



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	923 038 000
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	NORDR AS
Forretningsadresse:	Snarøyveien 36 1364 FORNEBU

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2020 - 31.12.2020
-------------------------	-------------------------

### 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:	Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Pål M. Aglen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	21.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 22.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		3 843 000	
Annen driftskostnad		10 409 000	
<b>Sum kostnader</b>		<b>14 252 000</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>-14 252 000</b>	
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		63 884 000	
Annen finansinntekt		5 494 000	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>69 378 000</b>	
Annen rentekostnad		25 000	
Annen finanskostnad		55 126 000	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>55 151 000</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>14 227 000</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-25 000</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-25 000</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-25 000</b>	<b>0</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-25 000	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-25 000</b>	



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap		3 333 421 000	
Andre fordringer		30 000	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>3 333 451 000</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 333 451 000</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		830 000	
Konsernfordringer		1 939 039 000	
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 939 869 000</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 063 016 000	
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 063 016 000</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 002 885 000</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 336 336 000</b>	<b>0</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		90 000	
Overkurs		2 398 941 000	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 399 031 000</b>	



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		25 000	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-25 000</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 399 006 000</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 171 022 000	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 171 022 000</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 171 022 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		751 195 000	
Leverandørgjeld		-3 000	
Annen kortsiktig gjeld		15 116 000	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>766 308 000</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 937 330 000</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 336 336 000</b>	<b>0</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		1 633 259 000	0
Annen driftsinntekt		72 410 000	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 705 669 000</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		1 531 367 000	0
Lønnskostnad		115 290 000	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		0	0
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 810 000	0
Annen driftskostnad		68 647 000	0
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 719 114 000</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-13 445 000</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		119 499 000	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		8 894 000	
Annen renteinntekt		1 542 000	
Annen finansinntekt		25 590 000	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>155 525 000</b>	<b>0</b>
Annen rentekostnad		1 929 000	
Annen finanskostnad		57 295 000	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>59 224 000</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>96 301 000</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>82 856 000</b>	<b>0</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		11 171 000	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>71 685 000</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>71 685 000</b>	<b>0</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Overføringer til/fra annen egenkapital		71 685 000	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>71 685 000</b>	



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel		14 615 000	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>14 615 000</b>	
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		27 797 000	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>27 797 000</b>	
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap		1 388 503 000	
Andre fordringer		100 692 000	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 489 195 000</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 531 607 000</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer		5 162 477 000	
<b>Sum varer</b>		<b>5 162 477 000</b>	
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 497 649 000	
Andre fordringer		956 734 000	
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 454 383 000</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		924 258 000	
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>924 258 000</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>8 541 118 000</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 072 725 000</b>	<b>0</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		90 000	
Overkurs		2 398 941 000	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 399 031 000</b>	
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		91 336 000	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>91 336 000</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 490 367 000</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser		30 483 000	
Utsatt skatt		380 298 000	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>410 781 000</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 178 152 000	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 178 152 000</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 588 933 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		751 195 000	
Leverandørgjeld		1 223 814 000	
Betalbar skatt		49 813 000	
Annen kortsiktig gjeld		968 604 000	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 993 426 000</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 582 359 000</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 072 726 000</b>	<b>0</b>



Til generalforsamlingen i Nordr AS

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Nordr AS' årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av finansiell stilling per 31. desember 2020, resultatregnskap, endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av finansiell stilling per 31. desember 2020, resultatregnskap, endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettvise bilde av den finansielle stillingen til Nordr AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettvise bilde av den finansielle stillingen til konsernet Nordr AS per 31. desember 2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

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 AS



---

### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

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

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

### *Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet*

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. 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 er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift, og på tilbørlig måte å 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 med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

(2)



Uavhengig revisors beretning - Nordr AS



### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til resultatdisponering er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 21. mai 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Thomas Fraurud  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Fraurud, Thomas Haug	BANKID_MOBILE	2021-05-21 18:06

**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.

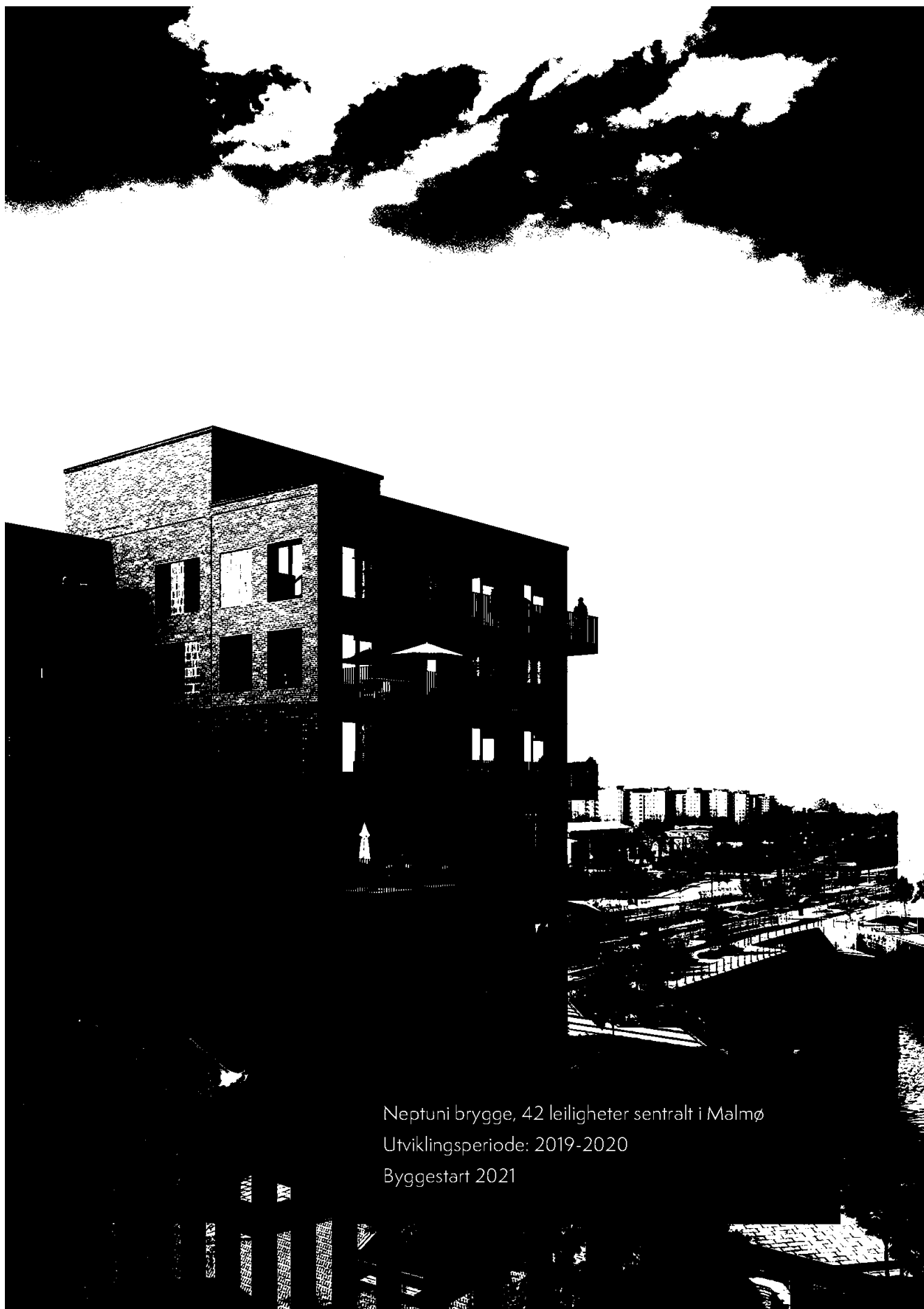


This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.



NORDR

ÅRSRAPPORT



Neptuni brygge, 42 leiligheter sentralt i Malmø  
Utviklingsperiode: 2019-2020  
Byggestart 2021



# Innhold

## Del 1 – Introduksjon

Vi er Norcc.....	4
Året oppsummert.....	6
Kommentar fra konsernsjef.....	8

## Del 2 – Forretningsbeskrivelse

Visjon.....	10
Tonnetenk.....	11
Fokus på Norge.....	12
Fokus på Sverige.....	13
Kapitalstruktur og finansiering.....	14
Eierstyring og selskapsledelse.....	16

## Del 3 – Bærekraftsrapportering

Grunnlaget for bærekraft.....	24
Hovedtemaer for Norccs bærekraftsarbeid.....	27
Sikkerhet, helse og arbeidsmiljø.....	30
Kompetanse.....	32
Seriøsitet og compliance.....	34
Klimapåvirkning.....	36
Fornøye kunder.....	46
GRI Index.....	48

## Del 4 – Årsregnskap

Styrets beretning.....	56
Resultatoppstilling.....	62
Balanse.....	63
Endringer i egerkapital.....	64
Kortartstrømoppstilling.....	65
Noter til regnskapet.....	66
Revisors beretning.....	89

Adresser og kontaktinformasjon.....	93
-------------------------------------	----



NORDR

## Vi er Nordr

Nodr utvikler boliger, nabolag og næringseiendommer i både Norge og Sverige. Stockholm, Gøteborg, Malmø, Oslo, Bergen, Trondheim og Stavanger er noen av byene der vi har hatt mulighet til å sette vårt preg. I dag er vi over 198 ansatte som forvalter 26 prosjekter under bygging og en solid portefølje bestående av 157 prosjekter med 18 800 boliger under utvikling.

De aller fleste nystartede virksomheter starter fra bunnen av og bruker lang tid både på å finne sin egen personlighet og posisjon i markedet. Slik er det ikke for oss. Vi er tidligere Veidekke Eiendom og har siden etableringen på 1990-tallet utviklet og bygget ti-tusentalls boliger i Sverige og Norge.

Vi har vært en markant og tilstedeværende aktør i markedet – og det skal vi fortsette å være. Vi skal fortsatt bygge smarte, solide, bærekraftige boliger som alltid gir litt mer enn forventet. Vi bygger boliger med sjel og særpreg i et marked som stadig får mindre av begge deler - boliger som fungerer

like bra utenfor husets fire vegger som på innsiden. Vi bygger for å bidra til levende, trygge og gode nabolag.

Nodr har noe tidløst over seg, det er et navn du godt kunne funnet hugget inn i en fjellside for tusen år siden.

I Nordr har vi funnet et navn som symboliserer alt vi står for og alt vi har med oss. Trygg, solid, nysgjerrig og modig, et navn med særpreg og med en klar tilhørighet til nordiske kvaliteter.

OMSETNING<sup>1</sup>

3 635

NOK MILLIONER

RESULTAT FØR SKATT

385

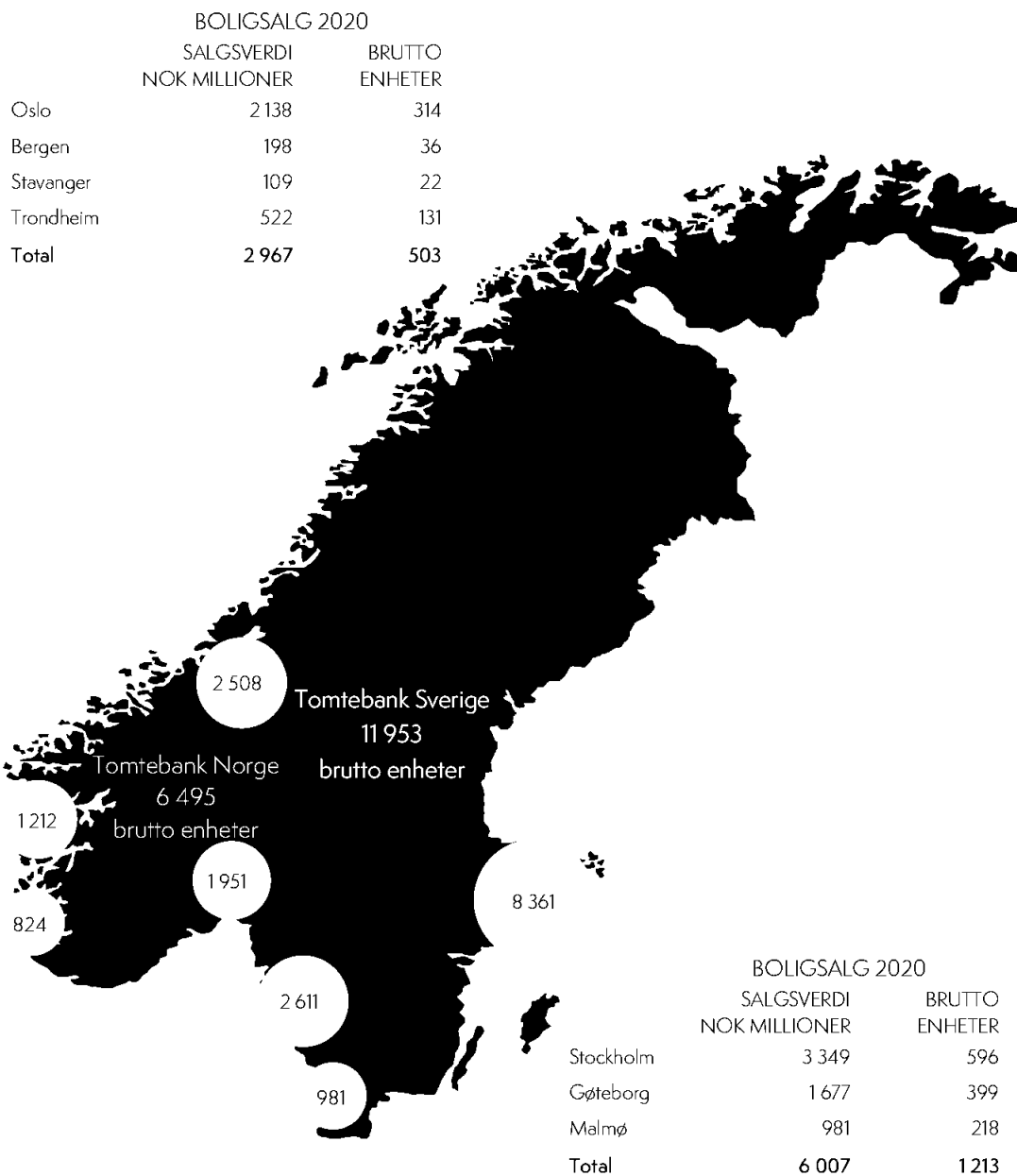
NOK MILLIONER

ENHETER I TOMTEBANK

18 448

BRUTTO ENHETER

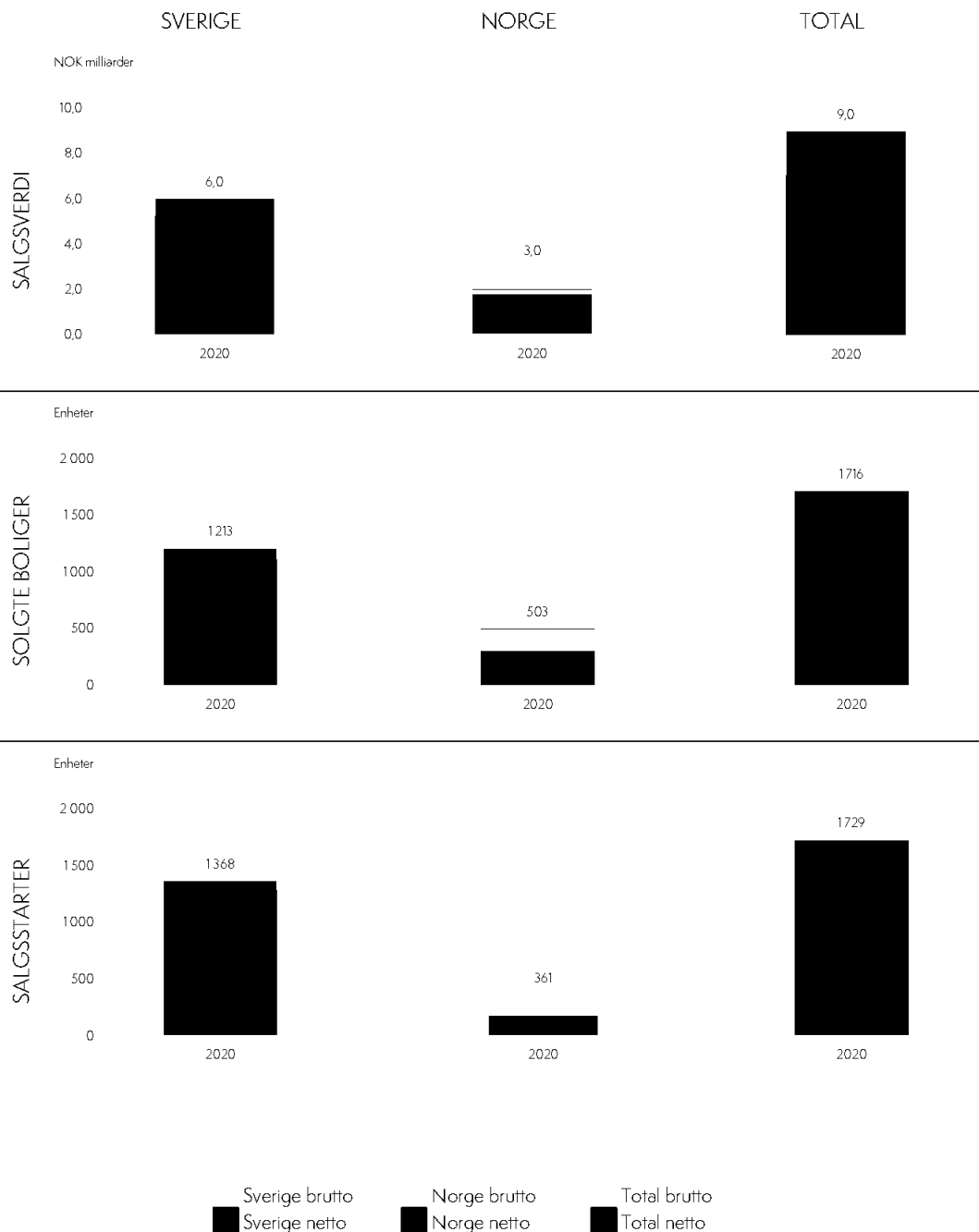
<sup>1</sup> Alle tall i kapittelet er proformattall for hele 2020





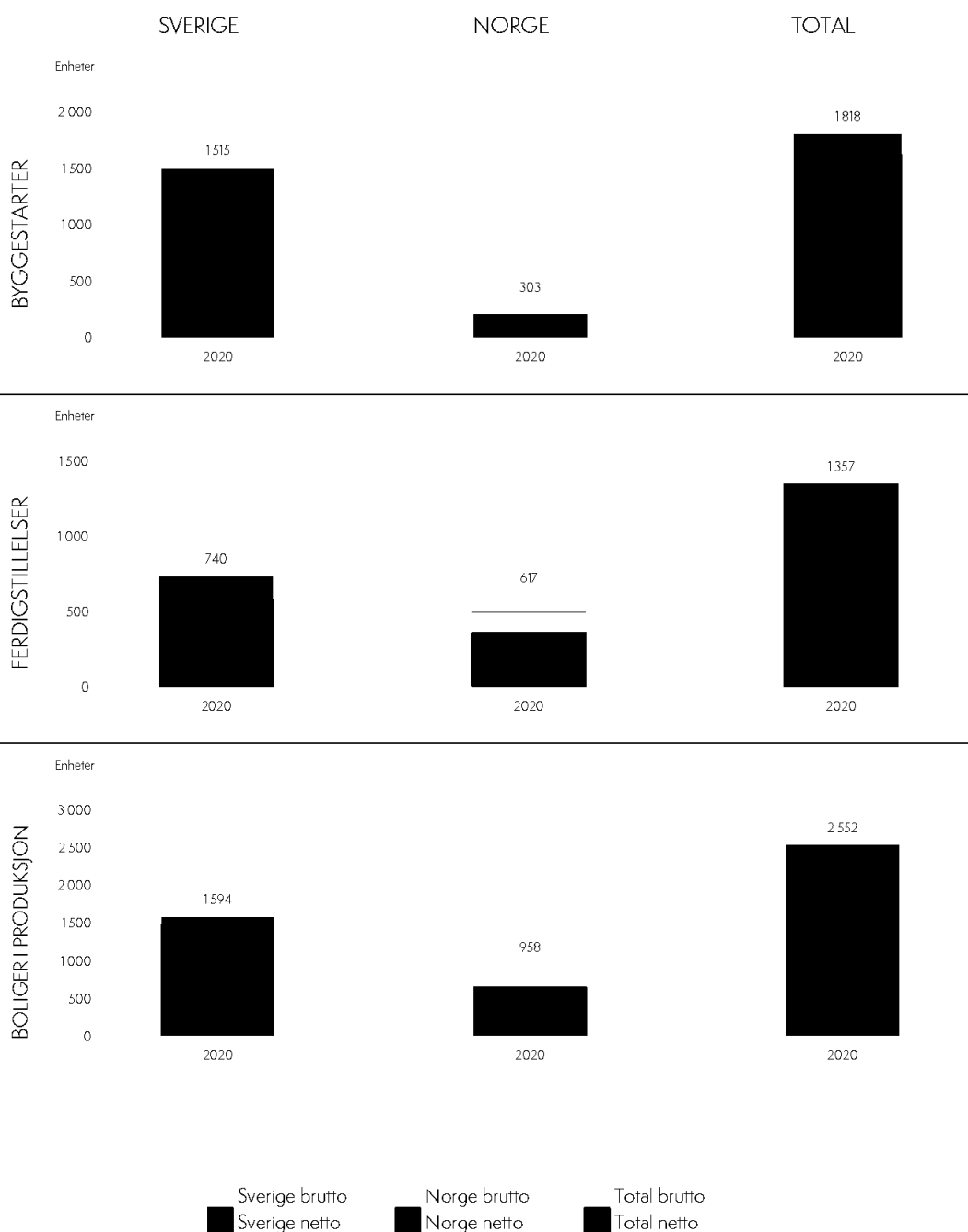
NORDR

# Året oppsummert





# Året oppsummert (forts.)





NORDR

---



## Kommentar fra konsernsjefen

## Del 1 - Introduksjon

For første gang presenterer vi Nordr-konsernets årsrapport. Konsernet ble etablert formelt 1. september, da et konsortium bestående av Fredensborg AS og Fredensborg Bolig AS, Norwegian Property ASA og Union Real Estate Fund III Holding AS ervervet alle aksjene i Veidekke Eiendom i Norge og Sverige. Kjøpet var startskuddet i arbeidet med å etablere en ny, ledende skandinavisk aktør på boligmarkedet.

Vårt fokus har vært å konsolidere selskapet og bli godt kjent med alle medarbeidere. Vi ser at de muligheter og det potensial vi la til grunn for kjøpet i høyeste grad finnes i selskapet og det er god grunn til å forvente at vi skal kunne realisere de merverdier, synergier og muligheter vi har sett fremover.

**Vi vet at vi har kjøpt to velfungerende virksomheter og vi ønsker å verne om det som skaper verdier. Vi vil også ta vare på kunnskap og erfaringer, samt vise respekt for at omstilling til ny identitet og retning tar tid og vi legger stor vekt på samspill med driften i både Norge og Sverige.**

Vi har brukt tiden på å bli bedre kjent med selskapet, samt skape nye, forenklede strukturer med tydelig fokus på kjernevirksomheten og forretningen. Vår kjernevirksomhet består av utvikling av boliger til mennesker med vanlige inntekter i de sterkeste vekstområdene i Norge og Sverige.

Vår ambisjon er at vi sammen skal frigjøre det potensialet som er i de to virksomhetene i et velfungerende konsern, ett Nordr. Dette arbeidet kommer å fortsette med uforminsket styrke også i 2021.

Vi har etablert Nordr som et selvstendig varemerke med egen visuell identitet og et eget verdigrunnlag – trygg, solid, nysgjerrig og modig. Disse verdiene skal vi ta med oss på reisen videre.

2020 ble naturlig nok preget av Koronapandemien. Det har vært utfordrende å bli kjent med virksomheten og starte arbeidet med å utvikle en ny kultur med de restriksjonene som har fulgt med pandemien. Min opplevelse er likevel at

det finnes et sterkt samhold, selv om vi har hatt veldig begrensede muligheter til å samles fysisk, le og diskutere og utveksle erfaringer. For meg viser det en indre styrke og sterk vilje til raskt å omstille oss når det trengs.

Den innstillingen gjenspeiles i hvordan vi i Nordr også har omstilt oss overfor markedet. Når pandemien slo til så vi tidlig at det fortsatt var en sterk etterspørsel, men store behov for å kunne tilby andre løsninger enn fysiske møter. Gjennom rask omstilling til digitale kanaler har vi stått sterkt i en tid da mange konkurrenter valgte å sette prosjekter på pause av frykt for pandemiens effekter. Vårt mål om å ligge i digital forkant vil fortsette fremover.

Vi ser også at etterspørselen etter nye boliger har vært sterk i storbyområdene i både Norge og Sverige – og det ser ut til å fortsette også i 2021. Ikke minst i Oslo og Stockholm bidrar faktorer som lavt tilbud og sterk etterspørsel til at prisene presses videre oppover. Selvsagt er det også viktig å kunne møte respektive markeder med prosjekter av høy kvalitet i rett geografi. Et samlet boligsalg på 9 milliarder NOK i 2020 er også i dette perspektivet en styrke og jeg ser optimistisk på våre muligheter for 2021 og årene fremover.

**Baard Schumann**  
Konsernsjef Nordr

### NØKKELTALL 2020 (1.1 - 31.12 pro forma)

Omsetning	MNOK 3 635
Driftsresultat	MNOK 408
Resultatmargin	11,2 %
Resultat etter skatt	MNOK 385
Netto salgsverdi	MNOK 7 059

NORDR

# Forretningsbeskrivelse

Nordr er en ledende skandinavisk eiendomsutvikler med hovedfokus i og rundt de største vekstområdene i Norge og Sverige. Vår styrke er store og komplekse prosjekter der vi sammen med våre interessenter utvikler bærekraftige og verdifulle nabolag.

**Forretningside:**

Nordr skal utvikle boligprosjekter i og rundt de største vekstområdene i Norge og Sverige. Vår arbeidsprosess er rettet mot verdiskaping i alle ledd, fra kjøp av tomter til optimalisering av pris for hver enkelt bolig. Vi har et sterkt fokus på vår kjernevirksomhet, på våre prosjekter, våre kunder og på salg og ettermarked.

**Overordnet avkastningsmål:**

Vi i Nordr skal gi våre eiere en bedre risikostyrt egenkapitalavkastning enn hva tilsvarende selskaper i vår bransje klarer. Dette gjør vi gjennom å skape gode og forutsigbare årlige resultater fra drift, en kontantstrøm som skaper utbyttmuligheter og kontinuerlig verdøkning av selskapets portefølje gjennom god prosjektutvikling.

