudd og kontanter	27 223	27 223	0	0	0	0
	74 416	42 176	7 179	543	18 378	6 139

Forpliktelser	Balansført	Forventet kontantstrøm				
	beløp	1 - 3 mnd	4 - 12 mnd	2025	2026-2028	Etter 5 år
Gjeld til kredittinstitusjoner, langsiktig	404 556	0	0	6 667	104 939	292 950
Første års avdrag langsiktig gjeld	6 667	1 667	5 000	0	0	0
Gjeld til kredittinstitusjoner, kortsiktig	0	0	0	0	0	0
Annen langsiktig gjeld	430	6	19	25	75	305
Leverandørgjeld	1 376	1 376	0	0	0	0
Annen kortsiktig gjeld	4 935	4 403	532	0	0	0
	417 963	7 452	5 551	6 692	105 014	293 255



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2024 (alle beløp i hele tusen NOK)

4 Kapitalstruktur og kapitalstyring

Hovedformålet med konsernets styring av kapitalstrukturen er å sikre at konsernet opprettholder en tilfredsstillende kapitalbase for virksomheten i konsernet, og å sørge for avkastning til eierne og andre interessenter. Kapitalbalansen er avgjørende for å sikre at konsernet opprettholder en tilfredsstillende kreditt-rating og tilfredsstillende lånebetingelser.

Konsernet styrer sin kapitalstruktur og gjør nødvendige endringer i den basert på en løpende vurdering av de økonomiske forhold virksomheten drives under, og de utsikter man ser på kort- og mellomlang sikt. Styring av kapitalstrukturen gjøres gjennom å justere utbytteandeler, nedsetting av aksjekapital eller å emittere nye aksjer.

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

Målsetningen for 2024 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.

	2024	2023
Total rentebærende gjeld	411 906	411 222
Kontanter og likvide plasseringer	39 092	27 223
Netto rentebærende gjeld	372 813	383 999
Total egenkapital	421 310	393 257
Totalkapital	794 123	777 256
Gjeldsgrad	46,9 %	49,4 %

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) Aksjer i andre selskaper

Aksjer i andre selskaper er verdsatt basert på bruk av verdsettelsesmetoder. Forhold knyttet til verdsattelse av aksjer i andre selskaper er nærmere omtalt i note 10.

(c) Skillet mellom påkostninger og vedlikehold på investeringseiendom

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



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2024 (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><u>Eid av Norlandia Eiendom AS</u></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 %
Vestfjord Eiendom AS	Vågan	100,0 %
<i><u>Eid av Norlandia Utvikling AS</u></i>		
Bø Utvikling AS	Bø	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 2024 (alle beløp i hele tusen NOK)

7 Investeringseiendom

Oversikt over bevegelser i 2024:

	Hotell eiendom	Øvrig eiendom	Totalt
Virkelig verdi ved inngangen av året	618 000	99 100	717 100
<u>Tilgang:</u>			
Kjøp av eiendom	0	1 744	1 744
Påkostninger på eiendom	16 036	0	16 036
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	-34 000	-34 000
Netto endring som følge av justering til virkelig verdi	5 464	1 056	6 520
Omregningsdifferanser	0	0	0
Virkelig verdi ved utgangen av året	639 500	67 900	707 400
Investeringseiendom klassifisert som holdt for salg	0	0	0
Investeringseiendom holdt under finansiell leasing	0	0	0

Bø Utvikling AS har kjøpt en tomt i Bø i Vesterålen med regnskapsmessig virkning 28.11.24.

Konsernet har solgt aksjer i Sør Gardermoen Invest AS som eier tomt på Gardermoen med regnskapsmessig virkning 31.08.24.

Oversikt over bevegelser i 2023:

	Hotell eiendom	Øvrig eiendom	Totalt
Virkelig verdi ved inngangen av året	628 000	105 000	733 000
<u>Tilgang:</u>			
Kjøp av eiendom	0	0	0
Påkostninger på eiendom	1 181	0	1 181
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	-11 181	-5 900	-17 081
Omregningsdifferanser	0	0	0
Virkelig verdi ved utgangen av året	618 000	99 100	717 100
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 2023.

