



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	976 657 438
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	NORLANDIA EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Rådhusgata 23 0158 OSLO

### Regnskapsår

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

### Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Vidar Hov
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	18.03.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.03.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	12	3 848 640	3 892 675
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 848 640</b>	<b>3 892 675</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	3 842 997	3 673 836
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	0	71 289
Annen driftskostnad	3	2 129 518	2 000 853
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 972 515</b>	<b>5 745 978</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 123 875</b>	<b>-1 853 303</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	13	103 242 990	23 984 391
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>103 242 990</b>	<b>23 984 391</b>
Annen finanskostnad	14	13 220 139	13 642 389
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>13 220 139</b>	<b>13 642 389</b>
<b>Netto finans</b>		<b>90 022 851</b>	<b>10 342 002</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>87 898 976</b>	<b>8 488 699</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	2	1 613 856	2 737 580
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>86 285 120</b>	<b>5 751 119</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>86 285 120</b>	<b>5 751 119</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		6 167 230	
Avsatt til annen egenkapital		80 117 891	5 751 119
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>86 285 121</b>	<b>5 751 119</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	88 549 363	90 643 186
Lån til foretak i samme konsern	11	367 333 062	191 915 637
Investeringer i tilknyttet selskap	7	79 619 000	4 150 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	11	10 111 375	8 400 753
Andre fordringer		2 513 955	2 399 020
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>548 126 755</b>	<b>297 508 596</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>548 126 755</b>	<b>297 508 596</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		46 589 342	11 710 944
Konsernfordringer	11	28 811 085	28 332 136
<b>Sum fordringer</b>		<b>75 400 427</b>	<b>40 043 080</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4	18 365 841	11 637 167
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>18 365 841</b>	<b>11 637 167</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>93 766 268</b>	<b>51 680 247</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>641 893 023</b>	<b>349 188 843</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	35 000 000	35 000 000



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>35 000 000</b>	<b>35 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		101 475 079	22 357 187
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>101 475 079</b>	<b>22 357 187</b>
<b>Sum egenkapital</b>	9	<b>136 475 079</b>	<b>57 357 187</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	2	514 126	639 745
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>514 126</b>	<b>639 745</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	463 000 000	273 000 000
Langsiktig konserngjeld	11	23 000 000	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>486 000 000</b>	<b>273 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>486 514 126</b>	<b>273 639 745</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		320 286	279 758
Skyldige offentlige avgifter		282 940	274 497
Kortsiktig konserngjeld	11	16 661 775	16 433 510
Annen kortsiktig gjeld		1 638 817	1 204 145
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>18 903 818</b>	<b>18 191 910</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>505 417 944</b>	<b>291 831 655</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>641 893 023</b>	<b>349 188 842</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	18	44 524 394	40 752 706
Annen driftsinntekt	19	1 111 000	1 018 955
<b>Sum inntekter</b>		<b>45 635 394</b>	<b>41 771 661</b>
<b>Kostnader</b>			
Personalkostnader	21	3 842 997	3 673 836
Driftskostnader eiendom	20	12 584 230	11 495 590
Andre driftskostnader	20	1 748 796	3 636 284
Verdiendring investeringseiendom	7	-25 263 993	25 106 903
<b>Sum kostnader</b>		<b>-7 087 970</b>	<b>43 912 613</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>52 723 364</b>	<b>-2 140 952</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Resultatandel tilknyttet selskap	9	605 754	130 180
Finansinntekter	22	22 957 268	2 670 519
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>23 563 022</b>	<b>2 800 699</b>
Finanskostnader	22	12 852 017	9 865 049
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>12 852 017</b>	<b>9 865 049</b>
<b>Netto finans</b>		<b>10 711 005</b>	<b>-7 064 350</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>63 434 369</b>	<b>-9 205 302</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	23	-7 600 837	-4 395 986
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>71 035 206</b>	<b>-4 809 316</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>71 035 206</b>	<b>-4 809 316</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	16	5 515 892	1 941 741
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>5 515 892</b>	<b>1 941 741</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investerings eiendom	7	685 950 000	500 550 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>685 950 000</b>	<b>500 550 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	24		22 065 176
Investeringer i tilknyttet selskap	9	80 204 934	4 130 180
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	24	10 111 375	8 400 753
Andre fordringer		2 513 955	2 399 020
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>92 830 264</b>	<b>36 995 129</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>784 296 156</b>	<b>539 486 870</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	11,24	54 639 221	15 532 956
Konsernfordringer			5 539 493
<b>Sum fordringer</b>		<b>54 639 221</b>	<b>21 072 449</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	23 123 346	19 681 887
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>23 123 346</b>	<b>19 681 887</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>77 762 567</b>	<b>40 754 336</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>862 058 723</b>	<b>580 241 206</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	13	35 000 000	35 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>35 000 000</b>	<b>35 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	13	251 119 144	191 870 421
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>251 119 144</b>	<b>191 870 421</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>286 119 144</b>	<b>226 870 421</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	15	67 960 378	71 987 064
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>67 960 378</b>	<b>71 987 064</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	449 680 554	264 287 226
Langsiktig konserngjeld		23 000 000	
Øvrig langsiktig gjeld		1 632 405	3 360 718
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>474 312 959</b>	<b>267 647 944</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>542 273 337</b>	<b>339 635 008</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Første års avdrag langsiktig gjeld	14	13 319 446	8 712 774
Kortsiktig konserngjeld		3 350 070	
Annen kortsiktig gjeld	17	16 996 727	5 023 002
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>33 666 243</b>	<b>13 735 776</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>575 939 580</b>	<b>353 370 784</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>862 058 724</b>	<b>580 241 205</b>

# NORLANDIA EIENDOM AS

## KONSERN

**2021**

Org.nr. 976 657 438

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

**Norlandia**  
Eiendom AS



## NORLANDIA EIENDOM AS

### ÅRSBERETNING 2021

#### Selskapets virksomhet

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

Ved årsskiftet eide konsernet 17 eiendommer, hvorav 12 er utleid til nærstående part.

#### Vesentlig hendelser i 2021

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

Konsernet har i 2021 gjennomført flere vedlikeholds- og renoveringsprosjekter og det er kostnadsført og aktivert til sammen ca. kr. 16,5 mill. på disse prosjektene.

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

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

#### Resultatregnskap og egenkapital

Konsernet hadde i 2021 inntekter på til sammen kr. 45,6 mill. Dette består av leieinntekter på kr. 44,5 mill. samt andre inntekter på kr. 1,1 mill. Driftskostnader tilknyttet eiendommene utgjorde kr. 12,6 mill.

Konsernets årsresultat før skatt viser et overskudd på kr. 63,4 mill. Konsernresultat etter skatt viser et overskudd på kr. 71 mill.

Totalkapitalen i konsernet pr. 31.12.21 var kr. 862 mill. og bokført egenkapital var kr. 286,1 mill. Dette gir en egenkapitalandel på 33,2 %.

Morselskapets regnskap viser et overskudd på kr. 86,3 mill. Morselskapet hadde ved årsskiftet en bokført egenkapital på kr. 136,5 mill., herav utgjør fri egenkapital kr. 101,5 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. 31.12.21 kr. 686 mill.

Konsernets totale rentebærende gjeld var ved årsskiftet kr. 463 mill. Hele lånebeløpet har flytende rente og effektiv rente inkl. margin var ved årsskiftet 3,18 % p.a. Konsernet har pr. 31.12.21 en gjeldsgrad på 60,6 % (i hht. definisjon i note 4).

## Risikoforhold

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

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

Etter styrets vurdering er selskapets valutarisiko minimal.

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

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

## Arbeidsmiljø og likestilling

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

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

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

## Ytre miljø

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



### **Fremtidsutsikter**

Konsernet har hatt et gjennomsnittlig driftsresultat før verdiendring siste 3 år på kr. 23,9 mill. Styret forventer et driftsresultat før verdiendringer på omtrent samme nivå fremover men det presiseres at det er betydelig usikkerhet knyttet til vurderinger av fremtidige forhold. Noen forhold som kan påvirke konsernets inntjeningssevne er:

- Utviklingen i hotellmarkedet - ca. 85 % av konsernets leieinntekter kommer fra eiendommer utleid til hotell.
- Leietakernes soliditet - de fleste hotelleiendommene er utleid til Norlandia Hotel Group som er en del av et stort konsern slik at denne risikoen anses som mindre enn om man hadde mange små leietakere.
- Rentenivået vil kunne påvirke både resultatene fremover og verdien på konsernets eiendommer.

### **Styre, administrasjon og ansatte**

Selskapets styre har i 2021 bestått av Roger Adolfsen (styreleder), Kristian A. Adolfsen og Johnny R. Sundal.