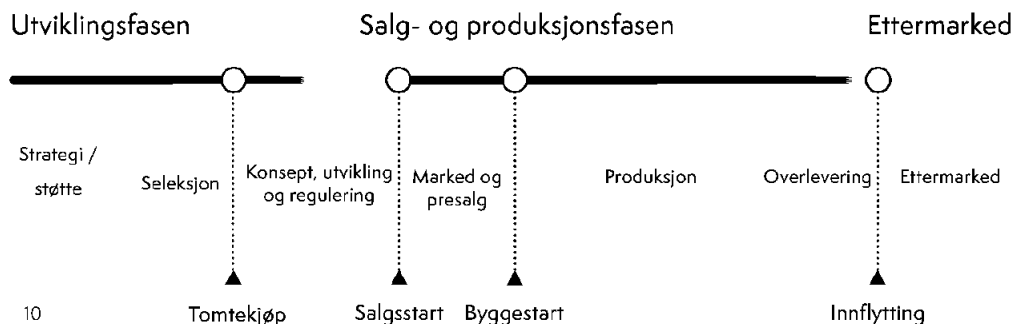
Nordrs strategi er å utvikle store og komplekse boligprosjekter i og rundt de sterke vekstområdene i Norge og Sverige. Som industriell eiendomsutvikler har vi et langsiktig perspektiv på vår tilstedeværelse. Dermed kan vi også tilby kundene våre en trygghet for at vi er til stede gjennom hele prosessen og lenge etter at boligene er overlevert. Vårt forretningsmessige tyngdepunkt er Stockholm og Oslo, men med en tydelig markedsposisjon i Göteborg, Malmö, Trondheim, Bergen og Stavanger.

Nordr har ingen egen entreprenørvirksomhet, men er grunnleggende opptatt av å involvere entreprenørkompetanse på et tidlig tidspunkt slik at viktige risikoforhold er avklart allerede før kjøp av tomter.

Nordrs boligutvikling har hovedvekt på blokkleiligheter og tilhørende næringsvirksomhet. Vi dekker hele verdikjeden fra kjøp og regulering av tomter, prosjektutvikling, salg og reklamasjonsfasen på våre leiligheter. Dette gjenspeiler seg i vår utviklerorganisasjon og i vår systemkapital som er solid og veletablert. Vår virksomhetsstyring er standardisert og transparent.

Vår prosjektorganisasjon har en helhetlig kompetanse og prosjektforståelse. Til sammen sikrer dette en kostnadseffektiv organisasjon, en kvalitativ god risikostyring og effektiv gjennomføring med høy avkastning som resultat. Utvikling av næringsvirksomhet er hovedsakelig tilknyttet vår boligutviklingsvirksomhet i store prosjekter, der dette er en naturlig del av prosjektutviklingen.

## Nordr verdikjede



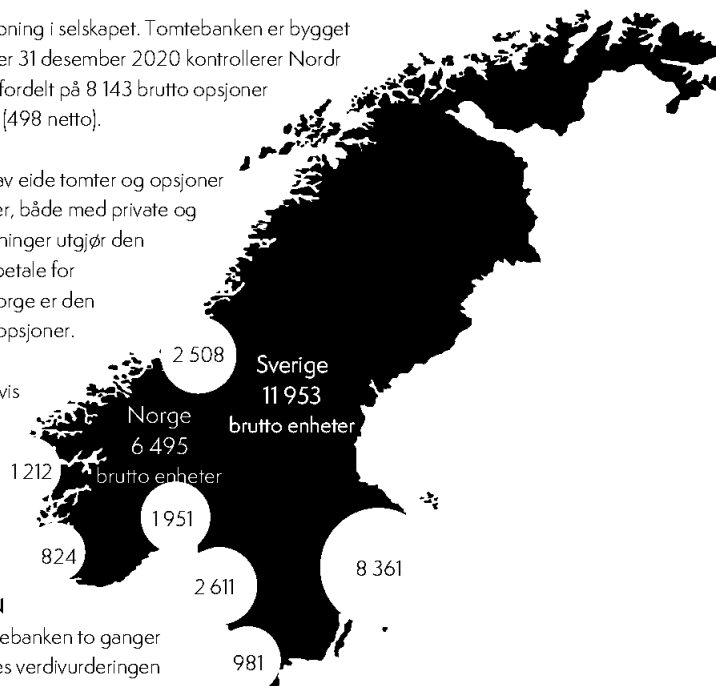
# Tomtebank

Nordrs tomtebank er grunnlaget for fremtidig verdiskaping i selskapet. Tomtebanken er bygget opp gjennom målrettede transaksjoner over lang tid. Per 31 desember 2020 kontrollerer Nordr en tomtebank på 18 448 brutto enheter (15 161 netto<sup>2</sup>) fordelt på 8 143 brutto opsjoner i Sverige (7 202 netto) og 774 brutto opsjoner i Norge (498 netto).

Tomtebanken er kontrollert gjennom en kombinasjon av eide tomter og opsjoner på kjøp av tomter. I Sverige er hovedvekten på opsjoner, både med private og kommuner som motpart og der kommunale markanvisninger utgjør den største andelen. Normalt vil Nordr utøve opsjoner og betale for tomtene sammenfallende med endelig regulering. I Norge er den største andelen av tomtene eiet med en mindre andel opsjoner.

Total salgsverdi for enhetene i tomtebanken er anslagsvis NOK 100 milliarder.

Per 31. desember 2020 hadde Nordr 2 552 enheter (2 154 netto) under bygging. Av disse var 573 enheter hyresretter.

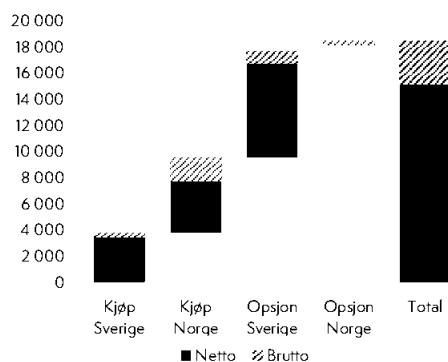


## EKSTERN VERDIVURDERING AV TOMTEBANKEN

Nodr gjennomfører en ekstern verddivurdering av tomtebanken to ganger per år: 31. desember og 30. juni. I Sverige gjennomføres verddivurderingen av Cushman & Wakefield og i Norge av DNB Næringsmegling basert på gjeldende markedsforutsetninger.

Nordrs ledelse har vurdert de viktigste forutsetningene for verddivurderingen av hver enkelt eiendom, herunder størrelse, lokasjon, reguleringsstatus, utviklingspotensialet og sannsynlig tidslinje frem til realisasjon.

Per 31. desember 2020 viste den eksterne verddivurderingen av tomtebanken vesentlige merverdier ut over bokførte verdier. Selskapet forventer at merverdiene vil bli realisert ved gjennomføring av prosjekter i løpet av de neste 5-10 år.



Lokasjon	Tomtebank (enheter)		Under bygging (enheter)	
	Brutto	Netto	Brutto	Netto
Oslo	1 951	1 459	665	427
Bergen	1 212	619	43	20
Stavanger	824	659	129	129
Trondheim	2 508	1 730	121	87
Stockholm	8 361	7 405	941	885
Gøteborg	2 611	2 309	281	281
Malmö	981	981	372	326
<b>Totalt</b>	<b>18 448</b>	<b>15 161</b>	<b>2 552</b>	<b>2 154</b>

<sup>2</sup> Nordrs andel

**NORDR**

# Nordr Norge

**Marked**

Inngangen til 2020 startet med en normalt marked i balanse, utbruddet av korona-pandemien utløste en umiddelbar stans i boligsalget, både for nye og brukte boliger. Stoppen ble imidlertid av kortvarig karakter og utover våren økte aktiviteten betydelig.

Bruktmarkedet i Norge har hatt en svært sterk utvikling siden sommeren 2020, godt hjulpet av offentlige stimulanser som nullrente og pålagt hjemmesommer med økt innenlands forbruk og fokus. I særlig grad har markedet i og rundt Oslo vært sterkt. Også prosjektmarkedet har løftet seg og det selges flere boliger enn det tilføres nye i markedet.

Tilbudssiden har falt relativt mye og det er blitt igangsatt færre boliger enn tidligere, i særlig grad leiligheter. Nordr forventer fortsatt press i prosjektmarkedet i de største byene og der de samme drivkreftene som gjaldt i 2020 videreføres.

**Inntekter og resultat**

Nordr Norge solgte boliger for NOK 3,0 milliarder (1,8 i 2019). Årets inntekter etter løpende avregningsmetode er NOK 1,9 milliarder. Driftsresultatet ble NOK 102,5 millioner og driftsmarginen ble 5,3 prosent (17,1).

Lønnsomheten i pågående prosjekter ligger fortsatt på et stabilt høyt nivå, med utsikter til ytterligere positiv prisutvikling på usolgte boliger og forutsigbart kostnadsnivå ved bruk av totalentrepriser i våre prosjekter.

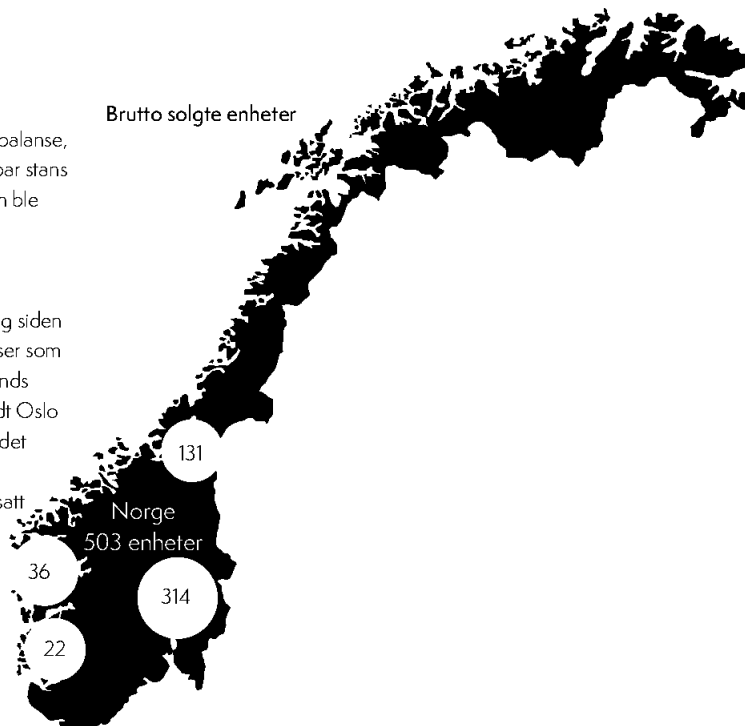
**Tomtebank**

Nordrs norske tomtebank bestod av 6 495 enheter (4 465 netto) ved årsslutt. I 2020 er det kjøpt tomter med potensial for å bygge cirka 120 enheter til en verdi av NOK 104 millioner.

**Boliger i produksjon**

Ved årsslutt var det 958 enheter (662 netto) i produksjon, hvorav 303 enheter (212 netto) hadde byggestart i 2020:

- Lerumfjøra 43 enheter (20)
- Løren Botaniske 67 enheter (34)
- Rovik Brygge 72 enheter (72)
- Nye Lilleby 69 enheter (35)
- Øvre Steinaunet 52 enheter (52)

**Brutto solgte enheter**

**NØKKELTALL 2020 (1.1 -31.12 pro forma)**

Omsetning	MNOK 1932,5
Driftsresultat	MNOK 102,5
Resultatmargin	5,3 %
Resultat etter skatt	MNOK 103,2
Boliger solgt (brutto)	503
Boliger byggestarter (brutto)	303
Boliger i produksjon (brutto)	958
Ferdigstillelser (brutto)	617
Antall ansatte	59

# Nordr Sverige

## Marked

Inngangen til 2020 startet med relativt lav, men jevn aktivitet i boligmarked. Også i Sverige medførte utbruddet av koronapandemien en stopp av boligsalg. Stoppen ble imidlertid av kortvarig karakter og utover våren økte aktiviteten betydelig i alle våre satsingsområder, både som følge av sterk underliggende etterspørsel men også som følge av at Nordr raskt tilpasset seg en ny hverdag med aktiv bruk av digitale kanaler i salgsprosessen.

Særlig i Stockholmsområdet har det vært et betydelig stemningskifte etter sommeren 2020, med sterk prisøkning og økende boligsalg. Prosjektmarkedet har opplevd en betydelig økning i etterspørselen og det har blitt solgt flere boliger enn det har blitt lagt ut i markedet. Det innebærer at tilbudssiden har falt i en tid der flere store utviklingsområder i Stockholm er i ferd med å ferdigstilles. Samtidig har både etterspørsel og tilflytting holdt seg på et høyt nivå. Vi har også sett en sterk etterspørsel og økende priser i Göteborg og Malmö/Lund og legger derfor til grunn et fortsatt godt prosjektmarked i de største byene i tiden som kommer.

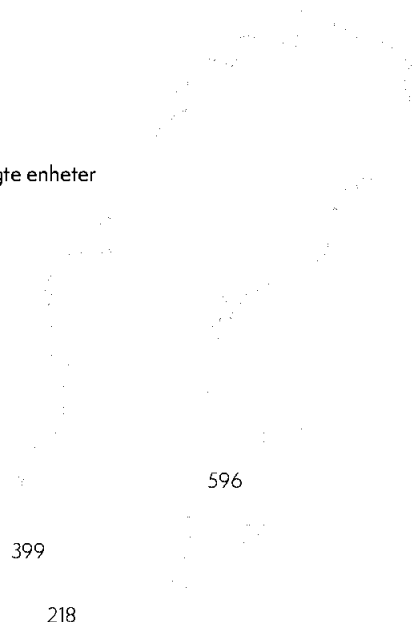
## Inntekter og resultat

Nordr Sverige solgte boliger for NOK 6,0 milliarder (5,3 i 2019). Årets inntekter etter løpende avregningsmetode er NOK 1,7 milliarder. Driftsresultatet ble NOK 351 millioner og driftsmarginen ble 20,5 prosent. Lønnsomheten er fortsatt svært god i pågående prosjekter med økende priser på boliger og stabile kostnader på entrepriser.

## Tomtebank

Tomtebanken i Sverige består av 11 953 enheter (10 695 netto).

## Brutto solgte enheter



## Boliger i produksjon

Ved årsslutt var det 1 594 enheter (1 492 netto) i produksjon, hvorav 676 enheter (636 netto) hadde byggestart i 2020:

- Hagastaden 6 243 enheter (243)
- Hills etapp 2 BRF 80 enheter (40)
- Västra Rissne 169 enheter (169)
- Västerled 42 enheter (42)
- Kolsnarsvägen 52 enheter (52)
- Eds Prästgård, radhus 21 enheter (21)
- Viken Brf Radhus 45 enheter (45)
- Hossaberget Etapp 2 24 enheter (24)

## NØKKELTALL 2020 (1.1 - 31.12 pro forma)

Omsetning	MNOK 1 713,3
Driftsresultat	MNOK 351,3
Resultatmargin	20,5%
Resultat etter skatt	MNOK 327,7
Boliger solgt (brutto)	1 213
Boliger byggestarter (brutto)	1 515
Boliger i produksjon (brutto)	1 594
Ferdigstillelser (brutto)	740
Antall ansatte	137

NORDR

# Kapitalstruktur og finansiering

Nordrs forretningsmodell er kapitalintensiv, og tilgang på kapital er en vesentlig suksessfaktor for selskapet. En god soliditet er viktig for å sikre tilgangen til fremmedkapital. Nordrs viktigste kilder til likviditet er kontantstrøm fra driften og opplåning hos eksterne långivere basert på at vi kjøper de riktige utviklingsprosjektene med attraktiv beliggenhet og evner å skaper ytterligere merverdier gjennom god og riktig prosjektutvikling.

Nordr finansierer tomtebanken med en kombinasjon av egenkapital og fremmedkapital. I forbindelse med oppkjøpet av Nordr i 2020 tok selskapet opp tomtebanklån på totalt NOK 2 915 millioner for å finansiere tomtebanken.

I Norge finansieres byggeprosjekter i all hovedsak med byggelån i selskapets banker. I forbindelse med oppkjøpet av Nordr i 2020 etablerte Nordr en byggelånsfasilitet på totalt NOK 1 713 millioner hvorav NOK 1 143 millioner var trukket per 31. desember 2021 for å finansiere pågående byggeprosjekt.

I Sverige selger Nordr boliger gjennom Bostadsrättsföreningar («BRF») som etableres i forbindelse med byggestart på respektive prosjekt. Finansieringen av

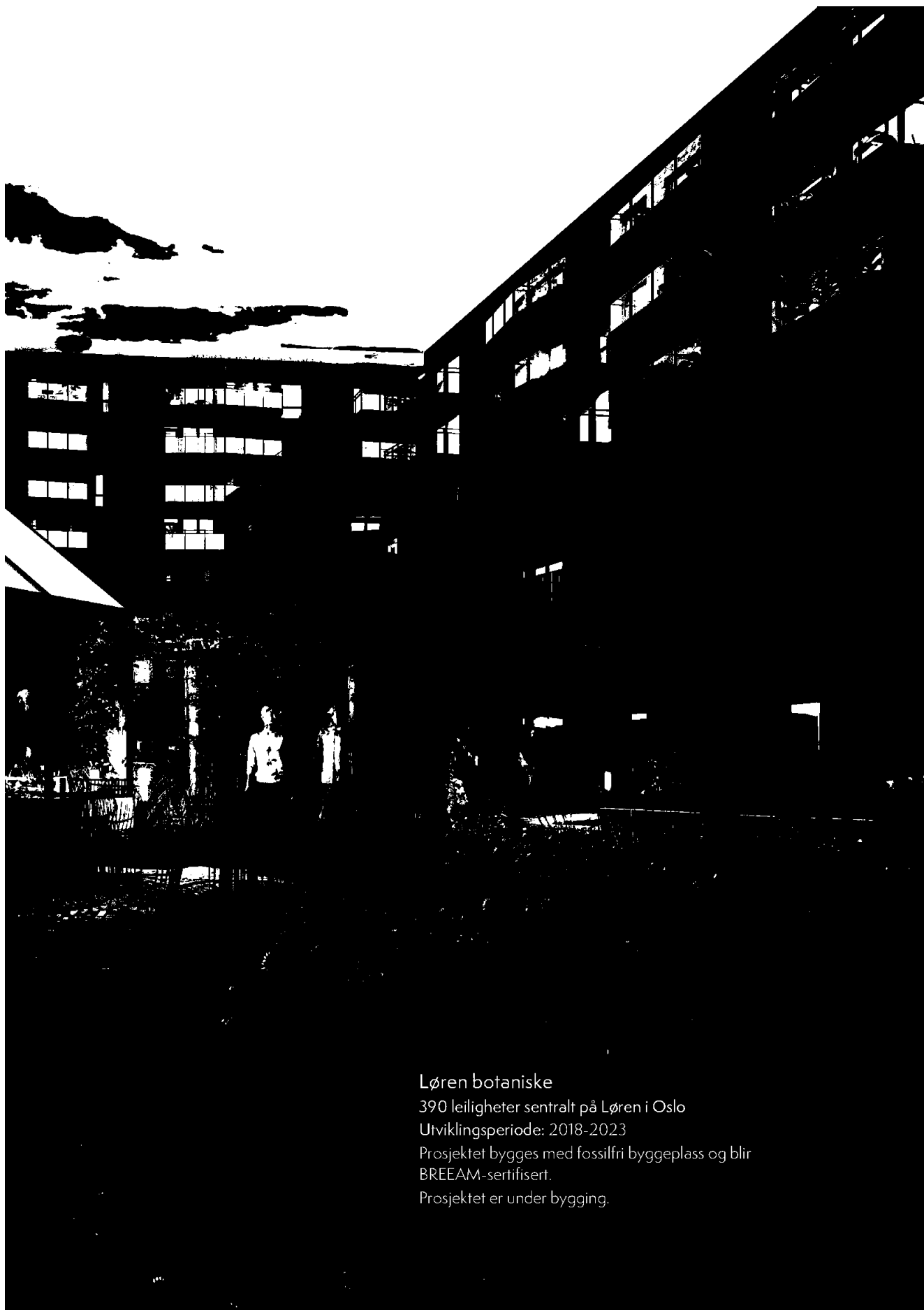
boligbyggingen i BRF er finansiert med en kombinasjon av egenkapital fra Nordr og byggelånsfinansiering i bank. I Norge og Sverige bygger Nordr boliger i samarbeid med andre gjennom felleskontrollerte virksomheter (FKV) og tilknyttede selskap (TKS). Nordrs FKV og TKS finansieres på selvstendig basis gjennom tomtebanklån og byggelån.

Nordr har et oppkjøpslån som ble etablert i forbindelse med oppkjøpet av Nordr i 2020 på NOK 950 millioner.

Nordr har en kapitaleffektiv forretningsmodell med formål å sikre en god avkastning på egenkapitalen, støttet av en solid balanse. Selskapet arbeider kontinuerlig med optimalisering av sin finansieringsstruktur for å sikre tilgang til nødvendig finansiering og likviditet til gode vilkår.

Per 31. desember 2020 hadde Nordr NOK 924 millioner i likvide midler. Styret har vurdert at likviditeten er tilfredsstillende. Nordr har gode rutiner for kontinuerlig oppfølging av likviditetsprognoser som gir god oversikt over tilgjengelig kapital og handlingsrom til enhver tid.

Lånefasilitet	Ramme	Lånebalanse	Løpetid
Oppkjøpslån	MNOK 950	MNOK 864	3 + 1 år
Tomtebanklån Norge	MNOK 1 050	MNOK 1 050	3 år
Tomtebanklån Sverige	MNOK 1 865	MNOK 1 865	3 år
Byggelån	MNOK 1 713	MNOK 1 143	18 måneder
<b>Totalt</b>	<b>MNOK 5 578</b>	<b>MNOK 4 922</b>	



### Løren botaniske

390 leiligheter sentralt på Løren i Oslo

Utviklingsperiode: 2018-2023

Prosjektet bygges med fossilfri byggeplass og blir BREEAM-sertifisert.

Prosjektet er under bygging.



NORDR

---

# Eierstyring og selskapsledelse

Prinsippene for eierstyring og selskapsledelse angir hvordan Nordr skal ledes, organiseres og administreres for å legge til rette for størst mulig verdiskaping over tid til det beste for aksjonærer, medarbeiderne og samfunnet for øvrig. Disse prinsippene utgjør det høyeste styringsnivået i Nordr.



### 1. REDEGJØRELSE FOR EIERSTYRING

Prinsippene for eierstyring utgjør, sammen med selskapets prinsipper for risikostyring, kjerneverdier og etiske retningslinjer, de viktigste styringsparameterne for Nordr. Det er styret som har ansvar for Nordrs eierstyring og selskapsledelse, og styret vurderer årlig prinsipper og praksis på dette området.

Nordr er underlagt kravene til redegjørelse om foretaksstyring i regnskapslovens paragraf 3-3b.

Siden hovedkontoret ligger i Norge rapporterer Nordr i henhold til gjeldende versjon av «Norsk anbefaling for eierstyring og selskapsledelse». Dette kapitlet redegjør for de 15 hovedtemaene i anbefalingen og begrunner eventuelle avvik. Selskapets revisor har vurdert opplysningene i redegjørelsen som omfatter regnskapsloven § 3-3b å være i tråd med opplysninger gitt i årsregnskapet. Nordrs praksis oppfyller i tillegg kravene til eierstyring hos Nasdaq og Euronext. Redegjørelsen for eierstyring blir behandlet på generalforsamlingen 2021.

*Avvik fra anbefalingen: Ingen*

### 2. VIRKSOMHET

Nordrs formål fremgår av vedtektene: Selskapets formål er «handel med og investering i fast eiendom, verdipapirer og andre formuesobjekter herunder deltakelse i andre selskaper med lignende virksomhet».

Nordr AS er et aksjeselskap med hovedkontor i Bærum og aktivitet i Norge og Sverige. Virksomheten drives gjennom selskapene Nordr Sverige AB og Nordr Norge AS. I Sverige driver Nordr med utvikling av tomter til boligformål. I Norge driver Nordr i tillegg med utvikling av næringsbygg.

Nordr er en av Skandinavias ledende eiendomsutviklere innenfor de syv sterkeste vekstområdene i Skandinavia; Stockholm, Gøteborg og Malmø i Sverige, og Oslo, Bergen, Trondheim og Stavanger i Norge. Nordr vil fortsette å fokusere på disse områdene.

Nordr ønsker å bidra til en bærekraftig samfunnsutvikling gjennom ansvarlig forretningsdrift og systematisk forbedringsarbeid knyttet til bl.a. utslipp av klimagasser, ressursforbruk og ivaretagelse av ytre miljø. Konsernets arbeid

på området er konkretisert i bærekraftsrapporten som inngår i årsrapporten. Selskapets bærekraftsrapportering følger den internasjonale GRI-standarden (Global Reporting Initiative).

*Avvik fra anbefalingen: Ingen*

### 3. SELSKAPSKAPITAL OG UTBYTTE

Nordr har som mål å generere en konkurransedyktig avkastning på egenkapitalen for eierne. Konsernet skal være finansielt sterkt og ha tilstrekkelig tilgang på kapital. Målet er operasjonalisert i strategiske mål på enhetsnivå. Tiltak for å styrke konkurransekraften og sikre lønnsomheten omfatter kontroll av risikoeksponering og kapitalrasjonalisering, involverende planleggingsprosesser og andre tiltak.

Styret anser at konsernet har forsvarlig egenkapital og likviditet ved avleggelse av årsregnskapet.

*Avvik fra anbefalingen: Ingen*

### 4. LIKEBEHANDLING AV AKSJEIERE OG TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE

Eierforhold reguleres gjennom aksjonæravtalen mellom eierne.

*Avvik fra anbefalingen: Ingen*

### 5. AKSJER OG OMSETTELIGHET

Eierskap og omsetning av aksjer i selskapet er regulert i aksjonæravtalen.

*Avvik fra anbefalingen: Ingen*

### 6. GENERALFORSAMLING

I 2021 holdes generalforsamlingen i Bærum i mai.

I henhold til vedtektenes § 6 behandler generalforsamlingen årsberetning, herunder utdeling av utbytte samt saker som etter loven eller vedtektene hører under generalforsamlingen.



## NORDR

På generalforsamlingen deltar styrets medlemmer. I tillegg deltar medlemmer av konsernets ledelse.

*Avvik fra anbefalingen: Ingen.*

### 7. VALGKOMITÉ

Nordr har ikke valgkomité. Eierne utpeker medlemmer på bakgrunn av forhold regulert i aksjonærvåtalen.

*Avvik fra anbefalingen: Selskapet ser det ikke som formålstjenlig å etablere valgkomité, da dette er forhold som er regulert av aksjonærvåtalen.*

### 8. STYRET, SAMMENSETNING OG UAVHENGIGHET

Styret er Nordrs høyeste forvaltningsorgan og er direkte underlagt generalforsamlingen. Styresammensetningen er regulert i aksjonærvåtalen.

Styret består av fem medlemmer, hvorav alle er utpekt av aksjeeierne. Nordr har ingen uavhengige styremedlemmer.

I sammensetningen av styret legges det vekt på å ivareta aksjeeierne interesser og å sikre et styre med bred kompetanse.