Resultatposter knyttet til investeringseiendom

	2024	2023
Leieinntekter fra investeringseiendom	63 860	64 131
Kostnader knyttet til utleid eiendom	16 799	10 124
Kostnader knyttet til ikke utleid eiendom	0	0



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2024 (alle beløp i hele tusen NOK)

Oversikt input verdsettelse 2024:

	Hotell eiendom	Øvrig eiendom
Verdsettelsesnivå	3	3
Verdsettelsesmodell	DCF	DCF
Verdi 31.12.2024 (tall i hele tusen)	639 500	67 900
Antall kvadratmeter	46 266	6 737
Salgsverdi pr kvm range	2575 - 43964	0 - 18182
Salgsverdi pr kvm gjennomsnitt	13 255	9 019
Faktisk leie pr. kvm. (range)	287 - 2832	0 - 1692
Faktisk leie pr. kvm (gjennomsnitt)	1 243	860
Markedsleie pr. kvm. (range)	322 - 3112	0 - 1648
Markedsleie pr. kvm. (gjennomsnitt)	1 139	887
Forventet prisstigning	4,00 %	4,00 %
Andel eierkostnader (range)	5,0 - 19,0%	0,0% - 27,0%
Diskonteringsrente (range)	9,0% - 11,0%	7,0% - 13,0%
Diskonteringsrente (gjennomsnitt)	10,32 %	10,03 %

Oversikt input verdsettelse 2023:

	Hotell eiendom	Øvrig eiendom
Verdsettelsesnivå	3	3
Verdsettelsesmodell	DCF	DCF
Verdi 31.12.2023 (tall i hele tusen)	618 000	99 100
Antall kvadratmeter	45 504	6 737
Salgsverdi pr kvm range	2575 - 43964	4904 - 17000
Salgsverdi pr kvm gjennomsnitt	13 581	9 663
Faktisk leie pr. kvm. (range)	279 - 2729	612 - 1637
Faktisk leie pr. kvm (gjennomsnitt)	1 198	1 071
Markedsleie pr. kvm. (range)	320 - 3009	600 - 1601
Markedsleie pr. kvm. (gjennomsnitt)	1 119	1 033
Forventet prisstigning	2,00 %	2,00 %
Andel eierkostnader (range)	5,4 - 19,0%	0,0% - 27,2%
Diskonteringsrente (range)	8,4% - 11,4%	6,6% - 13,0%
Diskonteringsrente (gjennomsnitt)	9,60 %	10,11 %

Sensivitetsanalyse ved endring i yield og markedsleie:

		Endring i markedsleie						
		-10,0 %	-5,0 %	-2,5 %	0,0 %	2,5 %	5,0 %	10,0 %
Endring i yield	-1,00 %	40 588	75 521	92 987	110 454	127 920	145 387	180 320
	-0,75 %	13 004	46 357	63 034	79 710	96 387	113 064	146 417
	-0,50 %	-12 525	19 341	35 275	51 208	67 141	83 075	114 942
	-0,25 %	-36 270	-5 782	9 463	24 707	39 951	55 196	85 684
	0,00 %	-58 415	-29 207	-14 604	0	14 604	29 208	58 415
	0,25 %	-79 119	-51 105	-37 098	-23 091	-9 084	4 923	32 938
	0,50 %	-98 520	-71 620	-58 171	-44 721	-31 271	-17 821	9 078
	0,75 %	-116 739	-90 883	-77 955	-65 026	-52 098	-39 170	-13 314
	1,00 %	-133 838	-108 982	-96 554	-84 127	-71 699	-59 271	-34 415



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2024 (alle beløp i hele tusen NOK)

Virkelig verdi av investeringseiendom

Investeringseiendommer vurderes til virkelig verdi basert på innhentede verdivurderinger 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 eiendomsmarkedet og kredittmarkedet, leietakers antatte soliditet og kontraktsstrukturen.

Alle hotell eiendommer er verdsatt basert på neddiskontering av fremtidige kontantstrømmer (DCF modell). Denne modellen anvender en rekke vesentlige ikke observerbare parametre. Disse parametrene inkluderer følgende:

(a) Fremtidige leieinnbetalinger

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

(b) Diskonteringsrente

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

(c) Eierkostnader

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

Øvrige eiendommer er vurdert til antatt salgsverdi pr kvadratmeter.

8 Driftsmidler

Driftsmidler (inkl driftsløsøre, inventar o.l.)

	2024	2023
<i>Anskaffelseskost:</i>		
Anskaffelseskost pr. 01.01	917	917
Tilgang i løpet av året	0	0
Avgang i løpet av året	0	0
Anskaffelseskost pr. 31.12	<u>917</u>	<u>917</u>
<i>Av- og nedskrivninger:</i>		
Av- og nedskrivninger pr. 01.01	124	10
Avskrivninger i løpet av året	115	115
Nedskrivninger i løpet av året	0	0
Avgang i løpet av året	0	0
Av- og nedskrivninger pr. 31.12	<u>239</u>	<u>124</u>
Bokført verdi pr. 31.12	<u>678</u>	<u>793</u>



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2024 (alle beløp i hele tusen NOK)

9 Tilknyttede selskaper

Tilknyttede selskaper 2024:

	Eierandel	Balanseført verdi 01.01	Resultatandel	Tilgang / avang	Balanseført verdi 31.12
The Whale AS	20,6 %	104	43	0	147
Andøy Industriutleiebygg AS	50,0 %	2 017	161	0	2 178
Bondelia Holding AS	30,0 %	0	0	0	0
Damsgård Eiendomsprosjekt AS	50,0 %	1 164	-138	0	1 026
Kvitplassen AS	45,0 %	0	0	0	0
Storgata 1 Invest AS	50,0 %	1 352	-299	0	1 053
Storgata 40 Andenes AS	44,4 %	0	0	0	0
Storgata 69 Andenes AS	33,0 %	2 103	-82	660	2 682
Strøms Eiendommer AS	50,0 %	4 875	-15	0	4 860
Pennestrøket Eiendom AS	47,2 %	0	0	0	0
Østerdalen Golfbane AS	50,0 %	1 548	41	0	1 589
Sum		13 163	-288	660	13 535
Bokført verdi tilknyttede selskaper		13 163	-288	660	13 535
Balanseført avsetning for latent forpliktelse		0	0	0	0

Inkludert i resultatlinjen resultat fra tilknyttede selskaper inngår NOK 700.000 knyttet til nedskrivning på utlån til tilknyttet selskap.

Tilknyttede selskaper 2023:

	Eierandel	Balanseført verdi 01.01	Resultatandel	Tilgang / avang	Balanseført verdi 31.12
The Whale AS	24,7 %	205	-101	0	104
Andøy Industriutleiebygg AS	50,0 %	1 853	164	0	2 017
Bondelia Holding AS	30,0 %	287	-287	0	0
Damsgård Eiendomsprosjekt AS	50,0 %	0	-86	1 250	1 164
Kvitplassen AS	45,0 %	0	0	0	0
Storgata 1 Invest AS	50,0 %	1 560	-208	0	1 352
Storgata 40 Andenes AS	44,4 %	0	-13	13	0
Storgata 69 Andenes AS	33,0 %	2 195	-92	0	2 103
Strøms Eiendommer AS	50,0 %	4 719	156	0	4 875
Pennestrøket Eiendom AS	47,2 %	0	0	0	0
Østerdalen Golfbane AS	40,0 %	0	-202	1 750	1 548
Sum		10 820	-670	3 013	13 163
Bokført verdi tilknyttede selskaper		10 820	-670	3 013	13 163
Balanseført avsetning for latent forpliktelse		0	0	0	0

Inkludert i resultatlinjen resultat fra tilknyttede selskaper inngår NOK 30.000 knyttet til nedskrivning på utlån til tilknyttet selskap.



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2024 (alle beløp i hele tusen NOK)

10 Aksjer i andre selskaper

Aksjer i andre selskaper 2024:

	Eierandel	Balansført verdi 01.01	Verdi- endring	Endring nedskrivn.	Tilgang / avang	Balansført verdi 31.12	Gevinst/tap ved realisasjon
Pancom AS	15,75 %	60 249	-7 695	0	4 134	56 687	0
Hospitality invest AS	0,55 %	10 317	0	0	0	10 317	0
Øvrige aksjer		1 322	0	0	0	1 322	0
Nedskrivning av øvrige aksjer		-797	0	0	0	-797	0
Sum		71 091	-7 695	0	4 134	67 529	0

Aksjer i andre selskaper 2023:

	Eierandel	Balansført verdi 01.01	Verdi- endring	Endring nedskrivn.	Tilgang / avang	Balansført verdi 31.12	Gevinst/tap ved realisasjon
Pancom AS	16,71 %	60 249	0	0	0	60 249	0
Hospitality invest AS	0,55 %	1 381	7 153	0	1 783	10 317	0
Øvrige aksjer		1 416	0	0	-94	1 322	-50
Nedskrivning av øvrige aksjer		-786	0	-11	0	-797	0
Sum		62 260	7 153	-11	1 689	71 091	-50

Aksjer i andre selskaper

Aksjer i andre selskaper er investeringer i selskaper der konsernet både har liten innflytelse og kontroll (normalt ved en eierandel på mindre enn 20%).

Aksjer i andre selskaper er verdsatt til virkelig verdi basert på omsetningskurs av selskapenes aksjer. I tilfeller der omsetningskurs ikke er kjent, så er det benyttet estimater basert på resultat, egenkapital og forventet fremtidig inntjening.