Gjennomsnittlig antall årsverk har i 2021 vært 3.

### **Fortsatt drift og disponering av resultat**

Årsregnskapet for 2021 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift, og styret bekrefter at denne forutsetningen er tilstede.

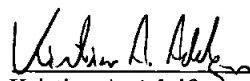
Etter ledelsens oppfatning gir det fremlagte regnskapet et rettviseende bilde av resultatet i 2021 og selskapets økonomiske stilling pr. 31.12.21.

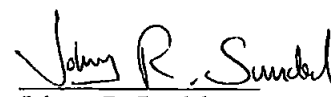
Morselskapets resultatregnskap viser et overskudd på kr. 86.285.121,- som foreslås avsatt til annen egenkapital.

Oslo, 18. mars 2022

I styret for Norlandia Eiendom AS

  
Roger Adolfsen  
Styreleder

  
Kristian A. Adolfsen  
Styremedlem

  
Johnny R. Sundal  
Styremedlem/adm.dir.



## NORLANDIA EIENDOM - KONSERN

### RESULTATREGNSKAP

		<i>Konsern</i>	
	Note	2021	2020
DRIFTSINNETEKTER			
Leieinntekter	18	44 524 394	40 752 706
Andre inntekter	19	1 111 000	1 018 955
SUM DRIFTSINNETEKTER		<u>45 635 394</u>	<u>41 771 661</u>
DRIFTSKOSTNADER			
Driftskostnader eiendom	20	12 584 230	11 495 590
Personalkostnader	21	3 842 997	3 673 836
Andre driftskostnader	20	1 748 796	3 636 284
SUM DRIFTSKOSTNADER		<u>18 176 023</u>	<u>18 805 710</u>
DRIFTSRESULTAT FØR VERDIENDRINGER INVESTERINGSEIENDOM		<u>27 459 371</u>	<u>22 965 951</u>
VERDIENDRING INVESTERINGSEIENDOM	7	<u>25 263 993</u>	<u>-25 106 903</u>
SUM DRIFTSRESULTAT		<u>52 723 364</u>	<u>-2 140 952</u>
FINANSINNETEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Resultatandel tilknyttet selskap	9	605 754	130 180
Finansinntekter	22	22 957 268	2 670 519
Finanskostnader	22	-12 852 017	-9 865 049
NETTO RESULTAT AV FINANSPOSTER		<u>10 711 005</u>	<u>-7 064 349</u>
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		<u>63 434 369</u>	<u>-9 205 302</u>
Skattekostnad	23	-7 600 837	-4 395 986
RESULTAT ETTER SKATT		<u>71 035 207</u>	<u>-4 809 316</u>
ANDRE INNETEKTER OG KOSTNADER			
Omregningsdifferanser		<u>0</u>	<u>0</u>
PERIODENS TOTALRESULTAT		<u>71 035 207</u>	<u>-4 809 316</u>



## NORLANDIA EIENDOM - KONSERN

### BALANSE

	Note	Konsern	
		2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Utsatt skattefordel	16	5 515 892	1 941 741
Investerings eiendom	7	685 950 000	500 550 000
Driftsløsøre, inventar o.l.	8	0	0
Investeringer i tilknyttede selskap	9	80 204 934	4 130 180
Lån til selskap i morkonsern	24	0	22 065 176
Lån til tilknyttede selskap morkonsern	24	10 111 375	8 400 753
Aksjer i andre selskaper		0	0
Andre langsiktige fordringer		<u>2 513 955</u>	<u>2 399 020</u>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<u>784 296 156</u>	<u>539 486 870</u>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Andre kortsiktige fordringer	11,24	54 639 221	15 532 956
Fordring på selskap i morkonsern		0	5 539 493
Kontanter og kontantekvivalenter	12	<u>23 123 346</u>	<u>19 681 887</u>
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<u>77 762 568</u>	<u>40 754 336</u>
<b>SUM EIENDELER</b>		<u>862 058 724</u>	<u>580 241 206</u>




## NORLANDIA EIENDOM - KONSERN


## BALANSE

		Konsern	
	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
<u>Innskutt egenkapital</u>			
Aksjekapital	13	35 000 000	35 000 000
Sum innskutt egenkapital		<u>35 000 000</u>	<u>35 000 000</u>
<u>Annen egenkapital</u>			
Annen egenkapital	13	251 119 144	191 870 421
Sum annen egenkapital		<u>251 119 144</u>	<u>191 870 421</u>
SUM EGENKAPITAL		<u>286 119 144</u>	<u>226 870 421</u>
GJELD			
<u>Langsiktig gjeld</u>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	449 680 554	264 287 226
Utsatt skatt	15	67 960 378	71 987 064
Lån fra selskap i morkonsern		23 000 000	0
Annen langsiktig gjeld		1 632 405	3 360 718
Sum annen langsiktig gjeld		<u>542 273 337</u>	<u>339 635 008</u>
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Første års avdrag langsiktig gjeld	14	13 319 446	8 712 774
Gjeld på selskap i morkonsern		3 350 070	0
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	17	16 996 727	5 023 002
Sum kortsiktig gjeld		<u>33 666 243</u>	<u>13 735 776</u>
SUM GJELD		<u>575 939 580</u>	<u>353 370 785</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>862 058 724</u>	<u>580 241 206</u>

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

  
Roger Adolfsen  
styrets leder

  
Kristian A. Adolfsen  
styremedlem

  
Johnny R. Sundal  
styremedlem / adm.dir.



## NORLANDIA EIENDOM AS - KONSERN

### Oppstilling over endring i egenkapital

	Note	Innskutt egenkapital		Annent EK	Sum
		Aksjekapital	Overkursfond	Opptjent EK	Egenkapital
Sum pr. 01.01.2021		35 000	0	191 870	226 870
Utbytte/konsernbidrag	13	0	0	-11 786	-11 786
Årets resultat		0	0	71 035	71 035
Konsernbidrag		0	0	0	0
Andre inntekter og kostnader		0	0	0	0
Effekt tilgang IFRS		0	0	0	0
Sum pr. 31.12.2021		35 000	0	251 119	286 119

	Note	Innskutt egenkapital		Annent EK	Sum
		Aksjekapital	Overkursfond	Opptjent EK	Egenkapital
Sum pr. 01.01.2020		35 000	0	210 180	245 180
Utbytte/konsernbidrag	13	0	0	-13 500	-13 500
Årets resultat		0	0	-4 809	-4 809
Konsernbidrag		0	0	0	0
Andre inntekter og kostnader		0	0	0	0
Effekt tilgang IFRS		0	0	0	0
Sum pr. 31.12.2020		35 000	0	191 870	226 870



## NORLANDIA EIENDOM - KONSERN

### KONTANSTRØMOPPSTILLING

	Note	2021	2020
<b>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad:		63 434	-9 205
Justert for:			
Avskrivninger	8	0	71
Endringer i virkelig verdi investeringseiendom	7	-25 264	25 107
Resultatandel tilknyttet selskap		-606	-130
Finansposter	22	8 660	7 580
<b>Kontantstrøm før endring i arbeidskapital</b>		<b>46 224</b>	<b>23 423</b>
Endring i arbeidskapital			
Kundefordringer og andre fordringer		-40 817	-4 451
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld		11 983	-2 636
Endring i andre tidsavgrensingsposter		0	0
betalte skatter		0	0
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>17 391</b>	<b>16 336</b>
<b>Kontantstrømmer knyttet til anskaffelse av eiendom</b>			
Kjøp og påkostning av eiendom	7	-258 136	-7 457
Salg av eiendom	7	98 000	0
Netto finansielle investeringer		-75 584	-4 408
Mottatte renter	22	1 195	1 458
<b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-234 525</b>	<b>-10 407</b>
<b>Kontantstrøm fra finanseringsaktiviteter</b>			
Optak av nye lån		190 000	0
Netto nedbetaling av lån		-1 728	-2 645
Endring gjeld til morkonsern		53 955	7 503
Utbetalt konsernbidrag	13	-11 796	-13 500
Betalte renter	22	-9 855	-9 038
<b>Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>220 576</b>	<b>-17 681</b>
<b>Netto endring i kontanter og likvider</b>		<b>3 441</b>	<b>-11 752</b>
Åpningsbalanse kontanter og likvider		19 682	31 434
<b>Kontanter og likvide midler ved periodens slutt</b>		<b>23 123</b>	<b>19 682</b>
Herav bundne kontanter og likvide midler		157	150



## NORLANDIA EIENDOM AS

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

#### 1 Generell informasjon

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

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

Regnskapet ble godkjent for offentliggjøring av styret den 18.03.2022.

