



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

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:	07.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 06.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	2	163 490	159 740
Annen driftskostnad	2	204 965	129 734
Sum kostnader		368 455	289 474
Driftsresultat		-368 455	-289 474
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	3,4	4 386 900	8 381 573
Sum finansinntekter		4 386 900	8 381 573
Annen finanskostnad	5	23 500	6 750 498
Sum finanskostnader		23 500	6 750 498
Netto finans		4 363 400	1 631 075
Ordinært resultat før skattekostnad		3 994 945	1 341 601
Skattekostnad på ordinært resultat	6	882 267	570 262
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 112 678	771 339
Årsresultat		3 112 678	771 339
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		3 112 678	771 339
Sum overføringer og disponeringer		3 112 678	771 339



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	96 489 220	93 361 184
Lån til foretak i samme konsern	3	52 606 148	52 606 148
Investeringer i tilknyttet selskap	8	1	1
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3	2 260 708	1 749 364
Investeringer i aksjer og andeler	9	3 689 001	1 906 066
Sum finansielle anleggsmidler		155 045 078	149 622 763
Sum anleggsmidler		155 045 078	149 622 763
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer			1
Konsernfordringer	3	7 670 290	10 170 714
Sum fordringer		7 670 290	10 170 715
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 821 649	2 225 458
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 821 649	2 225 458
Sum omløpsmidler		11 491 939	12 396 173
SUM EIENDELER		166 537 017	162 018 936
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10	86 652 000	86 652 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overkurs		60 699 600	60 699 600
Sum innskutt egenkapital		147 351 600	147 351 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		15 025 923	11 913 245
Sum opptjent egenkapital		15 025 923	11 913 245
Sum egenkapital		162 377 523	159 264 845
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 224	2 253
Skyldige offentlige avgifter		6 968	19 740
Kortsiktig konserngjeld	3	4 010 303	2 592 099
Annen kortsiktig gjeld	2	140 000	140 000
Sum kortsiktig gjeld		4 159 495	2 754 092
Sum gjeld		4 159 495	2 754 092
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		166 537 018	162 018 937



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	19	64 131 039	63 799 263
Annen driftsinntekt	20	259 060	554 998
Sum inntekter		64 390 099	64 354 261
Kostnader			
Personalkostnader	22	6 037 541	6 087 131
Driftskostnader eiendom	21	10 124 008	14 382 239
Andre driftskostnader	21	4 144 620	4 894 710
Verdiendring investeringseiendom	7	17 080 975	-12 415 857
Sum kostnader		37 387 144	12 948 223
Driftsresultat		27 002 955	51 406 038
Finansinntekter og finanskostnader			
Resultatandel tilknyttet selskap	9	-699 795	-7 136 366
Finansinntekter	23	10 934 559	1 525 048
Sum finansinntekter		10 234 764	-5 611 318
Finanskostnader	23	26 772 598	17 961 928
Sum finanskostnader		26 772 598	17 961 928
Netto finans		-16 537 834	-23 573 246
Ordinært resultat før skattekostnad		10 465 121	27 832 792
Skattekostnad på ordinært resultat	24	703 481	7 686 356
Ordinært resultat etter skattekostnad		9 761 640	20 146 436
Årsresultat		9 761 640	20 146 436



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	17	7 887 842	7 651 789
Sum immaterielle eiendeler		7 887 842	7 651 789
Varige driftsmidler			
Investerings eiendom	7	717 100 000	733 000 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	8	792 823	907 448
Sum varige driftsmidler		717 892 823	733 907 448
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	9	13 163 466	10 819 925
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	25	25 060 675	17 327 822
Investeringer i aksjer og andeler	10	71 090 541	62 259 936
Sum finansielle anleggsmidler		109 314 682	90 407 683
Sum anleggsmidler		835 095 347	831 966 920
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	12	22 131 571	34 064 406
Sum fordringer		22 131 571	34 064 406
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	27 223 346	14 630 457
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		27 223 346	14 630 457
Sum omløpsmidler		49 354 917	48 694 863
SUM EIENDELER		884 450 264	880 661 783

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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	245 905 338	236 143 698
Sum opptjent egenkapital		245 905 338	236 143 698
Sum egenkapital		393 256 938	383 495 298
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	16	73 230 674	72 291 140
Sum avsetninger for forpliktelser		73 230 674	72 291 140
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	404 555 540	411 222 212
Øvrig langsiktig gjeld		429 500	634 385
Sum annen langsiktig gjeld		404 985 040	411 856 597
Sum langsiktig gjeld		478 215 714	484 147 737
Kortsiktig gjeld			
Første års avdrag langsiktig gjeld	15	6 666 672	6 666 672
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	18	6 310 942	6 352 078
Sum kortsiktig gjeld		12 977 614	13 018 750
Sum gjeld		491 193 328	497 166 487
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		884 450 266	880 661 785



NORLANDIA HOLDING AS

KONSERN

2023

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 2023

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 13 er utleid til nærstående part.

Konsernet har i tillegg deleierskap i 11 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 2023

Konsernet har i 2023 gjennomført diverse vedlikeholdsprosjekter og det er kostnadsført og aktivert til sammen kr. 9,1 mill. på disse prosjektene.

Konsernet har i 2023 investert i to nye tilknyttede selskaper.

RESULTATREGNSKAP OG EGENKAPITAL

Konsernet hadde i 2023 inntekter på til sammen kr. 64,4 mill. Dette består av leieinntekter på kr. 64,1 mill. samt andre inntekter på kr. 0,3 mill. Driftskostnader tilknyttet eiendommene utgjorde kr. 10,1 mill.

Konsernets årsresultat før skatt viser et overskudd på kr. 10,5 mill. Konsernresultat etter skatt viser et overskudd på kr. 9,8 mill.