*Avvik fra anbefalingen: Det er ikke utarbeidet styreinstruks, men selskapet slutter seg til formuleringene i anbefalingen.*

### 9. STYRETS ARBEID

Styrets hovedoppgave er å sikre verdiskaping og maksimere verdiene i Nordrs portefølje.

Styret har ansvaret for den overordnede forvaltningen av selskapet, herunder ansettelse av konsernsjef, og skal sørge for god og forsvarlig organisering av virksomheten. Styret skal sørge for at alle aksjeeiere ivaretas på en ansvarlig måte.

Styret setter mål, fastlegger strategi og budsjetter og bidrar aktivt med kompetanse og erfaring. Saker som skal legges frem for styret er definert i en autorisasjonsmatrise. Det foreligger årsplan for hvilke temaer som skal dekkes på hvilke styremøter, og styret gjør årlig en gjennomgang av virksomhetsområdene.

Styret avholdt ni styremøter i 2020, hvorav to var ordinære. Øvrige møter omhandlet større beslutninger relatert til løpende drift.

Nordrs styre har ingen underutvalg.

### Styret – roller og deltakelse gjennom 2020:

Navn	I styret fra	Styremøter
Andreas Søvtedt Oulie (styreleder)	2020	9 av 9
Tollef Svenkerud (styremedlem)	2020	9 av 9
Bent Oustad (styremedlem)	2020	9 av 9
Håvard Rønning (styremedlem)	2020	9 av 9
Bjørn Henningsen (styremedlem)	2020	9 av 9

*Avvik fra anbefalingen: Ingen.*

### 10. RISIKOSTYRING OG INTERNKONTROLL

Nordrs kjernevirksomhet er å planlegge, gjennomføre og evaluere utviklingsprosjekter, og evnen til å strukturere og styre dette arbeidet effektivt er en kritisk suksessfaktor for konsernet. Nordr har svært mange prosjekter i arbeid til enhver tid, og for å sikre god styring og gjennomføring blir det fire ganger i året gjennomført systematisk rapportering fra prosjekt til virksomhetsområde, og derfra til konsernledelse og styret. Hvert prosjekt rapporterer blant annet om lønnsomhet, likviditet, risiko, skader, teknologi og miljø og prosjektrapporteringen omfatter både finansielle og ikke-finansielle parametere.

Ledelsen overvåker kontinuerlig at prosjektporteføljen har en akseptabel risikokspesjonering og gir et godt grunnlag for lønnsomhet. Virksomhetenes styringssystemer gir klare retningslinjer for risikostyring og for hvordan prosjektene skal gjennomføres med hensyn til kvalitet, fremdrift, kostnadseffektivitet, helse, miljø og sikkerhet.

Nordrs systemer og rutiner bidrar til å sikre kvalitet i porteføljen og en gjennomgående høy standard i alle faser av selskapets prosjekter. Porteføljens utvikling og lønnsomhet er et fast punkt på agendaen for ledelsen i de enkelte virksomhetene, konsernledelsen og styret.



## Del 2 - Forretningsbeskrivelse

Risikoeksponeringen i form av tomter, usolgte, ferdigstilte boliger og usolgte enheter i produksjon måles løpende. Krav til godkjenning fra styret bidrar til å sikre god internkontroll ved tomtekjøp, salgsstarter og byggestarter av nye prosjekter og salg av tomter eller andre eiendeler.

Nordr følger aktivt opp selskapets løpende risiko med formål å unngå, begrense, kontrollere og måle finansiell risiko, fremme kapitalrasjonalisering og optimere konsernets finansielle ressurser.

I Nordrs helhetlige risikobilde inngår også klimarisiko, som kan påvirke konsernets operasjonelle, finansielle og markedsmessige risiko. Klimaendringer kan gjøre stor skade på natur og på infrastruktur som bygninger og veier. Samtidig kan strengere klimakrav og ny teknologi føre til store endringer i etterspørselen etter en rekke produkter og tjenester på veien mot et lavutslippssamfunn. I 2020 og 2021 gjennomfører Nordr et pionerprosjekt for å kartlegge klimarisiko for virksomheten i henhold til standarden TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures).

### Planlegging

Nordrs økonomiske og strategiske planlegging foregår etter en fastlagt årsplan. Frister for utarbeidelse av strategiplaner og budsjetter samt løpende oppfølging av virksomhetene er fastlagt i årsplanen.

### Finansiell styring

Konsernet styres etter klare finansielle mål for resultatmargin, kapitalavkastning og kapitalstruktur. Målene er brutt ned og operasjonalisert i virksomhetene, som har klare krav til lønnsomhet og gjennomføring av prosjektene.

### Finansiell rapportering

Nordrs konsernregnskap blir avlagt etter gjeldende NGAAP-regelverk, og ut fra regelverket fastsetter konsernet prinsipper for regnskapsavleggningen.

Regelverk og prinsipper blir kommunisert til virksomhetene, med særlig vekt på endringer i nye og vesentlige standarder. Regnskapsmessig informasjon rapporteres gjennom konsernets felles rapporteringssystem.

Fire ganger i året rapporterer alle selskaper inn informasjon fra egne forretningsystemer til konsernadministrasjonen. Rapporteringssystemet har en overordnet kontoplan og innebygde kontrollsystemer som skal sikre ensartet informasjon.

Regnskapsinformasjonen blir konsolidert og kontrollert på flere nivåer i organisasjonen, i samsvar med Nordrs styringsmodell. Hver enhet er ansvarlig for å overholde gjeldende lover og regler for finansiell rapportering og for å søke assistanse fra de sentrale stabene ved vesentlige vurderinger eller transaksjoner utover ordinær virksomhet. Konsernet har en egen prosessbeskrivelse som skal følges ved kjøp og salg av virksomheter. Nordrs omfattende eksternevisjon utfører utvidet kontroll på prosjektnivå.

For en prosjektorganisasjon som Nordr er det vurderingen av status og risiko i prosjektene som utgjør den største risikoen i den finansielle rapporteringen. Nordr etterstreber å styrke den nødvendige prosjektrapporteringskompetansen gjennom å tilby ansatte kurs i relevante økonomi- og styringssystemer.

### Etiske retningslinjer

Nordrs etiske retningslinjer setter rammer for korrekt opptreden og beskriver krav til praksis for antikorrupsjon, helse, sikkerhet og arbeidsmiljø, ytre miljø, sosial dumping og rettmessig markedsadferd.

Alle som arbeider for eller representerer Nordr, har ansvar for å opptre innenfor rammeverket og i tråd med kjerneverdiene; trygg, solid, nysgjerrig og modig. For at ansatte skal kunne håndtere etiske dilemmaer på en god måte må personlige verdsett overensstemme med selskapets kjerneverdier. Å kjenne lover og regler og forstå hva de innebærer er andre forutsetninger for å kunne gjøre kloke valg.

### Varsling av kritikkverdige forhold

Nordr har regler for varsling av kritikkverdige forhold i selskapet, og det er også etablert et eksternt varslingsombud.

### Konkurranserettslige regler

Konsernet har innført tiltak som skal hjelpe organisasjonen med å håndtere komplekse problemstillinger i henhold til gjeldende konkurranserett. Tiltakene omfatter blant annet innføring i grunnleggende konkurranserettslige regler for Nordrs virksomhet.

*Avvik fra anbefalingen: Ingen.*



## NORDR

---

### 11. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrets godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen. Styrets medlemmer mottok ingen godtgjørelse i 2020.

*Awik fra anbefalingen: Ingen.*

### 12. GODTGJØRELSE TIL LEDENDE ANSATTE

Styret har ansvar for å bestemme lønn og annen kompensasjon til konsernsjefen, mens kompensasjon til øvrige medlemmer av konsernledelsen bestemmes av konsernsjef etter retningslinjer fra styret.

Det blir hvert år redegjort til generalforsamlingen om retningslinjer for godtgjørelse til ledende ansatte.

Nordr tilstreber å tilby konkurransedyktige lønnsbetingelser, men ønsker ikke å være lønnsledende, og lønn til konsernets ledere fastsettes etter sammenligning med statistikk for bransjen og andre relevante virksomheter. Utover vanlig lønn er det etablert et bonusprogram som er knyttet til måloppnåelse i en på forhånd avklart handlingsplan.

*Awik fra anbefalingen: Ingen.*

### 13. INFORMASJON OG KOMMUNIKASJON

Alle aksjeeiere skal ha lik tilgang til finansiell informasjon fra Nordr. All finansiell informasjon fra konsernet skal være korrekt, tydelig og relevant.

Nordr publiserer hvert kvartal en rapport med utfyllende finansiell informasjon til styret og eierne.

*Awik fra anbefalingen: Ingen.*

### 14. SELSKAPSOVERTAKELSE

Eventuelle tilbud om overtakelse av selskapet vil bli håndtert i samsvar med prinsippet om likebehandling av aksjeeierne og er regulert i aksjonæravtalen.

*Awik fra anbefalingen: Ingen.*

### 15. REVISOR

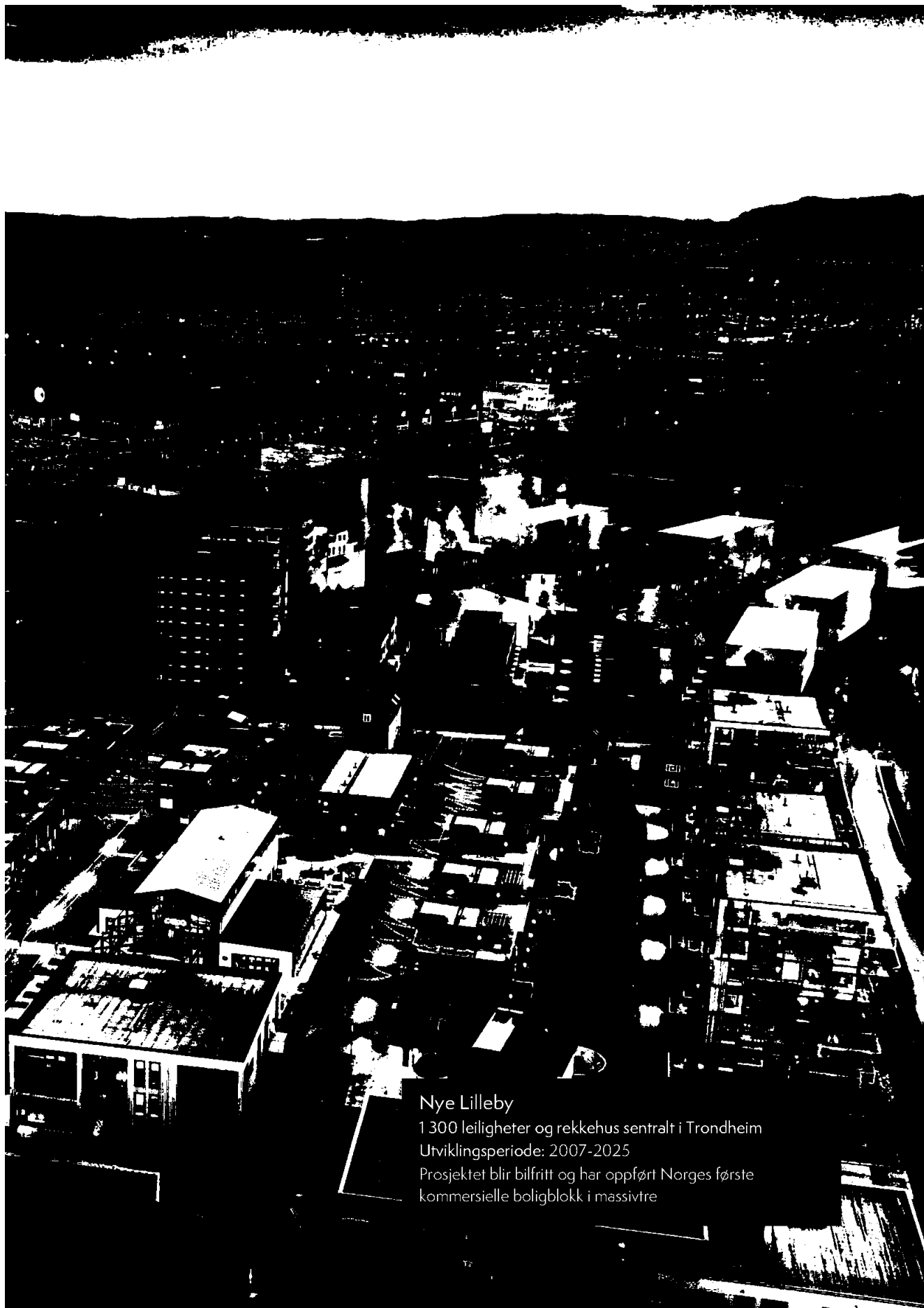
Nordrs eksterne revisor er PwC. Ekstern revisor er valgt av generalforsamlingen, som årlig godkjenner revisjonshonoraret.

Ekstern revisor er uavhengig av Nordr AS og bekrefter hvert år skriftlig til styret at fastsatte uavhengighetskrav er oppfylt. Godtgjørelse til revisor er angitt i note 5.

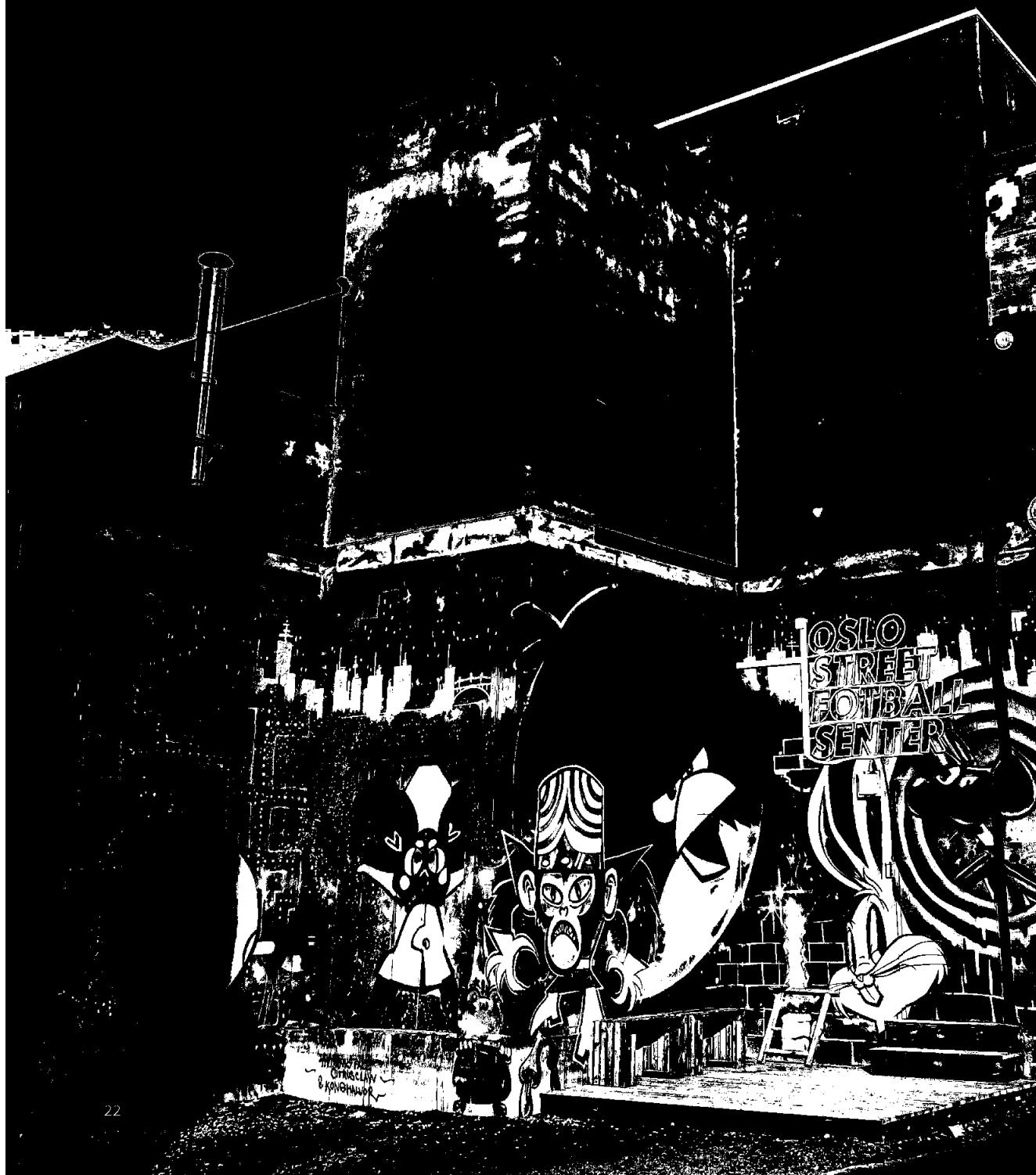
Den eksterne revisoren deltar normalt på minst ett styremøte årlig, i forbindelse med styrets behandling av årsregnskapet og oppsummering av revisjonen. Det påses at styret får mulighet til å stille spørsmål til revisor uten at administrasjonen er til stede.

Revisor reviderer årsrapporten og utarbeider en revisjonsberetning.

*Awik fra anbefalingen: Ingen.*



” Vi arbeider systematisk med involvering av naboene rundt mange av de prosjektene vi har under regulering. På Grønvoldkvartalet på Helsefyrt i Oslo har elever fra F21 Videregående skole vært med å utsmykke deler av nærrområdet.





## Del 3 - Bærekraftsrapport

Rapporteringen om bærekraft viser hvordan Nordrs virksomhet påvirker miljø, klima og samfunn, og hvordan selskapet arbeider for å begrense negative følger av virksomheten.

Nordr rapporterer i henhold til prinsippene utviklet gjennom Global Reporting Initiative (GRI). Nordr bruker i tillegg prinsippene for klimagassrapportering som er utarbeidet av CDP og TCFD (The Task Force on Climate-related Financial Disclosures) som retningsgivende for vårt arbeid og vil gjennom 2021 jobbe videre med de forpliktelser som legges til grunn her.



NORDR

# Grunnlaget for bærekraft

Den norske virksomheten har siden 2015 sluttet seg til Paris-avtalen og FNs bærekraftsmål som Paris-avtalen bygger på. Nordr arbeider systematisk med bærekraft gjennom hele verdikjeden, med ambisjon om at Nordr skal være en ledende aktør i vår bransje innenfor reduksjon av klimagassutslipp og ivaretagelse av miljøet. Arbeidet er forankret i våre verdier; trygg, solid, nysgjerrig og modig.

## Trygg

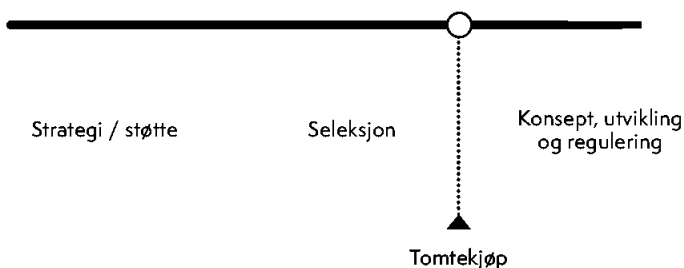
Erfaringen og kompetansen vi har, skaper en grunnmur som er like solid som byggene vi konstruerer. Denne tryggheten bærer vi med oss i alle settinger, også i møte med andre: Vår kunnskap skaper trygghet hos kundene og samarbeidspartnere våre. Vi skal holde det vi lover, opptre rettsskaffent og ikke sette vår egen eller andres integritet på prøve. Vi skal ikke urettmessig tilegne oss eller videreformidle fortrolige opplysninger eller bruke disse i sammenhenger de ikke er ment brukt i.

## Solid

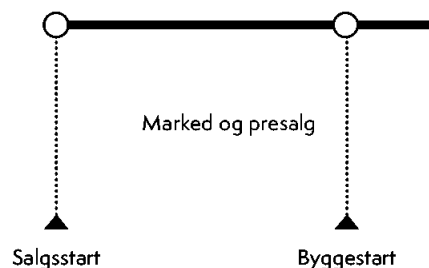
År med erfaring har gitt oss verdifull kunnskap. Ved å jobbe smart og langsiktig har vi skapt et solid fundament - denne soliditeten skal vi formidle i alt vi foretar oss. Vi skal opptre etisk korrekt, kjenne og etterleve lover og regler og gi kolleger, kunder og samarbeidspartnere våre beste råd. Vår adferd skal være preget av åpenhet, pålitelighet og ærlighet. Vi skal følge lovgivning, interne retningslinjer og samfunnets normer.

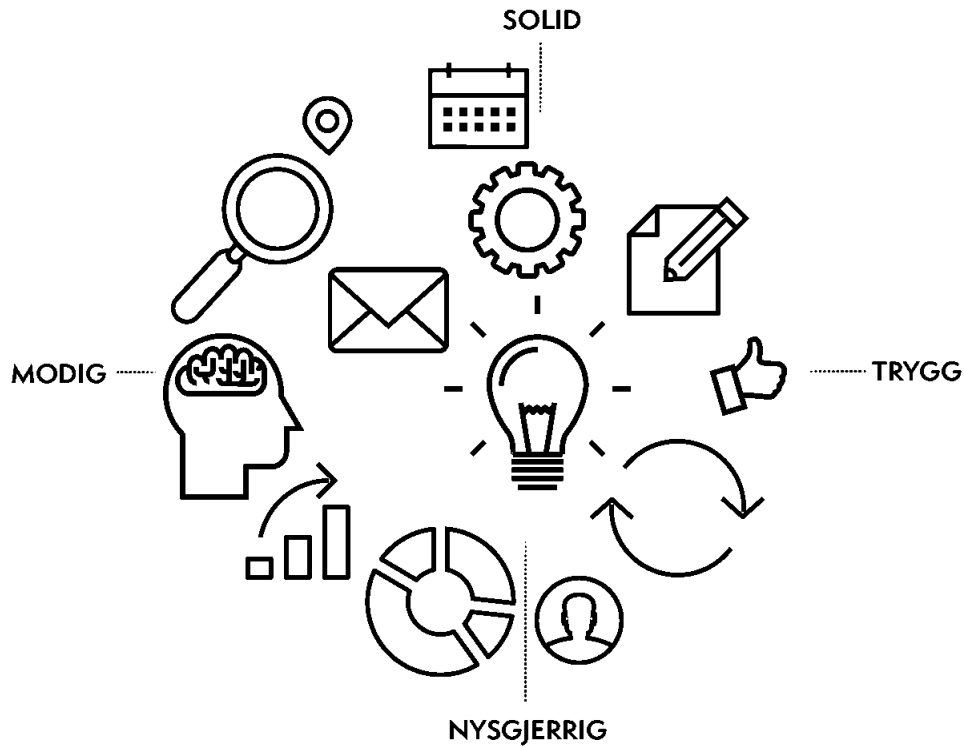
## Nodr verdikjede

### Utviklingsfasen



### Salg- og produksjonsfasen



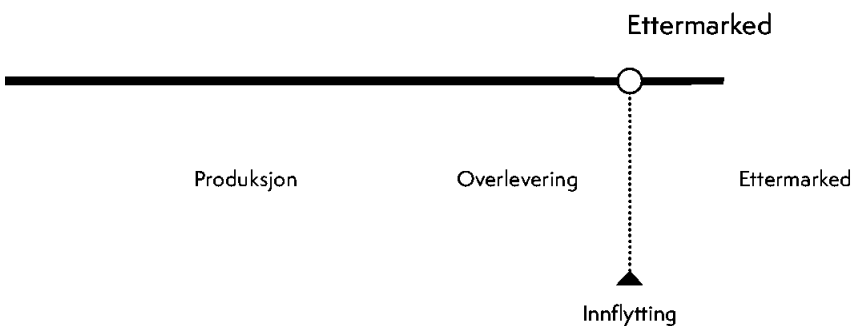


### Nysgjerrig

Når det er noe vi lurer på, slår vi oss aldri til ro før vi finner svaret. Vi skal vise og skape engasjement for det vi driver med. Sammen skal vi gjøre hverandre gode og være stolte over vår verdiskapning. Ved å utfordre konvensjonene, lytte til eksperter i andre fagfelt og kundene våre, finner vi nye løsninger

### Modig

Modig er å ikke snu ryggen til utfordringer når de dukker opp, men å møte dem ansikt til ansikt. Modig er å stå for prinsippene sine, men også tørre å prøve nye ting. Vi skal tenke nytt, ha ambisiøse mål, ta i bruk nye arbeidsmetoder og være toneangivende i bransjen.



NORDR

## FNs bærekraftsmål

FNs 17 mål for bærekraftig utvikling er en arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030. Nordr stiller seg bak bærekraftsmålene og samarbeider med forskjellige aktører for å realisere målene i og utenfor egen verdikjede. Med utgangspunkt i de fem temaene som gis særlig fokus i Nordrs bærekraftsarbeid, er de følgende bærekraftsmålene pekt ut som særlig relevante:

**13** STOPPE KLIMAENDRINGENE



**Mål 5: Likestilling mellom kjønnene**  
 Nordr Bidrar gjennom tema Kompetanse til delmål 5.5: Sikre kvinner fullstendig og reell deltakelse og like muligheter til ledende stillinger på alle nivåer i beslutningsprosessene i det politiske, økonomiske og offentlige liv.

**Mål 9: Innovasjon og infrastruktur**  
 Nordr har teknologisk utvikling høyt på agendaen og jobber systematisk for å tilgjengeliggjøre teknologi for våre kunder. Nordr bidrar gjennom delmål 9.4 mer effektiv bruk av ressurser og til mer utstrakt bruk av rene miljøvennlige teknologiplattformer. Dette vil på sikt gjøre våre boliger enda mer brukervennlige uavhengig av

**9** INNOVASJON OG INFRASTRUKTUR



kundenes alder og livssituasjon. Ny teknologi brukes for å redusere energibruken og legge til rette for bærekraftige delingsløsninger.

**Mål 11: Bærekraftige byer**

Nordr er en av Skandinavias største eiendomsutviklere og er dermed en sentral premisgiver for utviklingen av byene der vi opererer. Gjennom delmålene 11.1 og 11.3 jobber vi for å sikre at alle har tilgang på tilfredsstillende og trygge boliger der vi systematisk jobber for å redusere kostnader. Samtidig har vi en systematisk tilnærming for å sikre involvering av innbyggerne som legger grunnlaget for en bærekraftig samfunnsplanlegging.

**5** LIKESTILLING MELLOM KJØNNENE



**11** BÆREKRAFTIGE BYER OG SAMFUNN



**17** SAMARBEID FOR Å NÅ MÅLENE



**Mål 13: Stoppe klimaendringene**  
 Nordr bidrar gjennom temaet Klimapåvirkning til hovedmålet: Handle umiddelbart for å bekjempe klimaendringene og konsekvensene av dem.

**Mål 17: Samarbeid for å nå målene**  
 Nordr har som en viktig forutsetning i sin forretningsstrategi at vi skal involvere våre interessenter tidlig i våre viktigste prosesser. Vi jobber aktivt gjennom delmål 17.17 for å stimulere til og fremme velfungerende partnerskap i det offentlige, mellom det offentlige og det private og i det sivile samfunn som bygger på erfaringer med partnerskap og ressursstrategier.