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2024 (alle beløp i hele tusen NOK)

11 Finansielle instrumenter

Finansielle instrumenter pr. 31.12.2024:

	Finansielle derivater til virkelig verdi over resultatet	Tilgjengelig for salg aksjer	Utlån og fordringer	Finansielle forpliktelser målt til amort kost	Sum
<u>Eiendeler:</u>					
Investeringer i aksjer	0	67 529	0	0	67 529
Lån tilknyttede selskap i morkonsern	0	0	29 002	0	29 002
Andre langsiktig fordringer	0	0	0	0	0
Kundefordringer og andre fordringer	0	0	12 081	0	12 081
Fordring til selskap i morkonsern	0	0	32 884	0	32 884
Kontanter og kontantekvivalenter	0	0	39 092	0	39 092
Sum finansielle eiendeler	0	67 529	113 059	0	180 588
<u>Forpliktelser:</u>					
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	0	0	0	405 239	405 239
Finansielle derivater	0	0	0	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0	0	405	405
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	0	0	0	0	0
Første års avdrag langsiktig gjeld	0	0	0	6 667	6 667
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	0	0	0	12 908	12 908
Sum finansielle forpliktelser	0	0	0	425 218	425 218

Finansielle instrumenter pr. 31.12.2023:

	Finansielle derivater til virkelig verdi over resultatet	Tilgjengelig for salg aksjer	Utlån og fordringer	Finansielle forpliktelser målt til amort kost	Sum
<u>Eiendeler:</u>					
Investeringer i aksjer	0	71 091	0	0	71 091
Lån tilknyttede selskap i morkonsern	0	0	25 061	0	25 061
Andre langsiktig fordringer	0	0	0	0	0
Kundefordringer og andre fordringer	0	0	22 132	0	22 132
Fordring til selskap i morkonsern	0	0	0	0	0
Kontanter og kontantekvivalenter	0	0	27 223	0	27 223
Sum finansielle eiendeler	0	71 091	74 416	0	145 506
<u>Forpliktelser:</u>					
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	0	0	0	404 556	404 556
Finansielle derivater	0	0	0	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0	0	430	430
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	0	0	0	0	0
Første års avdrag langsiktig gjeld	0	0	0	6 667	6 667
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	0	0	0	6 311	6 311
Sum finansielle forpliktelser	0	0	0	417 963	417 963

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 2024 (alle beløp i hele tusen NOK)

12 Kundefordringer og andre kortsiktige fordringer

	2024	2023
Kundefordringer	317	256
Andre fordringer	11 764	21 875
Sum fordringer	<u>12 081</u>	<u>22 132</u>

	2024	2023
Avsetning for tap på krav ved inngangen av året	8	69
Årets avsetning til tap på krav	129	0
Årets konstaterte tap	0	0
Reversert tidligere avsetning	-8	-61
Endring i avsetning på tap på krav pga kjøp/salg av virksomheter	0	0
Avsetning for tap på krav ved utgangen av året	<u>129</u>	<u>8</u>

Forfalte kundefordringer:

	2024	2023
Ikke forfalt og innenfor 30 dager	317	256
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>317</u>	<u>256</u>

13 Bankinnskudd

	2024	2023
Kontanter og bankinnskudd	38 772	26 933
Bundne midler	321	290
Sum	<u>39 092</u>	<u>27 223</u>

	2024	2023
Skattetrekk	321	290
Sperret for husleieavtale	0	0
Sum	<u>321</u>	<u>290</u>



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2024 (alle beløp i hele tusen NOK)

14 Aksjekapital, aksjonærer og egenkapital

	2024	2023
Antall ordinære aksjer, pålydende NOK 1,-	86 652 000	86 652 000
Total aksjekapital	86 652	86 652

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

Oversikt over største aksjonærer pr. 31.12.2024 :

	Aksjonær kontrollert av nærstående	Antall aksjer	Eierandel
PIONEER PROPERTY GROUP ASA	Roger og Kristian A. Adolfsen	73 291 720	84,58 %
OSLO CORPORATE HOLDING AS	Roger og Kristian A. Adolfsen	5 684 138	6,56 %
WELLE GRUPPEN AS		3 424 660	3,95 %
ADOLFSEN, KOLBJØRN		810 633	0,94 %
ØVRIGE AKSJONÆRER		3 440 849	3,97 %
SUM		86 652 000	100,00 %

Aksjer kontrollert av styremedlemmer og daglig leder

Roger Adolfsen	Styreleder	26 131 348	30,16 %
Kristian A. Adolfsen	Styremedlem/daglig leder	26 135 260	30,16 %
Geir Hjorth	Styremedlem	420 085	0,48 %
Alf Ulven	Styremedlem	0	0,00 %

Se note 24 for nærmere oversikt over nærstående.

