



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2025 - 31.12.2025
-------------------------	-------------------------

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:	19.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 25.04.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	4	4 512 000	4 122 000
Annen driftsinntekt	4	36 427	0
Sum inntekter		4 548 427	4 122 000
Kostnader			
Lønnskostnad	5	5 060 146	4 511 343
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	114 625	114 625
Annen driftskostnad	5	2 902 151	2 480 736
Sum kostnader		8 076 922	7 106 704
Driftsresultat		-3 528 495	-2 984 704
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	7	33 285 224	49 920 189
Sum finansinntekter		33 285 224	49 920 189
Annen finanskostnad	8	59 395 629	41 893 297
Sum finanskostnader		59 395 629	41 893 297
Netto finans		-26 110 405	8 026 892
Resultat før skattekostnad		-29 638 900	5 042 188
Skattekostnad	9	-1 044 101	-719 505
Årsresultat		-28 594 799	5 761 693
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital			5 761 693
Overført fra annen egenkapital		-28 594 800	
Sum overføringer og disponeringer		-28 594 800	5 761 693



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9	78 031	
Sum immaterielle eiendeler		78 031	
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	6	960 000	678 198
Sum varige driftsmidler		960 000	678 198
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	10	256 519 778	192 289 405
Lån til foretak i samme konsern	11	264 165 691	249 567 021
Investeringer i tilknyttet selskap	12	11 391 145	11 391 145
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	11	18 358 798	21 735 439
Investeringer i aksjer og andeler		40 105 390	56 687 426
Sum finansielle anleggsmidler		590 540 802	531 670 436
Sum anleggsmidler		591 578 833	532 348 634
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		7 357 520	7 357 520
Sum varer		7 357 520	7 357 520
Fordringer			
Andre fordringer		2 400 347	1 140 277
Konsernfordringer	11	46 983 433	55 176 308
Sum fordringer		49 383 780	56 316 585
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	26 489 585	30 015 145
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		26 489 585	30 015 145
Sum omløpsmidler		83 230 885	93 689 250



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
SUM EIENDELER		674 809 718	626 037 884
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	14	35 000 000	35 000 000
Annen innskutt egenkapital		11 841 935	8 579 558
Sum innskutt egenkapital		46 841 935	43 579 558
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	98 190 206	126 785 006
Sum opptjent egenkapital		98 190 206	126 785 006
Sum egenkapital	15	145 032 141	170 364 564
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9		45 913
Sum avsetninger for forpliktelser			45 913
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16	487 850 000	411 905 540
Langsiktig konserngjeld	11	32 000 000	32 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		804 608	0
Sum annen langsiktig gjeld		520 654 608	443 905 540
Sum langsiktig gjeld		520 654 608	443 951 453
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		335 677	336 391
Skyldige offentlige avgifter		366 766	396 898
Kortsiktig konserngjeld	11	6 334 445	9 244 599
Annen kortsiktig gjeld		2 086 083	1 743 980
Sum kortsiktig gjeld		9 122 971	11 721 868
Sum gjeld		529 777 579	455 673 321



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		674 809 720	626 037 885



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	19	70 426 676	59 912 357
Annen driftsinntekt	20	933 427	745 000
Sum inntekter		71 360 103	60 657 357
Kostnader			
Personalkostnader	22	5 060 146	4 511 343
Driftskostnader eiendom	21	15 758 592	15 230 287
Andre driftskostnader	21	3 505 046	3 151 268
Verdiendring investeringseiendom	7	-47 516 891	-7 913 593
Sum kostnader		-23 193 107	14 979 305
Driftsresultat		94 553 210	45 678 052
Finansinntekter og finanskostnader			
Resultatandel tilknyttet selskap	9	-279 161	-372 466
Finansinntekter	23	1 468 928	19 308 431
Sum finansinntekter		1 189 767	18 935 965
Finanskostnader	23	60 585 926	39 804 245
Sum finanskostnader		60 585 926	39 804 245
Netto finans		-59 396 159	-20 868 280
Resultat før skattekostnad		35 157 051	24 809 772
Skattekostnad	24	12 949 390	-1 684 672
Årsresultat		22 207 661	26 494 444



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	17	4 747 098	2 177 168
Sum immaterielle eiendeler		4 747 098	2 177 168
Varige driftsmidler			
Investerings eiendom	7	937 650 000	678 500 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	8	960 000	678 198
Sum varige driftsmidler		938 610 000	679 178 198
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern		13 165 691	24 923 729
Investeringer i tilknyttet selskap	9	11 028 531	11 798 799
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	25	18 358 798	21 735 439
Investeringer i aksjer og andeler	10	40 105 390	56 687 426
Sum finansielle anleggsmidler		82 658 410	115 145 393
Sum anleggsmidler		1 026 015 508	796 500 759
Omløpsmidler			
Varer			
Leilighet for salg		7 357 520	7 357 520
Sum varer		7 357 520	7 357 520
Fordringer			
Andre fordringer	12,25	14 882 337	11 143 244
Konsernfordringer			7 960 509
Sum fordringer		14 882 337	19 103 753
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	34 270 224	35 531 249
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		34 270 224	35 531 249
Sum omløpsmidler		56 510 081	61 992 522



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
SUM EIENDELER		1 082 525 589	858 493 281
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	14	35 000 000	35 000 000
Sum innskutt egenkapital		35 000 000	35 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	317 319 548	290 714 856
Sum opptjent egenkapital		317 319 548	290 714 856
Sum egenkapital		352 319 548	325 714 856
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	16	85 917 495	70 398 175
Sum avsetninger for forpliktelser		85 917 495	70 398 175
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	581 412 486	405 238 868
Langsiktig konserngjeld		32 000 000	32 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		1 184 108	404 500
Sum annen langsiktig gjeld		614 596 594	437 643 368
Sum langsiktig gjeld		700 514 089	508 041 543
Kortsiktig gjeld			
Første års avdrag langsiktig gjeld	15	9 937 514	6 666 672
Kortsiktig konserngjeld		4 995 039	6 044 996
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	18	14 759 399	12 025 215
Sum kortsiktig gjeld		29 691 952	24 736 883
Sum gjeld		730 206 041	532 778 426
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 082 525 589	858 493 282

NORLANDIA EIENDOM AS

KONSERN

2025

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 2025

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 14 er utleid til nærstående part.

Konsernet har i tillegg deleierskap i 7 tilknyttede selskaper.

Vesentlig hendelser i 2025

Konsernet kjøpte i 2025 Home Hotell Helma i Mo i Rana (110 rom). Eiendommen er utleid på en langsiktig leieavtale til Helma Hotell drift AS som inngår i Norlandia Hotel Group (nærstående part).

I 2025 ferdigstilte konsernet renovering av rom og fellesarealer ved Thon Hotel Notodden. Videre ble 19 nye hotellrom ved Thon Hotel Andrikken ferdigstilt i aug 2025 og det ble igangsatt renovering av eksisterende rom og fellesarealer ved hotellet med forventet ferdigstillelse i april 2026. Samlede kostnadsførte og aktiverte investeringer knyttet til disse og flere mindre prosjekter utgjorde 57 mill. kroner i 2025.

Resultatregnskap og egenkapital

Konsernet hadde i 2025 inntekter på til sammen kr. 71,4 mill. Dette består av leieinntekter på kr. 70,4 mill. samt andre inntekter på kr. 0,9 mill. Driftskostnader tilknyttet eiendommene utgjorde kr. 15,8 mill.

Konsernets årsresultat før skatt viser et overskudd på kr. 35,2 mill. Konsernresultat etter skatt viser et overskudd på kr. 22,2 mill.

Totalkapitalen i konsernet pr. 31.12.25 var kr. 1 082 525,6 mill. og bokført egenkapital var kr. 352,3 mill. Dette gir en egenkapitalandel på 32,5 %.

Morselskapets regnskap viser et underskudd på kr. 28,6 mill. Morselskapet hadde ved årsskiftet en bokført egenkapital på kr. 145 mill., herav utgjør fri egenkapital kr. 98,2 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 verdifuldering. Hotelleiendommene verdsettes hovedsakelig gjennom diskontering av





fremtidige kontantstrømmer. Markedsverdien av konsernet eiendommer utgjorde pr. 31.12.25 kr. 937,7 mill.

Konsernets totale rentebærende gjeld var ved årsskiftet kr. 591,4 mill. Hele lånebeløpet har flytende rente og effektiv rente inkl. margin var ved årsskiftet 6,59 % p.a. Konsernet har pr. 31.12.25 en gjeldsgrad på 61,3 % (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.