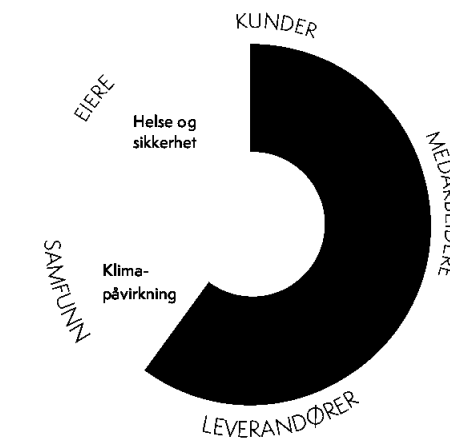
# Hovedtemaer for Nordrs bærekraftsarbeid

Nordrs vesentlighetsanalyse bygger på den historikken vi har med oss og analysen vil bli revidert 2021 for å sikre nødvendig forankring og hensiktsmessighet for det nye selskapet.

Vesentlighetsanalysen bygger på en undersøkelse der interne og eksterne interessenter ble bedt om å rangere 50 temaer fra økonomi, miljø, klima, samfunn og etikk. Nordrs prioriteringer gjenspeiler de områder som interessentene har lagt vekt på og er grundig gjennomgått i senere kapitler.

## Rapportering

Rapporteringen om bærekraft skal vise hvordan Nordrs virksomhet påvirker miljø, klima og samfunn, og hvordan selskapet arbeider for å begrense negative følger av virksomheten. Nordr rapporterer i henhold til prinsippene utviklet gjennom Global Reporting Initiative (GRI). Nordr bruker i tillegg prinsippene for klimagassrapportering som er utarbeidet av CDP og TCFD (The Task Force on Climate-related Financial Disclosures) som retningsgivende for vårt arbeid og vil gjennom 2021 jobbe videre med de forpliktelser som legges til grunn her. Den norske delen av virksomheten er i tillegg miljøsertifisert i henhold til ISO 14001:2015 og bruker BREEAM NOR som standardvurdering av sine prosjekter. Den svenske



delen av virksomheten bruker systematikken fra Svanemerket og har besluttet å svanemerke alle sine leiligheter. Med mindre annet er opplyst, omfatter bærekraftsrapporten hele selskapet.

BREEAM® NOR



## NORDR

### Interessentdialog

Tabellen under oppsummerer Nordrs viktigste interessenter og temaene som opptar dem. Nordr har et aktivt forhold til kommunikasjon med sine interessenter og hvordan viktige tema følges opp.

Nordrs interessentanalyse bygger på den historikken vi har med oss og denne vil bli revidert våren 2021 for å sikre nødvendig forankring og hensiktsmessighet for det nye selskapet.

Interessenter	Temaer som opptar interessentene	Arena for dialog
<b>Eiere</b>	Virksomhetsstyring	Styremøter Eiermøter
	Nordrs mål og retningslinjer	Generalforsamling
<b>Medarbeidere</b>	Involvering, kultur og dialog	Daglig dialog med ledere
		Medarbeidersamtaler
		Allmøter
		Involvering av tillitsvalgte
		Medarbeiderundersøkelse
<b>Kunder</b>	Utfordringer og muligheter i samarbeid med Nordr	Kundemøter, seminarer og arrangementer
		Nettbaserte kanaler for dialog med kunder
<b>Leverandører</b>	Samarbeid om SHA og seriøsitet	Dialogmøter
	Sikre gode og seriøse leverandører	Bransjefora
	Tidligfaseinvolvering av entreprenør	Prosjekter
<b>Lokale og sentrale myndigheter</b>	Seriøsitet	Bransjefora
	Gode arbeidsvilkår	Politiske arrangementer
	Effektive bygge- og reguleringsprosesser	Kontakt med politiske miljøer og myndigheter gjennom bransjeorganisasjoner
	Rammebetingelser og finansiering for økt boligbygging	Dialogmøter i kommunale og regionale fora Kommunale og regionale fora for byutvikling Kommunikasjon med lokale myndigheter om enkeltprosjekter
<b>Bransjen</b>	Samarbeid i bransjen for å forbedre sikkerhet, seriøsitet og miljø	Dialogmøter
		Deltakelse i bransjefora
<b>Samfunn</b>	Effekt av Nordrs aktivitet. Boligforsyning og klima/miljø	Medlemsorganisasjoner
		Deltakelse i bransjefora
	Samsvar mellom myndighetens mål og Nordrs mål	Åpne møtekvelder Høringer



## Del 3 - Bærekraftsrapport

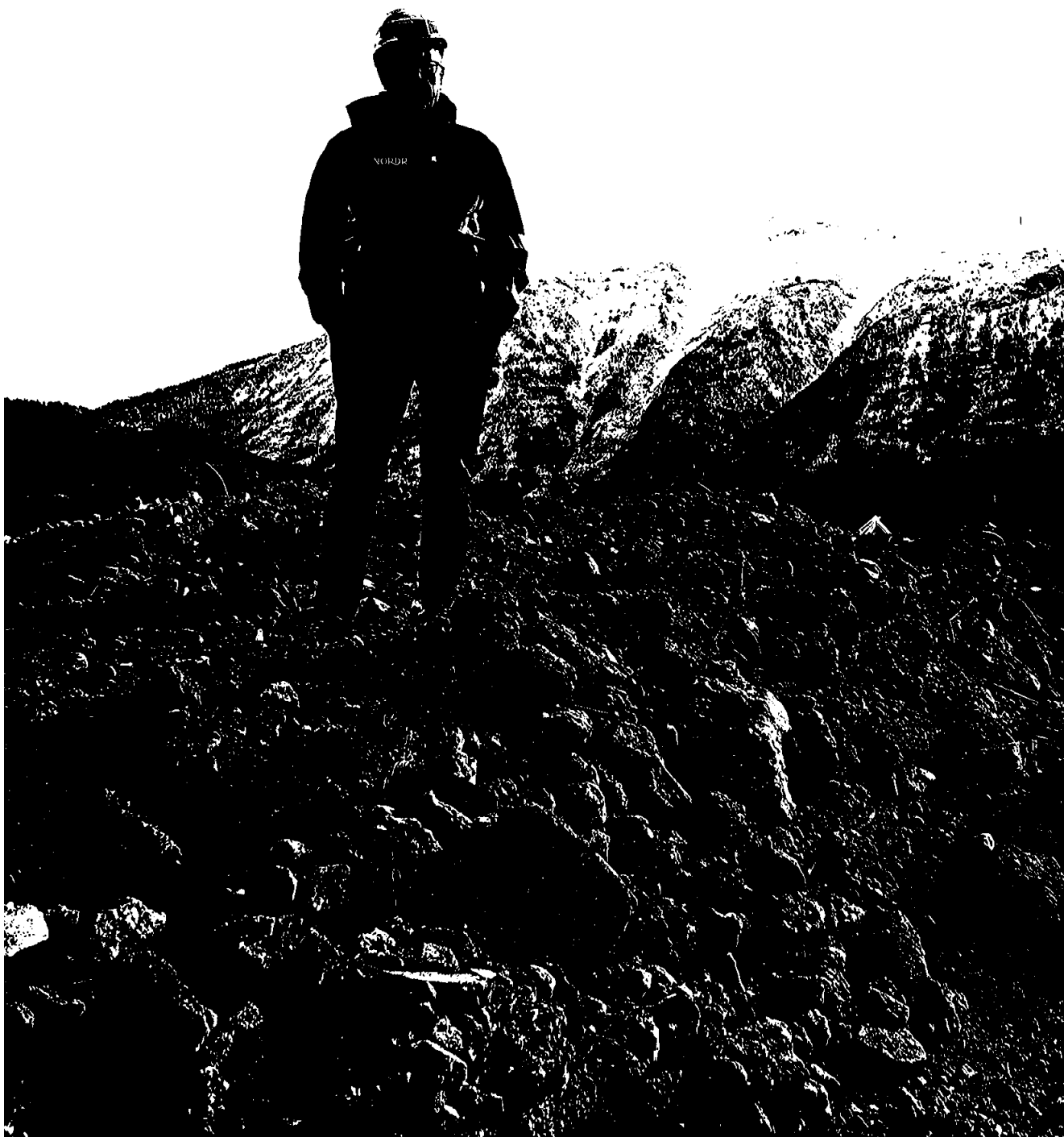
	Jevnlig	Årlig	Ved behov	Nordrs oppfølging
	x			Rapportering av bærekraftsarbeidet
			x	Bærekraftsrapporten
		x		Nyhets saker
	x			Involvere medarbeidere gjennom linjen
		x		Innvolvere medarbeidere gjennom interne kommunikasjonskanaler
	x			Gjennomføre introduksjonsprogram for nyansatte
	x		x	
	x			Måling av kunders tilfredshet
	x			Intervjuer av kunder
	x			Deltar i dialog med kunder i prosjekter og i fokusgrupper
	x			Deltar i fag- og bransjefora
	x		x	Involvering av leverandører fra tidlig stadium med fokus på samarbeid og sikkerhet
	x		x	
	x		x	
	x			Setter viktige problemstillinger på agendaen
	x			Deltar i offentlige debatter om boligbygging
			x	Deltar i offentlige debatter om serisitet
			x	Deltar i offentlig debatter om faste ansettelse
			x	
			x	
	x			Samarbeid for Sikkerhet i Bygg og anlegg (Norsk Eiendom)
	x			
	x			Forpliktelse til FNs klimamål
	x			Bidrar i samarbeid med næringsliv og offentlige aktører i initiativer som SKIFT,
			x	Færdplan: Bygg- og anleggssektor, Næring for klima, Grønn Bygg-
			x	allianse, ByBi, Leva Urban Design og BEAst.
				Grunneierforum rundt prosjektene våre.



## NORDR

---

Lerum brygge har vært et foregangsprosjekt når det gjelder gjenbruk av materialer. De fleste av våre prosjekter er sentrale by-prosjekter og planlegging av sikker gjennomføring av byggeprosessen er avgjørende for et godt resultat.



# Sikkerhet, helse og arbeidsmiljø

Nordr jobber aktivt med sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA) gjennom alle faser i prosjektene. SHA er en integrert del i prosjektutviklingen og skal være like naturlig som markedsmessige og økonomiske vurderinger. Gjennom risikostyring og beviste valg med vekt på sikkerhet og helse skal vi danne et godt grunnlag for sikker og effektiv drift i gjennomføringsfasen for våre prosjekter.

For Nordr er det viktig at det skal være sikkert å arbeide i og for Nordr, og at alle skal komme trygt hjem fra jobb hver dag.

I sikkerhetsarbeidet tar Nordr utgangspunkt i organisasjon og mennesker: Den organisatoriske tilnærmingen til sikkerhet innebærer at utviklingen av prosjekter skal legge til rette for at arbeidet kan gjennomføres sikkert og effektivt. Gjennom identifiseringen av risiko og risikostyring skal risiko elimineres før gjennomføring.

I dette arbeidet jobber vi i Norge med utvikling av en KPI for å sikre fokus. Denne KPI'en kaller vi RI (Risiko Indeks) som er et tall som gjenspeiler et gjennomsnittlig antall risikoer identifisert i prosjekt og organisasjon. Gjennom 2021 vil vi jobbe for å en felles risikorapportering i hele Nordr.

Den menneskelige tilnærmingen til sikkerhet dreier seg om holdninger, kompetanse og kultur. Nordr gir medarbeiderne det nødvendige grunnlaget for å ivareta sikkerhet, helse og arbeidsmiljø i prosjektene. Vi skal stille krav til våre leverandører og følge opp disse i form av rett kompetanse og gode holdninger.

Gjennom 2020 har Nordr Norge implementert «utvikks-samtale» som et verktøy for å imøtekomme overnevnte. Samtalen gjennomføres med prosjektleder med fokus på SHA i den fasen prosjektet skal inn i. Ved faglige samtaler tilrettelegges det for riktige valg til riktig tid.

## Sikkerhet, helse og arbeidsmiljø

Hovedmål: Nordr skal ha en trygg og sikker gjennomføring av våre prosjekter med null skader.

Beskrivelse av nøkkeltall	Delmål 2020	Delmål 2021	Resultat	
			2020	2019
Antall identifiserte risikoer per prosjekt (RI)	Over 4	Over 4	4,2 (N) N/A (S)	N/A (N) N/A (S)

NORDR

# Kompetanse

Nordr sine prosjekter er store og komplekse. Dette stiller store krav til kompetanse og ferdigheter hos våre ansatte. I prosjektene blir medarbeidere eksponert for nye oppgaver og utfordringer og utvikler seg med god støtte fra både ledelse og erfarne kolleger. Å ha riktig kompetanse på rett nivå tilgjengelig til rett tid er avgjørende for å gjennomføre lønnsomme prosjekter med god kundetilfredshet.

Nordrs prosjektteam består av komplementære kompetanser, som samlet skal utnyttes til beste for prosjektet. For å sikre gode prestasjoner trengs team som evner å utnytte både individuelle ferdigheter og kollektiv kompetanse og som presterer godt sammen.

Prosjektteamene i Nordr settes sammen med intern fagkompetanse i forhold til de behov kompleksiteten i de enkelte prosjekt krever. Dette er eksempelvis kompetanse innen fagområdene regulering, gjennomføring, næring, SHA, salg, marked, analyse, kunde, økonomi, controlling og juridisk.

Ansattes kompetanse er viktig for Nordr og vi jobber kontinuerlig med å utvikle ansatte i forhold til både individuelle behov og ønsker, samt for å gjenspeile økte krav til rolle i kraft av bl.a. samfunnsutvikling, miljø og digitalisering.

Nordr er opptatt av å bidra til generell økt kompetanse innen eiendomsutvikling og samarbeider med ledende fagmiljøer på universiteter og høyskoler for å utvikle våre fagområder med relevant praksis, kunnskap og erfaring.

Nordr har en langsiktig strategi om å utdanne egne prosjektledere og tar derfor hvert år inn nyutdannede som traineer. Nordr sitt traineeprogram går over to år og gir en grundig innføring gjennom verdikjeden for en eiendomsutvikler, og har som mål å gi praksis til teoretisk læring. Selskapets traineer får dedikerte og erfarne mentorer som følger og tar ansvar for traineens individuelle utvikling.

For best å møte utfordringene i det enkelte prosjektet, må Nordr sette sammen team som evner å ta i bruk både individuelle ferdigheter og kollektiv kompetanse.

Bedriftskulturen er felles bakteppe for hele konsernet, og den forsterkes gjennom konsernets strukturer, prosesser og rutiner. Kulturen i Nordr preges av et positivt menneskesyn, med høy tillit og tro på at medarbeiderne ønsker ansvar og drives av å prestere og levere. Felles forståelse av verdier, kvalitetsforventninger og standarder bidrar til større forutsigbarhet, som igjen kan styrke kvaliteter i leveransene. Å vedlikeholde og videreutvikle bedriftskulturen er et viktig arbeid som krever kontinuerlig innsats.

Nordr gjennomfører årlig medarbeiderundersøkelser for å kartlegge viktige faktorer som påvirker arbeidsmiljøet. På grunn av utskillelsesprosesser ble det ikke gjennomført medarbeiderundersøkelse i 2020, men denne vil bli gjennomført i 2021.



### ORGANISASJON

Nordr anser sine ansatte som sin viktigste ressurs. Vi tilstreber en engasjerende arbeidsform med fokus på samarbeid, tillit, kompetanseutvikling, læring og forbedring slik at ansatte trives, utvikles og blir i Nordr.

Ved utgang 2020 var det 59 ansatte i Nordr Norge mot 65 ansatte i 2019 fordelt på storbyene Oslo, Bergen, Stavanger og Trondheim.

I Nordr Sverige var det 137 ansatte i 2020 mot 122 i 2019 fordelt på Stockholm, Göteborg og Malmö

### Arbeidsmiljø og mangfold

Alle ansatte i Nordr Norge AS skal møtes med gjensidig respekt, bli sett og få mulighet til å bruke sin kompetanse i samspill med andre. Det er nulltoleranse for trakassering og oppførsel som kan oppfattes som truende eller nedverdige.

Våre etiske retningslinjer oppfordrer til å melde fra om handlinger som kan være i strid med lover, regler og interne rutiner. Det er utarbeidet rutiner for varsling av kritikkverdige forhold.

Det ble ikke varslet om kritikkverdige forhold i 2020.

Vi jobber kontinuerlig med og mot et godt arbeidsmiljø og dette måles årlig gjennom nettbasert medarbeiderundersøkelse (MTI). Medarbeidermålingene viser for både 2018 og 2019 et stort engasjement og et godt arbeidsmiljø.

Nordr mener at mangfold er en styrke. Vi fokuserer kontinuerlig både på å øke andelen kvinner totalt i Nordr, samt på å ha flere kvinner i ledende stillinger.

### SYKEFRAVÆR

I Nordr jobber vi aktivt med å fremme helse gjennom trivsel, utvikling og vekst. Vi jobber preventivt med å forhindre skade og sykdom, og ved å følge opp sykefravær tett ved å tilrettelegge for arbeid på en god måte ved behov.

Eksempler på tiltak er bedriftshelsetjeneste i Norge, tilbud om fysio-/muskelterapi i arbeidstid på arbeidsplass, felles trening, tilrettelegging av hver enkelt sin arbeidsplass med fysioterapeut, samt tilbud om psykologbistand.

I 2020 var samlet sykefravær for Nordr 3,8 % sammenlignet med 3,0 % i 2019.

Kompetanse				
Hovedmål: Nordr skal rekruttere, utvikle og beholde medarbeidere med god og fremtidsrettet kompetanse og sikre etterlevelse av konsernets verdier.				
Beskrivelse av nøkkeltall	Delmål 2020	Delmål 2021	Resultat	
			2020	2019
Antall traineer	Stabilt	Stabilt	4	3
Andel kvinner i ledergruppen	Økning	Økning	22% [N] 50% [S]	N/A N/A
Andel kvinner blant ansatte totalt	40%	40%	47%	46%
Engasjement	Over bransjebenchmark	Over bransjebenchmark	N/A	79
Teameffektivitet	Over bransjebenchmark	Over bransjebenchmark	N/A	69
Ledelse	Over bransjebenchmark	Over bransjebenchmark	N/A	74
Psykososialt arbeidsmiljø	Over bransjebenchmark	Over bransjebenchmark	N/A	73
Anbefaling til andre (net promoter score)	Over bransjebenchmark	Over bransjebenchmark	N/A	-1

# Seriøsitet og compliance

Seriøsitet viser til faktorer som kan påvirke Nordrs troverdighet, som etterlevelse av samfunnets normer og regler, etikk, antikorrupsjon og compliance, samt bransjestandarder og forventninger fra kunder. Som en av Skandinavias ledende eiendomsutviklere tar Nordr også ansvar utover egen virksomhet, for å bidra til at hele eiendomsbransjen opptrer seriøst og i samsvar med lovverk og samfunnsnormer.

Å bryte seriøsitetsnormer og -regler kan få store konsekvenser for økonomi og omdømme. For å sikre at risikoen for seriøsitetsbrudd forblir lav, er etterlevelse av gjeldende lover og regler samt selskapets egne verdier, rutiner og policies innlemmet i alle vurderinger og prosesser i Nordr. Arbeidet styres og brudd forebygges blant annet gjennom selskapets compliance-funksjon, vurdering av leverandører, avtaler med eksterne og opplæring av ansatte.

Virksomhetssystemene bygger på Nordrs kultur og verdigrunnlag og skal bidra til gode prosesser og til at konsernet når målene sine. Bærebjelkene i Nordrkulturen er å være åpen, pålitelig og ærlig. Vi skal følge lovgivning, interne retningslinjer og samfunnets normer. Nordrs verdigrunnlag – å være trygg, solid, nysgjerrig og modig – skal fremgå tydelig av konsernets arbeid.

Fra å være en del av et stort entreprenørkonsern står Nordr nå på egne ben og må bygge rutiner og prosedyrer som er tilpasset selskapets nye struktur og satsingsområder. Gjennom 2021 vil det være et hovedfokus å sikre at aktuelle policy-dokumenter og retningslinjer blir revidert og implementert.

## Compliance i Nordr

Compliancefunksjonen i Nordr er underlagt HR-ansvarlig i Nordr Norge og Nordr Sverige og bistår hele konsernet med å få på plass systemer og aktiviteter som reduserer risikoen for at lover og regler overtres. Funksjonen har både en rådgivende og en kontrollerende rolle i konsernet.

Nordrs arbeid innen compliance er sammenfattet og systematisert både i Nordr sin personalhåndbok, personvernhandbok og styringssystemet. Gjennom disse systemene får ansatte komplett oversikt over både Nordr sine rutiner og retningslinjer, samt relevante lover og forskrifter.

Nordr gjennomfører årlige vurderinger av compliancerisiko og dokumenterer dette gjennom vår personvernhandbok.

Compliance-funksjonen har ansvar for å etablere og drifte en varslingskanal som på hensiktsmessig måte fanger opp og følger opp avvik fra krav og regelverk. Nordrs varslingskanal er under revidering og skal etterleve arbeidsmiljølovens krav, og det skal etableres rutiner for hvordan man går frem for å varsle samt hvordan mottakere skal behandle et varsel.



### Planlagte tiltak 2021

- Revidere og beslutte etiske retningslinjer
- Revidere og beslutte etiske retningslinjer for leverandører
- Utarbeide etikkopplæringsopplegg ledere kan bruke i opplæring av egne ansatte
- Gjennomføre dilemmatrening for alle ansatte
- Etablere dilemmatrening som en del av introduksjonskurs for nyansatte
- Gjennomføre opplæring i compliance-relaterte temaer



I forbindelse med utskillelsen av eiendomsvirksomheten fra Veidekke og etableringen av Nordr ble store deler av compliancesystemet revidert og ny personalhåndbok ble utarbeidet. Det er i tillegg iverksatt et arbeid med å lage etiske retningslinjer for leverandørene, som blir et tilleggskrav til Nordrs etiske retningslinjer.

NORDR

# Klimapåvirkning

Som en stor og ledende eiendomsutvikler er Nordr en viktig premiss-leverandør for hvordan samfunnet forvalter sine ressurser. Gjennom utvikling av boligprosjekter er vi med på å påvirke hvor stort menneskenes fotavtrykk gjennom livet skal bli. Det være seg forbruk av energi og naturressurser, klimagassutslipp, avfallsmengder og påvirkning på biologisk mangfold, og transport.

Nodr har ambisjon om å være en ledende aktør i vår bransje innenfor reduksjon av klimagassutslipp og ivaretagelse av miljøet. Selskapet har sluttet seg til kravene i Parisavtalen fra 2015. Nordr arbeider også for å redusere klimabelastningene for levetiden av våre prosjekter og boliger og jobber systematisk for å redusere utslippene i hele verdikjeden for våre prosjekter (scope 3), som skaper store utslipp både gjennom produksjon og transport av materialer som betong og stål, gjennom entreprenørens virksomhet og gjennom den videre bruken av boliger og næringsbygg etter overlevering til kunde.

Ambisjonen om å være en ledende aktør i vår bransje innenfor reduksjon av klimagassutslipp og ivaretagelse av miljøet er forankret i Nordrs klima- og miljøstrategi. Nordr tilstreber kontinuerlig forbedring på miljøområdet, og virksomheten har integrert miljø og klima i sine styringssystemer. Nordr Norge er også ISO 14001-sertifisert.

## IMPLEMENTERING AV MILJØPOLICYEN BETYR AT NORDR:

- skal drive virksomheten i samsvar med FN-s
- har integrert miljøaspektet i styrings
- tilbyr miljøkompetanse som skal g
- har oversikt over miljøbelastning fra
- bidrar utover egen bedrift; i bransje

## I 2020 JOBBET NORDR SÆRLIG MED:

1. Kartlegging av klimaets påvirkning på Nordrs virksomhet og tomtebank for å kunne håndtere klimarisiko
2. Dokumentasjon av klimagassutslippene i hele verdikjeden
3. Mobilitetsløsninger for å redusere behovet for parkeringsplasser i våre prosjekter

## Økonomiske sanksjoner

Nodr har ikke fått bøter eller andre ikke-økonomiske sanksjoner relatert til miljø i løpet av 2020.

## Endringer i klimaets påvirkning på Nordr (klimarisiko)

Klimaendringer og klimapolitikk forandrer samfunnet og økonomien. Stadig hyppigere ekstremvær, flom og tørke kan gjøre stor skade på natur og infrastruktur som bygninger og veier. Samtidig tiltar etterspørselen etter grønne produkter og tjenester kraftig som følge av strengere myndighetskrav og introduksjon av teknologi som åpner nye muligheter for å redusere klimagassutslippene.

For Nordr innebærer klimaendringene og myndighetenes respons på dem at den finansielle risikoen øker, idet ekstremvær kan føre til utfordringer for Nordrs tomtebank og tiltakene for å redusere klimagassutslipp kan innebære endrede rammevilkår for virksomheten.

Nordr har en bevisst tilnærming til klimarisiko og bruker styringssystemet for å sikre at risiko er vurdert før kjøp av nye tomter og kontinuerlig gjennom plan- og reguleringsprosess. Gjennom gode risikovurderinger i alle faser av prosjektutviklingen sikrer vi at kundene får boliger som er tilpasset fremtiden.

Kartlegging av trusler og muligheter som følge av klimaendringer er et viktig element i selskapets risikovurderinger og strategiske planlegging. Nordr registrerer høyere oppmerksomhet om klimarisiko i investormiljøer og blant andre interessenter og har løpende dialog med sentrale investorer om temaet.

I 2020 gjennomførte Nordr sammen med PwC og Footprint et pilotprosjekt for å kartlegge klimarisiko for tomtebanken i Norge og Sverige. En fullstendig klimarisikovurdering i henhold til kravene i TCFD vil bli slutført 2021. Ved prosjektets ferdigstillelse, og ved bruk av informasjon fra tidligere prosjekter, vil Nordr kunne rapportere iht anbefalingene i TCFD som inkluderer selskapsledelse, strategi, risiko vurderinger og KPIer.



Foto: David Valldeby, Utopi fotografi

## Nordr er Skandinavias ledende utvikler av leilighetsbygg i tre



Nodr var først i Norge med å bygge et kommersielt leilighetsbygget i massivtre på Lilleby i Trondheim. Gjennom vårt deleierskap i Folkhem Tre i Sverige er vi også ledende utvikler av massivtrehus i Sverige. I Stockholm bygger vi Cederhusen, byens største blokkprosjekt i massivtre. Totalt skal det oppføres 234 leiligheter fordelt på tre leilighetsbygg i 10-13 etasjer. Prosjektet har blitt svært godt mottatt i markedet og opplever en raskere salgstakt enn våre tradisjonelle prosjekter. Klimagassregnskapene viser at CO<sub>2</sub>-utslippene fra materialer kan halveres ved bruk massivtre istedenfor betong. I tillegg viser beregningene vi har gjort for Cederhusen at det bindes mer enn 2,5 ganger så mye CO<sub>2</sub> i trehusene som det som slippes ut gjennom byggeprosessen.

