



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 994 529 676  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NORDR BOLIG AS  
Forretningsadresse: Snarøyveien 36  
1364 FORNEBU

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Pål Magnus Aglen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 06.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	8	503 904 757	1 043 010 229
Annen driftsinntekt			10 000
<b>Sum inntekter</b>	8	<b>503 904 757</b>	<b>1 043 020 229</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	6	410 151 861	828 321 784
Annen driftskostnad	2, 6	3 951 747	6 148 368
<b>Sum kostnader</b>		<b>414 103 608</b>	<b>834 470 152</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>89 801 148</b>	<b>208 550 077</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		193 192	130 454
Annen finansinntekt		1 424	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>194 616</b>	<b>130 454</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern			7 839
Annen rentekostnad		976	83 946
Annen finanskostnad		770 929	34 424 523
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>771 905</b>	<b>34 516 307</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-577 289</b>	<b>-34 385 853</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>89 223 860</b>	<b>174 164 223</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	19 629 253	38 316 151
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>69 594 607</b>	<b>135 848 072</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>69 594 607</b>	<b>135 848 072</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>69 594 607</b>	<b>135 848 072</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>69 594 607</b>	<b>135 848 072</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Avsatt til annen egenkapital		69 594 607	135 848 072
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>69 594 607</b>	<b>135 848 072</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7		
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	12		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	5, 12	<b>197 008 793</b>	<b>268 273 868</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		275 776 181	1 289 710 007
Konsernfordringer	10	208 809 022	
<b>Sum fordringer</b>		<b>484 585 203</b>	<b>1 289 710 007</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		45 462	
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>45 462</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>681 639 458</b>	<b>1 557 983 875</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>681 639 458</b>	<b>1 557 983 875</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3, 4	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	4	30 000 000	30 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>31 000 000</b>	<b>31 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	66 427 451	122 656 665




## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Udekket tap	4		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>66 427 451</b>	<b>122 656 665</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>97 427 451</b>	<b>153 656 665</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	388 454	21 804 894
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>388 454</b>	<b>21 804 894</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>388 454</b>	<b>21 804 894</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		80 123 451	
Leverandørgjeld		30 038 207	17 266 410
Betalbar skatt	7	7 756 904	20 329 140
Kortsiktig konserngjeld	4, 10	458 715 248	562 124 879
Annen kortsiktig gjeld	9	7 189 743	782 801 886
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>583 823 553</b>	<b>1 382 522 316</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>584 212 007</b>	<b>1 404 327 210</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>681 639 458</b>	<b>1 557 983 875</b>



 BankID Signing  
Sverre Stræth  
2022-05-05

 BankID Signing  
Roar Nåvik  
2022-05-06

 BankID Signing  
Pål Magnus Aglen  
2022-05-09

# Årsregnskap

## 2021

### Nordr Bolig AS

Org.nr.: 994 529 676



## Nordr Bolig AS

### Årsberetning for 2021

BankID Signing  
Sverre Stræth  
2022-05-05

BankID Signing  
Roar Nåvik  
2022-05-06

BankID Signing  
Pål Magnus Aglen  
2022-05-09

#### **Virksomhetens art og hvor den drives**

Selskapet har som hovedformål å drive eiendomsutvikling i Norge. Selskapets hovedkontor ligger i Bærum kommune. Virksomheten omfatter i hovedsak oppføring av boliger i egen regi, da utvikling av boliger i egen regi i hovedsak skjer i morselskapet Nordr Norge AS. Prosjektorganisasjonen er organisert i fire regioner: Storby Oslo, Storby Bergen, Storby Trondheim og Storby Stavanger.

#### **Prosjektrelatert informasjon**

Selskapet har i 2021 hatt produksjon/salg tilknyttet tre prosjekter, herunder fire byggetrinn bestående av til sammen 379 enheter. Prosjektene fordeler seg geografisk med ett prosjekt i Stavanger, ett prosjekt i Sandnes og ett prosjekt i Oslo. For byggetrinn i produksjon er det 33 enheter som ikke solgt.