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

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

Arbeidsmiljø og likestilling

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

Det har i 2025 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.



Miljø og fremtidige miljøkrav

Konsernets virksomhet består av utleie av eiendommer, hovedsakelig til aktører innen hotelldrift. Det er leietakerne som står for daglig drift av eiendommene, herunder energiforbruk og miljøtiltak, og de fleste av våre leietakere har egne miljøprogrammer. Konsernet forvalter eiendommene med fokus på langsiktig verdiskaping og vurderer løpende tiltak for å opprettholde og forbedre bygningsmassens standard, herunder tilrettelegging for bærekraftige løsninger ved investeringer i eiendommene.

Konsernet forventer at fremtidige miljø- og klimakrav vil få økende betydning også for utleievirksomheten. Strengere krav til energibruk i bygg og økte forventninger til miljøsertifisering i hotellmarkedet kan medføre behov for tekniske oppgraderinger av bygningsmassen. Videre kan regulatoriske endringer, inkludert EU-taksonomien og kommende rapporteringskrav, påvirke finansieringsvilkår og etterspørselen etter energieffektive bygg. Styret følger utviklingen nøye og vurderer løpende hvilke konsekvenser dette kan få for konsernets eiendomsportefølje.

Fremtidsutsikter

Konsernet har hatt et gjennomsnittlig driftsresultat før verdiendring siste 3 år på kr. 43,2 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. 95 % 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 2025 bestått av Roger Adolfsen (styreleder), Kristian A. Adolfsen og Johnny R. Sundal.

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

Gjennomsnittlig antall årsverk har i 2025 vært 3.



Fortsatt drift og disponering av resultat


Morselskapets resultatregnskap viser et underskudd på kr. 28 594 800,- som foreslås inndeckt fra annen egenkapital.

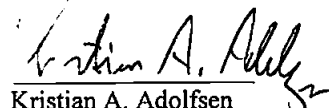
Årsregnskapet for 2025 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift, og styret bekrefter at denne forutsetningen er tilstede.

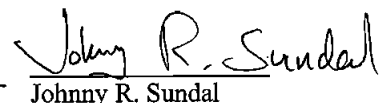
Etter ledelsens oppfatning gir det fremlagte regnskapet et rettviseende bilde av resultatet i 2025 og selskapets økonomiske stilling pr. 31.12.25.

Oslo, 19. mars 2026

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	2025	2024
DRIFTSINNEKTER			
Leieinntekter	19	70 426 676	59 912 357
Andre inntekter	20	933 427	745 000
SUM DRIFTSINNEKTER		71 360 103	60 657 357
DRIFTSKOSTNADER			
Driftskostnader eiendom	21	15 758 592	15 230 287
Personalkostnader	22	5 060 146	4 511 343
Andre driftskostnader	21	3 505 046	3 151 268
SUM DRIFTSKOSTNADER		24 323 784	22 892 898
DRIFTSRESULTAT FØR VERDIENDRINGER INVESTERINGSEIENDOM		47 036 319	37 764 459
VERDIENDRING INVESTERINGSEIENDOM	7	47 516 891	7 913 593
SUM DRIFTSRESULTAT		94 553 209	45 678 052
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Resultatandel tilknyttet selskap	9	-279 161	-372 466
Finansinntekter	23	1 468 928	19 308 431
Finanskostnader	23	-60 585 926	-39 804 245
NETTO RESULTAT AV FINANSPOSTER		-59 396 159	-20 868 280
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		35 157 050	24 809 772
Skattekostnad	24	12 949 390	-1 684 672
RESULTAT ETTER SKATT		22 207 660	26 494 444
ANDRE INNEKTER OG KOSTNADER			
Omregningsdifferanser		0	0
		0	0
PERIODENS TOTALRESULTAT		22 207 660	26 494 444



NORLANDIA EIENDOM - KONSERN

BALANSE

	Note	Konsern	
		2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Utsatt skattefordel	17	4 747 098	2 177 168
Investerings eiendom	7	937 650 000	678 500 000
Driftsløsøre, inventar o.l.	8	960 000	678 198
Investeringer i tilknyttede selskap	9	11 028 531	11 798 799
Lån til selskap i morkonsern		13 165 691	24 923 729
Lån til tilknyttede selskap morkonsern	25	18 358 798	21 735 439
Aksjer i andre selskaper	10	40 105 390	56 687 426
Andre langsiktige fordringer		0	0
SUM ANLEGGSMIDLER		1 026 015 508	796 500 760
OMLØPSMIDLER			
Leilighet for salg		7 357 520	7 357 520
Andre kortsiktige fordringer	12,25	14 882 337	11 143 244
Fordring på selskap i morkonsern		0	7 960 509
Kontanter og kontantekvivalenter	13	34 270 224	35 531 249
SUM OMLØPSMIDLER		56 510 080	61 992 522
SUM EIENDELER		1 082 525 588	858 493 281



NORLANDIA EIENDOM - KONSERN

BALANSE

	Note	Konsern	
		2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
<u>Innskutt egenkapital</u>			
Aksjekapital	14	35 000 000	35 000 000
Sum innskutt egenkapital		<u>35 000 000</u>	<u>35 000 000</u>
<u>Annen egenkapital</u>			
Annen egenkapital	14	317 319 548	290 714 856
Sum annen egenkapital		<u>317 319 548</u>	<u>290 714 856</u>
SUM EGENKAPITAL		<u>352 319 548</u>	<u>325 714 856</u>
GJELD			
<u>Langsiktig gjeld</u>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	581 412 486	405 238 868
Utsatt skatt	16	85 917 495	70 398 175
Lån fra selskap i morkonsern		32 000 000	32 000 000
Annen langsiktig gjeld		1 184 108	404 500
Sum annen langsiktig gjeld		<u>700 514 089</u>	<u>508 041 543</u>
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Første års avdrag langsiktig gjeld	15	9 937 514	6 666 672
Gjeld på selskap i morkonsern		4 995 039	6 044 996
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	18	14 759 399	12 025 215
Sum kortsiktig gjeld		<u>29 691 952</u>	<u>24 736 883</u>
SUM GJELD		<u>730 206 040</u>	<u>532 778 426</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>1 082 525 588</u>	<u>858 493 281</u>

Oslo, 19. mars 2026
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		Annen EK	Sum
		Aksjekapital	Overkursfond	Opptjent EK	Egenkapital
Sum pr. 01.01.2025		35 000	0	290 715	325 715
Utbytte/konsernbidrag	14	0	0	4 397	4 397
Årets resultat		0	0	22 208	22 208
Konsernbidrag		0	0	0	0
Andre inntekter og kostnader		0	0	0	0
Effekt tilgang IFRS		0	0	0	0
Sum pr. 31.12.2025		35 000	0	317 320	352 320

	Note	Innskutt egenkapital		Annen EK	Sum
		Aksjekapital	Overkursfond	Opptjent EK	Egenkapital
Sum pr. 01.01.2024		35 000	0	260 210	295 210
Utbytte/konsernbidrag	14	0	0	4 010	4 010
Årets resultat		0	0	26 494	26 494
Konsernbidrag		0	0	0	0
Andre inntekter og kostnader		0	0	0	0
Effekt tilgang IFRS		0	0	0	0
Sum pr. 31.12.2024		35 000	0	290 715	325 715



NORLANDIA EIENDOM - KONSERN

KONTANSTRØMOPPSTILLING

	Note	2025	2024
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad:		35 157	24 810
Justert for:			
Avskrivninger	8	115	115
Endringer i virkelig verdi investeringseiendom	7	-47 517	-7 914
Resultatandel tilknyttet selskap		279	372
Finansposter	23	32 738	26 237
Kontantstrøm før endring i arbeidskapital		20 772	43 620
Endring i arbeidskapital			
Kundefordringer og andre fordringer		-362	-441
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld		2 734	6 595
Endring i andre tidsavgrensingsposter		0	0
Betalte skatter		0	0
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		23 143	49 774
Kontantstrømmer knyttet til anskaffelse av eiendom			
Kjøp og påkostning av eiendom	7	-211 633	-16 036
Salg av eiendom	7	0	34 000
Netto finansielle investeringer		16 713	2 901
Mottatte renter	23	847	3 280
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-194 073	24 145
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter			
Opptak av nye lån		186 071	7 350
Netto nedbetaling av lån		-6 627	-6 667
Endring i annen langsiktig gjeld		780	-25
Endring gjeld til morkonsern		18 669	-35 399
Utbetalt konsernbidrag	14	4 397	4 010
Betalte renter	23	-33 621	-29 517
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		169 669	-60 247
Netto endring i kontanter og likvider		-1 261	13 672
Åpningsbalanse kontanter og likvider		35 531	21 860
Kontanter og likvide midler ved periodens slutt		34 270	35 531
Herav bundne kontanter og likvide midler		200	210



NORLANDIA EIENDOM AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2025 (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 19.03.2026.