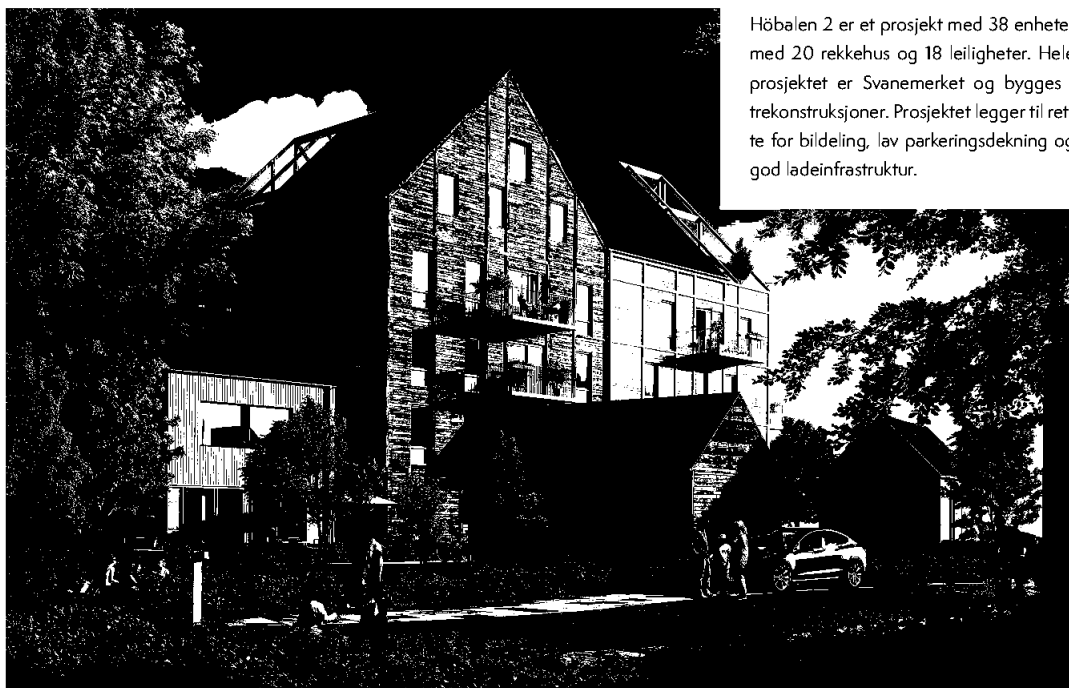


### ATTRAKTIVE OG MILJØVENNLIGE TILVALGSLØSNINGER

En del av bærekraftsarbeidet er å kunne tilby attraktive kundeløsninger som lever opp til våre miljøkrav og samtidig gir mer effektive arbeidssett.

Nordr Sverige har utviklet et innredningssystem som omfatter kjøkken, oppbevaring og badersinredning, samt overflater. Systemet innebærer en digitalisering av kundens kjøpsopplevelse ved markedsføring og salg av våre boliger. Samtidig forenkler vi våre egne prosesser og effektiviserer produksjonen.

Totalt sett gir det store besparelser gjennom å redusere administrasjonen av tilvalgsprosessene. Systemet skaper en tydelig identitet for de produkter vi selger og markedsfører, effektivitet i alle prosesser og en kjøpsprosess som ligger i forkant. Innredningssystemet er i henhold til Svanens krav og benyttes i våre svanemerkede prosjekter.



Höbälen 2 er et prosjekt med 38 enheter med 20 rekkehus og 18 leiligheter. Hele prosjektet er Svanemerket og bygges i trekonstruksjoner. Prosjektet legger til rette for bildeling, lav parkeringsdekning og god ladeinfrastruktur.

## NORDR

# Nordrs påvirkning på klimaet

Den norske virksomheten har hatt et særlig søkelys på klimagasser og reduksjon av disse i henhold til Paris-avtalen siden 2015. Vårt hovedfokus har vært rettet inn mot tre forhold: energibruk i våre boliger, materialbruk og sluttbrukertransport.

## 1. Reduksjon av klimagassutslipp fra egen virksomhet

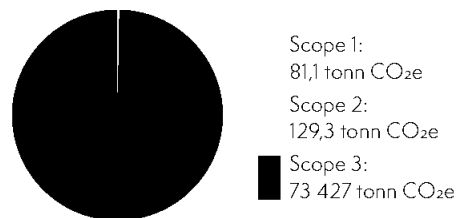
Nordr legger FNs klimamål til grunn og har satt mål om å redusere klimagassutslippene fra egen virksomhet og i våre boligprosjekter med 50 % innen 2030 og 90 % innen 2050, der 2013 er referanseår for måloppnåelse. Målene må ses i forhold til endring i aktivitetsnivå.

Nordr har i dag 7 kontorlokasjoner med til sammen ca 200 ansatte. Etter utskillelsen fra Veidekke ble det besluttet å skifte lokasjon flere steder, blant annet vårt hovedkontor som flyttet fra Skøyen i Oslo til Fornebu i Bærum.

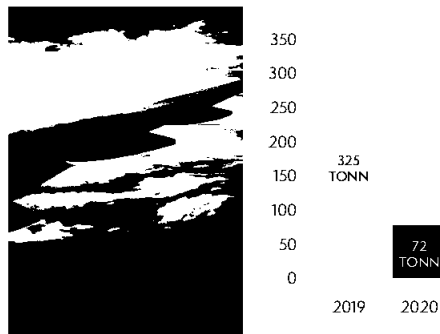
Hovedkontoret eies av Norwegian Property og er sertifisert Breeam in use "Excellent". Energibruken per m<sup>2</sup> for hovedkontoret ble dermed redusert betydelig. I 2021 vil vi jobbe med å utvikle gode måltall for å sikre at vi oppnår forbedringene som kreves for å oppfylle målene i Paris-avtalen. Samlet sett utgjør imidlertid energibruken fra våre kontorlokasjoner

lite, sammenlignet med energibruken i boligene vi utvikler. Vårt hovedfokus er derfor på det siste.

### Klimagassutslipp Nordr:



Utslippene fra Nordrs egen virksomhet utgjorde i 2020 210 tonn CO<sub>2</sub>e, hvorav 81,1 tonn i Scope 1 og 129,3 tonn i Scope 2. Utslippene fra Scope 3 var 73 427 tCO<sub>2</sub>e



### KORONA KUTTER CO<sub>2</sub>

Flyreiser redusert med 78%

Høy effektivitet i digitale flater gjorde at virksomheten raskt omstilte seg til en hverdag med lite reisevirksomhet. Dette synes også godt i vårt klimagassregnskap for 2020. Antall tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter som følge av flyreiser er redusert med 78% fra 325 tonn CO<sub>2</sub>e til 72 tonn CO<sub>2</sub>e fra 2019 til 2020.

## 2. Ansvarlig materialbruk og energibruk i prosjektene

I 2020 ble det gjennomført en kartlegging av vesentlige kategorier og utslipp i scope 3, som omfatter utslipp fra kilder i verdikjeden som Nordr ikke eier eller kontrollerer. Produksjon av boliger og næringsbygg ligger i denne kategorien. Analysen dokumenterer at de største utslippene i Scope 3 kommer fra materialer og energibruk. Utslippene i Scope 3 for Nordr var 73 427 tonn CO<sub>2</sub> i 2020. Også her vil vi gjennom 2021 jobbe for å utvikle gode måltall og kvalitetssikre rapporteringen for å kunne styrke og målrettede tiltakene videre.

**Miljøklassifiserte bygg utgjorde ca. 30 % av konsernets omsetning i 2020. Miljøklassifiserte bygg er sertifisert av tredjepart etter standarder som BREEAM og Svanen.**

I løpet av året ferdigstilte Nordr Sverige 305 svanemerkeboliger. I Norge ble de første 26 BREEAM-sertifiserte boligene overlevert i desember 2020. Dette er bygg som trenger lite energi i bruk, bruker miljødokumenterte materialer og er bygget med strenge krav til kildesortering og gjenvinning av avfallet fra byggeprosessen.

### Referanseindeks for klimafotavtrykk

Det legges stor vekt på å sikre riktig materialvalg i prosjektene. Dette sikres gjennom tidligfaseinvolvering av entreprenør, god materialkunnskap i egen organisasjon og tydelige dokumentasjon av materialenes klima- og miljøeffekter.

En viktig arbeidsmetode for å redusere klimagassfotavtrykket i våre prosjekter er å bruke referansetall. Nordr har gjennomført klimagassberegninger for prosjekter tilbake i 2010 som fungerer som referanse når vi skal måle forbedringer i forhold til målene i Parisavtalen. Disse måltallene legges til grunn ved utvikling av våre prosjekter og opphandling av entrepriser. Vi stiller tydelige krav til aktiv bruk av EPD-er (Klimagassseklarasjoner) for å dokumentere klimagassutslippene for materialer.

### Industriell bruk av massivtre

Treprodukter kan gjenbrukes eller gjenvinnes og blir stadig mer kortreiste. Massivtre binder karbon, krever lite fossil energi i fremstillingsprosessen og kan i stor grad produseres ved hjelp av klimanøytral bioenergi. Nordr er ledende i Skandinavia når det gjelder utvikling av boliger og næringsbygg i massivtre og vurderer økt bruk av massivtre i flere prosjekter.

### Fossilfrie byggeplasser

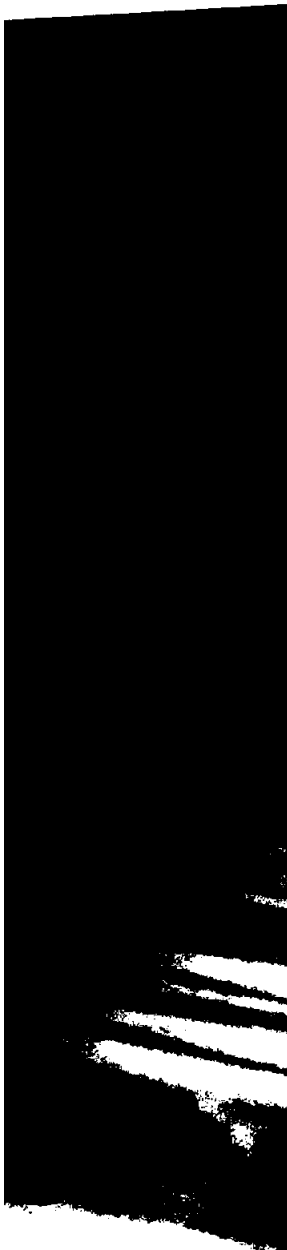
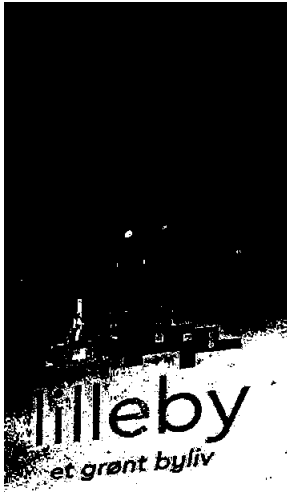
Nordr var tidlig ute og startet forsøk med fossilfrie byggeplasser. I dag bygges alle våre prosjekter i Oslo med fossilfri byggeplass. I Oslo vil det redusere klimagassutslippene fra byggvirksomheten med 74 %, sammenlignet med 2018. Endringen innebærer overgang fra fossile energibærere til fornybare, dvs. elektrisitet, fjernvarme eller bærekraftig biodrivstoff uten palmeolje. Nordr vil fortsette å etterspørre fossilfrie byggeplasser og vil systematisk jobbe sammen med våre leverandører for å sikre at utviklingen fortsetter.

### Smarthus

Nordr Norge har valgt å ta en ledende rolle i utvikling og bruk av smarthusteknologi. Hovedmålet med smarthus er både å sikre at vi leverer boliger som er tidsmessige, samtidig som vi ønsker å gjøre bruken mer universell. Det vil si at også skal kunne legge til rette for velferdsteknologi som øker brukervennligheten uavhengig av livets ulike faser og menneskers behov. Den positive materialeffekten er også dokumentert og vi er i gang med å bygge vårt første boligprosjekt med trådløse funksjoner som reduserer bruken av ledninger betydelig.

Smarthus er også en viktig nøkkel i å bevisstgjøre kundene i forhold til energibruk. I kombinasjon med smart energistyring gir dette også ytterligere positive effekter på energibruken.





### 3. Sluttbrukertransport

I tillegg til materialer og energibruk, er Nordr en avgjørende premissleverandør for planlegging og tilrettelegging av fremtidens transportbehov og valg av transportløsninger for våre kunder.

Dette gjenspeiles både i vår prioriteringsstrategi som påvirker hvor vi kjøper tomter og i vårt arbeid med hver enkelt tomt. Nordr jobber i tillegg systematisk overfor myndigheter og sammen bransjeorganisasjoner for å sikre at det blir lettere å legge til rette for bærekraftige og veldokumenterte løsninger. Klimafotavtrykket fra transportbehovet for de som bor i våre boliger var i 2010 like stort som for energibruken i boligene og det er viktig at vi iverksetter tiltak som kan redusere dette.

Som en konsekvens av dette jobber Nordr systematisk for å redusere

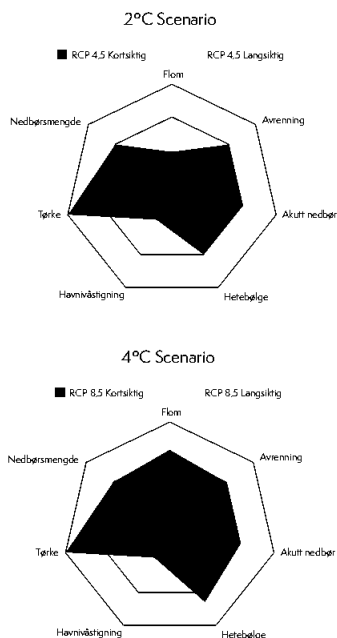
behovet for bil i prosjektene og for å redusere kravene til parkeringsdekning. De fleste av våre prosjekter har i dag et krav til parkeringsdekning som er under 1 bil/boenhet og vi har i dag store by-prosjekter som har krav til parkeringsdekning på 0,3. Det betyr lavere klimagassutslipp ved sluttbrukertransport, men også mindre behov for kjellerarealer og dermed lavere utslipp fra materialer i byggefasen. Nordr har innledet et samarbeid med Otto (Bertel O Steen) for å kunne tilby mobilitetsløsninger i våre prosjekter. Som en forlengelse av dette samarbeidet har Nordr også startet et forskningsprosjekt der vi nå skal sikre dokumentasjon for optimalisering av arealbruk og løsninger for sykkel, bil og andre mobilitetsløsninger.

#### Klimapåvirkning

Hovedmål: Nordr skal redusere klimagassutslipp med 50 % i 2030 og 90 % i 2050<sup>1)</sup>

Beskrivelse av nøkkeltall	Delmål 2020	Delmål 2021	Resultat	
			2020	2019
Absolutte klimagassutslipp (scope 1 og 2) i tonn CO <sub>2</sub> e	Redusere	Redusere	210	209
Andel grønne prosjekter i % av selskaps omsetning	Øke	Øke	30%	N/A
Antall prosjekter med mobilitetsløsning	Øke	Øke	7	5

## NORDR



## Nordr - ledende på klimarisikovurdering i Skandinavia

Nordr gjennomførte i 2020 et pilotprosjekt for å kartlegge den fysiske klimarisikoen for selskapets tomtebank. Prosjektet er det første i sitt slag i Skandinavia og vil legge grunnlaget for en fullstendig klimarisikovurdering i henhold til kravene fra TCFD (The Task Force on Climate-related Financial Disclosures).

Klimarisiko handler om hvordan klimaendringer påvirker virksomheten. handler om akutt og kronisk klimarisiko, i form av hyppigere og kraftigere skred, stormflo, storm og nedbør, og overgangsrisiko, dvs. endringer i marked, politikk og regelverk, teknologi og omdømme som følge av overgangen til et lavutslippssamfunn. Efterspørrelsen etter gode klimarisikoanalyser er økende, særlig blant langsiktige investorer som ønsker å vurdere fremtidig sikkerhet i investeringene sine.

Prosjektet analyserte konsekvenser tomtebanken som følge av scenarier med temperaturøkninger på henholdsvis 2°C, i tråd med FN's Parisavtale, og 4°C, der verden fortsetter som i dag, uten begrensende tiltak. Analysen bygger på kvantitative og kvalitative data fra forskjellige kilder. Klimafremskrivinger for de to scenariene er basert på rapporten «Klima i Norge 2100» fra Miljødirektoratet og EURO-COREX-modellen.

Våren 2021 vil selskapet også vurdere overgangsrisiko for Nordr. Denne vil bli beregnet gjennom kvalitativ analyse av dokumentdata og dialog. Analysene vil videre bli implementert i Nordrs styringssystemer for å sikre at den håndteres løpende i prosjektene og at vi tar beviste og risikoreducerende valg både ved tomtekjøp og gjennom utviklingsprosessen.



Prosjekt Södra Värtan, Stockholm



Fordrøyningsmagasin, Gartnerkvartalet

## HÅNDTERING AV OVERVANN I PROSJEKTENE

Klimariskovuderingen gjennomført i prosjektene viser nedbørsmengde og flom er blant de store risikofaktorene, og spesielt ved et 4°C-scenario. Håndtering av overvann og løsninger som forsinker avrenning ved store nedbørsmengder på kort tid krever derfor gode løsninger i prosjektene. På prosjektet Gartnerkvartalet på Løren i Oslo er alt lagt til rette for håndtering av vann på egen tomt, blant annet med grønne tak og fordryningsbassenger, slik dette bildet viser.

NORDR

---

# Fornøyde kunder

Fornøyde kunder er en forutsetning for lønnsomhet, vekst og utvikling. Sentrale komponenter er god og tydelig dialog, samspill, kundeundersøkelser og kundefokus i gjennomføringen av prosjektene.

## “Verdens beste kundeopplevelse”

Nordr legger stor vekt på en enhetlig og forutsigbar reise for våre boligkunder. Vår erfaring viser at gode prosesser og tydelig kundekommunikasjon fører til at realistiske forventninger og dermed også kunder som er fornøyd med boligen de kjøper.

I 2020 ble kundearbeidet i Nordr Norge og Nordr Sverige organisert etter samme modell. Alle våre kunder skal oppleve å få en personlig kunderådgi-ver å forholde seg til gjennom hele kundereisen. Fra man signerer avtalen om boligkjøp og frem til overtakelse og gjennom garantiperioden. Vi tror at en standardisert kundereise er nøkkelen til fornøyde kunder og har som ambisjon at vi skal ha mer fornøyde kunder enn gjennomsnittet i bransjen.

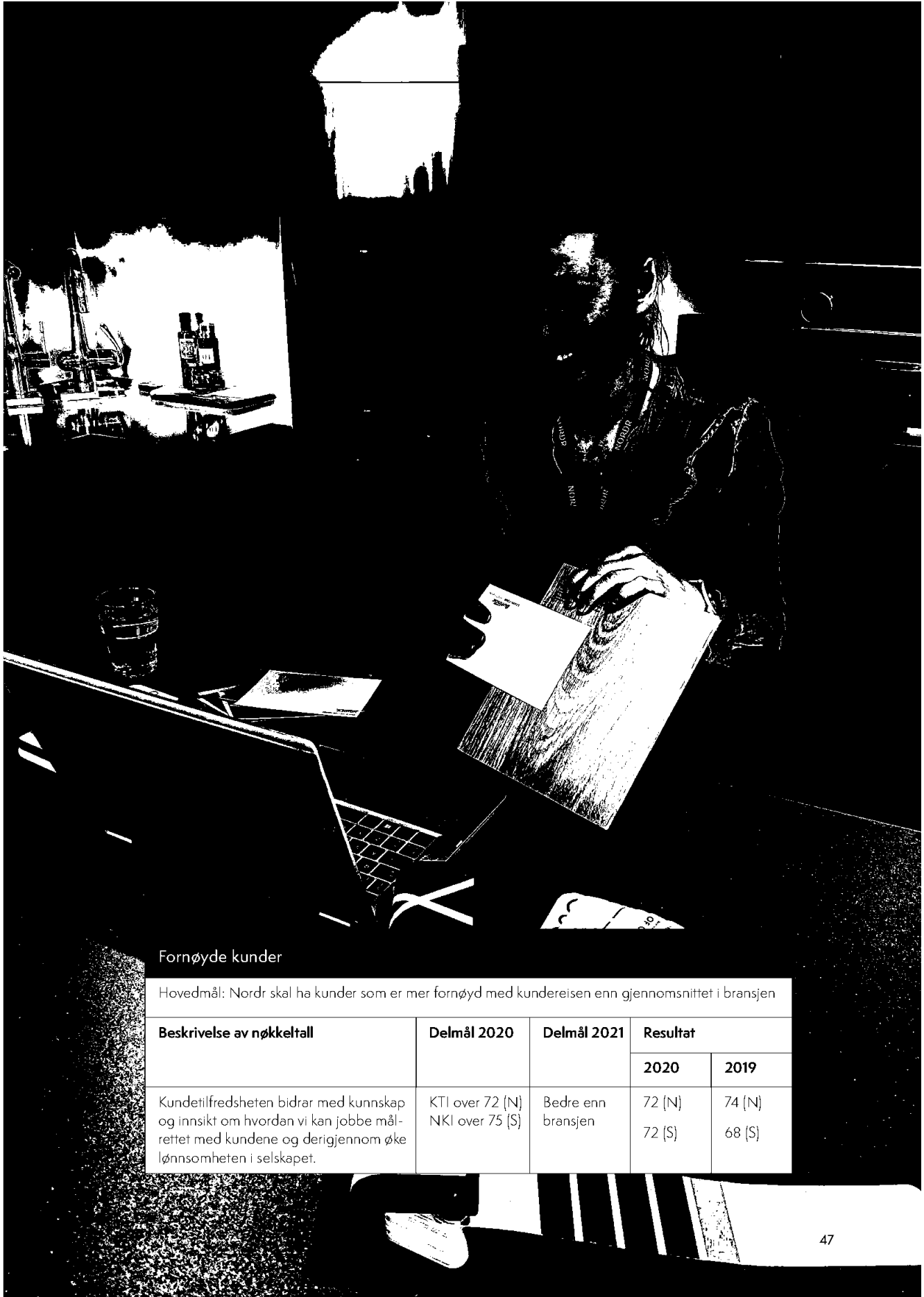
Vi måler kundetilfredsheten i Nordr gjennom et samarbeid med Prognosesenteret der vi blir målt mot resten av bransjen – og vi får detaljerte tilbakemeldinger på hvor godt vi innfrir kundens forventninger.

## En ny kundehverdag

Året som har gått medførte store endringer i hvordan vi så og håndterte kundene våre. Corona-pandemien førte til betydelig digital transformasjon og vi måtte se kundemøtet vårt fra et helt nytt perspektiv.

I den nye virkelighet forsvant mange av de fysiske møtene og vi kunne ikke lenger møte, snakke og se kundene våre slik vi har alltid gjort. Det ble raskt innført nye rutiner med høyt fokus på smittevern. Vi har vært tydelige i våre prioriteringer og det er helt avgjørende å beskytte fremdriften i våre boligprosjekter, slik at leilighetene kan overleveres til avtalt tid.

Vi har opprettholdt fysiske møter der det har latt seg gjøre, men da med påmelding og etter visse begrensninger, og hvor vi har kunnet møte kunden én til én i trygge omgivelser med nok avstand. Vi har laget nye maler for presentasjoner og informasjon som kan gjennomføres digitalt, laget videopresentasjoner til YouTube og hver måned er det sendt ut nyhetsbrev på de ulike prosjektene med detaljert kundeinformasjon, oppdatering på salg og markedsaktivitet og fremdriftsoppdatering fra byggeplassen med bilder. Vi har gjennomført en rekke digitale visninger, vi har hatt digitale salgsmøter og tilvalgsprosesser har tidvis blitt gjennomført på Teams. Det har også blitt gjennomført systematiske kunderundersøkelser gjennom året for å sikre at vi forstår og møter kundes behov i forbindelse koronapandemien.



### Fornøyde kunder

Hovedmål: Nordr skal ha kunder som er mer fornøyd med kundereisen enn gjennomsnittet i bransjen

Beskrivelse av nøkkeltall	Delmål 2020	Delmål 2021	Resultat	
			2020	2019
Kundetilfredsheten bidrar med kunnskap og innsikt om hvordan vi kan jobbe målrettet med kundene og derigjennom øke lønnsomheten i selskapet.	KTI over 72 (N) NKI over 75 (S)	Bedre enn bransjen	72 (N)	74 (N)
			72 (S)	68 (S)



NORDR

## GRI Index

### GENERELL INFORMASJON

GRI-indikator	Beskrivelse	Nordrs rapportering
<b>Organisasjonsprofil</b>		
102-1	Navn på organisasjonen	Nordr AS
102-2	De viktigste produktene og/eller tjenestene	Side 10
102-3	Organisasjonens hovedkontor	Nordr AS har hovedkontor i Bærum
102-4	Land som organisasjonen har virksomhet i	Norge og Sverige
102-5	Eierskap og juridisk selskapsform	Side 61 [KW1]
102-6	Markedene organisasjonen opererer i	Side 11
102-7	Organisasjonens størrelse og omfang	Side 58 [KW2]
102-8	Totalt antall ansatte etter ansettelsestype, ansettelseskontrakt og region, fordelt på kjønn	Side 33
102-10	Vesentlige endringer av organisasjonen i løpet av rapporteringsperioden, som gjelder størrelse, struktur eller eierskap	Side 5 [KW3] 8
102-12	Eksterne initiativer, chartre eller prinsipper for økonomiske, miljømessige eller samfunnsmessige områder som organisasjonen støtter	Parisavtalen (COP 21) og FNs bærekraftsmål ILOs deklarasjon om grunnleggende rettigheter for arbeidstakere. OECDs retningslinjer for flernasjonale selskaper. FNs menneskerettighetskonvensjon.
102-13	Medlemskap i bransjeorganisasjoner eller andre sammenslutninger, og nasjonale/ internasjonale lobbyvirksomheter	Norsk Eiendom, NHO
<b>Strategi og analyse</b>		
102-14	Uttalelse fra administrerende direktør	Side 9
102-15	Selskapets risiko, muligheter og påvirkning på økonomi, samfunn og miljø	Side 59-60 [KW4]



GRI-indikator	Beskrivelse	Nordrs rapportering
<b>Etikk og integritet</b>		
102-16	Organisasjonens verdier, prinsipper, standarder og normer for adferd	Side 17
102-17	Varslingskanal for potensielle brudd på etiske retningslinjer	Side 19   KW5
<b>Styring</b>		
102-18	Organisasjonens styringsstruktur, herunder øverste myndighet og komiteer som er ansvarlige for beslutninger om økonomiske, miljømessige og samfunnmessige temaer	Side 18   KW6
102-20	Ledelsens ansvar for økonomiske, miljømessige og samfunnmessige områder	Side 17
102-21	Interessentdialog knyttet til økonomiske, samfunns- og miljømessige temaer	Side 28-29
102-22	Sammensetning av styret og styreutvalg	Side 61
102-23	Styreleder	Side 61
<b>Interessentdialog</b>		
102-40	Interessentgrupper som organisasjonen er i dialog med	Side Side 28-29
102-42	Beskrivelse av hvordan organisasjonen velger relevante interessenter	Side 27
102-43	Tilnærming til interessentsamarbeid, inkludert frekvens på dialog	Side Side 28-29
102-44	Viktigste temaer for interessentene	Side 27



NORDR

## GRI Index

GRI-indikator	Beskrivelse	Nordrs rapportering
Praksis for rapportering		
102-45	Oversikt over alle enhetene som omfattes av organisasjonens årsregnskap og årsrapport	Side [KW7]57
102-46	Beskrivelse av prosess for å definere rapportens innhold og avgrensninger samt implementering av rapporteringsprinsippene	Side 2
102-47	Oversikt over alle temaer som er identifisert som vesentlige	Side 27
102-48	Endring av historiske data fra tidligere rapporter	Gjennomgående
102-49	Vesentlige endringer fra forrige rapport, inkludert omfang, avgrensning av rapporten eller målemetoder	Gjennomgående
102-50	Rapporteringsperiode	1. januar 2020 - 31. desember 2020
102-52	Rapporteringsfrekvens	Årlig
102-53	Kontaktperson for spørsmål vedrørende rapporten og rapportens innhold	post@nordreiendom.no eller audun.blegen@nordreiendom.no
102-54	Rapporteringsnivå	GRI Standards
102-55	GRI-indeks	Side 48-53
102-56	Praksis for ekstern verifikasjon av rapporteringen	Rapporten verifiseres ikke eksternt.