#### **Økonomi**

I 2021 (2020) ble selskapets omsetning 503,9 (1 043,0) millioner kroner, og selskapet fikk et resultat før skattekostnad på 89,2 (174,2) millioner kroner. Selskapets driftsresultat ble 89,8 (208,6) millioner kroner. Resultatendringen skyldes svingninger i prosjektporteføljen. Samlet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i selskapet var 391,3 millioner kroner (26,5), og fra finansieringsaktiviteter -391,2 millioner kroner (-26,5). Økningen i kontantstrømmen fra operasjonelle aktiviteter skyldes økt produksjon og salg av boliger.

#### **Redegjørelse om fortsatt drift**

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning av fortsatt drift, og styret bekrefter at forutsetningen er til stede.

#### **Redegjørelse om likestilling og arbeidsmiljø**

Selskapet har ingen ansatte, men leier inn daglig leder, som er en mann. Styret består av tre menn. Det er verken iverksatt eller planlagt tiltak for å endre sammensetningen av menn og kvinner i selskapet eller styret. Selskapet har likevel en policy som tar sikte på at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn.

#### **Forhold som kan påvirke det ytre miljø**

Styret følger konsernets fokus på miljøhensyn som er integrert i all virksomhet i konsernet med fokus på å begrense egen påvirkning på ytre miljø. Det er iverksatt tiltak som ansvarlig bruk av materialer og energi i prosjektene, samt gjennom krav til samarbeidspartnere. For ytterligere informasjon vises det til årsberetningen og bærekraftsrapporten i konsernregnskapet til Nordr AS.

#### **Redegjørelse om årsregnskapet**

Etter styrets oppfatning gir fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter en rettvise oversikt over selskapets utvikling, resultatet og stillingen ved årsskiftet. Det har ikke inntruffet ekstraordinære forhold som har påvirket årets resultat. Det har heller ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av selskapets årsregnskap.

#### **Redegjørelse om den fremtidige utviklingen**

Nordr Bolig AS er byggherreselskap for egenregiprojekter til morselskapet Nordr Norge AS. Aktiviteten vil variere avhengig av morselskapets aktivitetsnivå samt fordelingen mellom egenregiprojekter og prosjekter i samarbeid med andre.



BankID Signing  
Sverre Stræth  
2022-05-05

BankID Signing  
Roar Nåvik  
2022-05-06

BankID Signing  
Pål Magnus Aglen  
2022-05-09

### **Forskning og utvikling**

Selskapet har ikke arbeidet med særskilte forsknings- og utviklingsarbeider.

### **Finansiell risiko**

Selskapet har likvide midler og ingen rentebærende gjeld. Svingningene i rentenivået vil kun i liten grad påvirke selskapets inntjening. Eksponeringen mot endringer i valutakurser er liten da det alt vesentlige av inntekter og kostnader er i norske kroner

### **Markedsrisiko**

Selskapets virksomhet er i all hovedsak knyttet til utvikling av boliger, og selskapet er således eksponert mot endringer i etterspørselen i dette markedet. Boligmarkedet påvirkes av flere forhold som endring i rentenivået, sysselsetting, realinntekt i husholdningen samt utviklingen i norsk, og til dels internasjonal økonomi.

### **Kredittrisiko**

Selskapet vurderer kredittrisikoen som lav da det historisk har vært lite tap på fordringer.

### **Likviditetsrisiko**

Ledelsen anser likviditeten i selskapet som forsvarlig da selskapet er med i Nordr AS' konsernkontoordning og har således trekkrettigheter på selskapets samlede kassekreditt.

### **Hendelser etter balansedagen**

Styret har vurdert den pågående situasjonen knyttet til Covid-19 og de virkninger dette har og potensielt kan få for selskapets drift, egenkapital og likviditet. Hittil har selskapet ikke blitt påvirket av den pågående pandemien, men det knytter seg noe usikkerhet til hvordan de langvarige effektene av Covid-19 vil påvirke utviklingen i selskapet. Per dato for avleggelse av årsregnskapet vurderer styret at forutsetningen om fortsatt drift kan legges til grunn. Styret følger utviklingen nøye og vurderer tiltak dersom slike blir nødvendig.