2 Regnskapsprinsipper

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

2.1 Hovedprinsipper

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

Konsernregnskapet baseres på historisk kost prinsippet med følgende unntak:

- 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 2025 (alle beløp i hele tusen NOK)

2.2 Endring av regnskapsprinsipper

Nye og endrede standarder implementert av konsernet

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

Nye og endrede standarder som ikke er implementert av konsernet

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

2.3 Konsolidering og virksomhetssammenslutninger

Datterselskap

Konsernregnskapet omfatter regnskapet til morselskapet og dets datterselskaper per 31.12.2025. Et foretak vurderes å være kontrollert av konsernet når konsernet er eksponert for eller har rettigheter til variabel avkastning fra sitt engasjement i vedkommende foretak, og har mulighet til å påvirke denne avkastningen gjennom sin makt over foretaket. Konsernet kontrollerer derfor et foretak som det er investert i, dersom og bare dersom, konsernet:

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

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

Investeringer i tilknyttede selskaper

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

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

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

Eliminering av transaksjoner ved konsolidering

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

2.4 Investerings eiendom

Eiendom som holdes med formål å motta leieinntekter, verdistigning eller begge deler, klassifiseres som investeringseiendom.

Investerings eiendom inkluderer også eiendom under utvikling for fremtidig anvendelse som investeringseiendom.

Investerings eiendommer blir initielt innregnet til kostpris inkludert transaksjonskostnader.

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

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

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



NORLANDIA EIENDOM AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2025 (alle beløp i hele tusen NOK)

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

2.5 Driftsmidler

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

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

2.6 Leieavtaler

Når et selskapet i konsernet er utleier:

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

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

2.7 Finansielle instrumenter

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

Finansielle eiendeler

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

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

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

Finansielle eiendeler målt til amortisert kost

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

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

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.



NORLANDIA EIENDOM AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2025 (alle beløp i hele tusen NOK)

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

Fraregning av finansielle eiendeler

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

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

Finansielle forpliktelser

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

Lån og forpliktelser

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

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

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

Fraregning av finansielle forpliktelser

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

2.8 Kundefordringer

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

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

2.9 Kontanter og kontantekvivalenter

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

2.10 Egenkapital

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



NORLANDIA EIENDOM AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2025 (alle beløp i hele tusen NOK)

2.11 Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld

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

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

2.12 Lånekostnader

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

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

Alle andre rentekostnader kostnadsføres i den perioden de påløper.

2.13 Betalbar skatt og utsatt skatt

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

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

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

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

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

2.14 Inntektsføring

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



NORLANDIA EIENDOM AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2025 (alle beløp i hele tusen NOK)

2.15 Eiendomsrelaterte kostnader og andre driftskostnader

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

2.16 Ytelser til ansatte

Pensjonsordninger

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

Innskuddsbaserte pensjonsordninger

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

Overskuddsdeling og bonusplaner

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

2.17 Renteinntekter

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

2.18 Klassifisering av eiendeler og gjeld

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

2.19 Utdeling av utbytte

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



NORLANDIA EIENDOM AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2025 (alle beløp i hele tusen NOK)

3 Finansiell risikostyring

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

Risikostyringen gjennomføres av konsernledelsen.

Markedsrisiko

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

Renterisiko

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

Konsernets eksponeringer i forhold til renterisiko er i hovedsak knyttet til langsiktig finansiering (note 15). Lån med flytende rente medfører at konsernet er eksponert mot svingninger i fremtidige konstantstrømmer i form av løpende rentebetalinger.

Eksponering mot renterisiko vurderes løpende. Behovet for binding av rente vurderes løpende i forhold til konsernets evne til å tåle negative resultat svingninger som følge av økte rentekostnader. Ledelsens vurdering er at konsernets nåværende finansielle stilling ikke tilsier behov for rentebinding. De eksisterer ingen rentebindingsavtaler som er inngått ved utgangen av 2025.

Dersom rentenivået hadde være 1% høyere i 2025 ville resultat etter skatt vært MNOK 5,016 lavere, alle andre forhold uendret. Dersom rentenivået hadde være 1% lavere ville resultat etter skatt vært NMOK 5,016 høyere, alle andre forhold uendret.

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

	2025	2024
Banklån	6,59 %	7,32 %



NORLANDIA EIENDOM AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2025 (alle beløp i hele tusen NOK)

Kreditrisiko

Kreditrisiko er risiko for tap som følge av at en motpart ikke er i stand til å gjøre opp sine forpliktelser til konsernet.

Kreditrisiko oppstår i forhold til bankinnskudd, kundefordringer og andre fordringer. Konsernet styrer kredittrisikoen ved å begrense størrelsen på utestående beløp knyttet til hver enkelt motpart. Før inngåelse av leiekontrakter gjennomføres en vurdering av den enkelte kontraktpart i forhold til kreditrisiko. Etter inngåelse av kontrakter revunderes hvert enkelt kontraktsforhold ved indikasjoner på endret risiko i forhold til den enkelte kontraktpart.

Eksponeringen mot kreditrisiko var ved utgangen av året som følger:

	2025	2024
Lån til tilknyttede selskaper	18 359	21 735
Lån til selskap i konsern	13 166	32 884
Andre langsiktige fordringer	0	0
Kundefordringer	290	260
Andre kortsiktige fordringer	14 592	10 883
Bankinnskudd	34 270	35 531
Total eksponering	<u>80 677</u>	<u>101 294</u>

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

	2025	2024
Total eksponering	80 677	101 294
Utestående mot tilknyttede selskaper	18 359	21 735
Utestående mot selskap i konsern	13 166	32 884
Utestående mot nærstående	13 277	9 036
Bankinnskudd	34 270	35 531
Total eksponering etter nærstående og bankinnskudd	<u>1 605</u>	<u>2 107</u>

	2025	2024
Total eksponering etter nærstående og bankinnskudd	1 605	2 107
Andel forfalt krav	0	0
Ferske krav (ikke forfalt)	<u>1 605</u>	<u>2 107</u>

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



NORLANDIA EIENDOM AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2025 (alle beløp i hele tusen NOK)

Likviditetsrisiko

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

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

Forfallsanalyse pr. 31.12.2025 er som følger:

Eiendeler	Balansført	Forventet kontantstrøm				
	beløp	1 - 3 mnd	4 - 12 mnd	2027	2028-2030	Etter 5 år
Lån til tilknyttede selskaper i morkonsern	18 359	0	0	18 359	0	0
Andre langsiktige fordringer	0	0	0	0	0	0
Andre kortsiktige fordringer	14 592	12 308	2 284	0	0	0
Kundefordringer	290	290	0	0	0	0
Fordringer på selskap i morkonsern	13 166	0	0	0	13 166	0
Bankinnskudd og kontanter	34 270	34 270	0	0	0	0
	80 677	46 868	2 284	18 359	13 166	0

Forpliktelser	Balansført	Forventet kontantstrøm				
	beløp	1 - 3 mnd	4 - 12 mnd	2027	2028-2030	Etter 5 år
Lån til selskap i morkonsern	32 000	0	0	0	0	32 000
Gjeld til kredittinstitusjoner, langsiktig	581 412	0	0	35 783	285 079	260 550
Første års avdrag langsiktig gjeld	9 938	1 833	8 104	0	0	0
Gjeld til kredittinstitusjoner, kortsiktig	0	0	0	0	0	0
Annen langsiktig gjeld	1 184	6	19	25	880	255
Leverandørgjeld	8 169	8 169	0	0	0	0
Gjeld på selskap i morkonsern	4 995	4 995	0	0	0	0
Annen kortsiktig gjeld	6 590	6 228	363	0	0	0
	644 289	21 231	8 486	35 808	285 959	292 805

Forfallsanalyse pr. 31.12.2024 er som følger:

Eiendeler	Balansført	Forventet kontantstrøm				
	beløp	1 - 3 mnd	4 - 12 mnd	2026	2027-2029	Etter 5 år
Lån til tilknyttede selskaper i morkonsern	21 735	0	0	1 818	19 917	0
Andre langsiktige fordringer	0	0	0	0	0	0
Andre kortsiktige fordringer	10 883	9 883	1 000	0	0	0
Kundefordringer	260	260	0	0	0	0
Fordringer på selskap i morkonsern	32 884	2 650	5 311	0	24 924	0
Bankinnskudd og kontanter	35 531	35 531	0	0	0	0
	101 294	48 324	6 311	1 818	44 841	0

Forpliktelser	Balansført	Forventet kontantstrøm				
	beløp	1 - 3 mnd	4 - 12 mnd	2026	2027-2029	Etter 5 år
Lån til selskap i morkonsern	32 000	0	0	0	0	32 000
Gjeld til kredittinstitusjoner, langsiktig	405 239	0	0	6 667	121 822	276 750
Første års avdrag langsiktig gjeld	6 667	1 667	5 000	0	0	0
Gjeld til kredittinstitusjoner, kortsiktig	0	0	0	0	0	0
Annen langsiktig gjeld	405	6	19	25	75	280
Leverandørgjeld	5 337	5 337	0	0	0	0
Gjeld på selskap i morkonsern	6 045	6 045	0	0	0	0
Annen kortsiktig gjeld	6 689	6 310	379	0	0	0
	462 380	19 364	5 398	6 692	121 897	309 030



NORLANDIA EIENDOM AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2025 (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 total kapital. Netto rentebærende gjeld er definert som rentebærende gjeld (kort- og langsiktig), fratrukket kontanter og likvide plasseringer. Total kapital er beregnet som summen av bokført egenkapital og netto rentebærende gjeld (dvs. ulik total kapital i balansen).

Målsetningen for 2025 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.

	2025	2024
Total rentebærende gjeld	623 350	443 906
Kontanter og likvide plasseringer	34 270	35 531
Netto rentebærende gjeld	589 080	408 374
Total egenkapital	352 320	325 715
Total kapital	941 399	734 089
Gjeldsgrad	62,6 %	55,6 %

5 Regnskapsmessige estimater

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

Ledelsens estimater har største betydning i forhold til følgende forhold:

(a) Verdsattelse av investeringseiendom

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

b) Aksjer i andre selskaper

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

(c) Skillet mellom påkostninger og vedlikehold på investeringseiendom

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



NORLANDIA EIENDOM AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2025 (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 %
Helma Hotelleiendom AS	Mo i Rana	100,0 %
Måløy Hotel Eiendom AS	Vågsøy	100,0 %
Vestfjord Eiendom AS	Vågan	100,0 %
<u>Eid av Helma Hotelleiendom AS</u>		
Thomas Von Westensgate 3 AS	Mo i Rana	100,0 %

7 Investeringseiendom

Oversikt over bevegelser i 2025:

	Hotell eiendom	Øvrig eiendom	Totalt
Virkelig verdi ved inngangen av året	639 500	39 000	678 500
<u>Tilgang:</u>			
Kjøp av eiendom	158 794	9 124	167 917
Påkostninger på eiendom	43 716	0	43 716
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	57 040	-9 524	47 517
Omrigningsdifferanser	0	0	0
Virkelig verdi ved utgangen av året	899 050	38 600	937 650
Investeringseiendom klassifisert som holdt for salg	0	0	0
Investeringseiendom holdt under finansiell leasing	0	0	0

Konsernet har kjøpt aksjer i Helma Hotelleiendom AS som eier hotelleiendom i Mo i Rana med regnskapsmessig virkning 01.07.25. Helma Hotelleiendom AS eier også et datterselskap som eier et leilighetsbygg i Mo i Rana.

Oversikt over bevegelser i 2024:

	Hotell eiendom	Øvrig eiendom	Totalt
Virkelig verdi ved inngangen av året	618 000	70 550	688 550
<u>Tilgang:</u>			
Kjøp av eiendom	0	0	0
Påkostninger på eiendom	16 036	0	16 036
Virksomhetskjøp	0	0	0
Kjøp av datterselskap (ikke virksomhetskjøp)	0	0	0
Balanseførte honorarer ved utleie	0	0	0
Aktiverte finansieringskostnader	0	0	0
Overføring til eiendeler holdt for salg	0	0	0
<u>Avgang og andre endringer:</u>			



NORLANDIA EIENDOM AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2025 (alle beløp i hele tusen NOK)

Salg	0	-34 000	-34 000
Netto endring som følge av justering til virkelig verdi	5 464	2 450	7 914
Omregningsdifferanser	0	0	0
Virkelig verdi ved utgangen av året	639 500	39 000	678 500

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

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

Resultatposter knyttet til investeringseiendom

	2025	2024
Leieinntekter fra investeringseiendom	70 427	59 912
Kostnader knyttet til utleid eiendom	15 759	15 230
Kostnader knyttet til ikke utleid eiendom	0	0

Oversikt input verdsettelse 2025:

	Hotell eiendom	Øvrig eiendom
Verdsettelsesnivå	3	3
Verdsettelsesmodell	DCF	DCF
Verdi 31.12.2025 (tall i hele tusen)	899 050	38 600
Antall kvadratmeter	51 018	7 060
Salgsverdi pr kvm range	1880 - 44697	6462 - 17818
Salgsverdi pr kvm gjennomsnitt	16 964	12 071
Faktisk leie pr. kvm. (range)	280 - 2946	544 - 1730
Faktisk leie pr. kvm (gjennomsnitt)	1 469	1 038
Markedsleie pr. kvm. (range)	353 - 3193	612 - 1695
Markedsleie pr. kvm. (gjennomsnitt)	1 489	1 231
Forventet prisstigning	2,50 %	2,50 %
Andel eierkostnader (range)	4,0 - 25,0%	6,0% - 28,0%
Diskonteringsrente (range)	9,0% - 11,0%	8,0% - 13,0%
Diskonteringsrente (gjennomsnitt)	10,23 %	10,59 %

Oversikt input verdsettelse 2024:

	Hotell eiendom	Øvrig eiendom
Verdsettelsesnivå	3	3
Verdsettelsesmodell	DCF	DCF
Verdi 31.12.2024 (tall i hele tusen)	639 500	39 000
Antall kvadratmeter	46 266	6 737
Salgsverdi pr kvm range	2575 - 43964	6164 - 18182
Salgsverdi pr kvm gjennomsnitt	13 255	13 077
Faktisk leie pr. kvm. (range)	287 - 2832	725 - 1692
Faktisk leie pr. kvm (gjennomsnitt)	1 243	1 277
Markedsleie pr. kvm. (range)	322 - 3112	1054 - 1648
Markedsleie pr. kvm. (gjennomsnitt)	1 139	1 360
Forventet prisstigning	4,00 %	4,00 %
Andel eierkostnader (range)	5,0 - 19,0%	7,0% - 27,0%
Diskonteringsrente (range)	9,0% - 11,0%	9,0% - 13,0%
Diskonteringsrente (gjennomsnitt)	10,32 %	11,37 %



NORLANDIA EIENDOM AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2025 (alle beløp i hele tusen NOK)

Sensitivitetsanalyse ved endring i yield og markedsleie:

	Endring i markedsleie							
	-10,0 %	-5,0 %	-2,5 %	0,0 %	2,5 %	5,0 %	10,0 %	
Endring i yield	-0,88 %	47 112	87 083	107 068	127 054	147 039	167 025	206 996
	-0,75 %	28 921	67 876	87 353	106 830	126 308	145 785	184 740
	-0,50 %	-5 472	31 569	52 089	68 610	87 130	105 651	142 692
	-0,25 %	-37 451	-2 179	15 457	33 092	50 728	68 364	103 635
	0,00 %	-67 262	-33 631	-16 816	0	16 815	33 631	67 262
	0,25 %	-95 124	-63 017	-46 964	-30 911	-14 857	1 196	33 302
	0,50 %	-121 222	-90 535	-75 192	-59 848	-44 505	-29 162	1 525
	0,75 %	-145 721	-116 359	-101 679	-86 998	-72 317	-57 636	-28 274
	0,88 %	-157 417	-128 685	-114 319	-99 953	-85 587	-71 221	-42 489

Virkelig verdi av investeringseiendom

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

Eiendommene verdsettes hovedsaklig gjennom diskontering av fremtidige kontantstrømmer, både kontraktsfestede og forventede.