15 Rentebærende gjeld

	2024	2023
Total rentebærende gjeld til pålydende (langsiktig og kortsiktig)	411 906	411 222
Andel gjeld som er rentesikret	0	0
Sikringsgrad	0,0 %	0,0 %

Gjennomsnittlig effektiv rente inkludert margin ved årsslutt	7,32 %	7,32 %
--	--------	--------

	2024	2023
Total rentebærende gjeld til pålydende	411 906	411 222
Gjenværende ikke amortisert etableringsgebyr	0	0
Bokført verdi rentebærende gjeld	411 906	411 222
Første års avdrag og øvrig kortsiktig rentebærende gjeld	6 667	6 667
Langsiktig rentebærende gjeld eksklusiv første års avdrag	405 239	404 556

Forfallsfordeling langsiktig rentebærende gjeld:

	2024	2023
Forfall i 2025 - 2028	128 489	111 606
Forfall i 2029 eller senere	276 750	292 950
Sum	405 239	404 556



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2024 (alle beløp i hele tusen NOK)

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

	2024	2023
Investeringseiendom	682 900	693 600
Driftsmidler	0	0
Sum pantsatte eiendeler	<u>682 900</u>	<u>693 600</u>
Gjeld sikret ved pant	<u>411 906</u>	<u>411 222</u>

Garantiforpliktelser

	2024	2023
Kausjonsansvar for tilknyttet selskap	1 000	1 000
Kausjonsansvar for nærstående selskap	0	0
Øvrig garantiansvar	0	0
	<u>1 000</u>	<u>1 000</u>

16 Utsatt skatt

Endring i forpliktelser ved utsatt skatt:

	Investerings- eiendom	Øvrige poster	Sum
Sum pr. 01.01.2024	-73 231	0	-73 231
Utsatt skatt ved kjøp og salg av selskap	0	0	0
Resultatført utsatt skatt	591	0	591
Føring direkte mot egenkapitalen	0	0	0
Effekt av endret skattesats	0	0	0
Valutaendringer	0	0	0
Sum pr. 31.12.2024	<u>-72 640</u>	<u>0</u>	<u>-72 640</u>

	Investerings- eiendom	Øvrige poster	Sum
Sum pr. 01.01.2023	-71 735	-557	-72 291
Utsatt skatt ved kjøp og salg av selskap	0	0	0
Resultatført utsatt skatt	-1 496	557	-940
Føring direkte mot egenkapitalen	0	0	0
Effekt av endret skattesats	0	0	0
Valutaendringer	0	0	0
Sum pr. 31.12.2023	<u>-73 231</u>	<u>0</u>	<u>-73 231</u>

Regnskapsført utsatt skatteforpliktelse:

	2024	2023
Forpliktelser ved utsatt skatt	<u>-72 640</u>	<u>-73 231</u>
	<u>-72 640</u>	<u>-73 231</u>

Betalbar skatt i balansen:

	2024	2023
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:

	2024	2023
Sum	<u>0</u>	<u>0</u>



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2024 (alle beløp i hele tusen NOK)

17 Utsatt skattefordel

Endring i eiendeler ved utsatt skatt:

	Finansielle		Underskudd til	Sum
	derivater	fremføring	Avsetninger	
Sum pr. 01.01.2024	0	7 829	59	7 888
Utsatt skatt ved kjøp og salg av selskap	0	0	0	0
Resultatført utsatt skattefordel	0	1 739	-18	1 721
Føringer direkte mot egenkapitalen	0	0	0	0
Effekt av endret skattesats	0	0	0	0
Valutaendringer	0	0	0	0
Sum pr. 31.12.2024	0	9 568	41	9 609

	Finansielle		Underskudd til	Sum
	derivater	fremføring	Avsetninger	
Sum pr. 01.01.2023	0	7 463	188	7 652
Utsatt skatt ved kjøp og salg av selskap	0	0	0	0
Resultatført utsatt skattefordel	0	365	-129	236
Føringer direkte mot egenkapitalen	0	0	0	0
Effekt av endret skattesats	0	0	0	0
Valutaendringer	0	0	0	0
Sum pr. 31.12.2023	0	7 829	59	7 888

Beskrivelse av fremførbart underskudd:

	2024	2023
Ingen forfallsfrist	43 491	35 586
Sum underskudd til fremføring	43 491	35 586

18 Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld er som følger:

	2024	2023
Leverandørgjeld	5 477	1 376
Skyldig offentlige avgifter, skattetrekk og lignende	1 787	2 231
Annen kortsiktig gjeld	5 644	2 704
Sum	12 908	6 311

19 Leieinntekter

Innregnede leieinntekter:

	2024	2023
Innregnet minimumsleie fra minimumsbetaling	49 280	50 961
Innregnet variabel leie	14 580	13 170
Sum leieinntekter	63 860	64 131



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2024 (alle beløp i hele tusen NOK)

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

	2024	2023
Innen 1 år	51 562	49 316
2 til 5 år	153 351	152 030
Etter 5 år	43 964	68 147
Sum	<u>248 877</u>	<u>269 493</u>