#### 2 Regnskapsprinsipper

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

##### 2.1 Hovedprinsipper

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

Konsernregnskapet baseres på historisk kost prinsippet med følgende unntak:

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

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



NORLANDIA EIENDOM AS

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

## 2.2 Endring av regnskapsprinsipper

### *Nye og endrede standarder implementert av konsernet*

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

### *Nye og endrede standarder som ikke er implementert av konsernet*

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

## 2.3 Konsolidering og virksomhetssammenslutninger

### *Datterselskap*

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

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

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

### *Kjøp av datterselskaper / virksomhetskjøp*

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

### *Goodwill*

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

Ved investering i tilknyttede selskaper er goodwill inkludert i investeringens balanseførte verdi. Goodwill føres i balansen til anskaffelseskost, fratrukket eventuelle akkumulerte nedskrivninger. Goodwill avskrives ikke, men testes minst årlig for verdifall. Negativ goodwill inntektsføres på oppkjøpstidspunktet.

### *Kjøp av selskaper som ikke anses som virksomhetskjøp*

Kjøp av selskaper som ikke inkluderer tilstrekkelig aktivitet til å anses som en virksomhet, behandles som kjøp av eiendeler. Anskaffelseskost blir da allokert til de overtatte eiendelene i sin helhet, det beregnes ikke utsatt skatt i sin helhet, og det beregnes ikke utsatt skatt på forskjeller som oppstår ved førstegangsinnregning av kjøp.

### *Investeringer i tilknyttede selskaper*

Tilknyttede selskaper er enheter hvor konsernet har betydelig innflytelse, men ikke kontroll (normalt ved eierandel på mellom 20% og 50%), over den finansielle og operasjonelle styringen. Tilknyttede selskaper inngår i konsernregnskapet fra det tidspunktet konsernet oppnår vesentlig innflytelse, og frem til det tidspunktet konsernet mister den betydelige innflytelsen.

Tilknyttede selskaper innregnes etter egenkapitalmetoden. Konsernets andel av resultatet i tilknyttede selskaper justert for effekten av eventuelle mer-/mindreverdi på kjøpstidspunktet inngår på egen linje i resultatregnskapet.

Konsernets andel av egenkapitalen i tilknyttede selskaper justert for eventuelle mer-/mindreverdi og eventuell goodwill presenteres på egen linje i balansen.

### *Eliminering av transaksjoner ved konsolidering*

Konserninterne transaksjoner og 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.



## NORLANDIA EIENDOM AS

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

#### 2.4 Valuta

Konsernet presenterer sitt regnskap i NOK. Dette er også morselskapets funksjonelle valuta. Hvert selskap i konsernet definerer sin egen funksjonelle valuta. Funksjonell valuta er den valutaen i de økonomiske omgivelsene som selskapet opererer i. Utenlandsk valuta er annen valuta en den funksjonelle valutaen for den aktuelle enheten.

Transaksjoner i utenlandsk valuta bokføres i funksjonell valuta til valutakurs på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til valutakurs på balansedagen. Alle effekter av valutaomregninger resultatføres dersom de ikke inngår som en del av nettoinvestering i utenlandsk enhet.

Eiendeler og gjeld i utenlandske virksomheter/enheter omregnes til presentasjonsvalutaen med bruk av den gjeldende valutakursen på balansedagen, resultatposter knyttet til disse enhetene er omregnet til gjennomsnittlig kurs pr kvartal. Omregningsdifferanse som oppstår i forbindelse med omregningen innregnes i andre inntekter og kostnader. Ved avhendelse av utenlandsk virksomhet, resultatføres det akkumulerte beløp som er før over egenkapital som er knyttet til den spesifikke virksomheten.

#### 2.5 Investerings eiendom

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

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

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

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

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

#### 2.6 Driftsmidler

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

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

#### 2.7 Anleggsmidler holdt for salg

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

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



## NORLANDIA EIENDOM AS

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

#### 2.8 Leieavtaler

##### *Når et selskapet i konsernet er utleier:*

Eiendommer utleid ved operasjonell leasing inngår i investeringseiendom i konsernets balanse. Leieinntekter bokføres lineært over leieperioden. Konsernet betaler honorar til rådgivere i forbindelse med fremforhandling av nye leieavtaler med konsernets leietakere. Honorar betalt i forbindelse med fremforhandling av leieavtaler balanseføres sammen med den aktuelle investeringseiendom og amortiseres over leieavtalen.

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

#### 2.9 Goodwill

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

For etterfølgende nedskrivningstesting tilordnes goodwill de kontantgenererende enheter eller grupper av kontant- genererende enheter som forventes å få fordeler av oppkjøpet hvor goodwill oppstod. Hver enhet eller gruppe av enheter hvor goodwill har blitt allokert representerer det laveste nivået i foretaket hvor goodwill følges opp for interne ledelsesformål. Goodwill følges opp for hvert driftssegment.

Nedskrivning vurderes årlig eller oftere om det forekommer hendelser eller endrede omstendigheter som indikerer et mulig verdifall. Balanseført verdi sammenlignes med gjenvinnbart beløp, som er det høyeste av bruksverdi og virkelig verdi, fratrukket salgsutgifter. Eventuell nedskrivning kostnadsføres og blir ikke reversert i påfølgende perioder.

#### 2.10 Nedskrivning av ikke finansielle eiendeler

Immatrielle eiendeler med ubestemt utnyttbar levetid og goodwill avskrives ikke, men testes årlig for verdifall.

Varige driftsmidler og immatrielle eiendeler som avskrives vurderes for verdifall når det foreligger indikatorer på at fremtidig inntjening ikke kan forsvare eiendelens balanseførte beløp. Forskjellen mellom balanseført verdi og gjenvinnbart beløp resultatføres som nedskrivning. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av virkelig verdi fratrukket salgsutgifter og bruksverdi. Ved vurdering av verdifall grupperes anleggsmidlene på det laveste nivået der det er mulig å skille ut uavhengige inngående kontantstrømmer (kontantgenererende enheter). Ved hver rapporteringsdato vurderes mulighetene for reversering av tidligere nedskrivninger på ikke finansielle eiendeler (unntatt goodwill).

#### 2.11 Finansielle instrumenter

Et finansielt instrument er enhver kontrakt som gir opphav til en finansiell eiendel for et foretak og en finansiell forpliktelse eller et egenkapitalinstrument for et annet foretak.

##### *Finansielle eiendeler*

Konsernets finansielle eiendeler er: kundefordringer, og kontanter og kontantekvivalenter. Klassifiseringen av finansielle eiendeler ved førstegangsinnregning avhenger av karakteristika ved de kontraktmessige kontantstrømmene til eiendelen, og hvilken forretningsmodell konsernet legger til grunn i styringen av sine finansielle eiendeler. Med unntak for kundefordringer som ikke har et betydelig finansieringselement, innregner konsernet en finansiell eiendel til virkelig verdi tillagt, hvis den finansielle eiendelen ikke er målt til virkelig verdi med verdiendringer over andre inntekter og kostnader, transaksjonskostnader.

Konsernet klassifiserer sine finansielle eiendeler som finansielle eiendeler målt til amortisert kost

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



## NORLANDIA EIENDOM AS

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

#### *Finansielle eiendeler målt til amortisert kost*

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

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

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

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

#### *Fraregning av finansielle eiendeler*

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

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

#### *Finansielle forpliktelser*

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

#### *Lån og forpliktelser*

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

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

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

#### *Fraregning av finansielle forpliktelser*

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

## 2.12 Kundefordringer

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

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

## 2.13 Kontanter og kontantekvivalenter

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



## NORLANDIA EIENDOM AS

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

#### 2.14 Egenkapital

Ordinære aksjer klassifiseres som egenkapital. Kostnader som er direkte knyttet til utstedelse av nye aksjer eller opsjoner vises som fradrag i egenkapitalen, netto etter skatt, fra proveny. Egne egenkapitalinstrumenter som blir tilbakekjøpt (egne aksjer) blir innregnet til kostpris og blir presentert som reduksjon av egenkapital. Gevinst eller tap blir ikke resultatført som følge av kjøp, salg, utstedelse eller sletting av konsernets egne egenkapitalinstrumenter. Enhver differanse mellom balanseført verdi og vederlaget, dersom utstedt på nytt, blir innregnet i annen egenkapital. Stemmerettigheter knyttet til egne aksjer blir annullert og det blir ikke avsatt utbytte til egne aksjer.

Minoritetsinteressen inngår i egenkapitalen. Minoritetsinteressen måles initielt til virkelig verdi av netto eiendeler ved oppkjøp inkludert eventuell goodwill. Minoriteten tilskrives sin forhåndsmessige andel av resultatet i de aktuelle datterselskapene. Kjøp og salg av aksjer til/fra minoritet regnskapsføres som en egenkapitaltransaksjon. Forskjeller mellom forholdsmessig andel bokførte verdier og transaksjonspris belastes/godskrives majoritetens andel av egenkapital.