Nøkkelfaktorer er løpende inntekter og utgifter ved eiendommen, markedsleie, diskonteringsrente og inflasjon. Det legges til grunn beliggenhet, attraktivitet, kvalitet, det generelle eiendomsmarkedet og kredittmarkedet, leietakers antatte soliditet og kontraktsstrukturen.

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

Denne modellen anvender en rekke vesentlige ikke observerbare parametre.

Disse parametrene inkluderer følgende:

(a) Fremtidige leieinnbetalinger

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

(b) Diskonteringsrente

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

(c) Eierkostnader

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



NORLANDIA EIENDOM AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2025 (alle beløp i hele tusen NOK)

8 Driftsmidler

Driftsmidler (inkl driftsløsøre, inventar o.l.)

	2025	2024
<u>Anskaffelseskost:</u>		
Anskaffelseskost pr. 01.01	917	917
Tilgang i løpet av året	960	0
Avgang i løpet av året	-917	0
Anskaffelseskost pr. 31.12	<u>960</u>	<u>917</u>
<u>Av- og nedskrivninger:</u>		
Av- og nedskrivninger pr. 01.01	239	124
Avskrivninger i løpet av året	115	115
Nedskrivninger i løpet av året	0	0
Avgang i løpet av året	-353	0
Av- og nedskrivninger pr. 31.12	<u>0</u>	<u>239</u>
Bokført verdi pr. 31.12	<u>960</u>	<u>678</u>



NORLANDIA EIENDOM AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2025 (alle beløp i hele tusen NOK)

9 Tilknyttede selskaper

Tilknyttede selskaper 2025:

	Eierandel	Balanseført verdi 01.01	Resultatandel	Tilgang / avang	Utbytte	Balanseført verdi 31.12
Andøy Industriutleiebygg AS	50,0 %	2 178	-224	0	-491	1 463
Bondelia Holding AS	30,0 %	0	0	0	0	0
Damsgård Eiendomsprosjekt AS	50,0 %	1 026	-91	0	0	935
Storgata 1 Invest AS	50,0 %	1 053	9	0	0	1 063
Storgata 40 Andenes AS	44,4 %	0	0	0	0	0
Storgata 69 Andenes AS	33,0 %	2 682	-15	0	0	2 666
Strøms Eiendommer AS	50,0 %	4 860	41	0	0	4 902
Sum		11 799	-279	0	-491	11 029

Tilknyttede selskaper 2024:

	Eierandel	Balanseført verdi 01.01	Resultatandel	Tilgang / avang	Utbytte	Balanseført verdi 31.12
Andøy Industriutleiebygg AS	50,0 %	2 017	161	0	0	2 178
Bondelia Holding AS	30,0 %	0	0	0	0	0
Damsgård Eiendomsprosjekt AS	50,0 %	1 164	-138	0	0	1 026
Storgata 1 Invest AS	50,0 %	1 352	-299	0	0	1 053
Storgata 40 Andenes AS	44,4 %	0	0	0	0	0
Storgata 69 Andenes AS	33,0 %	2 103	-82	660	0	2 682
Strøms Eiendommer AS	50,0 %	4 875	-15	0	0	4 860
Sum		11 511	-372	660	0	11 799

10 Aksjer i andre selskaper

Aksjer i andre selskaper 2025:

	Eierandel	Balanseført verdi 01.01	Verdi-Endring	Endring nedskrivn.	Tilgang / avang	Balanseført verdi 31.12	Gevinst/tap ved realisasjon
Pancom AS	13,67 %	56 687	-16 582	0	0	40 105	0
Sum		56 687	-16 582	0	0	40 105	0

Aksjer i andre selskaper 2024:

	Eierandel	Balanseført verdi 01.01	Verdi-Endring	Endring nedskrivn.	Tilgang / avang	Balanseført verdi 31.12	Gevinst/tap ved realisasjon
Pancom AS	15,75 %	60 249	-7 695	0	4 134	56 687	0
Sum		60 249	-7 695	0	4 134	56 687	0

Aksjer i andre selskaper

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

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



NORLANDIA EIENDOM AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2025 (alle beløp i hele tusen NOK)

11 Finansielle instrumenter

Finansielle instrumenter pr. 31.12.2025:

	Finansielle derivater til virkelig verdi over resultatet	Tilgjengelig for salg aksjer	Utlån og fordringer	Finansielle forpliktelser målt til amort kost	Sum
Eiendeler:					
Investeringer i aksjer	0	40 105	0	0	40 105
Lån tilknyttede selskap i morkonsern	0	0	18 359	0	18 359
Andre langsiktig fordringer	0	0	0	0	0
Kundefordringer og andre fordringer	0	0	14 882	0	14 882
Fordring til selskap i morkonsern	0	0	13 166	0	13 166
Kontanter og kontantekvivalenter	0	0	34 270	0	34 270
Sum finansielle eiendeler	0	40 105	80 677	0	120 782

Forpliktelser:

Lån fra selskap i morkonsern	0	0	0	32 000	32 000
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	0	0	0	581 412	581 412
Finansielle derivater	0	0	0	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0	0	1 184	1 184
Gjeld til selskap i morkonsern	0	0	0	4 995	4 995
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	0	0	0	0	0
Første års avdrag langsiktig gjeld	0	0	0	9 938	9 938
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	0	0	0	14 759	14 759
Sum finansielle forpliktelser	0	0	0	644 289	644 289

Finansielle instrumenter pr. 31.12.2024:

	Finansielle derivater til virkelig verdi over resultatet	Tilgjengelig for salg aksjer	Utlån og fordringer	Finansielle forpliktelser målt til amort kost	Sum
Eiendeler:					
Investeringer i aksjer	0	56 687	0	0	56 687
Lån tilknyttede selskap i morkonsern	0	0	21 735	0	21 735
Andre langsiktig fordringer	0	0	0	0	0
Kundefordringer og andre fordringer	0	0	11 143	0	11 143
Fordring til selskap i morkonsern	0	0	32 884	0	32 884
Kontanter og kontantekvivalenter	0	0	35 531	0	35 531
Sum finansielle eiendeler	0	56 687	101 294	0	157 982

Forpliktelser:

Lån fra selskap i morkonsern	0	0	0	32 000	32 000
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	0	0	0	405 239	405 239
Finansielle derivater	0	0	0	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0	0	405	405
Gjeld til selskap i morkonsern	0	0	0	6 045	6 045
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	0	0	0	0	0
Første års avdrag langsiktig gjeld	0	0	0	6 667	6 667
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	0	0	0	12 025	12 025
Sum finansielle forpliktelser	0	0	0	462 380	462 380

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 2025 (alle beløp i hele tusen NOK)

12 Kundefordringer og andre kortsiktige fordringer

	2025	2024
Kundefordringer	290	260
Andre fordringer	14 592	10 883
Sum fordringer	14 882	11 143

	2025	2024
Avsetning for tap på krav ved inngangen av året	129	8
Årets avsetning til tap på krav	74	129
Årets konstaterte tap	0	0
Reversert tidligere avsetning	-129	-8
Endring i avsetning på tap på krav pga kjøp/salg av virksomheter	0	0
Avsetning for tap på krav ved utgangen av året	74	129

Forfalte kundefordringer:

	2025	2024
Ikke forfalt og innenfor 30 dager	290	260
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
	290	260

13 Bankinnskudd

	2025	2024
Kontanter og bankinnskudd	34 070	35 321
Bundne midler	200	210
Sum	34 270	35 531

	2025	2024
Skattetrekk	200	210
Sperret for husleieavtale	0	0
Andre bundne midler	0	0
Sum	200	210



NORLANDIA EIENDOM AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2025 (alle beløp i hele tusen NOK)

14 Aksjekapital, aksjonærer og egenkapital

	2025	2024
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. 31.12.2025 av:

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

Utbytte og konsernbidrag

Selskapet har utbetalt følgende utbytte/konsernbidrag:

Ordinære aksjer:

	2025	2024
Konsernbidrag	-4 397	-4 010
	<u>-4 397</u>	<u>-4 010</u>

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

2026

-4 183

-4 183

15 Rentebærende gjeld

	2025	2024
Total rentebærende gjeld til pålydende	591 350	411 906
Andel gjeld som er rentesikret	0	0
Sikringsgrad	0,0 %	0,0 %