20 Andre inntekter

Andre inntekter er som følger:

	2024	2023
Prosjektledelse	0	0
Forretningsførerhonorar	0	0
Øvrige inntekter	85	259
Sum andre inntekter	<u>85</u>	<u>259</u>

21 Driftskostnader eiendom og andre driftskostnader

Eiendomskostnader:

	2024	2023
Vedlikeholdskostnader	13 648	7 554
Driftskostnader eiendom	3 151	2 570
Sum eiendomskostnader	<u>16 799</u>	<u>10 124</u>

Andre driftskostnader:

	2024	2023
Advokat- og konsulenthonorarer	1 426	1 617
Revisjonshonorarer	1 046	1 193
Leiekostnader	615	682
Andre driftskostnader	677	602
Tap på fordringer	121	-63
Avskrivninger	115	115
Sum andre driftskostnader	<u>4 000</u>	<u>4 145</u>

Konsernet som leietaker - operasjonelle leieavtaler

Leieavtaler er knyttet til leie av tomter og lokaler.

Leiekostnad bestod av følgende:

	2024	2023
Ordinære leiebetalinger	615	682
Sum	<u>615</u>	<u>682</u>

Fremtidig minimumsutbetalinger knyttet til ikke kansellerbare leieavtaler forfaller som følger:

	2024	2023
Innen 1 år	536	477
2 til 5 år	2 010	0
Etter 5 år	0	0
Sum	<u>2 546</u>	<u>477</u>



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2024 (alle beløp i hele tusen NOK)

22 Lønnskostnader

Lønnskostnader er som følger:

	2024	2023
Lønninger	4 567	4 431
Arbeidsgiveravgift	947	893
Pensjonskostnader	673	617
Andre ytelser	92	97
Sum lønnskostnader	6 279	6 038

Antall årsverk som har vært sysselsatt i regnskapsåret:

	2024	2023
Norge	4	4
Sum	4	4

Ytelser til ledende ansatte

	Daglig leder	Styre
Lønn		
Pensjonsutgifter		
Styrehonorar		160
Annen godtgjørelse		
Sum	0	160

Godtgjørelse til revisor:

	2024	2023
Ordinær revisjon	850	800
Teknisk regnskapsbistand	120	140
Andre tjenester	76	253
Sum	1 046	1 193

23 Finansinntekter og finanskostnader

Finansinntekter er som følger:

	2024	2023
Renteinntekter	4 519	2 923
Gevinst ved realisasjon av aksjer	16 000	0
Verdiendring investeringer i andre aksjer	0	7 153
Reversert tidligere tapsavsetning utlån	0	0
Andre finansinntekter	37	858
Sum finansinntekter	20 556	10 935

Finanskostnader er som følger:

	2024	2023
Rentekostnader fra lån målt til amortisert kost	29 517	26 742
Nedskrivning av finansinvesteringer	7 695	21
Tilbakeført tidligere års nedskrivning av finansinvesteringer	0	0
Andre finanskostnader	2	10
Sum finanskostnader	37 214	26 773

Rentekostnader:

	2024	2023
Rentekostnad på lån	29 517	26 742
Diskontering av avsetninger	0	0
Sum rentekostnader ved effektiv rentes metode	29 517	26 742



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2024 (alle beløp i hele tusen NOK)

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

	2024	2023
Rentederivater	0	0
Sum gevinst/tap holdt for omsetning	0	0

24 Skattekostnad

Skattekostnaden fremkommer som følger:

	2024	2023
Betalbar skatt	0	0
Endring utsatt skattefordel	-1 721	-236
Endring utsatt skatt	-591	940
Sum skattekostnad	-2 312	703

	2024	2023
Resultat før skatt	25 741	10 465
Skattekostnad kalkulert med 22%	5 663	2 302
Effekt av endret skattesats	0	0
Tilgang utsatt skatt ved kjøp av selskap	0	0
Avgang utsatt skatt ved salg av selskap	-6 388	0
Avgang utsatt skattefordel ved salg av selskap	0	0
Ikke skattepliktige inntekter	-3 520	-1 764
Ikke fradragsberettigede kostnader	1 716	11
Ikke fradragsberettigede tap på fordringer	0	0
Økt skattemessig inntekt (ikke klassifisert som regnskapsmessig inntekt)	0	0
Resultat fra tilknyttede selskap	217	154
Annet	0	0
Sum skattekostnad	-2 312	703

25 Transaksjoner med nærstående

Oversikt over transaksjoner med nærstående og eierandeler til nærstående:

Nærstående	Tilknytning	Eierandel i Norlandia Holding AS
Kristian Adolfsen	Styremedlem/Administrerende direktør	30,2 %
Roger Adolfsen	Styreleder	30,2 %
Norlandia Hotel Group AS	Eies 100 % av Hospitality Invest AS	
Pioneer Property Group ASA	Kontrolleres av Kristian Adolfsen og Roger Adolfsen	84,6 %