Oslo, 05.05.2022  
Styret i Nordr Bolig AS

Roar Nåvik  
styremedlem

Pål Magnus Aglen  
styreleder/daglig leder

Sverre Stræth  
styremedlem



## Nordr Bolig AS

### Resultatregnskap

 BankID Signing  
Sverre Stræth  
2022-05-05  
 BankID Signing  
Roar Nåvik  
2022-05-06  
 BankID Signing  
Pål Magnus Aglen  
2022-05-09

	Note	2021	2020
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Salgsinntekt	8	503 904 757	1 043 010 229
Annen driftsinntekt		0	10 000
Sum driftsinntekter	8	<u>503 904 757</u>	<u>1 043 020 229</u>
Varekostnad	6	410 151 861	828 321 784
Annen driftskostnad	2, 6	3 951 747	6 148 368
Sum driftskostnader		<u>414 103 608</u>	<u>834 470 152</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b><u>89 801 148</u></b>	<b><u>208 550 077</u></b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		193 192	130 454
Annen finansinntekt		1 424	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	7 839
Annen rentekostnad		976	83 946
Annen finanskostnad		770 929	34 424 523
Resultat av finansposter		<u>-577 289</u>	<u>-34 385 853</u>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b><u>89 223 860</u></b>	<b><u>174 164 223</u></b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	19 629 253	38 316 151
<b>Årsresultat</b>		<b><u>69 594 607</u></b>	<b><u>135 848 072</u></b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		69 594 607	135 848 072
<b>Sum overføringer</b>		<b><u>69 594 607</u></b>	<b><u>135 848 072</u></b>



## Nordr Bolig AS

### Balanse


 BankID Signing  
Sverre Stræth  
2022-05-05  
 BankID Signing  
Roar Nåvik  
2022-05-06  
 BankID Signing  
Pål Magnus Aglen  
2022-05-09

	Note	2021	2020
<b>Eiendeler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Utviklingseiendommer	5, 12	197 008 793	268 273 868
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		275 776 181	1 289 710 007
Konsernkonto mellomværende	10	208 809 022	0
Sum fordringer		<u>484 585 203</u>	<u>1 289 710 007</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		45 462	0
Sum omløpsmidler		<u>681 639 458</u>	<u>1 557 983 875</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u>681 639 458</u>	<u>1 557 983 875</u>



## Nordr Bolig AS

## Balanse

 BankID Signing  
Sverre Stræth  
2022-05-05 BankID Signing  
Roar Nåvik  
2022-05-06 BankID Signing  
Pål Magnus Aglen  
2022-05-09

	Note	2021	2020
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3, 4	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	4	30 000 000	30 000 000
Sum innskutt egenkapital		<u>31 000 000</u>	<u>31 000 000</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	66 427 451	122 656 665
Sum opptjent egenkapital		<u>66 427 451</u>	<u>122 656 665</u>
Sum egenkapital		<u>97 427 451</u>	<u>153 656 665</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	7	388 454	21 804 894
Sum avsetning for forpliktelser		<u>388 454</u>	<u>21 804 894</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		80 123 451	0
Leverandørgjeld		30 038 207	17 266 410
Betalbar skatt	7	7 756 904	20 329 140
Konserngjeld	4	458 715 248	148 787 939
Konsernkonto mellomværende	10	0	413 336 940
Annen kortsiktig gjeld	9	7 189 743	782 801 886
Sum kortsiktig gjeld		<u>583 823 553</u>	<u>1 382 522 316</u>
Sum gjeld		<u>584 212 007</u>	<u>1 404 327 210</u>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b><u>681 639 458</u></b>	<b><u>1 557 983 875</u></b>

Oslo, 05.05.2022  
Styret i Nordr Bolig AS

---

Roar Nåvik  
styremedlem

---

Pål Magnus Aglen  
styreleder/daglig leder

---

Sverre Stræth  
styremedlem



## Nordr Bolig AS

### Kontantstrømoppstilling

 BankID Signing  
Sverre Stræth  
2022-05-05  
 BankID Signing  
Roar Nåvik  
2022-05-06  
 BankID Signing  
Pål Magnus Aglen  
2022-05-09