Gjennomsnittlig vektet effektiv rente inkludert margin ved årsslutt

6,59 %

7,32 %

	2025	2024
Total rentebærende gjeld til pålydende	591 350	411 906
Gjenværende ikke amortisert etableringsgebyr	0	0
Bokført verdi rentebærende gjeld	<u>591 350</u>	<u>411 906</u>
Første års avdrag og øvrig kortsiktig rentebærende gjeld	9 938	6 667
Langsiktig rentebærende gjeld eksklusiv første års avdrag	<u>581 412</u>	<u>405 239</u>

Forfallsfordeling langsiktig rentebærende gjeld:

	2025	2024
Forfall i 2026 - 2029	320 862	128 489
Forfall i 2030 eller senere	260 550	276 750
Sum	<u>581 412</u>	<u>405 239</u>

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

	2025	2024
Investerings eiendom	930 150	671 000
Driftsmidler	0	0
Sum pantsatte eiendeler	<u>930 150</u>	<u>671 000</u>
Gjeld sikret ved pant	<u>591 350</u>	<u>411 906</u>



NORLANDIA EIENDOM AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2025 (alle beløp i hele tusen NOK)

Garantiforpliktelser

	2025	2024
Kausjonsanvar for tilknyttet selskap	1 000	1 000
Kausjonsanvar for nærstående selskap	0	0
Kausjonsanvar for konsernselskap	0	0
Garantiansvar for tilknyttet selskap	0	0
	<u>1 000</u>	<u>1 000</u>

16 Utsatt skatt

Endring i forpliktelser ved utsatt skatt:

	Investerings- eiendom	Øvrige poster	Sum
Sum pr. 01.01.2025	-70 398	0	-70 398
Utsatt skatt ved kjøp og salg av selskap	0	0	0
Resultatført utsatt skatt	-15 519	0	-15 519
Effekt av endret skattesats	0	0	0
Føring direkte mot egenkapitalen	0	0	0
Valutaendringer	0	0	0
Sum pr. 31.12.2025	<u>-85 917</u>	<u>0</u>	<u>-85 917</u>

	Investerings- eiendom	Øvrige poster	Sum
Sum pr. 01.01.2024	-70 672	0	-70 672
Utsatt skatt ved kjøp og salg av selskap	0	0	0
Resultatført utsatt skatt	274	0	274
Føring direkte mot egenkapitalen	0	0	0
Effekt av endret skattesats	0	0	0
Valutaendringer	0	0	0
Sum pr. 31.12.2024	<u>-70 398</u>	<u>0</u>	<u>-70 398</u>

Regnskapsført utsatt skatteforpliktelse:

	2025	2024
Forpliktelser ved utsatt skatt	-85 917	-70 398
	<u>-85 917</u>	<u>-70 398</u>

Betalbar skatt i balansen:

	2025	2024
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:

	2025	2024
	0	0
Sum	<u>0</u>	<u>0</u>



NORLANDIA EIENDOM AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2025 (alle beløp i hele tusen NOK)

17 Utsatt skattefordel

Endring i eiendeler ved utsatt skatt:

	Finansielle derivater	Underskudd til fremføring	Avsetninger	Sum
Sum pr. 01.01.2025	0	2 177	0	2 177
Utsatt skatt ved kjøp og salg av selskap	0	0	0	0
Resultatført utsatt skattefordel	0	2 554	16	2 570
Effekt av endret skattesats	0	0	0	0
Valutaendringer	0	0	0	0
Sum pr. 31.12.2025	0	4 731	16	4 747

	Finansielle derivater	Underskudd til fremføring	Avsetninger	Sum
Sum pr. 01.01.2024	0	764	2	766
Utsatt skatt ved kjøp og salg av selskap	0	0	0	0
Resultatført utsatt skattefordel	0	1 413	-2	1 411
Effekt av endret skattesats	0	0	0	0
Valutaendringer	0	0	0	0
Sum pr. 31.12.2024	0	2 177	0	2 177

Beskrivelse av fremførbart underskudd:

	2025	2024
Ingen forfallsfrist	21 504	9 896
Sum underskudd til fremføring	21 504	9 896

18 Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld er som følger:

	2025	2024
Leverandørgjeld	8 169	5 337
Skyldig offentlige avgifter, skattetrekk og lignende	2 164	1 402
Annen kortsiktig gjeld	4 427	5 287
Sum	14 759	12 025

19 Leieinntekter

Innregnede leieinntekter:

	2025	2024
Innregnet minimumsleie fra minimumsbetaling	52 952	45 968
Innregnet variabel leie	17 474	13 944
Sum leieinntekter	70 427	59 912

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

	2025	2024
Innen 1 år	66 375	48 360
2 til 5 år	260 999	153 351
Etter 5 år	166 109	43 964
Sum	493 483	245 675



NORLANDIA EIENDOM AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2025 (alle beløp i hele tusen NOK)

20 Andre inntekter

Andre inntekter er som følger:

	2025	2024
Prosjektledelse	0	0
Forretningsførerhonorar	660	660
Øvrige inntekter	273	85
Sum andre inntekter	<u>933</u>	<u>745</u>

21 Driftskostnader eiendom og andre driftskostnader

Eiendomskostnader:

	2025	2024
Vedlikeholdskostnader	13 253	12 980
Driftskostnader eiendom	2 506	2 250
Sum eiendomskostnader	<u>15 759</u>	<u>15 230</u>

Andre driftskostnader:

	2025	2024
Advokat- og konsulenthonorarer	1 528	1 159
Revisjonshonorarer	489	604
Leiekostnader	543	585
Andre driftskostnader	655	568
Tap på fordringer	176	121
Avskrivninger	115	115
Sum andre driftskostnader	<u>3 505</u>	<u>3 151</u>

Konsenet som leietaker - operasjonelle leieavtaler

Leieavtaler er knyttet til leie av tomter og lokaler.

Leiekostnad bestod av følgende:

	2025	2024
Ordinære leiebetalinger	543	585
Sum	<u>543</u>	<u>585</u>

Fremtidig minimumsutbetalinger knyttet til ikke kansellerbare leieavtaler forfaller som følger:

	2025	2024
Innen 1 år	786	536
2 til 5 år	2 474	2 010
Etter 5 år	11 250	0
Sum	<u>14 510</u>	<u>2 546</u>



NORLANDIA EIENDOM AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2025 (alle beløp i hele tusen NOK)

22 Lønnskostnader

Lønnskostnader er som følger:

	2025	2024
Lønninger	3 860	3 415
Arbeidsgiveravgift	643	632
Pensjonskostnader	482	440
Andre ytelser	76	25
Sum lønnskostnader	5 060	4 511

Antall årsverk som har vært sysselsatt i regnskapsåret:

	2025	2024
Norge	3,0	3,0
Sum	3,0	3,0

Ytelser til ledende ansatte

	Daglig leder	Styre
Lønn	1 633 241	
Pensjonsutgifter		
Styrehonorar		
Annen godtgjørelse	205 081	
Sum	1 838 322	0

Godtgjørelse til revisor:

	2025	2024
Ordinær revisjon	400	475
Teknisk regnskapsbistand	75	75
Andre tjenester	14	54
Sum	489	604

23 Finansinntekter og finanskostnader

Finansinntekter er som følger:

	2025	2024
Renteinntekter	847	3 280
Renteinntekter konsern	534	0
Gevinst ved realisasjon av aksjer	0	16 000
Andre finansinntekter	89	29
Sum finansinntekter	1 469	19 308

Finanskostnader er som følger:

	2025	2024
Rentekostnader fra lån målt til amortisert kost	33 621	29 517
Rentekostnader konsern	2 368	2 590
Nedskrivning av finansinvesteringer	24 582	7 695
Tilbakeført tidligere års nedskrivning av finansinvesteringer	0	0
Andre finanskostnader	15	2
Sum finanskostnader	60 586	39 804

Rentekostnader:

	2025	2024
Rentekostnad på lån	33 621	29 517
Diskontering av avsetninger	0	0
Sum rentekostnader ved effektiv rentes metode	33 621	29 517



NORLANDIA EIENDOM AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2025 (alle beløp i hele tusen NOK)

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

	2025	2024
Rentederivater	0	0
Sum gevinst/tap holdt for omsetning	0	0

24 Skattekostnad

Skattekostnaden fremkommer som følger:

	2025	2024
Betalbar skatt	0	0
Endring utsatt skattefordel	-2 570	-1 411
Endring utsatt skatt	15 519	-274
Sum skattekostnad	12 949	-1 685