Totalkapitalen i konsernet var pr. 31.12.23 kr. 884,5 mill. og bokført egenkapital var kr. 393,3 mill. Dette gir en egenkapitalandel på 44,5 %.

Morselskapets regnskap viser et overskudd på kr. 3,1 mill. Morselskapet hadde ved årsskiftet en bokført egenkapital på kr. 162,4 mill., herav utgjør fri egenkapital kr. 15 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 verdivurdering.



Hotelleiendommene verdsettes hovedsakelig gjennom diskontering av fremtidige kontantstrømmer. Markedsverdien av konsernet eiendommer utgjorde pr. 31.12.23 kr. 717,1 mill.

Konsernets totale rentebærende gjeld var ved årsskiftet kr. 411,2 mill. Hele lånebeløpet har flytende rente og effektiv rente inkl. margin var ved årsskiftet 7,32 % p.a. Konsernet har pr. 31.12.23 en gjeldsgrad på 49,4 % (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 2023 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. 35 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. 83 % 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 2023 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 2023 vært 4.

FORTSATT DRIFT OG DISPONERING AV ÅRSRESULTAT


Årsoppgjøret for 2023 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 2023 og selskapets økonomiske stilling pr. 31.12.23.

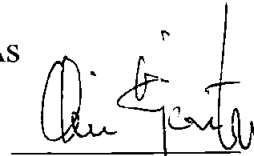
Morselskapets resultatregnskap viser et overskudd kr. 3.112.678,- som foreslås avsatt til annen egenkapital.

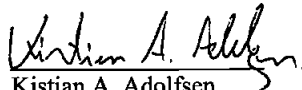
Oslo, 07. mars 2024

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	
		2023	2022
DRIFTSINNEKTER			
Leieinntekter	19	64 131 039	63 799 263
Andre inntekter	20	259 060	554 998
SUM DRIFTSINNEKTER		<u>64 390 099</u>	<u>64 354 261</u>
DRIFTSKOSTNADER			
Driftskostnader eiendom	21	10 124 008	14 382 239
Personalkostnader	22	6 037 541	6 087 131
Andre driftskostnader	21	4 144 620	4 894 710
SUM DRIFTSKOSTNADER		<u>20 306 169</u>	<u>25 364 080</u>
DRIFTSRESULTAT FØR VERDIENDRINGER INVESTERINGSEIENDOM		<u>44 083 930</u>	<u>38 990 180</u>
VERDIENDRING INVESTERINGSEIENDOM	7	<u>-17 080 975</u>	<u>12 415 857</u>
SUM DRIFTSRESULTAT		<u>27 002 955</u>	<u>51 406 038</u>
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Resultatandel tilknyttet selskap	9	-699 795	-7 136 366
Finansinntekter	23	10 934 559	1 525 048
Finanskostnader	23	-26 772 598	-17 961 928
NETTO RESULTAT AV FINANSPOSTER		<u>-16 537 834</u>	<u>-23 573 245</u>
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		<u>10 465 121</u>	<u>27 832 793</u>
Skattekostnad	24	<u>703 481</u>	<u>7 686 356</u>
RESULTAT ETTER SKATT		<u>9 761 640</u>	<u>20 146 437</u>
ANDRE INNEKTER OG KOSTNADER			
Omregningsdifferanser		0	0
SUM ANDRE INNEKTER OG KOSTNADER		<u>0</u>	<u>0</u>
PERIODENS TOTALRESULTAT		<u>9 761 640</u>	<u>20 146 437</u>



NORLANDIA HOLDING - KONSERN

BALANSE

	Note	Konsern	
		2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Utsatt skattefordel	17	7 887 842	7 651 789
Investerings eiendom	7	717 100 000	733 000 000
Driftsløsøre, inventar o.l.	8	792 823	907 448
Investeringer i tilknyttede selskap	9	13 163 466	10 819 925
Lån til tilknyttede selskaper	25	25 060 675	17 327 822
Aksjer i andre selskaper	10	71 090 541	62 259 936
Andre langsiktige fordringer		<u>0</u>	<u>0</u>
SUM ANLEGGSMIDLER		<u>835 095 347</u>	<u>831 966 920</u>
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	12	22 131 571	34 064 406
Konter og kontantekvivalenter	13	<u>27 223 346</u>	<u>14 630 457</u>
SUM OMLØPSMIDLER		<u>49 354 917</u>	<u>48 694 863</u>
SUM EIENDELER		<u>884 450 264</u>	<u>880 661 783</u>



NORLANDIA HOLDING - KONSERN

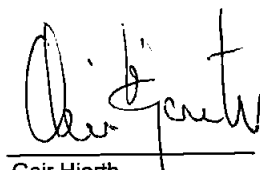
BALANSE

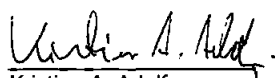
	Note	Konsern	
		2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
<u>Inskutt egenkapital</u>			
Aksjekapital	14	86 652 000	86 652 000
Overkursfond		60 699 600	60 699 600
Sum innskutt egenkapital		<u>147 351 600</u>	<u>147 351 600</u>
<u>Annen egenkapital</u>			
Annen egenkapital	14	245 905 338	236 143 698
Sum annen egenkapital		<u>245 905 338</u>	<u>236 143 698</u>
SUM EGENKAPITAL		<u>393 256 938</u>	<u>383 495 298</u>
GJELD			
<u>Langsiktig gjeld</u>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	404 555 540	411 222 212
Utsatt skatt	16	73 230 674	72 291 140
Annen langsiktig gjeld		429 500	634 385
Sum annen langsiktig gjeld		<u>478 215 714</u>	<u>484 147 737</u>
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Første års avdrag langsiktig gjeld	15	6 666 672	6 666 672
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	18	6 310 942	6 352 078
Sum kortsiktig gjeld		<u>12 977 614</u>	<u>13 018 750</u>
SUM GJELD		<u>491 193 327</u>	<u>497 166 486</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>884 450 264</u>	<u>880 661 783</u>