	2021	2020
<b>KONTANTSTRØMFRAOPERASJONELLE AKTIVITETER</b>		
Resultat før skattekostnad	89 223 860	174 164 224
Periodens betalt skatt	-20 329 140	-926 124
Endring i beholdningsverdi utviklingsprosjekter	71 265 074	262 101 260
Innbetalinger fra kundefordringer	1 013 933 827	-669 420 008
Endringer i leverandørgjeld	12 771 797	-153 413
Endringer i andre tidsavgrensede poster	-775 612 143	260 701 589
<b>(A) NETTOKONTANTSTRØM FRAOPERASJONELLE AKTIVITETER</b>	<b>391 253 275</b>	<b>26 467 528</b>
<b>INVESTERINGSAKTIVITETER</b>		
<b>(B) NETTO KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>		
Inn-/utbetaling ved opptak/nedbetalning av annen kortsiktig gjeld	0	6 903 552
Inn-/utbetaling av kortsiktig gjeld til kredittinstitusjon	80 123 451	0
Inn-/utbetaling mellomværende i konsernkonto	-324 197 903	-25 249 177
Inn-/utbetaling av konsernbidrag	-147 133 341	-8 121 886
<b>(C) NETTO KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>	<b>-391 207 810</b>	<b>-26 467 528</b>
<b>SUM NETTO ENDRING I LIKVIDE MIDLER (A+B+C)</b>	<b>45 462</b>	<b>0</b>
Likviditetsbeholdning per 01.01.	0	0
Likviditetsbeholdning per 31.12.	45 462	0




## Nordr Bolig AS

### Noter til årsregnskapet for 2021

 BankID Signing  
Sverre Stræth  
2022-05-05

 BankID Signing  
Roar Nævik  
2022-05-06

 BankID Signing  
Pål Magnus Aglen  
2022-05-09

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for øvrige selskap.

##### *Inntektsføring/beholdningsføring*

Boligprosjekter gjelder oppføring av boliger i egen regi for salg. Et boligprosjekt består av mange enheter, og salget foregår før, under og etter oppføring av boligene. For boliger i egen regi foretas det inntektsføring i takt med salget og oppføringen av boligene, basert på forventet sluttresultat på prosjektet. Det foretas ikke inntektsføring før minst 50 % av boligene på prosjektet er solgt. Det gjøres avsetning for usikkerhet, reklamasjonsarbeider og lignende. For prosjekter som forventes å gi tap, er hele tapet resultatført. Nedlagte kostnader på ikke inntektsførte enheter og tomter for utbygging er balanseført.

##### *Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld*

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

##### *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 av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

##### *Skatt*

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring utsatt skatt med mindre annet er opplyst om i note. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller er utlignet og nettoført.

##### *Kontantstrøm*

Kontantstrømoppstillingen bygger på den indirekte metoden som er en av de anbefalte metodene i NRS (F) Kontantstrømoppstilling.

##### *Prinsippendring*

Selskapets bankkonto som er tilknyttet konsernkontoordning der hovedkonto eies av Nordr AS klassifiseres som kortsiktig konsernmellomværende. Inngående balanse er reklassifisert for å reflektere at konsernkonto er mellomværende med eier av hovedkonto.



## Nordr Bolig AS

### Noter til årsregnskapet for 2021

 BankID Signing  
Sverre Stræth  
2022-05-05

 BankID Signing  
Roar Nåvik  
2022-05-06

 BankID Signing  
Pål Magnus Aglen  
2022-05-09

#### Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, mv.

Det er ingen ansatte i selskapet.

#### Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

#### Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr. 387 000 inkl. mva. Det er ikke kostnadsført honorar for andre tjenester fra revisor.

#### Note 3 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Nordr Bolig AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	1 000	1 000 000
Sum	1 000		1 000 000

#### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Nordr Norge AS	1 000	100	100

#### Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt EK	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 1. januar 2021	1 000 000	30 000 000	122 656 665	153 656 665
Årets resultat	0	0	69 594 607	69 594 607
Avgitt konsernbidrag netto	0	0	-125 823 821	-125 823 821
<b>Egenkapital 31. desember 2021</b>	<b>1 000 000</b>	<b>30 000 000</b>	<b>66 427 451</b>	<b>97 427 451</b>



## Nordr Bolig AS

### Noter til årsregnskapet for 2021



#### Note 5 Utviklingseiendommer

Beholdningsførte verdier fordeler seg som følger per region:

	Storby Oslo		Storby Stavanger		Sum	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Utvikling bolig	-12 234 021	32 838 219	197 653 923	270 260 715	185 419 902	303 098 934
Utvikling næring	0	133 832	126 536	62 406	126 536	196 238
Utvikling finans	0	-33 825 353	11 462 355	-1 195 951	11 462 355	-35 021 304
<b>Sum</b>	<b>-12 234 021</b>	<b>-853 302</b>	<b>209 242 814</b>	<b>269 127 170</b>	<b>197 008 793</b>	<b>268 273 868</b>

Selskapets morselskap Nordr Norge AS har hjemmel til tomtene tilknyttet prosjektet Nyegaardskvartalet (gnr. 77, bnr. 119 i Oslo kommune), Rovik Brygge (gnr. 38, bnr. 121 i Sandnes kommune) og Sølyst (gnr. 51, bnr. 1024 i Stavanger kommune) for andel tomt som ikke er overlevert per 31.12.

#### Note 6 Transaksjoner og mellomværende nærstående

Transaksjoner med nærstående parter	2021	2020
Kjøp av entreprenørtjenester fra konsernselskap*	0	204 152 939
Kjøp av utviklingseiendommer fra morselskap	0	100 000 000
Kjøp av administrative tjenester fra morselskap	296 875	12 017 433
<b>Sum</b>	<b>296 875</b>	<b>316 170 372</b>

\* For kjøp av entreprenørtjenester utgjør dette kjøp i perioden 01.01.2020 til og med 31.08.2020 hvor Nordr Bolig AS inngikk i konsern med entreprenør.

#### Gjeld til nærstående:

	2021	2020
Leverandørgjeld	59 728	5 301
Kortsiktig gjeld konsern	299 602 657	1 654 598
Gjeld konsernbidrag	159 112 591	147 133 341
<b>Sum</b>	<b>458 774 976</b>	<b>148 793 240</b>

Mellomværende er ikke renteberegnet i 2021 eller 2020.



## Nordr Bolig AS

### Noter til årsregnskapet for 2021



#### Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	41 045 693	52 698 493
Endring i utsatt skatt	-21 416 440	-14 382 342
Skattekostnad ordinært resultat	19 629 253	38 316 151
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	89 223 860	174 164 223
Permanente forskjeller	101	103
Endring i midlertidige forskjeller	62 088 530	80 650 118
Avgitt konsernbidrag	-151 312 491	-147 133 341
Avskåret rentefradrag	35 258 841	-15 275 838
Skattepliktig inntekt	35 258 841	92 405 265
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	41 045 674	39 479 899
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-33 288 770	-19 150 759
Sum betalbar skatt i balansen	7 756 904	20 329 140
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	89 223 860	174 164 223
Beregnet skatt av resultat før skatt	19 629 249	38 316 129
Skatteeffekt av permanente forskjeller	22	23
Sum	19 629 271	38 316 152
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

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

	2021	2020	Endring
Varebeholdning	-232 736 728	-1 177 507 200	-944 770 473
Fordringer	270 371 270	1 287 113 068	1 016 741 798
Avsetninger mv	-610 000	-10 492 795	-9 882 795
Sum	37 024 543	99 113 073	62 088 530
Avskåret rentefradrag	-35 258 841	0	35 258 841
Grunnlag for utsatt skatt	1 765 702	99 113 073	97 347 371
Utsatt skatt (22 %)	388 454	21 804 876	21 416 422



## Nordr Bolig AS

### Noter til årsregnskapet for 2021



#### Note 8 - Salgsinntekter per region

Selskapet har ulike boligprosjekter i flere kommuner, og årets salg fordeler seg på følgende regioner:

Region	2021	2020
Storby Oslo	217 451 857	802 998 672
Storby Stavanger	286 452 900	240 011 557
<b>Sum</b>	<b>503 904 757</b>	<b>1 043 010 229</b>

#### Note 9 - Annen kortsiktig gjeld

I regnskapslinjen Annen kortsiktig gjeld inngår påløpte, ikke-fakturerte, entreprenørkostnader per 31.12.2021 med kr 0. Per 31.12.2020 var beløpet kr 662 106 392.