	2025	2024
Resultat før skatt	35 157	24 810
Skattekostnad kalkulert med 22%	7 735	5 458
Effekt av endret skattesats	0	0
Tilgang utsatt skatt ved kjøp av selskap	-1 169	0
Avgang utsatt skatt ved salg av selskap	0	-6 388
Avgang utsatt skattefordel ved salg av selskap	0	0
Avgitt konsernbidrag til andre konsernselskap	0	0
Mottatt konsernbidrag fra andre konsernselskap	920	967
Ikke skattepliktige inntekter	-6	-3 520
Ikke fradragsberettigede kostnader	5 408	1 716
Resultat fra tilknyttede selskap	61	82
Annet	0	0
Sum skattekostnad	12 949	-1 685

25 Transaksjoner med nærstående

Oversikt over transaksjoner med nærstående og eierandeler til nærstående:

Nærstående	Tilknytning	Eierandel i morselskapet Norlandia Holding AS
Kristian Adolfsen	Styremedlem/Administrerende direktør	41,9 %
Roger Adolfsen	Styreleder	41,9 %
Norlandia Hotel Group AS	Eies 100 % av Hospitality Invest AS	
Pioneer Property Group ASA	Kontrolleres av Kristian Adolfsen og Roger Adolfsen	84,6 %

Inntekter knyttet til transaksjoner med nærstående selskaper:

Selskap	Transaksjon	2025	2024
Norlandia Hotel Group AS inkl. datterselskaper	Leieinntekter hotell eiendommer	65 466	53 907
Sum inntekter nærstående		65 466	53 907



NORLANDIA EIENDOM AS

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2025 (alle beløp i hele tusen NOK)

Langsiktige fordringer nærstående parter og tilknyttede selskaper:

	2025	2024
Bondelia Holding AS inkl. datterselskap	13 317	19 917
Storgata 1 Invest AS	3 506	883
Storgata 40 Andenes AS	1 535	935
Norlandia Holding AS inkl. datterselskaper	0	0
Sum langsiktige fordringer nærstående parter	18 359	21 735

Kortsiktige fordringer nærstående parter og tilknyttede selskaper:

	2025	2024
Norlandia Hotel Group AS inkl. datterselskaper	10 992	8 036
Nordmela AS	1 284	0
Bondelia Holding AS inkl. datterselskap	1 000	1 000
Øvrige nærstående selskaper	0	0
Sum kortsiktige fordringer nærstående parter	13 277	9 036

Kortsiktige gjeld nærstående parter:

	2025	2024
Norlandia Hotel Group AS, inkl. datterselskaper	1 674	2 477
Øvrig gjeld nærstående	36	7
Sum kortsiktig gjeld nærstående parter	1 710	2 483

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

2025

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	2025	2024
Salgsinntekt	4	4 512 000	4 122 000
Annen driftsinntekt	4	36 427	0
Sum driftsinntekter		4 548 427	4 122 000
Lønnskostnad	5	5 060 146	4 511 343
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	114 625	114 625
Annen driftskostnad	5	2 902 151	2 480 736
Sum driftskostnader		8 076 922	7 106 704
Driftsresultat		-3 528 495	-2 984 704
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	7	33 285 224	49 920 189
Annen finanskostnad	8	59 395 629	41 893 297
Resultat av finansposter		-26 110 406	8 026 892
Resultat før skattekostnad		-29 638 901	5 042 188
Skattekostnad på resultat	9	-1 044 101	-719 505
Årsresultat		-28 594 800	5 761 693
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		0	5 761 693
Overført fra annen egenkapital		28 594 800	0
Sum overføringer		-28 594 800	5 761 693



Balanse Norlandia Eiendom AS

Eiendeler	Note	2025	2024
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	9	78 031	0
Sum immaterielle eiendeler		78 031	0
<i>Varige driftsmidler</i>			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	6	960 000	678 198
Sum varige driftsmidler		960 000	678 198
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	10	256 519 778	192 289 405
Lån til foretak i samme konsern	11	264 165 691	249 567 021
Investeringer i tilknyttet selskap	12	11 391 145	11 391 145
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	11	18 358 798	21 735 439
Investeringer i aksjer og andeler		40 105 390	56 687 426
Sum finansielle anleggsmidler		590 540 802	531 670 437
Sum anleggsmidler		591 578 833	532 348 635
Omløpsmidler			
<i>Varer</i>			
Lager av varer og annen beholdning		7 357 520	7 357 520
Sum varer		7 357 520	7 357 520
<i>Fordringer</i>			
Andre kortsiktige fordringer		2 400 347	1 140 277
Konsernfordringer	11	46 983 433	55 176 308
Sum fordringer		49 383 780	56 316 585
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	13	26 489 585	30 015 145
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		26 489 585	30 015 145
Sum omløpsmidler		83 230 886	93 689 250
Sum eiendeler		674 809 719	626 037 884




Balanse


Norlandia Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	14	35 000 000	35 000 000
Annen innskutt egenkapital		11 841 935	8 579 558
Sum innskutt egenkapital		46 841 935	43 579 558
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital		98 190 206	126 785 006
Sum opptjent egenkapital		98 190 206	126 785 006
Sum egenkapital	15	145 032 141	170 364 564
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	9	0	45 913
Sum avsetning for forpliktelser		0	45 913
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig konserngjeld	11	32 000 000	32 000 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	16	487 850 000	411 905 540
Øvrig langsiktig gjeld		804 608	0
Sum annen langsiktig gjeld		520 654 608	443 905 540
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		335 677	336 391
Skyldig offentlige avgifter		366 766	396 898
Kortsiktig konserngjeld	11	6 334 445	9 244 599
Annen kortsiktig gjeld		2 086 083	1 743 980
Sum kortsiktig gjeld		9 122 970	11 721 867
Sum gjeld		529 777 578	455 673 320
Sum egenkapital og gjeld		674 809 719	626 037 884

Oslo, 19.03.2026
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)

	2025	2024
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
+/- Resultat før skattekostnad	-29 639	5 042
- Periodens betalte skatt	0	0
- Gevinst/tap ved salg av anleggsmidler/aksjer	-36	-16 674
+ Ordinære avskrivninger	115	115
+/- Endring kundefordringer	0	0
+/- Endring leverandørgjeld	-1	-159
+/- Poster klassifisert som invest. eller finans akt.	0	0
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter	-143	2 271
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>-29 705</u>	<u>-9 405</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
+ Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	600	0
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-960	0
+ Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler	0	47 108
- Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler	0	-4 794
- Endring andre investeringer	19 959	4 338
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>19 599</u>	<u>46 652</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
+ Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	82 571	7 350
- Netto nedbetaling av langsiktig gjeld	-6 627	-6 667
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	0	0
Endring på investering i datter	-64 230	-2 291
Konsernbidrag	4 183	4 155
+ Netto endring konsernmellomværende	-9 316	-26 433
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>6 581</u>	<u>-23 885</u>
= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-3 526	13 362
+ Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 1.1.	<u>30 015</u>	<u>16 653</u>
= Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 31.12.	<u>26 490</u>	<u>30 015</u>



Noter til regnskapet 2025

Note 1 Arten av virksomheten og hvor virksomheten drives

Foretakets virksomhet er å drive utleie av fast eiendom og eiendomsutvikling ved å eie aksjer i datterselskap, nærstående selskaper og andre selskaper fra hovedkontoret i Oslo.

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter

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

Skatt

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Fordringer

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

Aksjer i datterselskap

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

Pensjonsforpliktelser

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

Finansiell risiko

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

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden.



Noter til regnskapet 2025

Note 3 Morselskap som utarbeider konsernregnskap

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

Note 4 Driftsinntekter

Salgsinntekter fordeler seg slik :

	2025	2024
Honorar for forretningsførsel konsern	4 440 000	4 062 000
Honorar eksterne	72 000	60 000
Salgsgevinster	36 427	0
Sum	4 548 427	4 122 000

Note 5 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Lønnskostnader	2025	2024
Lønninger	3 859 758	3 415 096
Arbeidsgiveravgift	642 508	631 622
Pensjonskostnader	481 664	439 828
Andre ytelser	76 216	24 798
Sum	5 060 146	4 511 343

Gjennomsnittlig antall årsverk 3 3

Ytelser til ledende personer	Daglig leder
Lønn	1 633 241
Annen godtgjørelse	205 081
Sum	1 838 322

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 2025 utgjør kr 322 140,- ekskl. mva.