GRI-indikator	Beskrivelse	Nordrs rapportering
<b>Helse og sikkerhet</b>		
103-1	Beskrivelse og avgrensning for vesentlige temaer	Side 30
103-3	Evaluering av styringssystemet	Side 30
403-1	Styringssystem for helse og sikkerhet	Side 30
403-2	Prosess for å identifisere arbeidsrelaterte risikoer	Side 30
Nordr	Sikkerhetsindeks	Side 30
<b>Kompetanse</b>		
103-1	Beskrivelse og avgrensning for vesentlige temaer	Side 32
103-2	Beskrivelse av styringssystemet som dekker vesentlige temaer	Side 32
Nordr	Fornøye medarbeidere	Side 33
405-1	Mangfold: Andel kvinner og menn (stillingsnivå/ type funksjon/alder)	Side 33
406-1	Mangfold: Hendelser av diskriminering og konsekvens/oppfølging	Ingen hendelser rapportert
401-1	Antall og andel nye ansatte	Side 33
Nordr	Talenter	Side 32
404-2	Opplæringsprogrammer	Side 32
404-3	Andel ansatte med medarbeidersamtale	Medarbeidersamtale skal gjennomføres årlig med alle ansatte.



NORDR

## GRI Index

GRI-indikator	Beskrivelse	Nordrs rapportering
<b>Seriøsitet</b>		
103-1	Beskrivelse og avgrensning for vesentlige temaer	Side 34
103-2	Beskrivelse av styringssystemet som dekker vesentlige temaer	Side 34
103-3	Evaluering av styringssystemet	Side 34
102-16	Organisasjonens verdier, prinsipper, standarder og normer for adferd	Side 24-25
102-17	Varslingskanal for potensielle brudd på etiske retningslinjer	Side 34
205-3	Bekreftede tilfeller av korrupsjon og korrigerende tiltak	Ingen
402-1	Minimum oppsigelsestid ved driftsendringer, og hvorvidt dette er angitt i tariffavtaler	Sverige: Permitteringer er regulert gjennom tariffavtaler. Lovregulerte varslingsregler ved oppsigelser. Kollektivt avtalte avvik kan forekomme. Norge: Lovregulerte varslings-regler for permittering er 14 dager. Lovregulerte varslings-regler ved oppsigelse er 14 dager i prøvetid og fra 1–6 måneder etter prøvetid, avhengig av alder og ansettelsestid.
307-1	Manglende etterlevelse av miljølover	Ingen
419-1	Sanksjoner som følge av brudd på lover og regler om konkurransehennende oppførsel	Ingen
102-33	Varslingskanal	Side [58][KW8]



GRI-indikator	Beskrivelse	Nordrs rapportering
<b>Klimapåvirkning</b>		
103-1	Beskrivelse og avgrensning for vesentlige temaer	Side 36
103-2	Beskrivelse av styringssystemet som dekker vesentlige temaer	Side 36
103-3	Evaluering av styringssystemet	Side 36
305-1	Direkte klimagassutslipp (scope 1)	Side 40
305-2	Indirekte utslipp - energibruk (scope 2)	Side 40
305-3	Andre indirekte utslipp (scope 3)	Side 40
305-4	CO <sub>2</sub> -intensitet	Side 43
305-5	Reduksjon i klimagassutslipp	Side 43
302-3	Energiintensitet (eksempelvis totalt/omsatt krone)	Side 43
CRE1	Energiintensitet i bygninger (energiforbruk per år/m <sup>2</sup> )	Side 41
302-4	Reduksjon i energiforbruk	Side 41
<b>Fornøyde kunder</b>		
103-1	Beskrivelse og avgrensning for vesentlige temaer	Side 46
103-2	Beskrivelse av styringssystemet som dekker vesentlige temaer	Side 46
103-3	Evaluering av styringssystemet	Side 46
Nordr	Samarbeid	Side 47
Nordr	Kundeundersøkelser	Side 47
Nordr	Kundefokus i gjennomføring	Side 46



### Nyegaardskvartalet, Oslo

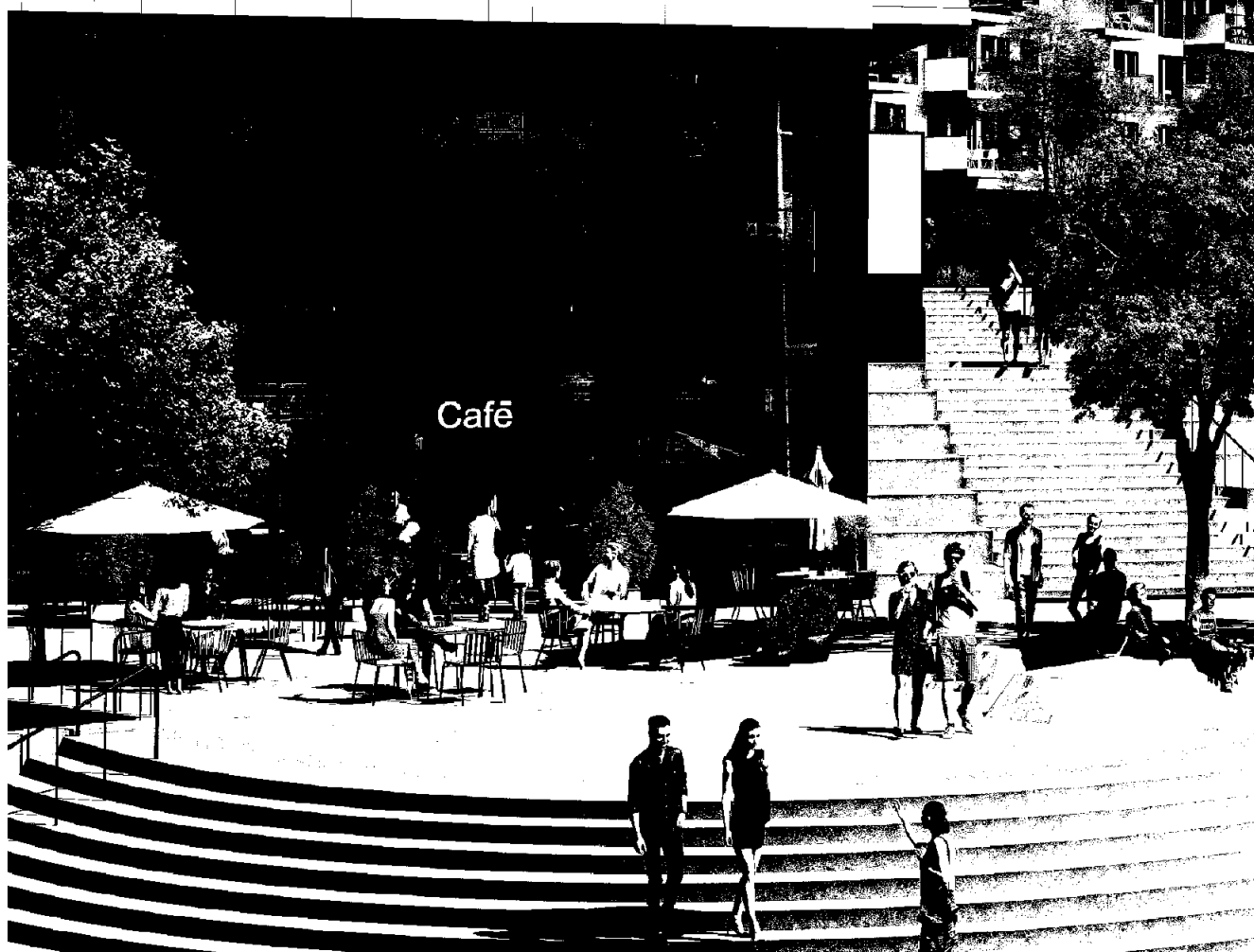
Utviklingsperiode: 2013-2021

Boligtype: Leiligheter

Antall boliger: 250 ferdigstilt 2021

Område: Sentralt beliggende på Storo. Bydel Sagene og Nordre Aker

Bærekraft: Breeam-sertifisert, smarthus, mobilitetsløsning og fossilfri byggeplass





# Del 4 – Årsregnskap





NORDR

---

## Styrets årsberetning

2020 ble et godt år for Nordr med 960 solgte boliger til en samlet verdi av NOK 4,6 milliarder. For året som helhet inkludert perioden før Nordr fikk nye eiere 1. september solgte virksomheten 1 716 boliger for over NOK 9 milliarder.

Nodr er godt posisjonert i de største vekstområdene i Skandinavia med store utviklingsprosjekter som kan gi om lag 18 500 boliger og hadde vet utgangen av året 2 552 enheter under bygging.



### INTRODUKSJON

For Nordr var 2020 et svært begivenhetsrikt år. Gjennom året har organisasjonen blitt utfordret av COVID-19 og pandemien store konsekvenser for kundekontakt, gjennomføring av prosjekter, varierende markedsforhold og drastiske endringer i den enkeltes medarbeiders arbeidshverdag. De første åtte månedene av året forløp samtidig med et bakteppe av en intens salgsprosess frem til selskapets nye eiere overtok 1. september 2020. Solid arbeid fra alle ansatte posisjonerte selskapet for å dra nytte av et svært godt marked i både Norge og Sverige i fjerde kvartal hvor Nordr la ut mange attraktive prosjekter for salg. Dermed kunne selskapet raskt komme i gang med byggingen av de nye prosjektene og byggstartet 838 boliger i perioden september til desember i 2020. 1 716 solgte boliger til en verdi av NOK 9,0 milliarder i 2020 er med på å legge et godt grunnlag for selskapets videre utvikling i årene fremover.

For perioden etter 1. september solgte Nordr totalt 960 boliger til en samlet verdi av NOK 4,6 milliarder. Nettosalget, det vil si salgskontrakter justert for Nordrs andel i samarbeidsprosjekter, ble 883 boliger til en verdi på NOK 4,1 milliarder.

I 2020 igangsatte Nordr totalt 1 818 boliger (1 632 netto) og det ble ferdigstilt 1 357 boliger (955 netto). Ved årsslutt hadde selskapet 2 552 boliger i produksjon (2 154 netto) til en verdi av NOK 14 milliarder (NOK 12,7 milliarder netto), og en salgsgrad på 76% (77% netto).

Med en egenkapitalandel på 25 prosent og en betydelig høyere verdijustert egenkapital, samt solid likviditet, har Nordr en god finansiell posisjon.

### MARKEDSSITUASJON OG COVID-19

Ved inngangen til 2020 var aktiviteten i boligmarkedet normalt god i Norge, mens aktiviteten i Sverige var mer avmålt. I mars 2020 stoppet nyboligsalget i begge land opp som følge av myndighetenes tiltak mot COVID-19, men etter rentenedsettelse i både Norge og Sverige og en gradvis gjenåpning av samfunnet tok markedet seg opp igjen og forble sterkt i resten av 2020. I Norge ble det en midlertidig lemping av boliglånforskriften.

Nodr var rask til å iverksette tiltak i forbindelse med COVID-19-pandemien. Nordr dro sterk nytte av allerede pågående arbeid med en digital kundereise og kunne raskt iverksette både digitale visninger og heldigitale salg i Norge.

Nodrs byggeprosjekter har fulgt tilnærmet normal fremdrift på tross av COVID-19. Det har vært en kontinuerlig oppfølging av underleverandører for å sikre at de etterlever lover og smitteverntiltak. Selskapet har for øvrig hatt normal drift i 2020.

I andre halvår var boligmarkedet svært godt, spesielt i Sverige. Salget for året sett under ett ble bedre enn forutsatt ved inngangen til året i både Norge og Sverige. Utviklingen kan imidlertid endre seg ettersom det er uklart hvilke langsiktige ringvirkninger COVID-19 vil få. Nordr følger situasjonen tett og vurderer tiltak fortløpende, og styret mener at selskapet er godt rustet finansielt, operasjonelt og organisatorisk til å ivareta og styrke sin posisjon fremover.

### REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Resultatregnskapet beskriver perioden fra 1. september 2020 til 31. desember 2020 (her benevnt som "2020").

#### Driftsinntekter

Konsernets driftsinntekter for 2020 var NOK 1 706 millioner

#### Driftskostnader

Konsernets driftskostnader for 2020 var NOK 1 719 millioner der prosjektkostnader utgjorde NOK 1 531 millioner.

#### Andel av resultat fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper

Konsernets andel av resultat etter skatt fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper var NOK 119 millioner der norske selskaper sto for majoriteten av resultatet.

#### Driftsresultat

Konsernets driftsresultat i 2020 var NOK 106 millioner.

#### Finansielle poster

Netto finansielle poster i konsernet var NOK 23 millioner, hensyntatt aktiverte finanskostnader.

#### Resultat før skatt

Nodrs resultat før skatt i 2020 var NOK 83 millioner.

#### Kontantstrøm

Kontantstrømoppstillingen for året bærer preg av at konsernet ble opprettet 1. september 2020. Andre vesentlige kontantstrømmer for 2020 var salg av en næringstomt i Oslo

## NORDR

---

der vederlaget i sin helhet ble benyttet til tilbakebetaling av tilhørende gjeld.

Ved årsslutt hadde konsernet NOK 924 millioner i likvide midler.

### Finansiering og gjeld

Konsernet har per 31.12.2020 en rentebærende gjeld på NOK 4 929 millioner. Konsernets gjeld består hovedsakelig av ulike fasiliteter hos DNB som ble trukket opp i forbindelse med oppkjøpet 1. september 2020.

Nordr har låneengasjement med ulike nordiske banker i en rekke felleskontrollerte selskaper som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden. Bostadsrättsforeninger satt opp av Nordr i Sverige i forbindelse med utviklingsprosjekter tar opp byggelån i foreningen for å finansiere sin byggevirksomhet. Disse lånene vises ikke i konsernets balanse. Selgerkreditter er inkludert i annen kortsiktig gjeld og annen langsiktig gjeld.

### Forutsetning for fortsatt drift

I henhold til regnskapslovens paragraf 3-3a bekrefter styret at grunnlaget for fortsatt drift er til stede. Årsregnskapet for 2020 er utarbeidet i samsvar med dette.

### Morselskapet Nordr AS

Morselskapet hadde ingen driftsinntekter og et driftsresultat på NOK -14 millioner i 2020. Resultat for året var NOK 0 millioner.

### Disponering av årsresultat

Morselskapet Nordr AS genererte et resultat før konsernbidrag på NOK -46 millioner. Resultat etter skatt og konsernbidrag på NOK -25 tusen i 2020 foreslås overført til annen egenkapital. Per 31. desember 2020 var morselskapets egenkapital NOK 2 399 millioner.

### Utbytte

Det er ikke foreslått noe utbytte for 2020.

## ORGANISASJON

Nordr har et godt omdømme som arbeidsgiver og en involverende arbeidsform som bidrar til sikker drift og kontinuerlig lærings- og forbedringsprosesser. Nordr sine prosjekter er store og er komplekse og stiller store krav til kompetanse og ferdigheter.

### Kompetanseutvikling og rekruttering

I prosjektene blir medarbeidere eksponert for nye oppgaver og utfordringer og utvikler seg med god støtte fra både ledelse og erfarne kolleger. Prosjektledelsen har komplementær kompetanse, som samlet skal utnyttes til beste for prosjektene.

For å sikre gode prestasjoner behøves team som evner å utnytte både individuelle ferdigheter og kollektiv kompetanse og som presterer godt sammen. Selskapets arbeid med rekruttering og kompetanse er utfyllende omtalt på side 32.

### Arbeidsmiljø og mangfold

Alle medarbeidere i Nordr skal møtes med gjensidig respekt og få mulighet til å bruke sin kompetanse i samspill med andre. Det er nulltoleranse for trakassering og oppførsel som kan oppfattes som truende eller nedverdiggende. Selskapets etiske retningslinjer oppfordrer til å melde fra om handlinger som kan være i strid med lover, regler og interne rutiner, og det er utarbeidet rutiner for varsling av kritikkverdige forhold.

Nordr arbeider for større mangfold i arbeidsstyrken og har satt klare mål for å både øke andelen kvinner totalt i konsernet og ha flere kvinner i ledende stillinger innen utgangen av 2021. Ved utgangen av 2020 utgjorde kvinner 47 % av alle medarbeidere.

### Ledelse og medarbeidere

Konsernledelsen består av konsernsjef, to konserndirektører for virksomhetene i Sverige og Norge og to konserndirektører for stabsområdene. Baard Schumann er konsernsjef.

Ved utskillelsen av selskapet fra Veidekke ASA er det blitt gjennomført flere organisasjonsendringer som gjør at både antallet nye medarbeidere og antall medarbeidere som har sluttet i Nordr er høyt i 2020.

Hovedtrekk ved konsernets håndtering av rekruttering, kompetanseutvikling, arbeidsmiljø, mangfold og ledelse er beskrevet nedenfor. For mer utfyllende informasjon, se side 33.

Ved utgangen av 2020 hadde Nordr 198 fast ansatte.

## HELSE, ARBEIDSMILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Nordr jobber systematisk med å sikre et godt arbeidsmiljø og gjennomfører vanligvis årlige undersøkelser med målinger av

medarbeidertilfredshet. På grunn av utskillelsen fra Veidekke ble ikke undersøkelsen gjennomført i 2020.

I 2020 var sykefraværet 3,8%, sammenlignet med 3,0 % i 2019.

#### YTRE MILJØ

Miljøhensyn er integrert i all virksomhet i konsernet og Nordr skal begrense egen påvirkning på ytre miljø og være pådriver for en bærekraftig bygg- og anleggsnæring. Blant tiltakene er reduksjon av klimagassutslipp fra egen virksomhet, ansvarlig bruk av materialer og energi i prosjektene, for eksempel gjennom økt bruk av massivtre, miljøsertifisering av bygg og fokus på løsninger som reduserer våre kunders transportbehov. Nordr stiller miljøkrav til samarbeidspartnere og bidrar utover egen bedrift, i bransjeorganisasjoner, utdanning, forskning og utvikling og i samspill med myndighetene. Det er gjort nærmere rede for Nordrs arbeid for ytre miljø på sidene 36 - 45 i denne rapporten.

Allerede i 2015 forpliktet selskapet seg til å drive virksomheten i samsvar med FN's klimamål, og konsernet har i tråd med disse satt mål om å redusere egne klimagassutslipp med 50 % innen 2030 og 90 % innen 2050, sammenliknet med referanseåret 2013 og justert for endring i aktivitetsnivå.

Klimaendringer og klimapolitikk vil forandre både samfunn og økonomi fremover, og miljømessige risikofaktorer har potensielt store konsekvenser for bedrifter i bygg- og eiendomssektoren. Nordr arbeider med en systematisk tilnærming til klimarisiko. Se mer om dette under Risiko og risikostyring i påfølgende avsnitt samt i bærekraftdelen av rapporten på side 44-45.

#### RISIKO OG RISIKOSTYRING

##### RISIKOSTYRING

Styret i Nordr har et bevisst og aktivt forhold til risikohåndtering og risikostyring. Selskapet har etablert systemer for å måle, vurdere og begrense de ulike formene for risiko selskapet er utsatt for gjennom sin virksomhet til et akseptabelt nivå.

Som boligutvikler er Nordr eksponert for ulike former for risiko knyttet til kjøp og utvikling av tomter, regulering, salg og gjennomføring av bolig- og næringsprosjekter. Utfallet av selskapets kjøps-, salgs- og utviklingsaktiviteter kan påvirke

selskapets virksomhet og økonomiske stilling. I tillegg har Nordr et sterkt fokus på risiko knyttet til endringer i klimaet og lovmessige forhold knyttet til dette.

Det gjennomføres jevnlig kartlegging av risiko som bidrar til bevisstgjøring og håndtering av de mest vesentlige risikoforhold som kan påvirke virksomhetsmålene definert i selskapets strategi.

De primære risikofaktorene kan kategoriseres i markedsrisiko, operasjonell risiko (herunder politisk risiko og gjennomføringsrisiko), finansiell risiko og klimarisiko.

##### MARKEDSRISIKO

Boligetterspørselen påvirkes av en lang rekke faktorer, både på mikro- og makronivå. Befolkningsvekst, sysselsetting, lønnsvekst, svingninger i det generelle rentenivået, og vesentlige endringer i andre økonomiske variabler der mulige boligkjøpere naturlig måtte ha eksponering kan påvirke boligetterspørselen. Endringer i boligetterspørselen vil videre kunne påvirke Nordrs muligheter til å selge boliger til forutsatte priser og i henhold til planer om fremdrift for salgs- og byggestarter og ferdigstillelser. Dersom salgstakten blir lavere enn forventet grunnet endringer i markedsforhold, vil planlagt utbygging kunne bli utsatt. Selskapet har derfor interne krav knyttet til forhåndssalg, hvor hovedregelen er at byggestart igangsettes først når det er solgt boliger tilsvarende 50-60 prosent av verdien i hvert byggetrinn eller i prosjektet samlet. Dette reduserer i vesentlig grad markedsrisikoen etter byggestart i prosjektene.

##### OPERASJONELL RISIKO

###### Politisk risiko og reguleringsrisiko

Nordrs evne til å sikre fremdrift i prosjektene og skape gode vilkår for dialog med regulerende myndigheter er en av selskapets viktigste suksesskriterier. Reguleringsplaner og andre rammebetingelser fra myndighetene påvirker fremdrift, gjennomførbarhet og lønnsomhet i Nordrs ulike prosjekter, og kan derfor begrense muligheten til å utvikle eiendommene.

###### Risiko knyttet til entreprenør

Nordr har ingen egen entreprenørvirksomhet. I forbindelse med utvikling og bygging av nye prosjekter benytter Nordr seg av tjenester fra eksterne entreprenørselskaper og tjenesteleverandører. En følge av dette er at Nordr kan utsettes for en risiko for tap dersom en leverandør ikke leverer sine tjenester i henhold til avtale eller kommer i økonomiske vanskeligheter. For å redusere denne risikoen inngår selskapet hovedsakelig totalentrepriser med større



## NORDR

veletablerte aktører som har solid økonomi og erfaring, samt dokumentert kvalitet i arbeidet. Som hovedregel igangsettes byggestart først etter at 50-60 prosent av boligene i hvert byggetrinn er solgt slik at det skapes en symmetri mellom solgte boliger og forpliktelse mot entreprenør.

Det benyttes standardiserte og detaljerte prosjektbeskrivelser utarbeidet av Nordr. Det er også en viktig forutsetning i vårt risikoreducerende arbeid at vi involverer bred kompetanse allerede i akkvisisjonsfasen. Nordr er også eksponert for en eventuell endring i prisnivået på entrepriser. Selskapet inngår hovedsakelig totalentrepriser med faste priser. På denne måten blir kostnadene sikret før salg og bygging iverksettes.

### FINANSIELL RISIKO

#### Kredittrisiko

Nordrs kunder er i hovedsak bostadsrättsforeninger og fremtidige eiere av boliger. Kredittrisiko knyttet til både bostadsrättsforeninger og privatkunder har historisk sett vært lav.

Bostadsrättsforeninger finansierer i hovedsak sine forpliktelser til Nordr gjennom byggelån i bank som trekkes opp når tilfredsstillende salgsgrad er oppnådd. For salg til privatkunder krever Nordr som hovedregel 10% forskudd ved kontraktsinngåelse og at kjøper må dokumentere tilfredsstillende finansiering for boligen. I Norge er boligkjøp bindende og det er svært sjelden at boligkjøpere ikke oppfyller sine forpliktelser under en kjøpsavtale.

Nordr vurderer derfor kredittrisikoen knyttet til salg av boliger til å være lav. I forbindelse med eventuelle salg av tomter, næringseiendom eller andre eiendeler vil motpartens kredittverdighet være en faktor i vurderingen.

#### Valutarisiko

Konsernets regnskapsvaluta er norske kroner. Nordrs virksomhet er basert i Sverige og Norge og konsernet er derfor eksponert for eventuelle endringer i valutakurser. Gitt historiske svingninger i valutakurser og i hovedsak sammenfallende valuta mellom salg, produksjonskostnader, eiendeler og ekstern finansiering er konsernets valutarisiko vurdert til å være begrenset. Selskapet har per 31. desember ikke inngått valutasikringsavtaler.

#### Renterisiko

Endringer i markedsrenter i Sverige og Norge vil ha betydning for konsernets lånekostnader og kontantstrøm, og vil kunne påvirke verdifuldingen av selskapets eiendeler.

Selskapet har per 31. desember 2020 ikke inngått rentesikringsavtaler.

#### Finansieringsrisiko (tilgang på kapital)

Nordr er avhengig av tilgang på kapital for å kunne kjøpe tomter og realisere prosjekter. For å finansiere kjøp og bygging har selskapet gode relasjoner til sine bankforbindelser, som er nordiske banker med god soliditet. Konkurransen mellom bankene oppfattes som tilfredsstillende, og selskapet har tilgang på nødvendig finansiering til sine prosjekter.

#### Likviditetsrisiko

Nordrs likviditetsstyring er fokusert på til enhver tid å ha tilstrekkelige likvide eiendeler til å møte konsernets forpliktelser. Selskapet overvåker kontinuerlig prognoser og faktiske kontantstrømmer.

Styret mener at konsernet har en balansert eksponering mot finansiell- og likviditetsrisiko ved utgangen av året. Beholdningen av kontanter og kontantekvivalenter i Nordr konsern utgjorde NOK 924 millioner ved utgangen av 2020.

Det henvises for øvrig til tidligere punkt vedrørende finansiering og til note 16 i konsernregnskapet for en oversikt over lån, forfall og lånebetingelser.