Inntekter knyttet til transaksjoner med nærstående selskaper:

Selskap	Transaksjon	2024	2023
Norlandia Hotel Group AS inkl. datterselskaper	Leieinntekter hotell eiendommer	53 907	50 512
Hero Norge AS	Leieinntekter øvrige eiendommer	3 108	3 037
Sum inntekter nærstående		57 015	53 549



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2024 (alle beløp i hele tusen NOK)

Langsiktige fordringer nærstående parter og tilknyttede selskaper:

	2024	2023
Bondelia Holding AS inkl. datterselskap	19 917	17 526
Storgata 1 Invest AS	883	404
Storgata 40 Andenes AS	935	448
The Whale AS	2 855	2 261
Kvitplassen AS	533	543
Østerdalen Golfbane AS	720	720
Pennstrøket Eiendom AS	3 158	3 158
Sum langsiktige fordringer nærstående parter	<u>29 002</u>	<u>25 061</u>

Kortsiktige fordringer nærstående parter og tilknyttede selskaper:

	2024	2023
Norlandia Hotel Group AS	8 036	10 165
Pioneer Property Group ASA	0	10 684
Hospitality Invest AS	781	469
Bondelia Holding AS inkl. datterselskap	1 000	0
Øvrige nærstående selskaper	0	107
Sum kortsiktige fordringer nærstående parter	<u>9 818</u>	<u>21 426</u>

Kortsiktige gjeld nærstående parter:

	2024	2023
Norlandia Hotel Group AS, inkl. datterselskaper	2 477	500
Øvrig gjeld nærstående	7	4
Sum kortsiktig gjeld nærstående parter	<u>2 483</u>	<u>504</u>

26 Hendelser etter balansedagen

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



Norlandia Holding AS

Morselskap

2024

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	2024	2023
Lønnskostnad	2	205 380	163 490
Annen driftskostnad	2	196 974	204 965
Sum driftskostnader		402 354	368 455
Driftsresultat		-402 354	-368 455
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	3, 4	4 799 386	4 386 900
Annen finanskostnad	5	0	23 500
Resultat av finansposter		4 799 386	4 363 400
Resultat før skattekostnad		4 397 032	3 994 945
Skattekostnad på resultat	6	967 347	882 267
Årsresultat		3 429 685	3 112 678
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		3 429 685	3 112 678
Sum overføringer		3 429 685	3 112 678



Balanse Norlandia Holding AS

Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	7	99 918 905	96 489 220
Lån til foretak i samme konsern	3	54 500 000	52 606 148
Investeringer i tilknyttet selskap	8	1	1
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3	2 854 647	2 260 708
Investeringer i aksjer og andeler	9	3 689 001	3 689 001
Sum finansielle anleggsmidler		160 962 554	155 045 079
Sum anleggsmidler		160 962 554	155 045 079
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Andre kortsiktige fordringer		13 557	0
Konsernfordringer	3	6 872 459	7 670 290
Sum fordringer		6 886 016	7 670 290
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 540 563	3 821 649
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		2 540 563	3 821 649
Sum omløpsmidler		9 426 579	11 491 939
Sum eiendeler		170 389 133	166 537 018

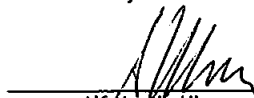


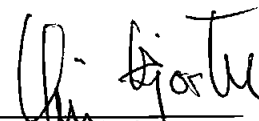
Balanse
Norlandia Holding AS


Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	10	86 652 000	86 652 000
Overkurs		60 699 600	60 699 600
Sum innskutt egenkapital		147 351 600	147 351 600
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital		18 455 608	15 025 923
Sum opptjent egenkapital		18 455 608	15 025 923
Sum egenkapital	11	165 807 208	162 377 523
Gjeld			
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		2 334	2 224
Skyldig offentlige avgifter		22 560	6 968
Kortsiktig konserngjeld	3	4 397 032	4 010 303
Annen kortsiktig gjeld	2	160 000	140 000
Sum kortsiktig gjeld		4 581 926	4 159 495
Sum gjeld		4 581 926	4 159 495
Sum egenkapital og gjeld		170 389 133	166 537 018

Oslo, 14.03.2025
Styret i Norlandia Holding AS


Roger Adolfsen
styreleder


Alf Martin Ulven
styremedlem


Geir Fjorthe
styremedlem


Kristian Arne Adolfsen
styremedlem/daglig leder



NORLANDIA HOLDING AS

Kontantstrømpoppstilling (i hele tusen kroner)