#### 2.15 Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld

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

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

#### 2.16 Lån

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

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

#### 2.17 Lånekostnader

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

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

Alle andre rentekostnader kostnadsføres i den perioden de påløper.

#### 2.18 Betalbar skatt og utsatt skatt

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

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



## NORLANDIA EIENDOM AS

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

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

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

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

#### 2.19 Avsetninger

Konsernet regnskapsfører avsetninger for miljømessige tilbakeføringer, restruktureringer og rettslige krav når det eksisterer en juridisk eller selvpålagt forpliktelse som følge av tidligere hendelser, der det er sannsynlighetsovervekt for at forpliktelsen vil komme til oppgjør ved en overføring av økonomiske ressurser, og forpliktelsens størrelse kan estimeres med tilstrekkelig grad av pålitelighet. Avsetning for restrukturingskostnader omfatter termineringsgebyr på leiekontrakter og sluttvederlag til ansatte. Det avsettes ikke for fremtidige driftstap.

I tilfeller hvor det foreligger flere forpliktelser av samme natur, fastsettes sannsynligheten for at forpliktelsene vil komme til oppgjør ved å vurdere forpliktelsene av denne typen under ett. Det gjøres derfor en avsetning selv om sannsynligheten for oppgjør knyttet til det enkelte forholdet kan være lav.

Avsetninger måles til nåverdien av forventede utbetalinger for å innfri forpliktelsen. Det benyttes en diskonteringsats før skatt som reflekterer nåværende markedssituasjon og risiko spesifikk for forpliktelsen. Økningen i forpliktelsen som følge av endret tidsverdi føres som finanskostnad.

#### 2.20 Inntektsføring

Inntekter inkluderer leieinntekter, servicehonorar og forvaltningshonorar fra eiendommene. Leieinntekter fra investeringseiendommer inntektføres i takt med utleieperioden. Inntekter som oppstår ved viderefakturering av kostnader til leietakere inntektføres i den perioden de kontraktsmessig innvinnes.

#### 2.21 Eiendomsrelaterte kostnader og andre driftskostnader

Utgifter direkte knyttet til drift av eksisterende eiendommer presenteres som eiendomsrelaterte kostnader, øvrige utgifter presenteres som administrasjonskostnader. Utgiftene kostnadsføres etter hvert som de påløper.

#### 2.22 Ytelser til ansatte

##### Pensjonsordninger

Konsernet har ulike pensjonsordninger. Pensjonsordningene er generelt finansierte gjennom innbetalinger til forsikringsselskaper. Konsernets pensjonsordninger er innskuddsplaner. I henhold til lov om obligatorisk tjenestepensjon har alle konsernets ansatte i Norge pensjonsordninger som minst ivaretar lovens krav.



## NORLANDIA EIENDOM AS

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

#### Innskuddsbaserte pensjonsordninger

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

#### Overskuddsdeling og bonusplaner

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

### 2.23 Renteinntekter

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

### 2.24 Klassifisering av eiendeler og gjeld

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

### 2.25 Utdeling av utbytte

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



NORLANDIA EIENDOM AS

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

### 3 Finansiell risikostyring

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

Risikostyringen gjennomføres av konsernledelsen.

#### *Markedsrisiko*

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

#### *Renterisiko*

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

Konsernets eksponeringer i forhold til renterisiko er i hovedsak knyttet til langsiktig finansiering (note 14). Lån med flytende rente medfører at konsernet er eksponert mot svingninger i fremtidige konstantstrømmer i form av løpende rentebetalinger.

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

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

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

	2021	2020
Banklån	3,18 %	2,88 %



## NORLANDIA EIENDOM AS

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

#### **Kredittrisiko**

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

Eksposeringen mot kredittrisiko var ved utgangen av året som følger:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Lån til tilknyttede selskaper	10 111	8 401
Andre langsiktige fordringer	2 514	2 399
Kundefordringer	263	323
Andre kortsiktige fordringer	54 377	15 210
Bankinnskudd	23 123	19 682
Total eksponering	<u>90 388</u>	<u>46 015</u>

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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Total eksponering	90 388	46 015
Utestående mot tilknyttede selskaper	10 111	8 401
Utestående mot nærstående	54 967	14 914
Bankinnskudd	23 123	19 682
Total eksponering etter nærstående og bankinnskudd	<u>2 186</u>	<u>3 018</u>

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Total eksponering etter nærstående og bankinnskudd	2 186	3 018
Andel forfalt krav	0	0
Ferske krav (ikke forfalt)	<u>2 186</u>	<u>3 018</u>

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



## NORLANDIA EIENDOM AS

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

#### Likviditetsrisiko

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

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

#### Forfallsanalyse pr. 31.12.2021 er som følger:

Eiendeler	Balanseført		Forventet kontantstrøm			
	beløp	1 - 3 mnd	4 - 12 mnd	2023	2024-2026	Etter 5 år
Lån til tilknyttede selskaper i morkonsern	10 111	0	0	0	10 111	0
Andre langsiktige fordringer	2 514	0	0	2 514	0	0
Andre kortsiktige fordringer	54 377	54 377	0	0	0	0
Kundefordringer	263	263	0	0	0	0
Bankinnskudd og kontanter	23 123	23 123	0	0	0	0
	<b>90 388</b>	<b>77 763</b>	<b>0</b>	<b>2 514</b>	<b>10 111</b>	<b>0</b>

Forpliktelser	Balanseført		Forventet kontantstrøm			
	beløp	1 - 3 mnd	4 - 12 mnd	2023	2024-2026	Etter 5 år
Lån til selskap i morkonsern	23 000	0	0	0	0	23 000
Gjeld til kredittinstitusjoner, langsiktig	449 681	0	0	19 917	59 750	370 014
Første års avdrag langsiktig gjeld	13 319	3 000	10 319	0	0	0
Gjeld til kredittinstitusjoner, kortsiktig	0	0	0	0	0	0
Annen langsiktig gjeld	1 632	352	646	205	75	355
Leverandørgjeld	10 649	10 649	0	0	0	0
Gjeld på selskap i morkonsern	3 350	3 350	0	0	0	0
Annen kortsiktig gjeld	6 347	6 027	320	0	0	0
	<b>507 979</b>	<b>23 379</b>	<b>11 286</b>	<b>20 122</b>	<b>59 825</b>	<b>393 368</b>

#### Forfallsanalyse pr. 31.12.2020 er som følger:

Eiendeler	Balanseført		Forventet kontantstrøm			
	beløp	1 - 3 mnd	4 - 12 mnd	2022	2023-2025	Etter 5 år
Lån til selskap i morkonsern	22 065	0	0	0	0	22 065
Lån til tilknyttede selskaper i morkonsern	8 401	0	0	0	8 401	0
Andre langsiktige fordringer	2 399	0	0	1 821	0	578
Andre kortsiktige fordringer	15 210	4 216	10 994	0	0	0
Kundefordringer	323	323	0	0	0	0
Fordringer på selskap i morkonsern	5 539	5 539	0	0	0	0
Bankinnskudd og kontanter	19 682	19 682	0	0	0	0
	<b>73 619</b>	<b>29 760</b>	<b>10 994</b>	<b>1 821</b>	<b>8 401</b>	<b>22 643</b>

Forpliktelser	Balanseført		Forventet kontantstrøm			
	beløp	1 - 3 mnd	4 - 12 mnd	2022	2023-2025	Etter 5 år
Gjeld til kredittinstitusjoner, langsiktig	264 287	0	0	11 617	34 851	217 819
Første års avdrag langsiktig gjeld	8 713	0	8 713	0	0	0
Gjeld til kredittinstitusjoner, kortsiktig	0	0	0	0	0	0
Annen langsiktig gjeld	3 361	436	1 236	1 055	255	380
Leverandørgjeld	1 433	1 433	0	0	0	0
Annen kortsiktig gjeld	3 590	3 281	309	0	0	0
	<b>281 384</b>	<b>5 149</b>	<b>10 258</b>	<b>12 672</b>	<b>35 106</b>	<b>218 199</b>



## NORLANDIA EIENDOM AS

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

#### 4 Kapitalstruktur og kapitalstyring

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

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

Konsernet følger opp kapitalstyringen basert på forholdet mellom netto rentebærende gjeld og totalkapital.

Netto rentebærende gjeld er definert som rentebærende gjeld (kort- og langsiktig), fratrukket kontanter og likvide plasseringer. Totalkapital er beregnet som summen av bokført egenkapital og netto rentebærende gjeld (dvs. ulik totalkapital i balansen).