#### Klimarisiko

Klimaendringer og klimapolitikk forandrer samfunnet og økonomien. Stadig hyppigere ekstremvær, flom og tørke kan gjøre stor skade på natur og infrastruktur som bygninger og veier. Samtidig tiltar etterspørselen etter grønne produkter og tjenester kraftig som følge av strengere myndighetskrav og introduksjon av teknologi som åpner nye muligheter for å redusere klimagassutslippene.

For Nordr innebærer klimaendringene og myndighetenes tilsvar risiko, idet ekstremvær kan føre til at utviklingsmulighetene for prosjekter i Nordrs tomtebank kan endres, og tiltakene for å redusere klimagassutslipp kan innebære endrede rammevilkår for virksomheten.

Selskapet har en bevisst tilnærming til klimarisiko og bruker styringssystemet for å sikre at risiko er vurdert før kjøp av nye tomter og kontinuerlig gjennom plan- og reguleringsprosess.

Gjennom gode risikovurderinger i 2020 gjennomførte Nordr sammen med PwC og Footprint et pilotprosjekt for å kartlegge klimarisiko for tomtebanken i Norge og Sverige.



## AKSJONÆRINFORMASJON

Nordrs tre største aksjonærer er Fredensborg AS og Fredensborg Bolig AS gjennom FBB VE AS med en eierandel på 40,6 %, Norwegian Property ASA gjennom NPRO Holding AS med en eierandel på 40,6 % og Union Real Estate Fund III Holding AS med en eierandel på 14,3 %.

## EIERSTYRING OG SELSKAPSLLEDELSE

Nordr AS skal ha høy standard på eierstyring og selskapsledelse. En sunn bedriftskultur er sentral for å sikre tilliten til selskapet, gi tilgang på kapital og sørge for god

verdiskaping over tid. Det skal være en klar arbeidsdeling mellom styret og selskapets ledelse.

Nordr følger den norske anbefalingen for eierstyring og selskapsledelse. En utfyllende redegjørelse for hvordan Nordr forholder seg til punktene i anbefalingen finnes på side 17 i årsrapporten for 2020.

### Lønn og annen godtgjørelse

Lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte i konsernet er omtalt i note 5. Her redegjøres det også for prinsippene som ligger til grunn for kompensasjonen

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling avholdes i mai 2021.

Fornebu, 21. mai 2021

Andreas Sjøtvedt Oulie  
Styreleder

Tollef Svenkerud  
Styremedlem

Bent Oustad  
Styremedlem

Haavard Rønning  
Styremedlem

Bjørn Henningsen  
Styremedlem

NORDR

---

## Styret i Nordr AS



**Andreas Søtvedt Oulie**  
Styreleder  
Managing Director Investment Team i Fredensborg



**Tollef Svenkerud**  
Styremedlem  
Styreleder og eier i Fredensborg Bolig



**Bent Oustad**  
Styremedlem  
Administrerende direktør i Norwegian Property



**Haavard Rønning**  
Styremedlem  
CFO i Norwegian Property



**Bjørn Henningsen**  
Styremedlem  
Partner og eier i UNION Gruppen



## Resultatregnskap

For perioden 1. september - 31. desember

Beløp i tusen kroner	Note	MOR 2020	KONSERN 2020
Sølsinntekter		0	1 633 259
Øvrige inntekter		0	72 410
<b>Sum driftsinntekter</b>	3	<b>0</b>	<b>1 705 669</b>
Prosjektkostnader	3	0	-1 531 367
Lønnskostnader	5, 6	-3 843	-115 290
Andre driftskostnader	5, 18, 21	-10 409	-68 647
Av- og nedskrivninger	8	0	-3 810
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-14 252</b>	<b>-1 719 114</b>
Resultat fra investering i datterselskap	19	0	0
Resultatandel fra TS og FKV	20	0	119 499
<b>Driftsresultat</b>		<b>-14 252</b>	<b>106 054</b>
Finansinntekter	7, 21	69 378	36 026
Finanskostnader	7, 13	-55 151	-59 224
<b>Netto finansposter</b>		<b>14 227</b>	<b>-23 198</b>
<b>Resultat før skatt</b>		<b>-25</b>	<b>82 856</b>
Skattekostnad	15	0	-11 171
<b>Årsresultat</b>		<b>-25</b>	<b>71 685</b>
<b>Disponering</b>			
Avsatt konsernbidrag		0	0
Avsatt utbytte		0	0
Avsatt til/fra annen egenkapital		-25	71 685
<b>Sum disponering</b>		<b>-25</b>	<b>71 685</b>



## NORDR

### Balanse

Per 31. desember 2020

Beløp i tusen kroner	Note	MOR 2020	KONSERN 2020
Utsatt skattefordel	15	0	14 615
Vårige driftsmidler	8	0	27 797
Aksjer i datterselskaper	11, 19	3 333 421	0
Investering i TKS og FKV	20	0	1 388 503
Langsiktige fordringer	9, 11	30	100 692
<b>Anleggsmidler</b>		<b>3 333 451</b>	<b>1 531 607</b>
Varelager og prosjekt i arbeid	4	0	5 162 477
Kundefordringer	9, 16	830	1 497 649
Andre fordringer	9	0	956 734
Fordringer på konsernselskap	9, 21	1 939 039	0
Betalingsmidler	10	2 063 016	924 258
<b>Omløpsmidler</b>		<b>4 002 885</b>	<b>8 541 118</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>7 336 336</b>	<b>10 072 725</b>
Innskutt kapital	12	2 399 031	2 399 031
Annen egenkapital	12	-25	91 336
<b>Egenkapital</b>		<b>2 399 006</b>	<b>2 490 367</b>
Pensjonsforpliktelser	6	0	30 483
Utsatt skatt	15	0	380 298
Rentebærende gjeld	13	4 171 022	4 178 152
Annen langsiktig gjeld	14	0	0
<b>Langsiktig gjeld</b>		<b>4 171 022</b>	<b>4 588 933</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	751 195	751 195
Leverandørgjeld	14	-3	1 223 814
Betalbar skatt	15	0	49 813
Annen kortsiktig gjeld	13, 16	15 116	968 604
<b>Kortsiktig gjeld</b>		<b>766 308</b>	<b>2 993 426</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>7 336 336</b>	<b>10 072 725</b>

Fornebu, 21. mai 2021

Andreas Søvvedt Oulie  
Styreleder

Tollef Svenkerud  
Styremedlem

Bent Oustad  
Styremedlem

Haavard Rønning  
Styremedlem

Bjørn Henningsen  
Styremedlem



## Endringer i egenkapital

For perioden 1. september - 31. desember

### Mor

Beløp i tusen kroner	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
<b>Egenkapital 1.9.2020</b>	90	2 398 941	0	<b>2 399 031</b>
Årets resultat	0	0	-45 728	-45 728
Mottatt konsernbidrag	0	0	45 703	45 703
<b>Egenkapital 31.12.2020</b>	<b>90</b>	<b>2 398 941</b>	<b>-25</b>	<b>2 399 006</b>

### Konsern

Beløp i tusen kroner	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
<b>Egenkapital 1.9.2020</b>	90	2 398 941	0	<b>2 399 031</b>
Årets resultat	0	0	71 685	71 685
Kapitalforhøyelse/kapitalnedsettelse	0	0	2 555	2 555
Omregningsdifferanser	0	0	17 096	17 096
<b>Egenkapital 31.12.2020</b>	<b>90</b>	<b>2 398 941</b>	<b>91 336</b>	<b>2 490 367</b>



NORDR

## Kontantstrømoppstilling

For perioden 1. september - 31. desember

Beløp i tusen kroner	Note	MOR 2020	KONSERN 2020
<b>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skatt		-25	82 856
Betalt skatt	15	0	0
Avskrivninger		0	3 810
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte foretak	20	0	-119 499
Endring i varelager (eiendom)	4	0	360 224
Endring i kundefordringer	9	-830	-143 873
Endring i leverandørgjeld	14	-3	637 982
Endring i øvrige arbeidskapitaleiendeler		0	-345 261
Endring i øvrig arbeidskapitalgjeld		-30 556	-84 980
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>-31 414</b>	<b>391 259</b>
<b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>			
Innbetalinger ved avgang av virksomheter og datterselskaper, fratrukket kontanter avhendet		0	193 039
Utbetalinger ved tilgang av virksomheter og datterselskaper, fratrukket kontanter overtatt		-3 333 421	-3 034 887
Innbetalinger ved avgang av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte foretak		0	6 243
Utbetalinger ved tilgang av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte foretak		0	0
Innbetalinger ved avgang av andre investeringer og tilbakebetalinger av lånefordringer		0	23 185
Utbetalinger ved tilgang av andre investeringer og lånefordringer		-1 887 166	-163 146
Utbytte og utdelinger fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte foretak	20	0	125 462
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-5 220 587</b>	<b>-2 850 103</b>
<b>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>			
Innbetalinger fra opptrekk av gjeld		4 922 217	5 619 293
Nedbetaling av gjeld		0	-4 622 758
Emisjon		2 399 000	2 399 031
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>7 321 217</b>	<b>3 395 566</b>
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter		-6 200	-6 264
<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>		<b>2 069 216</b>	<b>936 722</b>
Kontanter og kontantekvivalenter per 1. september		0	0
<b>Kontanter og kontantekvivalenter per 31. desember</b>		<b>2 063 016</b>	<b>930 458</b>

## Noter til årsregnskap

Noter til konsernregnskapet for perioden 1. september - 31. desember

### NOTE 1 GENERELL INFO

Årsregnskapet har blitt avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge.

Nordr AS ("selskapet") og dets datterselskaper (samlet "konsernet") har som hovedaktiviteten å utvikle og selge boliger og tilhørende næring.

Selskapets registrerte forretningsadresse er Snarøyveien 36, 1364 Fornebu.

### NOTE 2 REGNSKAPS- OG KONSOLIDERINGSPRINSIPPER

#### 1. GENERELT

Årsregnskapet er avlagt i samsvar med regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge gjeldende pr. 31. desember 2020.

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

Eiendeler bestemt til varig eie og bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes å ikke være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringene.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

#### 2. KONSOLIDERING

Konsernregnskapet inkluderer Nordr AS og selskaper som Nordr AS har bestemmende innflytelse over. Bestemmende innflytelse

oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50 % av aksjene i selskapet, og konsernet er i stand til å utøve faktisk kontroll over selskapet. Minoritetsinteresser inngår i konsernets egenkapital. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter prinsipper, hvor datterselskapet omarbeider regnskapsprinsipper som morselskapet.

#### 2.1. Virksomhetssammenslutninger

Oppkjøpsmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhetssammenslutninger. Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året inkluderes i konsernregnskapet fra det tidspunktet kontroll oppnås og inntil kontroll opphører. Selskap som eies midlertidig konsolideres ikke.

Konsernregnskapet viser konsernets økonomiske stilling når konsernselskapene betraktes som en regnskapsmessig enhet. Selskaper der morselskapet har bestemmende innflytelse konsolideres. Datterselskaper blir konsolidert fra det tidspunkt kontrollen er overført til konsernet (oppkjøpstidspunktet) og konsolideringen opphører når kontrollen over datterselskapet opphører.

#### Eliminering av interne transaksjoner

Alle transaksjoner og mellomværende mellom konsernselskaper er eliminert. Driftsmidler er korrigert for urealisert internfortjeneste.

#### Eliminering av aksjer i datterselskaper

Aksjer i datterselskaper er konsolidert etter oppkjøpsmetoden. Kostpris på aksjene i det enkelte datterselskap er eliminert mot datterselskapets egenkapital på oppkjøpstidspunktet. De mer/min-dreverdier som fremkommer, tillegges de eiendeler og forpliktelser i balansen som mer/mindreverdiene knytter seg til og periodiseres over eiendelens gjenværende levetid. Mer/mindreverdier som ikke kan henføres til aktuelle eiendeler eller forpliktelser oppføres som goodwill/negativ goodwill i balansen og avskrives/inntektsføres over økonomisk levetid.

Ved kjøp av datterselskaper med minoritet oppføres 100 prosent av identifiserbare eiendeler og gjeld i balansen, mens det for goodwill bare er majoritetens andel som oppføres.



## NORDR

Tilknyttede selskaper/felleskontrollert virksomhet er enheter hvor konsernet har betydelig (men ikke bestemmende) innflytelse over den finansielle og operasjonelle styringen (normalt ved eierandel på mellom 20 % og 50 %). En felleskontrollert ordning er basert på en kontraktsfestet avtale hvor konsernet og andre parter foretar en økonomisk aktivitet som er underlagt felles kontroll (dvs. når strategiske finansielle og operasjonelle beslutninger knyttet til aktivitetene i en felleskontrollert virksomhet krever enstemmig vedtak av partene som deler kontrollen). Konsernregnskapet inkluderer konsernets andel av resultat fra tilknyttede selskaper/felleskontrollert virksomhet regnskapsført etter egenkapitalmetoden fra det tidspunktet betydelig innflytelse oppnås og inntil slik innflytelse opphører.

Når konsernets tapsandel overstiger investeringen i et tilknyttet selskap/felleskontrollert virksomhet, reduseres konsernets balanseførte verdi til null og ytterligere tap regnskapsføres ikke med mindre konsernet har en forpliktelse til å dekke dette tapet.

Resultatandeler og gevinster (tap) fra tilknyttede selskaper/felleskontrollert ordning presenteres som en del av driftsresultatet, da investeringene anses som en integrert del av konsernets virksomhet.

### 2.2. Immaterielle eiendeler

Andre immaterielle eiendeler førstegangsinnregnes ved virksomhetssammenslutninger til virkelig verdi, og ellers til anskaffelseskost. Eiendelens restverdi og forventede brukstid vurderes årlig og justeres ved behov. En eiendels balanseførte verdi nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom balanseført verdi overstiger estimert gjenvinnbart beløp. Eventuell gevinst eller tap som oppstår ved avhendelse eller fjerning av en eiendel, fastsettes som differansen mellom salgssum og balanseført verdi av eiendelen og innregnes i resultatet på linjen Øvrige gevinster (tap), netto.

Regnskapsprinsippene utdypes nedenfor.

### 3. BRUK AV ESTIMATER

Når faktiske tall ikke er tilgjengelige på tidspunkt for regnskapsavleggelsen, tilsier god regnskapspraksis at ledelsen beregner et best mulig estimat for bruk i resultatregnskap og balanse. Det kan fremkomme avvik mellom estimerte og faktiske tall.

Eiendomsutviklingsprosjekter er klassifisert som varelager i samsvar med NRS 1. Varelageret består av råtomter, prosjekter under utvikling og ferdigutviklede enheter, og måles til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi. Netto realisasjonsverdi er estimert salgpris i ordinær virksomhet

fratrukket estimerte utgifter til ferdigstilling og estimerte salgskostnader. Ved fastsettelse av netto realisasjonsverdi, vurderer ledelsen viktige faktorer som er relevante for verdsettelsen, herunder makroøkonomiske faktorer som forventede boligpriser og leienivåer, så vel som forventet avkastning, godkjenninger fra myndigheter, byggekostnader og prosjektets progresjon. Når det anses hensiktsmessig, bruker ledelsen rapporter fra eksterne verdilvurderingsekspertiser for å anslå eiendomsverdier eller for å underbygge selskapets egne anslag. Endringer i forholdene og i ledelsens vurderinger og forutsetninger vil resultere i endringer i estimert netto realisasjonsverdi.

### 4. FUNKSJONELL VALUTA OG PRESENTASJONSVALUTA

#### (a) Funksjonell valuta og presentasjonsvaluta

Funksjonell valuta for foretak som inngår i konsernet er den valutaenhet som benyttes i det primære økonomiske miljøet hvor foretaket driver virksomhet. Konsernregnskapet er presentert i NOK, som også er morselskapets funksjonelle valuta.

#### (b) Transaksjoner og balanseposter

Ved utarbeidelse av de enkelte selskapenes regnskap blir transaksjoner i en annen valuta enn selskapets funksjonelle valuta omregnet til funksjonell valuta ved å benytte valutakurs på transaksjonsdagen. Ved slutten av hver rapporteringsperiode omregnes pengeposter til funksjonell valuta ved å benytte gjeldende kurs på balansedagen.

#### Omregning av utenlandske datterselskaper

Balanseposter i utenlandske selskaper blir omregnet til kusen på balansedagen, mens resultatet omregnes til veid gjennomsnittskurs. Omregningsdifferanser vedrørende utenlandske datterselskaper føres mot egenkapitalen.

### 5. SEGMENTINFORMASJON

Driftssegmenter rapporteres i samsvar med den interne rapporteringen til administrerende direktør og ledergruppen. Denne gruppen er ansvarlig for å allokere ressurser og vurdere inntjeningen til driftssegmentene. Den interne rapporteringen anvender løpende avregningsmetode for inntekter og varekostnader, hvor fullføringsgraden beregnes ved å ta utgangspunkt i påløpte kostnader i forhold til totalt estimerte kostnader multiplisert med salgsgrad. Driftsinntekter etter løpende avregning inkluderer også et beregnet fortjenesteelement.



## 6. INNTEKTSFØRING

### (a) Salg av bolig

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, garantiarbeid og lignende. For prosjekter som forventes å gi tap, er hele tapet resultatført.

### (b) Salg av næringseiendom

Næringsprosjekter gjelder utvikling og oppføring av næringsbygg i egen regi for salg. Nordr erverver tomter og eiendommer som utvikles og oppføres som næringsbygg. I tillegg skaffer man langsiktige leietakere. Nedlagte kostnader på tomter, bygg under oppføring og ferdige bygg balanseføres. Næringsbygg i egen regi inntektsføres ved overgang av kontroll og risiko.

### (c) Salg anleggsmidler og utviklingseiendommer

Gevinst ved salg av bygninger og andre anleggsmidler inngår i driftsinntekter.

### (d) Salg av tjenester

Kontrollen over utførte tjenester anses overført etter hvert som tjenesten leveres. Inntekter fra salg av tjenester innregnes dermed når tjenesten er levert. Andre tjenester inngår i øvrige inntekter.

## 7. VARELAGER

Konsernet har tomter og bygg som er ment for salg i ordinær virksomhet eller som er under bygging eller utvikling for slikt salg. Varelageret omfatter dermed tomter, eiendom for videresalg, eiendom under utvikling og ferdigutviklede enheter som ikke er solgt. Varelager vurderes til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi.

Anskaffelseskost omfatter alle utgifter ved kjøp, oppføringskostnader og andre påløpte utgifter ved å få lagerbeholdningene til deres nåværende tilstand. Oppføringskostnader inkluderer både direkte og indirekte kostnader, som kostnader til prosjektutvikling, entreprisekost, tomteopparbeidelse, salgskostnader, prosjektledelse og finanskostnader.

Netto realisasjonsverdi er definert som neddiskontert salgspris fratrukket nødvendige salgskostnader.

Når konsernet har inngått avtaler om fremtidige kjøp av tomter til bruk i den ordinære virksomheten vil tomtene balanseføres først når utgiften er pådratt eller kontrollen er overført fra selger. Dersom det forventes at en avtale om fremtidig kjøp av tomt er en tapskontrakt, gjøres det en avsetning for det estimerte tapet.

### Aktivisering finanskostnader

For prosjekter under utvikling aktiveres finanskostnader hvis det er utviklingsaktivitet på eiendommen.

## 8. VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler innregnes til anskaffelseskost fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Anskaffelseskost inkluderer utgifter som er direkte knyttet til anskaffelse av driftsmidler. Påfølgende utgifter inkluderes kun i driftsmidlenes balanseførte verdi eller som en separat eiendel, når det er sannsynlig at fremtidige økonomiske fordeler knyttet til eiendelen vil tilflyte konsernet og kostnaden kan måles pålitelig. Balanseført verdi av erstattede deler fraregnes. Alle andre reparasjoner og vedlikehold føres som en kostnad i perioden når den påløper. Avskrivning beregnes lineært, vanligvis over 3-10 år.

Eiendelens restverdi og forventet brukstid vurderes årlig og justeres ved behov. En eiendels balanseførte verdi nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom eiendelens balanseførte verdi overstiger estimert gjenvinnbart beløp. Beregningen baseres på den kontantgenererende enhet som eiendelen tilhører.

Eventuell gevinst eller tap som oppstår ved avhendelse eller utrangering av en eiendel, fastsettes som differansen mellom salgssum og balanseført verdi av eiendelen og innregnes i resultatet på linjen Øvrige gevinster (tap), netto.

## 9. FINANSIELLE EIENDELER

### Kundefordringer og andre fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for konstaterte og forventede tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. Fordringene klassifiseres som kortsiktige med mindre de forfaller mer enn 12 måneder fra balansedagen.

### FINANSIELLE FORPLIKTELSER

#### Lån

Lån innregnes normalt til mottatt beløp fratrukket transaksjonsutgifter. Lånet måles deretter til amortisert kost. Forskjellen mellom det utbetalte lånebeløpet (fratrukket transaksjonsutgifter) og lånets nominelle beløp inngår i effektiv rente og resultatføres over låneperioden.



## NORDR

Lån klassifiseres som kortsiktig gjeld med mindre konsernet, på balansedagen, har en ubetinget rett til å utsette nedbetaling av gjelden i minst 12 måneder

### Leverandørgjeld og annen gjeld

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonstidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Kortsiktig del av langsiktig gjeld som forfaller innen ett år er klassifisert som kortsiktig gjeld. Øvrige gjeldsposter er klassifisert som langsiktig gjeld

## 10. KONTANTER OG KONTANTEKUIVALENTER

Kontanter og kontantekvivalenter som presenteres i kontantstrømoppstillingen omfatter kontanter, bankinnskudd og andre likvide investeringer med restløpetid på tre måneder eller mindre ved anskaffelse.

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Renteinnbetalinger og -utbetalinger er klassifisert under kontantstrøm fra driften.

## 11. INNTEKTSSKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt.

### Betalbar skatt

Betalbar skatt beregnes basert på skattepliktig inntekt i regnskapsperioden. Skattepliktig inntekt avviker fra resultatet som rapporteres i konsernregnskapet på grunn av at inntekter og/eller kostnader enten er skattepliktige eller fradagsberettigede i andre år, eller som aldri kommer til beskatning eller fradrag. Konsernets forpliktelse for betalbar skatt er beregnet med skattesatser som er vedtatt, eller i hovedsak vedtatt, innen utgangen av rapporteringsperioden.

### Endring i utsatt skatt

Utsatt skatt er innregnet etter gjeldsmetoden. Etter denne metoden beregnes utsatt skatt på midlertidige forskjeller mellom balanseført verdi av eiendeler og gjeld i konsernregnskapet og de tilhørende skattemessige verdier brukt i beregningen av skattepliktig overskudd. Utsatt skatteforpliktelse blir normalt balanseført for alle midlertidige forskjeller. Utsatt skattefordel er innregnet for alle fradagsberettigede midlertidige forskjeller i den grad det er sannsynlig at selskapet vil ha fremtidig skattepliktig inntekt, slik at de midlertidige forskjellene kan utnyttes. Utsatte skattefordeler og forpliktelser innregnes derimot ikke dersom den midlertidige forskjellen gjelder goodwill eller oppstår ved førstegangsinregning (annet enn i en virksomhetssammenslutning) av eiendeler og forpliktelser i en

transaksjon som verken påvirker skattemessig eller regnskapsmessig resultat. Ved kjøp av eiendom gjennom aksjeselskaper innregnes det ikke utsatt skatt.

Utsatt skatt innregnes også for midlertidige forskjeller knyttet til investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper, og andeler i felleskontrollerte virksomheter, bortsett fra når konsernet er i stand til å kontrollere reverseringen av den midlertidige forskjellen og det er sannsynlig at den midlertidige forskjellen ikke vil reverseres i overskuelig fremtid. Konsernet innregner utsatt skatt for deltagerlignede tilknyttede og felleskontrollerte selskaper.

Den balanseførte verdien av utsatt skattefordel vurderes ved slutten av hver rapporteringsperiode og reduseres i den grad det ikke lenger er sannsynlig at det vil være tilstrekkelig skattemessig overskudd til å gjenvinne hele eller deler av eiendelen innen overskuelig fremtid.

Utsatt skattefordel og -forpliktelse måles til de skattesatser som forventes å gjelde i den perioden som forpliktelsen gjøres opp eller eiendelen realiseres, basert på skattesatser (og skattelovgivning) som er vedtatt eller i hovedsak vedtatt innen utgangen av rapporteringsperioden. Målingen av utsatt skattefordel og -forpliktelse reflekterer skattemessige konsekvenser som vil følge av hvordan konsernet forventer å gjenvinne eller gjøre opp balanseført verdi av eiendeler og gjeld.

Utsatt skattefordel og -forpliktelse motregnes når det foreligger en juridisk rett til å motregne skattefordeler mot betalbar skattegjeld og når utsatt skattefordel og -forpliktelse gjelder inntektsskatt pålagt av samme skattemyndighet på enten samme skattepliktige enhet eller forskjellige skattepliktige enheter hvor det er en hensikt å gjøre opp balansene på nettbasis.

### Betalbar og utsatt skatt for året

Betalbar og utsatt skatt innregnes i resultatregnskapet, med unntak av skatteeffekten knyttet til poster som er innregnet i utvidet resultat eller ført direkte mot egenkapitalen. For slike poster innregnes også skattekostnaden i henholdsvis utvidet resultat eller direkte i egenkapitalen.

## 12. AVSETNINGER

Avsetninger, f.eks. for garantier eller pålagte infrastrukturinvesteringer, innregnes dersom en tidligere hendelse innebærer at konsernet har en juridisk eller underforstått forpliktelse som med sannsynlighet vil medføre en netto strøm av ressurser ut fra foretaket i fremtiden, forutsatt at beløpets størrelse kan estimeres pålitelig. Det avsettes ikke for fremtidige driftstap.



Avsetninger innregnes til beste estimat av vederlaget som kreves for å gjøre opp forpliktelsen på slutten av rapporteringsperioden, når risiko og usikkerhet rundt forpliktelsen hensynstas. Hvis tidsverdien er vesentlig, beregnes avsetningen som nåverdien av de forventede fremtidige kontantstrømmene.

### 13. YTELSER TIL ANSATTE

Selskapet har både innskuddsbaserte og ytelsesbaserte pensjonsplaner.

Selskapet har en innskuddsbasert ordinær pensjonsordning. For lønn mellom 1G og 7,1G innbetales et innskudd på 5,5 % av lønnen, og for lønn mellom 7,1G og 12G innbetales 11 %. I tillegg har selskapet en avtalefestet pensjon [AFP] og en ordning for ansatte med lønn over 12G.

AFP-ordningen er en ytelsesbasert flerforetakspensjonsordning, og finansieres gjennom premier som fastsettes som en prosent av lønnen. Regnskapsmessig blir ordningen behandlet som en innskuddsbasert pensjonsordning hvor premieinnbetalinger

kostnadsføres løpende, og ingen avsetninger foretas i regnskapet.

### 14. DATTERSELSKAP/TILKNYTTET

#### SELSKAP/FELLESKONTROLLERT VIRKSOMHET

Datterselskapet og tilknyttede selskaper/felleskontrollert virksomhet vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbyttet / konsernbidraget andel av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringsens verdi i balansen til morselskapet.