Oslo, 7. mars 2024
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. 01.01.2023	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

	Innskutt egenkapital		Annen EK	Sum
	Aksjekapital	Overkursfond	Opptjent EK	Egenkapital
Sum pr. 01.01.2022	86 652	60 700	215 997	363 349
Aksjekapitalforhøyelse	0	0	0	0
Utbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	20 146	20 146
Andre inntekter og kostnader	0	0	0	0
Sum pr. 31.12.2022	86 652	60 700	236 144	383 495



NORLANDIA HOLDING AS

KONTANTSTRØM KONSERN

	Note	2023	2022
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad:		10 465	27 833
Justert for:			
Avskrivninger	8	115	10
Endringer i virkelig verdi investeringseiendom	7	17 081	-12 416
Resultatandel tilknyttet selskap	9	700	7 136
Finansposter	23	23 818	16 431
Kontantstrøm før endring i arbeidskapital		52 179	38 994
Endring i arbeidskapital			
Kundefordringer og andre fordringer		11 933	20 762
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld		-41	-11 565
Endring i andre tidsavgrensingsposter		0	0
Betalte skatter		0	0
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		64 071	48 191
Kontantstrømmer knyttet til anskaffelse av eiendom			
Kjøp og påkostning av eiendom	7	-1 181	-5 634
Salg av eiendom	7	0	0
Netto finansielle investeringer		-19 607	11 003
Mottatte renter	23	2 923	1 292
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-17 864	6 660
Kontantstrøm fra finanseringsaktiviteter			
Opptak av nye lån		0	0
Netto nedbetaling av lån		-6 667	-45 111
Endring i annen langsiktig gjeld		-205	-2 804
Kapitalforhøyelse		0	0
Utbytte		0	0
Betalte renter	23	-26 742	-17 723
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		-33 613	-65 638
Netto endring i kontanter og likvider		12 593	-10 786
Åpningsbalanse kontanter og likvider		14 630	25 417
Kontanter og likvide midler ved periodens slutt		27 223	14 630
Herav bundne kontanter og likvide midler		290	257



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2023 (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 07.03.2024.

2 Regnskapsprinsipper

- 2.1 Hovedprinsipper
- 2.2 Endring av regnskapsprinsipper
- 2.3 Konsolidering og virksomhetssammenslutninger
- 2.4 Investerings eiendom
- 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 2023 (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 31.12.2023. 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 2023 (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 kontraktsmessige 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 2023 (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. Stemmerrettigheter knyttet til egne aksjer blir annullert og det blir ikke avsatt utbytte til egne aksjer.



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2023 (alle beløp i hele tusen NOK)

2.11 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.

2.12 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 2023 (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 innskuddsplanner. 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.

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 2023 (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, kredittisiko 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 2023.

Dersom rentenivået hadde være 1% høyere i 2023 ville resultat etter skatt vært MNOK 4,146 lavere, alle andre forhold uendret. Dersom rentenivået hadde være 1% lavere ville resultat etter skatt vært NMOK 4,146 høyere, alle andre forhold uendret.

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

	2023	2022
Banklån	7,32 %	5,78 %



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2023 (alle beløp i hele tusen NOK)

Kredittrisiko

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

Eksposeringen mot kredittrisiko var ved utgangen av året som følger:

	2023	2022
Lån til tilknyttede selskaper	25 061	17 328
Langsiktige fordringer	0	0
Kundefordringer	256	249
Andre kortsiktige fordringer	21 875	33 816
Bankinnskudd	27 223	14 630
Total eksponering	<u>74 416</u>	<u>66 023</u>

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

	2023	2022
Total eksponering	74 416	66 023
Utestående mot tilknyttede selskaper	25 061	17 328
Utestående mot nærstående	21 426	33 443
Bankinnskudd	27 223	14 630
Total eksponering etter nærstående og bankinnskudd	<u>706</u>	<u>621</u>

	2023	2022
Total eksponering etter nærstående og bankinnskudd	706	621
Andel forfalt krav	0	0
Ferske krav (ikke forfalt)	<u>706</u>	<u>621</u>

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



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2023 (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 betalingene.

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

Forfallsanalyse pr. 31.12.2022 er som følger:

Eiendeler	Balansført	Forventet kontantstrøm				
	beløp	1 - 3 mnd	4 - 12 mnd	2024	2025-2027	Etter 5 år
Lån til tilknyttede selskaper i morkonsern	17 328	0	0	0	11 082	6 246
Andre langsiktige fordringer	0	0	0	0	0	0
Kundefordringer	249	249	0	0	0	0
Andre kortsiktige fordringer	33 816	18 173	15 643	0	0	0
Bankinnskudd og kontanter	14 630	14 630	0	0	0	0
	66 023	33 052	15 643	0	11 082	6 246

Forpliktelser	Balansført	Forventet kontantstrøm				
	beløp	1 - 3 mnd	4 - 12 mnd	2024	2025-2027	Etter 5 år
Gjeld til kredittinstitusjoner, langsiktig	411 222	0	0	6 667	95 406	309 150
Første års avdrag langsiktig gjeld	6 667	1 667	5 000	0	0	0
Gjeld til kredittinstitusjoner, kortsiktig	0	0	0	0	0	0
Annen langsiktig gjeld	634	177	28	25	75	330
Leverandørgjeld	1 402	1 402	0	0	0	0
Annen kortsiktig gjeld	4 950	4 446	504	0	0	0
	424 875	7 692	5 532	6 692	95 481	309 480



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2023 (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 emitte 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 2023 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.