Målsetningen for 2021 har vært å opprettholde en gjeldsgrad mellom 50% og 70%. Dette er uendret i forhold til tidligere år. Før 2013 så har beregningen vært basert på verdjustert egenkapital og ikke bokført egenkapital. Etter overgangen til IFRS i 2013 har konsernet gått over til å anvende bokført egenkapital, da denne ikke avviker vesentlig fra verdjustert egenkapital.

	2021	2020
Total rentebærende gjeld	463 000	273 000
Kontanter og likvide plasseringer	23 123	19 682
Netto rentebærende gjeld	439 877	253 318
Total egenkapital	286 119	226 870
Totalkapital	725 996	480 189
Gjeldsgrad	60,6 %	52,8 %

#### 5 Regnskapsmessige estimater

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

Ledelsens estimater har største betydning i forhold til følgende forhold:

**(a) Verdssettelse av investeringseiendom**

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

**(b) Skillet mellom påkostninger og vedlikehold på investeringseiendom**

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



## NORLANDIA EIENDOM AS

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

#### 6 Aksjer i datterselskaper

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

#### 7 Investeringseiendom

##### Oversikt over bevegelser i 2021:

	Hotell eiendom	Øvrig eiendom	Totalt
Virkelig verdi ved inngangen av året	432 500	68 050	500 550
<u>Tilgang:</u>			
Kjøp av eiendom	252 809	10	252 819
Påkostninger på eiendom	5 242	75	5 317
Virksomhetskjøp	0	0	0
Kjøp av datterselskap (ikke virksomhetskjøp)	0	0	0
Balanseførte honorarer ved utleie	0	0	0
Aktiverte finansieringskostnader	0	0	0
Overføring til eiendeler holdt for salg	0	0	0
<u>Avgang og andre endringer:</u>			
Salg	-98 000	0	-98 000
Netto endring som følge av justering til virkelig verdi	19 449	5 815	25 264
Omrigningsdifferanser	0	0	0
Virkelig verdi ved utgangen av året	612 000	73 950	685 950
Investeringseiendom klassifisert som holdt for salg	0	0	0
Investeringseiendom holdt under finansiell leasing	0	0	0

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

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

##### Oversikt over bevegelser i 2020:

	Hotell eiendom	Øvrig eiendom	Totalt
Virkelig verdi ved inngangen av året	451 900	66 300	518 200
<u>Tilgang:</u>			
Kjøp av eiendom	0	0	0
Påkostninger på eiendom	7 048	409	7 457
Virksomhetskjøp	0	0	0
Kjøp av datterselskap (ikke virksomhetskjøp)	0	0	0
Balanseførte honorarer ved utleie	0	0	0
Aktiverte finansieringskostnader	0	0	0
Overføring til eiendeler holdt for salg	0	0	0
<u>Avgang og andre endringer:</u>			
Salg	0	0	0
Netto endring som følge av justering til virkelig verdi	-26 448	1 341	-25 107
Omrigningsdifferanser	0	0	0
Virkelig verdi ved utgangen av året	432 500	68 050	500 550



## NORLANDIA EIENDOM AS

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

Investeringseiendom klassifisert som holdt for salg	0	0	0
Investeringseiendom holdt under finansiell leasing	0	0	0

Konsernet har ikke kjøpt eller solgt noen eiendommer i 2020.

#### Resultatposter knyttet til investeringseiendom

	2021	2020
Leieinntekter fra investeringseiendom	44 524	40 753
Kostnader knyttet til utleid eiendom	12 584	11 496
Kostnader knyttet til ikke utleid eiendom	0	0

#### Oversikt input verdsettelse 2021:

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

#### Oversikt input verdsettelse 2020:

	Hotell eiendom	Øvrig eiendom
Verdsettelsesnivå	3	3
Verdsettelsesmodell	DCF	DCF
Verdi 31.12.2020 (tall i hele tusen)	432 500	68 050
Antall kvadratmeter	47 225	3 154
Salgsverdi pr kvm range	2524 - 19165	5538 - 19545
Salgsverdi pr kvm gjennomsnitt	9 158	11 430
Faktisk leie pr. kvm. (range)	253 - 1534	926 - 1522
Faktisk leie pr. kvm (gjennomsnitt)	714	1 395
Markedsleie pr. kvm. (range)	286 - 1529	900 - 1392
Markedsleie pr. kvm. (gjennomsnitt)	763	1 100
Forventet prisstigning	2,00 %	2,00 %
Andel eierkostnader (range)	5,5 - 20,8%	5,0% - 21,4%
Diskonteringsrente (range)	9,1% - 10,7%	7,4% - 14,5%
Diskonteringsrente (gjennomsnitt)	9,56 %	9,20 %



## NORLANDIA EIENDOM AS

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

#### ***Virkelig verdi av investeringseiendom***

Investeringseiendommer vurderes til virkelig verdi basert på innhentede verdivurderinger fra Newsec. Eiendommene verdsettes hovedsaklig gjennom diskontering av fremtidige kontantstrømmer, både kontraktsfestede og forventede. Nøkkelfaktorer er løpende inntekter og utgifter ved eiendommen, markedsleie, diskonteringsrente og inflasjon. Det legges til grunn beliggenhet, attraktivitet, kvalitet, det generelle eiendomsmarkedet og kredittmarkedet, leietakers antatte soliditet og kontraktsstrukturen.

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

#### ***(a) Fremtidige leieinnbetalinger***

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

#### ***(b) Diskonteringsrente***

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

#### ***(c) Eierkostnader***

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



## NORLANDIA EIENDOM AS

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

#### 8 Driftsmidler

Driftsmidler (inkl driftsløsøre, inventar o.l.)

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

#### 9 Tilknyttede selskaper

##### Tilknyttede selskaper 2021:

	Eierandel	Balanseført verdi 01.01	Resultatandel	Tilgang / avgang	Balanseført verdi 31.12
Bondelia Holding AS	30,0 %	0	0	0	0
Pancom AS	22,2 %	0	0	73 423	73 423
Storgata 69 Andenes AS	33,0 %	0	12	2 046	2 058
Strøms Eiendommer AS	50,0 %	4 130	594	0	4 724
Sum		<u>4 130</u>	<u>606</u>	<u>75 469</u>	<u>80 205</u>

##### Tilknyttede selskaper 2020:

	Eierandel	Balanseført verdi 01.01	Resultatandel	Tilgang / avgang	Balanseført verdi 31.12
Bondelia Holding AS	30,0 %	0	0	0	0
Strøms Eiendommer AS	50,0 %	0	130	4 000	4 130
Sum		<u>0</u>	<u>130</u>	<u>4 000</u>	<u>4 130</u>



## NORLANDIA EIENDOM AS

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

#### 10 Finansielle instrumenter

##### Finansielle instrumenter pr. 31.12.2021:

	Finansielle derivater til virkelig verdi over resultatet	Tilgjengelig for salg aksjer	Utlån og fordringer	Finansielle forpliktelser målt til amort kost	Sum
<b>Eiendeler:</b>					
Investeringer i aksjer	0	0	0	0	0
Lån tilknyttede selskap i morkonsern	0	0	10 111	0	10 111
Andre langsiktig fordringer	0	0	2 514	0	2 514
Kundefordringer og andre fordringer	0	0	54 639	0	54 639
Kontanter og kontantekvivalenter	0	0	23 123	0	23 123
Sum finansielle eiendeler	0	0	90 388	0	90 388
<b>Forpliktelser:</b>					
Lån fra selskap i morkonsern	0	0	0	23 000	23 000
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	0	0	0	449 681	449 681
Finansielle derivater	0	0	0	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0	0	1 632	1 632
Gjeld til selskap i morkonsern	0	0	0	3 350	3 350
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	0	0	0	0	0
Første års avdrag langsiktig gjeld	0	0	0	13 319	13 319
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	0	0	0	16 997	16 997
Sum finansielle forpliktelser	0	0	0	507 979	507 979

##### Finansielle instrumenter pr. 31.12.2020:

	Finansielle derivater til virkelig verdi over resultatet	Tilgjengelig for salg aksjer	Utlån og fordringer	Finansielle forpliktelser målt til amort kost	Sum
<b>Eiendeler:</b>					
Investeringer i aksjer	0	0	0	0	0
Lån til selskap i morkonsern	0	0	22 065	0	22 065
Lån tilknyttede selskap i morkonsern	0	0	8 401	0	8 401
Andre langsiktig fordringer	0	0	2 399	0	2 399
Kundefordringer og andre fordringer	0	0	15 533	0	15 533
Fordring til selskap i morkonsern	0	0	5 539	0	5 539
Kontanter og kontantekvivalenter	0	0	19 682	0	19 682
Sum finansielle eiendeler	0	0	73 619	0	73 619
<b>Forpliktelser:</b>					
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	0	0	0	264 287	264 287
Finansielle derivater	0	0	0	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0	0	3 361	3 361
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	0	0	0	0	0
Første års avdrag langsiktig gjeld	0	0	0	8 713	8 713
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	0	0	0	5 023	5 023
Sum finansielle forpliktelser	0	0	0	281 384	281 384

Virkelig verdi av finansielle instrumenter er regnskapsført til amortisert kost.