I regnskapslinjen Annen kortsiktig gjeld inngår også forskudd fra kunder tilknyttet prosjektet Rovik Brygge (Storby Stavanger) per 31.12.2021 er kr 5 660 000. Dette beløpet var i fjor (kr. 108 656 052 per 31.12.2020) og knyttet seg til prosjektet Nyegaardskvartalet.

#### Note 10 - Konsernkonto

Selskapet er tilknyttet konsernkontosystem sammen med øvrige konsernselskaper og hefter solidarisk for ethvert mellomværende i konsernkontoordningen og de sikkerheter som er stilt hos eier av hovedkonto (Nordr AS). DNB Bank ASA har førsteprioritets pant i alle positive mellomværender i konsernkontoordningen. Se årsregnskapet til Nordr AS for ytterligere informasjon.

Selskapets mellomværende knyttet til konsernkontoordningen per 31.12.2021 er kr 208 809 022 (per 31.12.2020 kr -413 336 940).

#### Note 11 - Konsernregnskap

Nordr Holding AS, Snarøyveien 36 - 1364 Fornebu, utarbeider konsernregnskap hvor Nordr Bolig, orgnr. 994 529 676 inngår.



## Nordr Bolig AS

### Noter til årsregnskapet for 2021



#### Note 12 - Pantstillelser

For gjeld i Nordr Norge AS er det registrert pant i selskapets eiendommer. Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet per 31.12.2021 er kr. 197 008 793. Bokført beløp inkluderer også bygge- og utviklingskostnader. Selskapet er medgarantist for gjeld til finansinstitusjon i morselskap Nordr Norge AS. Det er knyttet lånebetingelser til gjeld der selskapet er medgarantist.

Det vises til note i konsernregnskap for Nordr AS for opplysninger om gjeld, sikkerhetsstillelser og lånebetingelser.

#### Note 13 - Garantier og forskudd fra kunder

I henhold til bustadoppføringslova § 12 skal selskapet stille garantier overfor boligkjøperne tilsvarende 3 % av kjøpesummen inntil overtakelse av bolig, samt 5 % av kjøpesummen gjeldende i 5 år etter overtakelse. Selskapet kan også stille garanti i forbindelse med forskuddsbetaling fra kunder i henhold til bustadoppføringslova § 47.

Prosjekt	Garantitype	Region	31.12.2021	31.12.2020
Marienfryd	§ 12	Storby Oslo	0	13 587 500
Bjørklundgården	§ 12	Storby Oslo	0	2 554 000
Blussuvoll Allé	§ 12	Storby Trondheim	21 983 000	21 983 000
Brueland Gård	§ 12	Storby Stavanger	7 885 500	7 885 500
Grenselunden	§ 12	Storby Oslo	13 382 950	13 382 950
Nyegaardskvartalet	§ 47	Storby Oslo	157 896 757	157 896 757
Nyegaardskvartalet	§ 12	Storby Oslo	47 369 027	47 369 027
Sølyst	§ 12	Storby Stavanger	11 868 844	5 203 851
Rovik Brygge	§ 12	Storby Stavanger	20 439 000	13 239 000
<b>Sum</b>			<b>280 825 078</b>	<b>283 101 585</b>

Selskapet har også stilt garanti overfor Sandnes kommune i forbindelse med prosjektet Rovik Brygge (Storby Stavanger) tilsvarende kr 3 000 000 per 31.12.2021.

#### Note 14 - Hendelser etter balansedagen

Styret har vurdert den pågående situasjonen knyttet til Covid-19 og de virkninger dette har og potensielt kan få for selskapets drift, egenkapital og likviditet.

Hittil har selskapet ikke blitt påvirket av den pågående pandemien, men det knytter seg noe usikkerhet til hvordan de langvarige effektene av Covid-19 vil påvirke utviklingen i selskapet. Per dato for avleggelse av årsregnskapet vurderer styret at forutsetningen om fortsatt drift kan legges til grunn. Styret følger utviklingen nøye og vurderer tiltak dersom slike blir nødvendig.



Til generalforsamlingen i Nordr Bolig AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Nordr Bolig AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Nordr Bolig AS



---

## *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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 evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

---

## *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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 5. mai 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Thomas Fraurud  
Statsautorisert revisor

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Fraurud, Thomas Haug	BANKID_MOBILE	2022-05-23 20:07

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.