Revisjon inkl. teknisk regnskapsbistand	322 140
Sum	322 140



Noter til regnskapet 2025

Note 6 Varige driftsmidler

	Driftsløsøre, inventar o.l.
Anskaffelseskost 01.01	917 000
Tilgang	960 000
Avgang	-917 000
Anskaffelseskost 31.12	960 000
Akk. av-/nedskrivninger	0
Balanseført verdi 31.12	960 000
Årets avskrivninger	114 625
Avskrivningssats	12,5%
Avskrivningsplan	Lineær
Økonomisk levetid	8 år

Note 7 Finansinntekter

Finansinntekter viser følgende fordeling:

	2025	2024
Renteinntekter	271 020	760 889
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	20 212 547	17 983 800
Renteinntekt fra nærstående selskap	274 466	2 091 364
Gevinst salg aksjer	0	16 674 325
Andre finansinntekter	9 732	8 364
Mottatt konsernbidrag	12 026 351	12 401 447
Mottatt utbytte	491 108	0
Sum	33 285 224	49 920 189

Note 8 Finanskostnader

Finanskostnader viser følgende fordeling:

	2025	2024
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	25 369 360	8 361 657
Renter og andre finanskostnader	30 009 488	29 516 640
Rentekostnad fra foretak i samme konsern	2 398 000	2 590 000
Garantiprovisjon konsern	1 618 781	1 425 000
Sum	59 395 629	41 893 297



Noter til regnskapet 2025

Note 9 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-920 157	-725 434
Endring i utsatt skatt	-123 944	5 929
Skattekostnad ordinært resultat	-1 044 101	-719 505

Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-29 638 901	5 042 188
Permanente forskjeller	12 866 635	-20 714 115
Endring i midlertidige forskjeller	16 694	-26 949
Mottatt konsernbidrag	16 208 885	16 798 479
Avgitt konsernbidrag	0	-1 099 603
Skattepliktig inntekt	-546 687	0

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-3 565 955	-1 841 755
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-241 913
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	3 565 955	2 083 668
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2025	2024	Endring
Varige driftsmidler	192 000	208 694	16 694
Sum	192 000	208 694	16 694
Akkumulert fremførbart underskudd	-546 687	0	546 687
Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt	-354 687	208 694	563 381
Utsatt skattefordel / skatt (22 %)	-78 031	45 913	123 944



Noter til regnskapet 2025

Note 10 Investering i datterselskap

Datterselskapets navn	Måløy Hotel Eiendom AS
Forretningskontor	Gate 1, 6700 Måløy
Eierandel	100%
Egenkapital per 01.01.2025	3 511 001
Årets resultat	2 095 238
Avgitt konsernbidrag	2 304 455
Egenkapital per 31.12.2025	3 301 784
Datterselskapets navn	Vestfjord Eiendom AS
Forretningskontor	Rådhusgata 23, 0158 Oslo
Eierandel	100%
Egenkapital per 01.01.2025	3 024 140
Årets resultat	- 1 076 478
Mottatt konsernbidrag	1 100 000
Egenkapital per 31.12.2025	3 047 662
Datterselskapets navn	Baronen Eiendom AS
Forretningskontor	Rådhusgata 23, 0158 Oslo
Eierandel	100%
Egenkapital per 01.01.2025	7 734 583
Årets resultat	1 062 707
Avgitt konsernbidrag	1 045 807
Egenkapital per 31.12.2025	7 751 484
Datterselskapets navn	Andrikken Eiendom AS
Forretningskontor	Rådhusgata 23, 0158 Oslo
Eierandel	100%
Egenkapital per 01.01.2025	7 790 766
Årets resultat	- 941 410
Avgitt konsernbidrag	139 515
Egenkapital per 31.12.2025	6 709 842
Datterselskapets navn	Backlund Hotel Eiendom AS
Forretningskontor	Rådhusgata 23, 0158 Oslo
Eierandel	100%
Egenkapital per 01.01.2025	353 722
Årets resultat	3 018 770
Avgitt konsernbidrag	3 188 908
Mottatt konsernbidrag	220 000
Egenkapital per 31.12.2025	403 585



Noter til regnskapet 2025

Datterselskapets navn	Dronningen Hotel AS
Forretningskontor	Dronningens gate 18, 8006 Bodø
Eierandel	100%
Egenkapital per 01.01.2025	105 021 209
Årets resultat	677 972
Egenkapital per 31.12.2025	105 699 181

Datterselskapets navn	Geilo Hotell Eiendom AS
Forretningskontor	Rådhusgata 23, 0158 Oslo
Eierandel	100%
Egenkapital per 01.01.2025	6 682 480
Årets resultat	2 457 224
Avgitt konsernbidrag	2 701 869
Egenkapital per 31.12.2025	6 437 834

Datterselskapets navn	Helma Hotelleiendom AS
Forretningskontor	Thomas Von Westens gate 2, 8624 Mo i Rana
Eierandel	100%
Egenkapital per 01.01.2025	35 460 934
Årets resultat	- 21 726 707
Egenkapital per 31.12.2025	16 199 769

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

Note 11 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

	2025	2024
Langsiktige fordringer på foretak i samme konsern	264 165 691	249 567 021
Langsiktige fordringer på tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	18 358 798	21 735 439
Kortsiktige fordringer på foretak i samme konsern	46 983 433	55 176 308
Lansiktig gjeld til foretak i samme konsern	32 000 000	32 000 000
Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	6 334 445	9 244 599

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



Noter til regnskapet 2025

Note 12 Investering i tilknyttet selskap

Investeringene i tilknyttet selskap regnskapsføres etter kostmetoden.

Selskap	Forretnings- kontor	Eier- /stemmeandel	Årets resultat	EK pr. 31.12
Bondelia Holding AS	Nordre Land	30 %	-6 982 409	-13 227 427
Strøms Eiendommer AS	Andenes	50 %	90 368	3 659 831
Storgata 69 Andenes AS	Andenes	33 %	-26 563	8 080 139
Storgata 40 Andenes AS	Andenes	44 %	-633 687	-1 215 942
Andøy Industriutleiebygg AS	Andenes	50 %	-442 056	731 577
Storgata 1 Invest AS	Andenes	50 %	-2 379 557	-2 144 372
Damsgård Eiendomsprosjekt AS	Andenes	50 %	-182 121	1 869 303

Note 13 Bankinnskudd

	2025	2024
Bundne skattetrekkmidler	200 084	210 365

Note 14 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

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

Aksjekapitalen eies av følgende aksjonærer:

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

Selskapet har en aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.

Aksjer indirekte eiet av styremedlemmer og daglig leder

		i %	antall
Roger Adolfsen	styrets leder	(41,9)	1 466 500
Kristian Adolfsen	styremedlem	(41,9)	1 466 500
Johnny Richard Sundal	styremedlem	(0,1)	3 224



Noter til regnskapet 2025

Note 15 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt EK	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	35 000 000	8 579 558	126 785 006	170 364 564
Mottatt konsernbidrag		3 262 377	0	3 262 377
Årets resultat			-28 594 800	-28 594 800
Pr 31.12	35 000 000	11 841 935	98 190 206	145 032 141

Note 16 Gjeld, pantstillelser og garantier m.v.

	2025	2024
Gjeld som forfaller til betaling senere enn fem år	260 550 000	276 750 000
Gjeld som er sikret ved pant o.l.:		
Pantelån inkl. påløpte renter	489 359 471	413 260 976

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

Tall i 1000 kr	2026	2027	2028	2029	2030	Sum	31.12.25
Avdrag til forfall	8 141	31 471	25 471	25 471	136 746	227 300	487 850 000

Garantiforpliktelser

	2025	2024
Kausjonsansvar for tilknyttet selskap	1 000 000	1 000 000
Kausjonsansvar for konsernselskaper	0	0
Garantiansvar tilknyttet selskap	0	0
Sum	1 000 000	1 000 000

Norlandia Eiendom AS har stilt pant i aksjer i datterselskaper som del av sikkerhet for lån i Sparebank1 Østlandet. Dette omfatter pant i aksjer i Dronningen Hotel AS (stilt 19.08.2021) og Helma Hotelleiendom AS (stilt 27.06.2025).



BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i Norlandia Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Norlandia Eiendom AS sitt årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder vesentlige opplysninger om regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen per 31. desember 2025 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 2025 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med IFRS Accounting Standards som godkjent av EU.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

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

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



BDO

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

Konklusjon om årsberetningen

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

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

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Henning Dalsegg
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

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

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

Henning Arne Dalsegg

Partner

Serienummer: bankid.no_no_bankid:9578-5997-4-370690

IP: 213.52.xxx.xxx

2026-03-20 13:20:35 UTC



QES



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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