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



## NORLANDIA EIENDOM AS

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

#### 11 Kundefordringer og andre kortsiktige fordringer

	2021	2020
Kundefordringer	263	323
Andre fordringer	54 377	15 210
Sum fordringer	54 639	15 533

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

#### *Forfalte kundefordringer:*

	2021	2020
Ikke forfalt og innenfor 30 dager	263	323
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
	263	323

#### 12 Bankinnskudd

	2021	2020
Kontanter og bankinnskudd	22 966	19 532
Bundne midler	157	150
Sum	23 123	19 682

	2021	2020
Skattetrekk	157	150
Sperret for husleicavtale	0	0
Andre bundne midler	0	0
Sum	157	150



## NORLANDIA EIENDOM AS

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

#### 13 Aksjekapital, aksjonærer og egenkapital

	2021	2020
Antall ordinære aksjer, pålydende NOK 10,-	3 500 000	3 500 000
Total aksjekapital	35 000	35 000

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

#### Aksjekapitalen i Norlandia Eiendom AS eies ved pr. 31.12.2021 av:

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

#### Utbytte og konsernbidrag

Selskapet har utbetalt følgende utbytte/konsernbidrag:

##### Ordinære aksjer:

	2021	2020
Konsernbidrag	11 786	13 500
	<u>11 786</u>	<u>13 500</u>

Foreslått konsernbidrag til godkjenning i generalforsamlingen (ikke regnskapsført som en forpliktelse pr. 31.12)

2022
8 907
<u>8 907</u>

#### 14 Rentebærende gjeld

	2021	2020
Total rentebærende gjeld til pålydende	463 000	273 000
Andel gjeld som er rentesikret	0	0
Sikringsgrad	0,0 %	0,0 %

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

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

#### Forfallsfordeling langsiktig rentebærende gjeld:

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

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

	2021	2020
Investerings eiendom	679 150	494 550
Driftsmidler	0	0
Sum pantsatte eiendeler	<u>679 150</u>	<u>494 550</u>
Gjeld sikret ved pant	<u>463 000</u>	<u>273 000</u>



## NORLANDIA EIENDOM AS

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

#### Garantiforpliktelser

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

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

## 15 Utsatt skatt

#### Endring i forpliktelser ved utsatt skatt:

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

	Investerings- eiendom	Øvrige poster	Sum
Sum pr. 01.01.2020	-66 775	-9 359	-76 134
Utsatt skatt ved kjøp og salg av selskap	0	0	0
Resultatført utsatt skatt	2 908	1 239	4 147
Føringer direkte mot egenkapitalen	0	0	0
Effekt av endret skattesats	0	0	0
Valutaendringer	0	0	0
Sum pr. 31.12.2020	<u>-63 867</u>	<u>-8 120</u>	<u>-71 987</u>

#### Regnskapsført utsatt skatteforpliktelse:

	2021	2020
Forpliktelser ved utsatt skatt	-67 960	-71 987
	<u>-67 960</u>	<u>-71 987</u>

#### Betalbar skatt i balansen:

	2021	2020
Årets betalbare skatt	0	0
For mye/lite betalt tidligere år	0	0
Sum betalbar skatt	<u>0</u>	<u>0</u>

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

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



## NORLANDIA EIENDOM AS

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

#### 16 Utsatt skattefordel

##### Endring i eiendeler ved utsatt skatt:

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

	Finansielle derivater	Underskudd til fremføring	Avsetninger	Sum
Sum pr. 01.01.2020	0	1 539	154	1 693
Utsatt skatt ved kjøp og salg av selskap	0	0	0	0
Resultatført utsatt skattefordel	0	240	9	249
Effekt av endret skattesats	0	0	0	0
Valutaendringer	0	0	0	0
Sum pr. 31.12.2020	0	1 779	163	1 942

##### Beskrivelse av fremførbart underskudd:

	2021	2020
Ingen forfallsfrist	25 049	8 085
Sum underskudd til fremføring	25 049	8 085

#### 17 Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld

##### Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld er som følger:

	2021	2020
Leverandørgjeld	10 649	1 433
Skyldig offentlige avgifter, skattetrekk og lignende	1 258	965
Annen kortsiktig gjeld	5 089	2 625
Sum	16 997	5 023

#### 18 Leieinntekter

##### Innregnede leieinntekter:

	2021	2020
Innregnet minimumsleie fra minimumsbetaling	39 266	35 999
Innregnet variabel leie	5 258	4 753
Sum leieinntekter	44 524	40 753



## NORLANDIA EIENDOM AS

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

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

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

## 19 Andre inntekter

*Andre inntekter er som følger:*

	2021	2020
Prosjektledelse	189	233
Forretningsførerhonorar	690	600
Øvrige inntekter	232	186
Sum andre inntekter	<u>1 111</u>	<u>1 019</u>

## 20 Driftskostnader eiendom og andre driftskostnader

*Eiendomskostnader:*

	2021	2020
Vedlikeholdskostnader	11 104	10 031
Driftskostnader eiendom	1 481	1 464
Sum eiendomskostnader	<u>12 584</u>	<u>11 496</u>

*Andre driftskostnader:*

	2021	2020
Advokat- og konsulenthonorarer	1 275	1 550
Revisjonshonorarer	398	435
Leiekostnader	438	366
Andre driftskostnader	376	476
Tap på fordringer	-738	739
Avskrivninger	0	71
Sum andre driftskostnader	<u>1 749</u>	<u>3 636</u>

*Konsenet som leietaker - operasjonelle leieavtaler*

Leieavtaler er knyttet til leie av tomter og lokaler.

*Leiekostnad bestod av følgende:*

	2021	2020
Ordinære leiebetalinger	438	366
Sum	<u>438</u>	<u>366</u>

*Fremtidig minimumsutbetalinger knyttet til ikke kansellerbare leieavtaler forfaller som følger:*

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



## NORLANDIA EIENDOM AS

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

#### 21 Lønnskostnader

##### Lønnskostnader er som følger:

	2021	2020
Lønninger	2 988	2 885
Arbeidsgiveravgift	488	441
Pensjonskostnader	342	323
Andre ytelser	24	25
Sum lønnskostnader	3 843	3 674

##### Antall årsverk som har vært sysselsatt i regnskapsåret:

	2021	2020
Norge	3,0	3,0
Sum	3,0	3,0

##### Ytelser til ledende ansatte

	Daglig leder	Styre
Lønn	1 336 310	
Pensjonsutgifter		
Styrehonorar		
Annen godtgjørelse	116 782	
Sum	1 453 092	0

##### Godtgjørelse til revisor:

	2021	2020
Ordinær revisjon	300	293
Teknisk regnskapsbistand	50	62
Andre tjenester	48	79
Sum	398	435

#### 22 Finansinntekter og finanskostnader

##### Finansinntekter er som følger:

	2021	2020
Renteinntekter	1 195	1 458
Renteinntekter konsern	9	794
Gevinst ved realisasjon av aksjer	21 625	0
Andre finansinntekter	129	419
Sum finansinntekter	22 957	2 671

##### Finanskostnader er som følger:

	2021	2020
Rentekostnader fra lån målt til amortisert kost	9 855	9 038
Nedskrivning av finansinvesteringer	1 660	0
Tilbakeført tidligere års nedskrivning av finansinvesteringer	0	0
Andre finanskostnader	1 337	827
Sum finanskostnader	12 852	9 865

##### Rentekostnader:

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



## NORLANDIA EIENDOM AS

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

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

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

## 23 Skattekostnad

#### Skattekostnaden fremkommer som følger:

	2021	2020
Betalbar skatt	0	0
Endring utsatt skattefordel	-3 574	-249
Endring utsatt skatt	-4 027	-4 147
Sum skattekostnad	-7 601	-4 396