	2023	2022
Total rentebærende gjeld	411 222	417 889
Kontanter og likvide plasseringer	27 223	14 630
Netto rentebærende gjeld	383 999	403 258
Total egenkapital	393 257	383 495
Total kapital	777 256	786 754
Gjeldsgrad	49,4 %	51,3 %

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 markedsførhold som kan medføre endrede estimater og dermed påvirke konsernets eiendeler, gjeld, egenkapital og resultat.

Ledelsens estimater har største betydning i forhold til følgende forhold:

(a) Verdssettelse av investeringseiendom

Investeringseiendom er verdsatt basert på bruk av verdsettelsesmetoder og uavhengige eksperter. Forhold knyttet til verdssettelse 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 verdssettelse 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 skjønnsutøvelse fra ledesens side.



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2023 (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 %
<u><i>Eid av Norlandia Eiendom AS</i></u>		
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 %
<u><i>Eid av Norlandia Utvikling AS</i></u>		
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 2023 (alle beløp i hele tusen NOK)

7 Investeringseiendom

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
Balansførte 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
Omrregningsdifferanser	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.

Oversikt over bevegelser i 2022:

	Hotell eiendom	Øvrig eiendom	Totalt
Virkelig verdi ved inngangen av året	612 000	102 950	714 950
<u>Tilgang:</u>			
Kjøp av eiendom	0	0	0
Påkostninger på eiendom	5 634	0	5 634
Virksomhetskjøp	0	0	0
Kjøp av datterselskap (ikke virksomhetskjøp)	0	0	0
Balansførte honorarer ved utleie	0	0	0
Aktiverte finansieringskostnader	0	0	0
Overføring til eiendeler holdt for salg	0	0	0
<u>Avgang og andre endringer:</u>			
Salg	0	0	0
Netto endring som følge av justering til virkelig verdi	10 366	2 050	12 416
Omrregningsdifferanser	0	0	0
Virkelig verdi ved utgangen av året	628 000	105 000	733 000
Investeringseiendom klassifisert som holdt for salg	0	0	0
Investeringseiendom holdt under finansiell leasing	0	0	0

Konsernet har ikke kjøpt eller solgt noen eiendommer i 2022.

Resultatposter knyttet til investeringseiendom

	2023	2022
Leieinntekter fra investeringseiendom	64 131	63 799
Kostnader knyttet til utleid eiendom	10 124	14 382
Kostnader knyttet til ikke utleid eiendom	0	0



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2023 (alle beløp i hele tusen NOK)

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 %

Oversikt input verdsettelse 2022:

	Hotell eiendom	Øvrig eiendom
Verdsettelsesnivå	3	3
Verdsettelsesmodell	DCF	DCF
Verdi 31.12.2022 (tall i hele tusen)	628 000	105 000
Antall kvadratmeter	45 508	6 737
Salgsverdi pr kvm range	2601 - 46712	5658 - 18364
Salgsverdi pr kvm gjennomsnitt	13 800	9 797
Faktisk leie pr. kvm. (range)	258 - 2607	681 - 1627
Faktisk leie pr. kvm (gjennomsnitt)	1 007	1 273
Markedsleie pr. kvm. (range)	319 - 2585	500 - 1578
Markedsleie pr. kvm. (gjennomsnitt)	982	901
Forventet prisstigning	2,00 %	2,00 %
Andel eierkostnader (range)	5,4 - 19,0%	5,0% - 31,2%
Diskonteringsrente (range)	7,2% - 10,7%	5,8% - 12,2%
Diskonteringsrente (gjennomsnitt)	8,59 %	9,09 %

Sensitivetsanalyse 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 %	45 795	79 120	95 782	112 444	129 107	145 769	179 094
	-0,75 %	17 642	49 352	65 207	81 062	96 917	112 772	144 482
	-0,50 %	-8 416	21 806	36 916	52 027	67 138	82 249	112 471
	-0,25 %	-32 611	-3 765	10 658	25 080	39 503	53 926	82 772
	0,00 %	-55 141	-27 570	-13 785	0	13 785	25 570	55 141
	0,25 %	-76 175	-49 790	-36 598	-23 405	-10 213	2 980	29 365
	0,50 %	-95 862	-70 581	-57 941	-45 300	-32 660	-20 019	5 261
	0,75 %	-114 329	-90 079	-77 954	-65 829	-53 704	-41 580	-17 330
	1,00 %	-131 689	-108 404	-96 761	-85 118	-73 476	-61 833	-38 548



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2023 (alle beløp i hele tusen NOK)

Virkelig verdi av investeringseiendom

Investeringseiendommer vurderes til virkelig verdi basert på innhentede verddivurderinger fra Newsec. Eiendommene verdsettes hovedsaklig gjennom diskontering av fremtidige kontantstrømmer, både kontraktsfestede og forventede. Nøkkelfaktorer er løpende inntekter og utgifter ved eiendommen, markedsleie, diskonteringsrente og inflasjon. Det legges til grunn 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.)

	2023	2022
<u>Anskaffelseskost:</u>		
Anskaffelseskost pr. 01.01	917	987
Tilgang i løpet av året	0	917
Avgang i løpet av året	0	-987
Anskaffelseskost pr. 31.12	<u>917</u>	<u>917</u>
<u>Av- og nedskrivninger:</u>		
Av- og nedskrivninger pr. 01.01	10	987
Avskrivninger i løpet av året	115	10
Nedskrivninger i løpet av året	0	0
Avgang i løpet av året	0	-987
Av- og nedskrivninger pr. 31.12	<u>124</u>	<u>10</u>
Bokført verdi pr. 31.12	<u>793</u>	<u>907</u>



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2023 (alle beløp i hele tusen NOK)

9 Tilknyttede selskaper

Tilknyttede selskaper 2023:

	Eierandel	Balanseført verdi 01.01	Resultat- andel	Tilgang / avang	Balanseført verdi 31.12
The Whale AS	20,6 %	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	50,0 %	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.