	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
+/- Resultat før skattekostnad	4 397	3 995
- Periodens betalte skatt	0	0
- Tap/ gevinst ved salg av anleggsmidler/ aksjer	0	-45
+ Ordinære avskrivninger/nedskrivninger	0	0
+/- Endring kundefordringer	0	0
+/- Endring leverandørgjeld	0	0
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter	22	-13
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>4 419</u>	<u>3 938</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
+ Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler/aksjer	0	0
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	0	0
- Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler	0	-1 838
- Endring andre investeringer	-594	-411
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>-594</u>	<u>-2 250</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
+ Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	0	0
- Netto nedbetaling av langsiktig gjeld	0	0
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	0	0
Endring på investering i datter	-3 430	-3 128
Konsernbidrag	0	0
Utbytte	0	0
Innbetalinger av egenkapital	0	0
Egenkapitaleffekt	0	0
Netto endring konsernmellomværende	-1 677	3 036
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>-5 106</u>	<u>-92</u>
= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-1 281	1 596
+ Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 1.1.	<u>3 822</u>	<u>2 225</u>
= Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 31.12.	<u>2 541</u>	<u>3 822</u>



Noter til regnskapet 2024

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. 31.12.2024 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 2024

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

Ytelser til ledende personer		Styre
Styrehonorar		160 000
Sum		160 000

OTP

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

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2024 utgjør kr 163 822,- ekskl. mva.

Revisjon inkl. teknisk regnskapsbistand	163 822
Sum	163 822

Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2024	2023
Langsiktige fordringer på foretak i samme konsern	54 500 000	52 606 148
Langsiktige fordringer på tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	2 854 647	2 260 708
Kortsiktige fordringer på foretak i samme konsern	6 872 459	7 670 290
Langsiktig gjeld til foretak i samme konsern	0	0
Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	4 397 032	4 010 303

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

Note 4 Finansinntekter

	2024	2023
Renter og andre finansinntekter	740 586	616 400
Renteinntekt konsernselskap	4 058 800	3 770 500
Sum finansinntekter	4 799 386	4 386 900

Note 5 Finanskostnader

	2024	2023
Nedskrivning andre aksjer	0	-29 096
Tap ved salg aksjer	0	44 596
Annen finanskostnad	0	8 000
Sum finanskostnader	0	23 500



Noter til regnskapet 2024

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	967 347	882 267
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	967 347	882 267
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	4 397 032	3 994 945
Permanente forskjeller	0	15 358
Avgitt konsernbidrag	-4 397 032	-4 010 303
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	967 347	882 267
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-967 347	-882 267
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

	2024	2023	Endring
Utsatt skatt (22 %)	0	0	0

Note 7 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 01.01.2024	161 173 185
Årets resultat	5 761 693
Mottatt konsernbidrag	3 429 685
Egenkapital per 31.12.2024	170 364 564

Datterselskapets navn	Norlandia Utvikling AS
Forretningskontor	Rådhusgata 23, 0158 Oslo
Eierandel	100%
Egenkapital per 01.01.2024	5 851 025
Årets resultat	- 2 594 527
Egenkapital per 31.12.2024	3 256 498



Noter til regnskapet 2024

<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 %
Geilo Hotel Eiendom AS	2019 mai.	Oslo	100 %
Dronningen Hotel AS	2021 juni	Bodø	100 %
<u>Datterselskap av Norlandia Utvikling AS</u>			
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 8 Investering i tilknyttet selskap

Investeringene i tilknyttet selskap regnskapsføres etter kostmetoden.

Selskap	Forretnings- kontor	Eier- /stemmeandel	Årets resultatEK pr. 31.12
The Whale AS	Andøy	20,6 %	-96 604 714 716

Note 9 Aksjer i andre selskap

	Bokført verdi	Antall eide aksjer	Eierandel
Explore Andøy AS	484 126	4 775 888	16,82%
Hospitality Invest AS	3 164 330	1 900 000	0,55 %
Andre aksjer	837 415		
Nedskrivning andre aksjer	-796 870		
Sum bokført verdi av aksjer i andre selskap	3 689 001		



BDO AS
Bragemes Torg ZA
3017 Drammen

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Norlandia Holding AS

Konklusjon

Vi har revidert Norlandia Holding AS sitt årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder vesentlige opplysninger om regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- Gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med IFRS Accounting Standards som godkjent av EU.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

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

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



rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Konklusjon om årsberetningen

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

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

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Kåre Rødssæteren
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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 dataer og innholdet i dette dokument."

Rødssæteren, Kåre

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-715257

IP: 172.226.xxx.xxx

2025-03-18 14:56:49 UTC



Penneo Dokumentnr: 5PDS8 LKW3U-6TUAP-20JBP-JT06E DQAVS

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilittjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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