	2021	2020
Resultat før skatt	63 434	-9 205
Skattekostnad kalkulert med 22%	13 956	-2 025
Effekt av endret skattesats	0	0
Tilgang utsatt skatt ved kjøp av selskap	0	0
Avgang utsatt skatt ved salg av selskap	-19 868	0
Avgang utsatt skattefordel ved salg av selskap	0	0
Avgitt konsernbidrag til andre konsernselskap	-1 740	-2 595
Ikke skattepliktige inntekter	0	0
Ikke fradragsberettigede kostnader	184	253
Resultat fra tilknyttede selskap	-133	-29
Annet	0	0
Sum skattekostnad	-7 601	-4 396

## 24 Transaksjoner med nærstående

#### Oversikt over transaksjoner med nærstående og eierandeler til nærstående:

Nærstående	Tilknytning	Eierandel i morselskapet Norlandia Holding AS
Kristian Adolfsen	Styremedlem/Administrerende direktør	45,6 %
Roger Adolfsen	Styreleder	45,5 %
Oslo Corporate Holding AS	Kontrolleres av Kristian Adolfsen og Roger Adolfsen	
Oslo Corporate Holding AS	Norlandia Holding AS er tilknyttet selskap	27,5 %
Norlandia Fastigheter AB	Kontrolleres av Kristian Adolfsen og Roger Adolfsen	12,7 %
Norlandia Hotel Group AS	Eies 100 % av Hospitality Invest AS	
Hospitality Invest AS	Kontrolleres av Kristian Adolfsen og Roger Adolfsen	23,6 %
HI Capital AS	Kontrolleres av Kristian Adolfsen og Roger Adolfsen	9,4 %
Tanumstrands Fastighets AB	Kontrolleres av Kristian Adolfsen og Roger Adolfsen	7,7 %
Bearsons AB	Kontrolleres av Kristian Adolfsen og Roger Adolfsen	4,5 %
Kara Invest AS	Eies 100 % av Kristian Adolfsen og Roger Adolfsen	3,9 %
BKN AS	Kontrolleres 50% av Kristian Adolfsen og Roger Adolfsen	
Hotel Stormen AS	Kontrolleres 51% av Kristian Adolfsen og Roger Adolfsen, ref note 14 garantiforpliktelser	

#### Inntekter knyttet til transaksjoner med nærstående selskaper:

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



## NORLANDIA EIENDOM AS

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

#### *Langsiktige fordringer nærstående parter og tilknyttede selskaper:*

	2021	2020
Bondelia Holding AS inkl. datterselskap	10 111	8 401
Lillehammer Prosjektutvikling AS	1 936	1 821
Norlandia Holding AS inkl. datterselskaper	0	22 065
Sum langsiktige fordringer nærstående parter	12 047	32 287

#### *Kortsiktige fordringer nærstående parter og tilknyttede selskaper:*

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

#### *Kortsiktige gjeld nærstående parter:*

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

## 25 Informasjon knyttet til utbruddet av koronaviruset

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

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

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

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

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

## 26 Hendelser etter balansedagen

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



# **Norlandia Eiendom AS**

## **Morselskap**

**2021**

Organisasjonsnummer

**976 657 438**

-Årsberetning (felles for mor og konsern)

- Årsregnskap morselskap

-resultatregnskap

-balanse

-kontantstrømoppstilling

-noter

-Revisjonsberetning (mor og konsern)



## Resultatregnskap

### Norlandia Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Salgsinntekt	12	3 848 640	3 892 675
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b><u>3 848 640</u></b>	<b><u>3 892 675</u></b>
Lønnskostnad	3	3 842 997	3 673 836
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	0	71 289
Annen driftskostnad	3	2 129 518	2 000 853
<b>Sum driftskostnader</b>		<b><u>5 972 515</u></b>	<b><u>5 745 978</u></b>
<b>Driftsresultat</b>		<b><u>-2 123 874</u></b>	<b><u>-1 853 303</u></b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	13	103 242 990	23 984 391
Annen finanskostnad	14	13 220 139	13 642 389
<b>Resultat av finansposter</b>		<b><u>90 022 852</u></b>	<b><u>10 342 002</u></b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b><u>87 898 977</u></b>	<b><u>8 488 699</u></b>
Skattekostnad på ordinært resultat	2	1 613 856	2 737 580
<b>Årsresultat</b>		<b><u>86 285 121</u></b>	<b><u>5 751 119</u></b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag		6 167 230	0
Avsatt til annen egenkapital		80 117 891	5 751 119
<b>Sum overføringer</b>		<b><u>86 285 121</u></b>	<b><u>5 751 119</u></b>



## Balanse Norlandia Eiendom AS

Eiendeler	Note	2021	2020
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	6	88 549 363	90 643 186
Lån til foretak i samme konsern	11	367 333 062	191 915 637
Investeringer i tilknyttet selskap	7	79 619 000	4 150 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	11	10 111 375	8 400 753
Andre langsiktige fordringer		2 513 955	2 399 020
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>548 126 755</b>	<b>297 508 596</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>548 126 755</b>	<b>297 508 596</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Andre kortsiktige fordringer		46 589 342	11 710 944
Konsernfordringer	11	28 811 085	28 332 136
<b>Sum fordringer</b>		<b>75 400 428</b>	<b>40 043 080</b>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	18 365 841	11 637 167
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l</b>		<b>18 365 841</b>	<b>11 637 167</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>93 766 269</b>	<b>51 680 247</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>641 893 024</b>	<b>349 188 843</b>




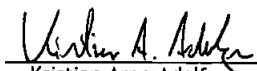
## Balanse

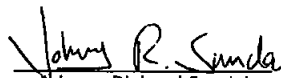
### Norlandia Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	8	35 000 000	35 000 000
Sum innskutt egenkapital		<u>35 000 000</u>	<u>35 000 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital		101 475 079	22 357 187
Sum opptjent egenkapital		<u>101 475 079</u>	<u>22 357 187</u>
Sum egenkapital	9	<u>136 475 079</u>	<u>57 357 187</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	2	514 126	639 745
Sum avsetning for forpliktelser		<u>514 126</u>	<u>639 745</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig konserngjeld	11	23 000 000	0
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	463 000 000	273 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		<u>486 000 000</u>	<u>273 000 000</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		320 286	279 758
Skyldig offentlige avgifter		282 940	274 497
Kortsiktig konserngjeld	11	16 661 775	16 433 510
Annen kortsiktig gjeld		1 638 817	1 204 145
Sum kortsiktig gjeld		<u>18 903 820</u>	<u>18 191 910</u>
Sum gjeld		<u>505 417 946</u>	<u>291 831 655</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>641 893 024</u>	<u>349 188 843</u>

Oslo, 18.03.2022  
Styret i Norlandia Eiendom AS

  
Roger Adolfsen  
styreleder

  
Kristian Arne Adolfsen  
styremedlem

  
Johnny Richard Sundal  
styremedlem/daglig leder



## NORLANDIA EIENDOM AS

### Kontantstrømoppstilling (beløp i NOK 1000)

	2021	2020
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
+/- Resultat før skattekostnad	87 899	8 489
- Periodens betalte skatt		
- Gevinst/tap ved salg av anleggsmidler/aksjer	-82 224	0
+ Ordinære avskrivninger	0	71
+/- Endring kundefordringer	0	75
+/- Endring leverandørgjeld	41	14
+/- Poster klassifisert som invest. eller finans akt.	0	0
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter	-34 435	-1 728
= <b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<u>-28 719</u>	<u>6 921</u>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
+ Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	0
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	0	0
+ Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler	88 831	0
- Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler	-82 077	-4 000
- Endring andre investeringer	-1 826	-4 784
= <b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<u>4 929</u>	<u>-8 784</u>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
+ Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	190 000	0
- Netto nedbetaling av langsiktig gjeld	0	0
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	0	0
Endring på investering i datter	2 094	-692
Konsernbidrag	-8 907	-11 796
+ Netto endring konsernmellomværende	-152 668	-1 212
+/- Konsernbidrag		
= <b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<u>30 519</u>	<u>-13 701</u>
= <b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>	6 729	-15 564
+ <b>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 1.1.</b>	<u>11 637</u>	<u>27 201</u>
= <b>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 31.12.</b>	<u>18 366</u>	<u>11 637</u>



## Noter til regnskapet 2021

### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

#### Driftsinntekter

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

#### Skatt

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

#### Fordringer

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

#### Aksjer i datterselskap

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

#### Pensjonsforpliktelser

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

#### Finansiell risiko

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

#### Kontantstrømpoppstilling

Kontantstrømpoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden.