Tilknyttede selskaper 2022:

	Eierandel	Balanseført verdi 01.01	Resultat- andel	Tilgang / avang	Balanseført verdi 31.12
The Whale AS	24,7 %	492	-287	0	205
Andøy Industriutleiebygg AS	50,0 %	0	183	1 669	1 853
Bondelia Holding AS	30,0 %	0	287	0	287
Kvitplassen AS	45,0 %	99	-99	0	0
Pancom AS	22,2 %	73 423	0	-73 423	0
Storgata 1 Invest AS	50,0 %	0	-42	1 603	1 560
Storgata 69 Andenes AS	33,0 %	2 058	137	0	2 195
Strøms Eiendommer AS	50,0 %	4 724	-4	0	4 719
Sjusjøen Panorama Eiendom AS	44,7 %	1 225	2	-1 228	0
Pennestrøket Eiendom AS	47,2 %	0	0	0	0
Østerdalen Golfbane AS	40,0 %	0	0	0	0
Sum		82 021	178	-71 379	10 820
Bokført verdi tilknyttede selskaper		82 021	178	-71 379	10 820
Balanseført avsetning for latent forpliktelse		0	0	0	0

Inkludert i resultatlinjen resultat fra tilknyttede selskaper inngår MNOK 9.120 knyttet til nedskrivning på utlån til tilknyttet selskap, samt realisert utsatt inntekt på MNOK 1.806 i forbindelse med likvidasjon av tilknyttet selskap.



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2023 (alle beløp i hele tusen NOK)

10 Aksjer i andre selskaper

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
Nedskriving av øvrige aksjer		-786	0	-11	0	-797	0
Sum		62 260	7 153	-11	1 689	71 091	-50

Aksjer i andre selskaper 2022:

	Eierandel	Balansført verdi 01.01	Verdi- endring	Endring nedskrivn.	Tilgang / avang	Balansført verdi 31.12	Gevinst/tap ved realisasjon
Pancom AS	16,71 %	0	0	0	60 249	60 249	0
Hospitality invest AS	0,54 %	1 381	0	0	0	1 381	0
Øvrige aksjer		1 981	0	0	-565	1 416	-650
Nedskriving av øvrige aksjer		-1 226	0	440	0	-786	0
Sum		2 136	0	440	59 684	62 260	-650

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 2023 (alle beløp i hele tusen NOK)

11 Finansielle instrumenter

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
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

Finansielle instrumenter pr. 31.12.2022:

	Finansielle derivater til virkelig verdi over resultatet	Tilgjengelig for salg aksjer	Utlån og fordringer	Finansielle forpliktelser målt til amort kost	Sum
<u>Eiendeler:</u>					
Investeringer i aksjer	0	62 260	0	0	62 260
Lån tilknyttede selskap i morkonsern	0	0	17 328	0	17 328
Andre langsiktig fordringer	0	0	0	0	0
Kundefordringer og andre fordringer	0	0	34 064	0	34 064
Kontanter og kontantekvivalenter	0	0	14 630	0	14 630
Sum finansielle eiendeler	0	62 260	66 023	0	128 283
<u>Forpliktelser:</u>					
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	0	0	0	411 222	411 222
Finansielle derivater	0	0	0	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0	0	634	634
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	6 352	6 352
Sum finansielle forpliktelser	0	0	0	424 875	424 875

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 2023 (alle beløp i hele tusen NOK)

12 Kundefordringer og andre kortsiktige fordringer

	2023	2022
Kundefordringer	256	249
Andre fordringer	21 875	33 816
Sum fordringer	<u>22 132</u>	<u>34 064</u>

	2023	2022
Avsetning for tap på krav ved inngangen av året	69	24
Årets avsetning til tap på krav	0	46
Årets konstaterte tap	0	0
Reversert tidligere avsetning	-61	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>8</u>	<u>69</u>

Forfalte kundefordringer:

	2023	2022
Ikke forfalt og innenfor 30 dager	256	249
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>256</u>	<u>249</u>

13 Bankinnskudd

	2023	2022
Kontanter og bankinnskudd	26 933	14 374
Bundne midler	290	257
Sum	<u>27 223</u>	<u>14 630</u>

	2023	2022
Skattetrekk	290	257
Sperret for husleieavtale	0	0
Sum	<u>290</u>	<u>257</u>



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2023 (alle beløp i hele tusen NOK)

14 Aksjekapital, aksjonærer og egenkapital

	2023	2022
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. 31.12.2023 :

	Aksjonær kontrollert av nærstående	Antall aksjer	Eierandel
OSLO CORPORATE HOLDING AS	Roger og Kristian A. Adolfsen	23 847 622	27,52 %
PIONEER PROPERTY GROUP ASA	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	8 188 673	9,45 %
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		3 800 413	4,39 %
SUM		86 652 000	100,00 %

Aksjer kontrollert av styremedlemmer og daglig leder

Roger Adolfsen	Styreleder	35 236 489	40,66 %
Kristian A. Adolfsen	Styremedlem/daglig leder	35 248 733	40,68 %
Geir Hjorth	Styremedlem	420 085	0,48 %
Alf Ulven	Styremedlem	0	0,00 %

Se note 24 for nærmere oversikt over nærstående.