## Noter til regnskapet 2021

### Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 739 475	2 593 026
Endring i utsatt skatt	-125 619	144 554
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>1 613 856</b>	<b>2 737 580</b>

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	87 898 977	8 488 699
Permanente forskjeller	-92 549 058	-12 086 260
Endring i midlertidige forskjeller	570 998	798 273
Mottatt konsernbidrag	11 985 788	16 041 112
Avgitt konsernbidrag	-7 906 705	-11 786 484
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-1 455 341
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-897 398	-936 018
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 739 475	-2 593 026
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	2 636 873	3 529 045
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	-81 691	-115 350	-33 659
Gevinst - og tapskonto	2 418 627	3 023 284	604 657
<b>Sum</b>	<b>2 336 936</b>	<b>2 907 934</b>	<b>570 998</b>

<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>2 336 936</b>	<b>2 907 934</b>	<b>570 998</b>
----------------------------------	------------------	------------------	----------------

<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>514 126</b>	<b>639 745</b>	<b>125 620</b>
----------------------------	----------------	----------------	----------------



## Noter til regnskapet 2021

### Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	2 988 151	2 884 599
Arbeidsgiveravgift	488 168	441 244
Pensjonskostnader	342 293	322 884
Andre ytelser	24 385	25 109
Sum	3 842 997	3 673 836

Gjennomsnittlig antall årsverk 3                      3

Ytelser til ledende personer	Daglig leder
Lønn	1 336 310
Pensjonsutgifter	
Styrehonorar	
Annen godtgjørelse	116 782
Sum	1 453 092

### OTP

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

### Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2021 utgjør kr 115 000,- ekskl.mva.

Revisjon inkl.teknisk regnskapsbistand	115 000
Sum	115 000

### Note 4 Bankinnskudd

	2021	2020
Bundne skattetrekkmidler	157 041	150 346

### Note 5 Varige driftsmidler

	Driftsløsøre, inventar o.l.
Anskaffelseskost 01.01	1 898 238
Tilgang	
Avgang	
Anskaffelseskost 31.12	1 898 238
Akk. av-/nedskrivninger	-1 898 238
Balanseført verdi 31.12	0
Årets avskrivninger	0
Avskrivningssats	10%-33%
Avskrivningsplan	Lineær
Økonomisk levetid	3 til 10 år



## Noter til regnskapet 2021

### Note 6 Investering i datterselskap

Datterselskapets navn	Måløy Hotel Eiendom AS
Forretningskontor	Gate 1, 6700 Måløy
Eierandel	100%
Egenkapital per 01.01.2021	3 059 323
Årets resultat	1 526 192
Avgitt konsernbidrag	1 524 478
Egenkapital per 31.12.2021	3 396 422

Datterselskapets navn	Vestfjord Eiendom AS
Forretningskontor	Rådhusgata 23, 0158 Oslo
Eierandel	100%
Egenkapital per 01.01.2021	4 585 652
Årets resultat	1 413 522
Avgitt konsernbidrag	6 048 391
Mottatt konsernbidrag	2 000 000
Egenkapital per 31.12.2021	3 281 429

Datterselskapets navn	Baronen Eiendom AS
Forretningskontor	Rådhusgata 23, 0158 Oslo
Eierandel	100%
Egenkapital per 01.01.2021	7 989 470
Årets resultat	- 77 968
Egenkapital per 31.12.2021	7 911 502

Datterselskapets navn	Andrikken Eiendom AS
Forretningskontor	Rådhusgata 23, 0158 Oslo
Eierandel	100%
Egenkapital per 01.01.2021	6 854 292
Årets resultat	4 727 354
Avgitt konsernbidrag	3 179 492
Egenkapital per 31.12.2021	9 101 642

Datterselskapets navn	Backlund Hotel Eiendom AS
Forretningskontor	Rådhusgata 23, 0158 Oslo
Eierandel	100%
Egenkapital per 01.01.2021	1 155 715
Årets resultat	825 390
Avgitt konsernbidrag	1 054 783
Egenkapital per 31.12.2021	1 158 374

Datterselskapets navn	Dronningen Hotel AS
Forretningskontor	Dronningens gate 18, 8006 Bodø
Eierandel	100%
Egenkapital per 01.01.2021	- 470 070
Årets resultat	674 710
Egenkapital per 31.12.2021	204 641



## Noter til regnskapet 2021

Datterselskapets navn	Sør Gardermoen Invest AS
Forretningskontor	Rådhusgata 23, 0158 Oslo
Eierandel	100%
Egenkapital per 01.01.2021	2 071 837
Årets resultat	139 342
Avgitt konsernbidrag	178 644
Egenkapital per 31.12.2021	2 071 836

Datterselskapets navn	Geilo Hotell Eiendom AS
Forretningskontor	Rådhusgata 23, 0158 Oslo
Eierandel	100%
Egenkapital per 01.01.2021	100 000
Årets resultat	- 2 401 460
Mottatt konsernbidrag	2 405 000
Egenkapital per 31.12.2021	103 540

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

### Note 7 Investering i tilknyttet selskap

Investeringene i tilknyttet selskap regnskapsføres etter kostmetoden.

Selskap	Forretningskontor	Eier-/stemmeandel	Årets resultat (før skatt)	EK pr. 31.12 (før skatt)
Bondelia Holding AS	Nordre Land	30 %	- 1 812 629	- 3 296 137
Strøms Eiendommer AS	Andenes	50 %	1 312 422	3 303 642
Storgata 69 Andenes AS	Andenes	33 %	42 673	6 237 103
Pancom AS	Porsgrunn	22 %	4 529 578	210 462 479

### Note 8 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

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

Aksjekapitalen eies av følgende aksjonærer:

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

Selskapet har en aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.

### Aksjer indirekte eiet av styremedlemmer og daglig leder

	i %	antall
Roger Adolfsen	(45,5)	1 592 500
Kristian Adolfsen	(45,6)	1 596 000
Johnny Richard Sundal	(0,10)	3 182



## Noter til regnskapet 2021

### Note 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2021	35 000 000	22 357 187	57 357 187
Avgitt konsernbidrag		-7 167 230	-7 167 230
Årets resultat		86 285 121	86 285 121
Pr 31.12.2021	35 000 000	101 475 079	136 475 079

### Note 10 Gjeld, pantstillelser og garantier m.v.

	2021	2020
Gjeld som forfaller til betaling senere enn fem år	370 014 000	217 819 000
<b>Gjeld som er sikret ved pant o.l.:</b>		
Pantelån inkl. påløpte renter	464 218 663	273 667 689

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

Tall i 1000 kr	2022	2023	2024	2025	2026	Sum	31.12.21
Avdrag til forfall	13 319	19 917	19 917	19 917	19 917	92 986	463 000

### Garantiforpliktelser

	2021	2020
Kausjonsansvar for tilknyttet selskap	3 800 000	3 800 000
Kausjonsansvar for nærstående selskap		39 627 000
Kausjonsansvar for konsernselskaper		3 114 000
Øvrig garantiansvar		50 000 000
Sum	3 800 000	96 541 000

### Note 11 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

	2021	2020
Langsiktige fordringer på foretak i samme konsern	367 333 062	191 915 637
Langsiktige fordringer på tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	10 111 375	8 400 753
Kortsiktige fordringer på foretak i samme konsern	28 811 085	28 332 136
Langsiktig gjeld til foretak i samme konsern	23 000 000	0
Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	16 661 775	16 433 510

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



## Noter til regnskapet 2021

### Note 12 Driftsinntekter

Driftsinntekter fordeler seg slik :

	2021	2020
Honorar for forretningsførsel konsern	3 848 640	3 892 675
Salgsgevinster		
Sum	3 848 640	3 892 675

### Note 13 Finansinntekter

Finansinntekter viser følgende fordeling:

	2021	2020
Renteinntekter	12 686	97 183
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7 723 605	6 232 100
Renteinntekt fra nærstående selskap	1 176 564	1 203 744
Gevinst salg aksjer	82 223 500	0
Andre finansinntekter	120 847	410 251
Mottatt konsernbidrag	11 985 788	16 041 112
Sum	103 242 990	23 984 391

### Note 14 Finanskostnader

Finanskostnader viser følgende fordeling:

	2021	2020
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	1 660 230	3 954 852
Renter og andre finanskostnader	11 085 446	9 687 537
Garantiprovisjon konsern	474 452	0
Sum	13 220 128	13 642 389

### Note 15 Konsernforhold

Regnskapet til Norlandia Eiendom AS inngår i konsernregnskapet til Norlandia Holding AS med forretningsadresse Rådhusgaten 23, 0158 Oslo.



Bragernes Torg 2A  
3017 Drammen  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i Norlandia Eiendom AS

#### Konklusjon

Vi har revidert Norlandia Eiendom AS sitt årsregnskap.

#### Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømmoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømmoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, 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 2021 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 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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





# PENNEO

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

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

## Kåre Rødssæteren

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5993-4-715257

IP: 77.16.xxx.xxx

2022-03-18 14:47:49 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: C1K64-5132U-KZQC7-1Z162-ZMDQE-5OY4C

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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