15 Rentebærende gjeld

	2023	2022
Total rentebærende gjeld til pålydende (langsiktig og kortsiktig)	411 222	417 889
Andel gjeld som er rentesikret	0	0
Sikringsgrad	0,0 %	0,0 %
Gjennomsnittlig effektiv rente inkludert margin ved årsslutt	7,32 %	5,78 %

	2023	2022
Total rentebærende gjeld til pålydende	411 222	417 889
Gjenværende ikke amortisert etableringsgebyr	0	0
Bokført verdi rentebærende gjeld	411 222	417 889
Første års avdrag og øvrig kortsiktig rentebærende gjeld	6 667	6 667
Langsiktig rentebærende gjeld eksklusiv første års avdrag	404 556	411 222

Forfallsfordeling langsiktig rentebærende gjeld:

	2023	2022
Forfall i 2025 - 2028	111 606	102 072
Forfall i 2029 eller senere	292 950	309 150
Sum	404 556	411 222



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2023 (alle beløp i hele tusen NOK)

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

	2023	2022
Investeringseiendom	693 600	707 000
Driftsmidler	0	0
Sum pantsatte eiendeler	693 600	707 000
Gjeld sikret ved pant	411 222	417 889

Garantiforpliktelser

	2023	2022
Kausjonsansvar for tilknyttet selskap	1 000	10 986
Kausjonsansvar for nærstående selskap	0	0
Øvrig garantiansvar	0	0
	1 000	10 986

16 Utsatt skatt

Endring i forpliktelser ved utsatt skatt:

	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	-73 231	0	-73 231

	Investerings- eiendom	Øvrige poster	Sum
Sum pr. 01.01.2022	-63 668	-7 107	-70 775
Utsatt skatt ved kjøp og salg av selskap	0	0	0
Resultatført utsatt skatt	-8 066	6 550	-1 516
Føring direkte mot egenkapitalen	0	0	0
Effekt av endret skattesats	0	0	0
Valutaendringer	0	0	0
Sum pr. 31.12.2022	-71 735	-557	-72 291

Regnskapsført utsatt skatteforpliktelse:

	2023	2022
Forpliktelser ved utsatt skatt	-73 231	-72 291
	-73 231	-72 291

Betalbar skatt i balansen:

	2023	2022
Årets betalbare skatt	0	0
For mye/lite betalt tidligere år	0	0
Sum betalbar skatt	0	0

Utsatt skatt som er regnskapsført mot utvidet resultat er som følger:

	2023	2022
	0	0
Sum	0	0



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2023 (alle beløp i hele tusen NOK)

17 Utsatt skattefordel

Endring i eiendeler ved utsatt skatt:

	Finansielle		Underskudd til	
	derivater	fremføring	Avsetninger	Sum
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
Føring 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

	Finansielle		Underskudd til	
	derivater	fremføring	Avsetninger	Sum
Sum pr. 01.01.2022	0	13 817	5	13 822
Utsatt skatt ved kjøp og salg av selskap	0	0	0	0
Resultatført utsatt skattefordel	0	-6 354	183	-6 170
Føring direkte mot egenkapitalen	0	0	0	0
Effekt av endret skattesats	0	0	0	0
Valutaendringer	0	0	0	0
Sum pr. 31.12.2022	0	7 463	188	7 652

Beskrivelse av fremførbart underskudd:

	2023	2022
Ingen forfallsfrist	35 586	33 924
Sum underskudd til fremføring	35 586	33 924

18 Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld er som følger:

	2023	2022
Leverandørgjeld	1 376	1 402
Skyldig offentlige avgifter, skattetrekk og lignende	2 231	1 861
Annen kortsiktig gjeld	2 704	3 089
Sum	6 311	6 352

19 Leieinntekter

Innregnede leieinntekter:

	2023	2022
Innregnet minimumsleie fra minimumsbetaling	50 961	55 228
Innregnet variabel leie	13 170	8 571
Sum leieinntekter	64 131	63 799



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2023 (alle beløp i hele tusen NOK)

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

	2023	2022
Innen 1 år	49 316	51 378
2 til 5 år	152 030	159 659
Etter 5 år	68 147	81 738
Sum	<u>269 493</u>	<u>292 774</u>

20 Andre inntekter

Andre inntekter er som følger:

	2023	2022
Prosjektledelse	0	100
Forretningsførerhonorar	0	0
Øvrige inntekter	259	455
Sum andre inntekter	<u>259</u>	<u>555</u>

21 Driftskostnader eiendom og andre driftskostnader

Eiendomskostnader:

	2023	2022
Vedlikeholdskostnader	7 554	11 315
Driftskostnader eiendom	2 570	3 067
Sum eiendomskostnader	<u>10 124</u>	<u>14 382</u>

Andre driftskostnader:

	2023	2022
Advokat- og konsulenthonorarer	1 617	2 615
Revisjonshonorarer	1 193	928
Leiekostnader	682	583
Andre driftskostnader	602	752
Tap på fordringer	-63	7
Avskrivninger	115	10
Sum andre driftskostnader	<u>4 145</u>	<u>4 895</u>

Konsernet som leietaker - operasjonelle leieavtaler

Leieavtaler er knyttet til leie av tomter og lokaler.

Leiekostnad bestod av følgende:

	2023	2022
Ordinære leiebetalinger	682	583
Sum	<u>682</u>	<u>583</u>

Fremtidig minimumsutbetalinger knyttet til ikke kansellerbare leieavtaler forfaller som følger:

	2023	2022
Innen 1 år	477	736
2 til 5 år	0	423
Etter 5 år	0	0
Sum	<u>477</u>	<u>1 159</u>



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2023 (alle beløp i hele tusen NOK)

22 Lønnskostnader

Lønnskostnader er som følger:

	2023	2022
Lønninger	4 431	4 709
Arbeidsgiveravgift	893	744
Pensjonskostnader	617	527
Andre ytelser	97	107
Sum lønnskostnader	<u>6 038</u>	<u>6 087</u>

Antall årsverk som har vært sysselsatt i regnskapsåret:

	2023	2022
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:

	2023	2022
Ordinær revisjon	800	650
Teknisk regnskapsbistand	140	120
Andre tjenester	253	158
Sum	<u>1 193</u>	<u>928</u>

23 Finansinntekter og finanskostnader

Finansinntekter er som følger:

	2023	2022
Renteinntekter	2 923	1 292
Gevinst ved realisasjon av aksjer	0	0
Verdiendring investeringer i andre aksjer	7 153	0
Reversert tidligere tapsavsetning utlån	0	0
Andre finansinntekter	858	234
Sum finansinntekter	<u>10 935</u>	<u>1 525</u>

Finanskostnader er som følger:

	2023	2022
Rentekostnader fra lån målt til amortisert kost	26 742	17 723
Nedskrivning av finansinvesteringer	21	210
Tilbakeført tidligere års nedskrivning av finansinvesteringer	0	0
Andre finanskostnader	10	29
Sum finanskostnader	<u>26 773</u>	<u>17 962</u>

Rentekostnader:

	2023	2022
Rentekostnad på lån	26 742	17 723
Diskontering av avsetninger	0	0
Sum rentekostnader ved effektiv rentes metode	<u>26 742</u>	<u>17 723</u>



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2023 (alle beløp i hele tusen NOK)

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

	2023	2022
Rentederivater	0	0
Sum gevinst/tap holdt for omsetning	0	0

24 Skattekostnad

Skattekostnaden fremkommer som følger:

	2023	2022
Betalbar skatt	0	0
Endring utsatt skattefordel	-236	6 170
Endring utsatt skatt	940	1 516
Sum skattekostnad	703	7 686

	2023	2022
Resultat før skatt	10 465	27 833
Skattekostnad kalkulert med 22%	2 302	6 123
Effekt av endret skattesats	0	0
Tilgang utsatt skatt ved kjøp av selskap	0	0
Avgang utsatt skatt ved salg av selskap	0	0
Avgang utsatt skattefordel ved salg av selskap	0	0
Ikke skattepliktige inntekter	-1 764	-7
Ikke fradragsberettigede kostnader	11	0
Ikke fradragsberettigede tap på fordringer	0	0
Økt skattemessig inntekt (ikke klassifisert som regnskapsmessig inntekt)	0	0
Resultat fra tilknyttede selskap	154	1 570
Annet	0	0
Sum skattekostnad	703	7 686

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	40,7 %
Roger Adolfsen	Styreleder	40,7 %
Oslo Corporate Holding AS	Kontrolleres av Kristian Adolfsen og Roger Adolfsen	
Oslo Corporate Holding AS	Norlandia Holding AS er tilknyttet selskap	27,5 %
Norlandia Fastigheter AB	Kontrolleres av Kristian Adolfsen og Roger Adolfsen	12,7 %
Norlandia Hotel Group AS	Eies 100 % av Hospitality Invest AS	
Pioneer Property Group ASA	Kontrolleres av Kristian Adolfsen og Roger Adolfsen	23,6 %
HI Capital AS	Kontrolleres av Kristian Adolfsen og Roger Adolfsen	9,5 %
Tanumstrands Fastighets AB	Kontrolleres av Kristian Adolfsen og Roger Adolfsen	7,7 %
Bearsons AB	Kontrolleres av Kristian Adolfsen og Roger Adolfsen	4,5 %
Kara Invest AS	Eies 100 % av Kristian Adolfsen og Roger Adolfsen	3,9 %
Hotel Stormen AS	Kontrolleres 51% av Kristian Adolfsen og Roger Adolfsen	

Inntekter knyttet til transaksjoner med nærstående selskaper:

Selskap	Transaksjon	2023	2022
Norlandia Hotel Group AS inkl. datterselskaper	Leieinntekter hotell eiendommer	50 512	42 918
Hero Norge AS	Leieinntekter øvrige eiendommer	3 037	10 927
Sum inntekter nærstående		53 549	53 846



NORLANDIA HOLDING AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2023 (alle beløp i hele tusen NOK)

Langsiktige fordringer nærstående parter og tilknyttede selskaper:

	2023	2022
Bondelia Holding AS inkl. datterselskap	17 526	11 082
Storgata 1 Invest AS	404	0
Storgata 40 Andenes AS	448	0
The Whale AS	2 261	1 749
Kvitplassen AS	543	538
Østerdalen Golfbane AS	720	800
Pennstrøket Eiendom AS	3 158	3 158
Sum langsiktige fordringer nærstående parter	<u>25 061</u>	<u>17 328</u>

Kortsiktige fordringer nærstående parter og tilknyttede selskaper:

	2023	2022
Norlandia Hotel Group AS	10 165	4 952
Pioneer Property Group ASA	10 684	23 174
Hospitality Invest AS	469	0
Hotel Stormen AS / Dronningen Utvikling AS	0	5 296
Øvrige nærstående selskaper	107	20
Sum kortsiktige fordringer nærstående parter	<u>21 426</u>	<u>33 443</u>

Kortsiktige gjeld nærstående parter:

	2023	2022
Norlandia Hotel Group AS, inkl. datterselskaper	500	199
Øvrig gjeld nærstående	4	2
Sum kortsiktig gjeld nærstående parter	<u>504</u>	<u>200</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

2023

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	2023	2022
Lønnskostnad	2	163 490	159 740
Annen driftskostnad	2	204 965	129 734
Sum driftskostnader		368 455	289 474
Driftsresultat		-368 455	-289 474
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	3, 4	4 386 900	8 381 573
Annen finanskostnad	5	23 500	6 750 498
Resultat av finansposter		4 363 400	1 631 075
Resultat før skattekostnad		3 994 945	1 341 601
Skattekostnad på resultat	6	882 267	570 262
Årsresultat		3 112 678	771 339
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		3 112 678	771 339
Sum overføringer		3 112 678	771 339



Balanse
Norlandia Holding AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	7	96 489 220	93 361 184
Lån til foretak i samme konsern	3	52 606 148	52 606 148
Investeringer i tilknyttet selskap	8	1	1
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3	2 260 708	1 749 364
Investeringer i aksjer og andeler	9	3 689 001	1 906 066
Sum finansielle anleggsmidler		155 045 079	149 622 764
Sum anleggsmidler		155 045 079	149 622 764
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Andre kortsiktige fordringer		0	1
Konsernfordringer	3	7 670 290	10 170 714
Sum fordringer		7 670 290	10 170 715
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 821 649	2 225 458
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		3 821 649	2 225 458
Sum omløpsmidler		11 491 939	12 396 173
Sum eiendeler		166 537 018	162 018 937



Balanse
Norlandia Holding AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	10	86 652 000	86 652 000
Overkurs		60 699 600	60 699 600
Sum innskutt egenkapital		<u>147 351 600</u>	<u>147 351 600</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital		15 025 923	11 913 245
Sum opptjent egenkapital		<u>15 025 923</u>	<u>11 913 245</u>
Sum egenkapital	11	<u>162 377 523</u>	<u>159 264 845</u>
Gjeld			
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		2 224	2 253
Skyldig offentlige avgifter		6 968	19 740
Kortsiktig konserngjeld	3	4 010 303	2 592 099
Annen kortsiktig gjeld	2	140 000	140 000
Sum kortsiktig gjeld		<u>4 159 495</u>	<u>2 754 092</u>
Sum gjeld		<u>4 159 495</u>	<u>2 754 092</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>166 537 018</u>	<u>162 018 937</u>

Oslo, 07.03.2024
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)

	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
+/- Resultat før skattekostnad	3 995	1 342
- Periodens betalte skatt	0	0
- Tap/ gevinst ved salg av anleggsmidler/ aksjer	-45	650
+ Ordinære avskrivninger/nedskrivninger	0	0
+/- Endring kundefordringer	0	0
+/- Endring leverandørgjeld	0	-2
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter	-13	12
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>3 938</u>	<u>2 002</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	-1 838	-86
- Endring andre investeringer	-411	3 672
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>-2 250</u>	<u>3 587</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	-3 128	-2 022
Konsernbidrag	0	0
Utbytte	0	0
Innbetalinger av egenkapital	0	0
Egenkapitaleffekt	0	0
Netto endring konsernmellomværende	3 036	-2 544
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>-92</u>	<u>-4 566</u>
= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	1 596	1 023
+ Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 1.1.	<u>2 225</u>	<u>1 203</u>
= Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 31.12.	<u>3 822</u>	<u>2 225</u>



Noter til regnskapet 2023

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. 31.12.2023 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 2023

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

Ytelser til ledende personer	Styre
Styrehonorar	140 000
Sum	140 000

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 2023 utgjør kr 172 628,- ekskl. mva.

Revisjon inkl. teknisk regnskapsbistand	172 628
Sum	172 628

Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
Langsiktige fordringer på foretak i samme konsern	52 606 148	52 606 148
Langsiktige fordringer på tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	2 260 708	1 749 364
Kortsiktige fordringer på foretak i samme konsern	7 670 290	10 170 714
Langsiktig gjeld til foretak i samme konsern	0	0
Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	4 010 303	2 592 099

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

	2023	2022
Mottatt konsernbidrag	0	5 500 000
Renter og andre finansinntekter	616 400	302 073
Renteinntekt konsernselskap	3 770 500	2 579 500
Sum finansinntekter	4 386 900	8 381 573

Note 5 Finanskostnader

	2023	2022
Rentekostnader konsernselskap	0	0
Nedskrivning andre aksjer	-29 096	299 999
Tap ved salg aksjer	44 596	650 499
Nedskrivning andre langsiktige fordringer	0	5 800 000
Annen finanskostnad	8 000	0
Sum finanskostnader	23 500	6 750 498



Noter til regnskapet 2023

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	882 267	570 262
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	882 267	570 262
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	3 994 945	1 341 601
Permanente forskjeller	15 358	1 250 498
Avgitt konsernbidrag	-4 010 303	-2 592 099
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	882 267	570 262
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-882 267	-570 262
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

	2023	2022	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 01.01.2023	152 702 903
Årets resultat	5 342 247
Avgitt konsernbidrag	0
Mottatt konsernbidrag	3 128 036
Egenkapital per 31.12.2023	161 173 185
Datterselskapets navn	Norlandia Utvikling AS
Forretningskontor	Rådhusgata 23, 0158 Oslo
Eierandel	100%
Egenkapital per 01.01.2023	8 054 657
Årets resultat	-2 203 632
Egenkapital per 31.12.2023	5 851 025



Noter til regnskapet 2023

<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>			
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 %	-727 090	503 791

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		



Noter til regnskapet 2023

Note 10 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 %
Pioneer Property Group ASA	20 431 237	23,58 %
Norlandia Fastigheter AB	10 970 139	12,66 %
HI Capital AS	8 188 673	9,45 %
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	3 800 413	4,39 %
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	35 248 733	40,7 %
Kristian A. Adolfson	styremedlem/daglig leder	34 236 489	40,7 %
Geir Hjorth	styremedlem	420 085	0,5 %

Note 11 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2023	86 652 000	60 699 600	11 913 245	159 264 845
Årets resultat			3 112 678	3 112 678
Pr 31.12.2023	86 652 000	60 699 600	15 025 923	162 377 523



Bragernes Torg 2A
3017 Drammen
www.bdo.no

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 2023, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, Alternativ 2 herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen per 31. desember 2023 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 2023 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

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

side 1 av 2

Penneo Dokumentnr: CQ8DB-QEOZW-BB/HW-6325M-5EEAG-MAE51



- 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)

Peirneo Dokumentnøkkel: C08DB-QFOZW-66Y1HW-6325/M-5EEAG-MAE51



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende porter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle dataer og innholdet i dette dokument."

Kåre Rødssæteren

Partner

Serienummer: UN:NO-9578-5993-4-715257

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-07 10:53:42 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CQ8DB-QEQZW-88YHW-6325M-5EEA6-MAE51

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>