### NOTE 3 SEGMENTINFORMASJON

Beløp i tusen kroner	Oslo	Andre byer	Næring	Øvrig/ eliminering	Norge	Stockholm	Andre byer	Øvrig/ eliminering	Sverige	Mor	Konsern
Salgsinntekter egen regi	247 459	199 909	9 620	0	456 988	148 663	396 908	0	545 571	0	1 002 559
Salgsinntekter FKV og TKS	331 125	133 967	0	0	465 092	144 834	127 423	0	272 257	0	737 349
Øvrige salgsinntekter	0	0	0	703 109	703 109	0	0	0	0	0	703 109
Driftsinntekter	578 584	333 876	9 620	703 109	1 625 189	293 497	524 331	0	817 828	0	2 443 017
Prosjektbidrag egen regi	70 978	3 033	2 697	0	76 708	-26 359	15 257	70 876	59 774	0	136 482
Prosjektbidrag FKV og TKS	108 182	-3 643	3 680	0	108 219	21 591	13 617	0	35 208	0	143 427
Prosjektbidrag øvrige	0	0	0	18 055	18 055	0	0	0	0	0	18 055
Andre driftsinntekter	0	0	0	19 932	19 932	0	0	0	0	0	19 932
Andre driftskostnader	0	0	0	-73 378	-73 378	-74 614	-21 694	-168	-96 476	0	-155 602
<b>EBITDA</b>	<b>179 160</b>	<b>-610</b>	<b>6 377</b>	<b>-35 391</b>	<b>149 536</b>	<b>-79 382</b>	<b>7 180</b>	<b>70 708</b>	<b>-1 494</b>	<b>0</b>	<b>162 294</b>

Inndelingen i segmenter er basert på hvordan strategiske beslutninger blir tatt på ledergruppenivå.

Hovedsegmentet er definert som Boligutvikling splittet på Norge (Oslo og øvrige byer) og Sverige (Stockholm og øvrige byer). I tillegg kommer segmentet Næring for Norge og et segment Øvrig/elimineringer for begge land. Dette siste består av honorarer, lønn, samt ikke allokerte inntekter og kostnader.

Konsernet anvender løpende avregning i den interne rapporteringen hvor fullføringsgraden beregnes ved å ta utgangspunkt i påløpte kostnader i forhold til totalt estimerte kostnader og salgsgrad. Driftsinntekter etter løpende avregning inkluderer også et beregnet fortjenesteelement for enheter der det er inngått salgavtaler.

Finansinntekter og -kostnader allokeres ikke til de definerte segmentene ettersom denne typen aktiviteter styres av en sentral finansavdeling som håndterer konsernets likviditetssituasjon.



## NORDR

### NOTE 4 VARELAGER (EIENDOM)

Beløp i tusen kroner	KONSERN	
	2020	
Tomt	4 829 165	
Prosjekter under utvikling	314 722	
Ferdigutviklede enheter	18 590	
<b>Varelager</b>	<b>5 162 477</b>	

Tomtelånene konverteres normalt til byggelån i takt med utviklingen av de respektive byggeprosjektene. Tomtelånsrenter blir aktivert på tomten fra tidspunktet et prosjekt blir regulert, og belaster resultatet som del av varekostnaden ved overlevering av boligene. Det ble aktivert NOK 9,9 millioner i tomtelånsrenter i Norge og NOK 18,2 millioner i Sverige i 2020. Byggelånsrenter aktiveres i byggeperioden og belaster varekostnaden på samme måte. For 2020 ble det aktivert NOK 7,3 millioner i byggelånsrenter.

#### Verdivurdering av eiendommer

Eiendommer balanseføres til historisk kost. Konsernet foretar en ekstern verdivurdering per 31. desember og 30. juni hvert år. Verdivurderingen per 31. desember 2020 viste vesentlige merverdier ut over historisk kost.

#### Nedskrivningstest varelager

Konsernet vurderer nedskrivingsbehov på en rekke indikatorer, og konserner har per 31.12.20 ikke identifisert noen nedskrivingsindikatorer.

#### Kjøpsforpliktelser tomter

Antall enheter	0-5 år	6-10 år	10- år	Totalt
Kjøpsforpliktelser	3 307	186	0	3 493

I balansen finnes NOK 784 millioner i utsatte oppgjør for kommende tomtebetalinger (inkl. 50 % av FKV). Ut over dette har Nordr betingede kjøpsforpliktelser på cirka 3 500 enheter og

opsjoner i Sverige på 8 143 brutto enheter (7 202 netto) og opsjoner i Norge på 774 brutto enheter (netto 498).

### NOTE 5 LØNNS- OG PERSONALKOSTNADER

Beløp i tusen kroner	MOR	KONSERN
	2020	2020
<b>Lønnskostnader</b>		
Lønn	3 391	79 404
Pensjonskostnader	0	13 962
Arbeidsgiveravgift	398	19 623
Annen Lønnskost	54	2 302
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>3 843</b>	<b>115 290</b>
<b>Sysselsatte årsverk</b>		
Andel menn	100%	53%
Andel kvinner	0%	48%



## Del 4 – Årsregnskap

Beløp i tusen kroner	Konsernsjef	Styret
<b>Ytelser til konsernsjef og styret</b>		
Lønn	1 792	0
Pensjonsutgifter	0	0
Annen godtgjørelse	0	0

Denne oppstillingen av godtgjørelse gjelder for arbeid utført av ledende ansatte i Konsernet.

I henhold til Allmennaksjeloven §6-16a skal Styret utarbeide en erklæring om fastsettelse av lønn og annen godtgjørelse til administrerende direktør og andre ledende ansatte.

Konsernet har gjennom styrebeslutning definert følgende prinsipper for fastsettelse av godtgjørelse til administrerende direktør og ledergruppen:

Lederlønningene i Nordr AS skal være konkurransedyktige og total godtgjørelse skal reflektere omfanget av ledernes ansvar. Kompensasjonsordningene må utformes slik at det ikke oppstår urimelig godtgjørelse på grunn av eksterne forhold som ledelsen ikke kan påvirke. De enkelte elementer i en lønnspakke må vurderes samlet, med fast lønn, eventuell variabel lønn og andre goder som pensjoner og sluttvederlag som en helhet. Styret skal ha en oversikt over den samlede verdi av den enkelte leders avtalte kompensasjon og påse at lederlønsordningene ikke gir

uheldige virkninger for bedriften eller svekker selskapets omdømme. Personer i ledelsen skal ikke ha særskilt godtgjørelse for styreverv i 100 prosent eide datterselskaper i samme konsern.

### Variabel lønn

Eventuell variabel lønn skal bygge på følgende prinsipper: Det må være klare sammenhenger mellom de mål som ligger til grunn for den variable lønnen og virksomhetens mål. Variabel lønn må være basert på hovedsakelig objektive, definerbare og målbare kriterier. En ordning med variabel lønn må være transparent og klart forståelig. For ledergruppen kan variabel lønn (bonus) ikke overstige 100 prosent av fastlønn.

### Pensjonsytelser

Alle ledere er medlemmer av den ordinære pensjonsordningen i konsernet med pensjonsvilkår på linje med andre ansattes vilkår i selskapet.

Beløp i tusen kroner	MOR	KONSERN
	2020	2020
Revisjon	108	1 873
Revisjonsrelatert bistand	32	151
Skatterelatert bistand	0	56
Øvrig bistand	0	147
<b>Sum godtgjørelse revisor</b>	<b>140</b>	<b>2 227</b>

	MOR	KONSERN
	2020	2020
<b>Sykefravær</b>		
Antall ansatte	0	77
Sykefravær	0,0%	3,8%



## NORDR

### NOTE 6 PENSJON

	KONSERN
Beløp i tusen kroner	2020
<b>Pensjonskostnader</b>	
Pensjonskostnader - innskudds- og uførepensjonsordning	1 474
Pensjonskostnader - ytelsesordning	12 151
Andre pensjonskostnader (inkl. AFP)	337
<b>Netto pensjonskostnader</b>	<b>13 962</b>

	KONSERN
Beløp i tusen kroner	2020
<b>Pensjonsforpliktelser</b>	
Pensjonsforpliktelser - innskudds- og uførepensjonsordning	28 628
Pensjonsforpliktelser - ytelsesordning	1 855
Andre pensjonsforpliktelser (inkl. AFP)	0
<b>Netto pensjonsforpliktelser</b>	<b>30 483</b>

	KONSERN
Antall ansatte	2020
Innskudd	143
Ytelse <sup>1</sup>	16
AFP	76

<sup>1</sup>Forpliktelser knyttet til førtidspensjoner (AFP) er en del av en ytelsesordning fra flere arbeidsgivere. Selskapets andel av forpliktelsen er imidlertid ikke pålitelig målbar, og planen er dermed regnskapsført som om det var en innskuddsbasert pensjonsordning.

	KONSERN
Økonomiske forutsetninger	2020
Diskonteringsrente	1,5%
Forventet lønnsregulering	2%
Forventet pensjonsregulering	0%
Forventet G-regulering	1,8 %
Forventet avkastning på pensjonsmidler	0%
Forventet turnover under 40 år	2,3 %
Forventet turnover over 40 år	2,3 %
Levealder-tariff	K2013BE
Uføre-tariff	KU
Arbeidsgiveravgift	14,1%

Per 31. desember 2020 var 143 ansatte fra Nordr Norge AS og Nordr Sverige AS og 2 ansatte fra Nordr AS inkludert i ulike innskuddsbaserte pensjonsordninger i henholdsvis Norge og Sverige.

I Norge er pensjonskostnad for 2 ansatte i Nordr AS beregnet i Nordr Norge AS for 2020. 16 ansatte var en del av en lukket

ytelsesordning med netto bokførte midler på NOK 13,9 millioner. 76 nåværende ansatte er inkludert i førtidspensjonsordning (AFP). Konsernet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon (OTP), og har en pensjonsordning som tilfredsstiller kravene etter denne loven. Grunnlaget for opptjening i innskuddsordningen er 5,5 % av lønn mellom 1 og



## Del 4 – Årsregnskap

7,1 ganger Folketrygdens grunnbeløp (G) og 11,0 % mellom 7,1 og 12 G.

I Sverige har er det en ytelsesbasert pensjonsordning med 16 medlemmer som forvaltes av Alecta og en innskuddsbasert ordning med 100 medlemmer som forvaltes av den enkelte ansatt vis Söderberg & Partners. Det er ingen balanseført pensjonsforpliktelse relatert til Sverige.

Ytelsesbaserte pensjonsordninger, vurderes til nåverdien av de fremtidige pensjonsytelser som regnskapsmessig anses opptjent på balansedagen. Pensjonsmidler vurderes til virkelig verdi. Endring i ytelsesbaserte pensjonsforpliktelser som skyldes endringer i pensjonsplaner, fordeles over antatt gjennomsnittlig gjenværende opptjeningstid. Eventuelle planendingsgevinster som oppstår i forbindelse med ubetingede planendringer benyttes til å redusere uinnregnede estimatavvik. Pensjonsopptjening, rentekostnad og forventet avkastning for

gjenværende del av regnskapsperioden fastsettes basert på forutsetninger per planendringstidspunkt.

Akkumulert virkning av estimatendringer og endringer i finansielle og aktuarielle forutsetninger (aktuarielle gevinster og tap) under 10 % av det som er størst av pensjonsforpliktelsene og pensjonsmidlene ved begynnelsen av året innregnes ikke. Når den akkumulerte virkningen er over 10 %-grensen ved årets begynnelse, resultatføres det overskytende over antatt gjennomsnittlig gjenværende opptjeningstid. Periodens netto pensjonskostnad klassifiseres som lønns- og personalkostnader.

Gevinster eller tap som oppstår i forbindelse med oppgjør eller vesentlig avkorting av pensjonsordninger resultatføres ved oppgjøret eller avkorting. Pensjonsopptjening, rentekostnad og forventet avkastning for gjenværende del av regnskapsperioden fastsettes basert på forutsetninger per avkortningstidspunkt.

### NOTE 7 FINANSINNETEKTER OG -KOSTNADER

Beløp i tusen kroner	MOR	KONSERN
	2020	2020
Renteinntekter	63 884	1 542
Andre finansinntekter	5 494	34 484
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>69 378</b>	<b>36 026</b>

Beløp i tusen kroner	MOR	KONSERN
	2020	2020
Rentekostnader	-25	-1 929
Aktiverte renter tomtelån	0	20 314
Andre finanskostnader	-55 126	-77 609
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>-55 151</b>	<b>-59 224</b>



## NØRDR

### NOTE 8 VARIGE DRIFTSMIDLER

Beløp i tusen kroner	Nærings eiendom og annen fast eiendom	Andre anleggsmidler	Totalt eiendommer og andre anleggsmidler (A)
<b>Kost 1. sep. 2020</b>	0	0	0
Tilgang	2 675	28 838	31 513
Avgang	0	0	0
Omregningsdifferanser	0	93	93
<b>Kost 31. des. 2020</b>	2 675	28 931	31 606
<b>Akkumulerte avskrivninger 1. sep. 2020</b>	0	0	0
Avskrivninger 2020	-9	-3 729	-3 738
Avgang 2020	0	0	0
Omregningsdifferanser	0	-72	-72
<b>Akkumulerte avskrivninger 1. sep. - 31. des. 2020</b>	-9	-3 801	-3 810
Balanseført verdi	2 666	25 130	27 797
Estimert levetid	7 år til uendelig	3-5 år	
Avskrivningsmetode	Lineær	Lineær	

### NOTE 9 KUNDEFØRDRINGER OG ANDRE FØRDRINGER

Beløp i tusen kroner	MOR 2020	KONSERN 2020
<b>Kundefordringer</b>		
Kundefordringer nominell verdi	830	131 904
Tapsavsetninger	0	-126
Utført ikke fakturert inntekt	0	1 365 871
<b>Sum kundefordringer</b>	830	1 497 649
<b>Langsiktige fordringer</b>		
Langsiktige fordringer, rentebærende	0	100 662
Langsiktige fordringer, ikke rentebærende	30	30
<b>Sum langsiktige fordringer</b>	30	100 692
<b>Andre kortsiktige fordringer</b>		
Kortsiktige fordringer fra FKV og TKS	0	73 942
Andre kortsiktige fordringer	1 939 039	882 792
<b>Sum andre kortsiktige fordringer</b>	1 939 039	956 734

Andre kortsiktige fordringer består i hovedsak av periodiserte prosjektinntekter relater til boligprosjekter i produksjon. Per årsslutt er dette prosjektene Nyegaarskvartalet, Rovik Brygge og Søløyst.



## Del 4 – Årsregnskap

### NOTE 10 LIKVIDE MIDLER

Beløp i tusen kroner	MOR	KONSERN
	2020	2020
Bundne bankinnskudd	253	4 968
Bankinnskudd, frie	2 062 763	919 290
<b>Sum</b>	<b>2 063 016</b>	<b>924 258</b>

### NOTE 11 FINANSIELLE EIENDELER

Beløp i tusen kroner	MOR	KONSERN
	2020	2020
Aksjer i datter	3 333 421	0
Langsiktige fordringer	30	55 250
Andre verdipapirer	0	45 442
<b>Sum finansielle eiendeler</b>	<b>3 333 451</b>	<b>100 692</b>

### NOTE 12 AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen på kr. 90 000 består av 3 000 aksjer á kr. 30.

	Antall	Eierandel
<b>Oversikt over aksjonærene 31.12.</b>		
Nordr Midco AS	3 000	100,0%
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>3 000</b>	<b>100,0%</b>

Ultimate eiere: Nordrs tre største aksjonærer er Fredensborg AS og Fredensborg Bolig AS gjennom FBB VE AS med en eierandel på 40,6 %, Norwegian Property ASA gjennom NPRO Holding AS med en eierandel på 40,6 % og Union Real Estate Fund III Holding AS med en eierandel på 14,3 %.

### NOTE 13 RENTEBÆRENDE GJELD

Beløp i tusen kroner	MOR	KONSERN
	2020	2020
Tomtelån	2 915 000	2 915 000
Annen langsiktig rentebærende gjeld	1 256 022	1 263 152
<b>Sum langsiktig rentebærende gjeld</b>	<b>4 171 022</b>	<b>4 178 152</b>
Banklån/byggelån	751 195	751 195
<b>Sum kortsiktig rentebærende gjeld</b>	<b>751 195</b>	<b>751 195</b>
<b>Sum rentebærende gjeld</b>	<b>4 922 217</b>	<b>4 929 347</b>

Konsernet har per 31.12.2020 en rentebærende gjeld på NOK 4 929 millioner. Konsernets gjeld består hovedsakelig av ulike fasiliteter hos DNB som ble trukket opp i forbindelse med oppkjøpet 1. september 2020.

I forbindelse med oppkjøpet av Nordr i 2020 tok selskapet opp tomtelån på totalt NOK 2 915 millioner for å finansiere tomtebanken. I tillegg etablerte selskapet en byggelånsfasilitet på



## NORDR

totalt NOK 1 713 millioner hvorav NOK 1 143 millioner var trukket per 31. desember 2021. Nordr har et oppkjøpslån som ble etablert i forbindelse med oppkjøpet av Nordr i 2020 på NOK 950 millioner

Rentesatsene fastsettes basert på 3 måneder variabel NIBOR med et tillegg. Varighet på byggelån følger ferdigstilling og overlevering av boliger slik at endelig nedbetaling skjer når prosjektet er fullført.

Beløp i tusen kroner	Løpetid	Trukket	Uttrukket	Ramme
Tomter og opsjoner	3 år	2 915 000	0	2 915 000
<b>Land Bank Facility</b>		<b>2 915 000</b>	<b>0</b>	<b>2 915 000</b>
Prosjekter	18 mnd	1 142 912	570 088	1 713 000
<b>Construction Bridge Facility</b>		<b>1 142 912</b>	<b>570 088</b>	<b>1 713 000</b>
<b>Acquisition Facility</b>	3 + 1 år	<b>950 000</b>	<b>0</b>	<b>950 000</b>
<b>Total finansiering / ramme</b>		<b>5 007 912</b>	<b>570 088</b>	<b>5 578 000</b>

Lånene er sikret mot pantstillelser i konsernets eiendommer og aksjer i datterselskap.

Bostadsrättforeninger satt opp av Nordr har byggelånsrammer på SEK 2 262 millioner, hvorav SEK 1 733 millioner er trukket og SEK 529 millioner uttrukket. Disse lånene er ikke konsolidert i Nordrs balanse.

### NOTE 14 LEVERANDØRGJELD OG ANNEN GJELD

Beløp i tusen kroner	MOR	KONSERN
	2020	2020
Annen langsiktig gjeld 1-5 år	4 171 022	4 178 152
Leverandørgjeld	-3	1 223 814
Kortsiktige gjeldsbrev og utviklingseiendommer	751 195	751 195
Annen kortsiktig gjeld	15 116	968 604
<b>Totalt</b>	<b>4 937 330</b>	<b>7 121 765</b>



## Del 4 – Årsregnskap

### NOTE 15 SKATT

	MOR	KONSERN
Beløp i tusen kroner	2020	2020
Betalbar skatt	0	19 664
Endring i utsatt skatt	0	-8 494
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>0</b>	<b>11 171</b>

	MOR	KONSERN
Beløp i tusen kroner	2020	2020
Resultat før skattekostnad	-45 728	82 856
Beregnet skatt etter nominell sats (22 %)	-10 000	17 882
Skattepliktig inntekt under fritaksmetoden, i samsvar med skatteloven § 2-38	0	-4 710
Andre ikke-fradragsberettigede kostnader	10 000	104 519
3 % skatt på utbytte FKV	0	596
Nedskrivninger aksjer etc. - ikke fradragsberettiget	0	3 822
Inntektsføring av interngevinst (nedstrømsalg)	0	-70 521
Resultatandel fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	0	-18 543
Ikke balanseført utsatt skatte fordel	0	-21 749
Skatt på overskudd i ANS	0	-125
<b>Skattekostnad</b>	<b>0</b>	<b>11 171</b>
Effektiv skattesats *)	0,0 %	13,5 %

	MOR	KONSERN
Beløp i tusen kroner	2020	2020
Anleggsmidler	0	19 156
Varelager (eiendom)	0	-1 460 979
Fordringer	0	-55 345
Andre forskjeller	0	5 565
Langsiktig gjeld	0	-15 792
Skattemessig underskudd til fremføring	0	30 341
Pensjon	0	-30 483
Saldo på gevinst- og tapskonto	0	53 391
Fremførbar renteramme	0	-85 615
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>0</b>	<b>-1 539 761</b>
Ikke-regnskapsført utsatt skatt	0	72 694
<b>Netto eiendel (forpliktelse) totalt</b>	<b>0</b>	<b>-1 612 455</b>
Herav presentert som forpliktelser holdt for salg	0	0
Herav presentert som utsatt skatt i balansen	0	-365 683

	MOR	KONSERN
Beløp i tusen kroner	2020	2020
Netto eiendel (forpliktelse) ved utsatt skatt per 1. september	0	-
Oppkjøp av datterselskaper	0	374 176
Avgang av datterselskaper	0	-
Innregnet i oppstillingen av totalresultat	0	-8 494
<b>Netto eiendel (forpliktelse) ved utsatt skatt per 31. desember</b>	<b>0</b>	<b>365 683</b>



## NØDR

Beløp i tusen kroner	MOR	KONSERN
	2020	2020
Netto eiendel (forpliktelse) ved betalbar skatt per 1. januar	0	0
Oppkjøp av datterselskaper	0	-30 088
Avgang av datterselskaper	0	0
Innregnet i oppstillingen av totalresultat	0	-19 725
<b>Betalbar skatt per 31. desember</b>	<b>0</b>	<b>-49 813</b>

Resultatandel fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter er innregnet etter skatt og påvirker derfor ikke konsernets skatt.

Eiendel ved utsatt skatt innregnes i balansen i den grad det er sannsynlig at tilstrekkelige skattepliktige overskudd vil bli generert, slik at eiendelene ved utsatt skatt kan benyttes.

I forbindelse med kjøp av selskaper med utviklingstomter blir dette vurdert som at disse selskapene ikke hadde noen virksomhet utover å eie en tomt. Kjøpene blir derfor innregnet som kjøp av enkelteiendeler. Ved kjøp av enkelteiendeler innregnes ikke utsatt skatt, hvilket innebærer at tomteverdien innregnes netto etter utsatt skatt.

### NOTE 16 OPPARBEIDET IKKE FAKTURERT INNTEKT OG FORSKUDDSFAKTURERING

Beløp i tusen kroner	KONSERN
	2020
<b>IB utført ikke fakturert kundeforpliktelse</b>	<b>0</b>
Inntektsført i perioden kundeforpliktelse	182 176
Fakturert i perioden kundeforpliktelse	0
<b>UB utført ikke fakturert kundeforpliktelse</b>	<b>182 176</b>

Beløp i tusen kroner	KONSERN
	2020
<b>IB utført ikke fakturert forskudd</b>	<b>0</b>
Inntektsført i perioden forskudd	1 365 871
Fakturert i perioden forskudd	0
<b>UB utført ikke fakturert forskudd</b>	<b>1 365 871</b>

### NOTE 17 BETALINGSFORPLIKTELSER OG GARANTIER

Beløp i tusen kroner	KONSERN
	2020
Konserngaranti	85 400
Bankgarantier	100 922
Borgensåtagande	748 362
<b>Totalsum</b>	<b>934 684</b>

Konsernet har stilt selvskyldnergaranti for oppfyllelse av krav i henhold til Bustadoppføringslova § 12 og § 47 gjennom kjøpte garantier. I tillegg stilles det byggherregantier overfor

totalentreprenører og garantier ovenfor kommuner knyttet til utbygging av infrastruktur. Forpliktelsene knyttet til garantiene er ikke balanseført.



## NOTE 18 OPERASJONELLE LEIEAVTALER

Nordr AS og Nordr Norge AS leide i 2020 lokaler for hovedkontoret, Snarøyveien 36, fra Snarøyveien 36 AS (eiet av Norwegian Property ASA, nærstående part). Årlig leiebeløp er 3,5 millioner kroner og leieavtalen løper ut i 2025. Konsernet har

også inngått andre mindre leieavtaler, både konserninternt og med eksterne parter.

Alle operasjonelle leieavtaler kostnadsføres løpende og klassifiseres som andre driftskostnader.

## NOTE 19 AKSJER I DATTERSELSKAPER

Nordr AS har direkte eierskap i Nordr Norge AS og i Nordr Sverige AB. Oversikten under inkluderer i tillegg alle heleide døtre i konsernet.

Beløp i tusen kroner	Forretningskontor	Eierandel	Stemmeandel	Resultat 2020	Egenkapital pr.	Bokført verdi pr.
					31.12	31.12
<b>Selskap</b>						
47 PePa AB	Sverige	100%	100%	-476	370	25 013
Actitis Grön AB	Sverige	100%	100%	0	53	52
Actitis Gul AB	Sverige	100%	100%	0	53	52
Actitis Syd ek för	Sverige	100%	100%	0	1	1
Actitis Vit AB	Sverige	100%	100%	564	617	52
Alfiofen 11 Holding AB	Sverige	100%	100%	0	462	52
Alfiofen 12 Holding AB	Sverige	100%	100%	0	52	52
Alfiofen 13 Holding AB	Sverige	100%	100%	0	52	52
Alva Medina Holding 4 AB	Sverige	100%	100%	49 171	49 195	33 381
Alva Rose Holding AB	Sverige	100%	100%	49 069	49 097	52
Amalies Hage AS	Norge	100%	100%	0	30	30
Ankiterna Holding AB	Sverige	100%	100%	-274	48 192	52
Anquilla Brun AB	Sverige	100%	100%	0	52	52
Anquilla Grå AB	Sverige	100%	100%	0	46	52
Anquilla Svart AB	Sverige	100%	100%	0	52	52
Antikerna Fastighet 3 AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Antikerna Fastighet 4 AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Apteryx Grön AB	Sverige	100%	100%	6	59	52
Apteryx Gul AB	Sverige	100%	100%	6	58	52
Apteryx Nord ek för	Sverige	100%	100%	0	1	1
Apteryx Ost ek för	Sverige	100%	100%	0	1	1
Apteryx Vit AB	Sverige	100%	100%	5	48	52
Ardea Holding Grön AB	Sverige	100%	100%	0	856	52
Ardea Holding Gul AB	Sverige	100%	100%	0	213	52
Ardea Holding Vit AB	Sverige	100%	100%	0	6 929	52
Ardea Ost ek för	Sverige	100%	100%	3	10	10
Ardea Syd ek för	Sverige	100%	100%	0	10	10
Ardea Väst ek för	Sverige	100%	100%	0	10	10
Auris Næringsbygg AS	Norge	100%	100%	6 922	73 289	205 982
Aursvik Holding Grön AB	Sverige	100%	100%	0	105	104
Aursvik Holding Gul AB	Sverige	100%	100%	0	105	104
Aursvik Holding Vit AB	Sverige	100%	100%	0	2 510	104
Basfiofen 11 Holding AB	Sverige	100%	100%	0	1 917	52
Basfiofen 12 Holding AB	Sverige	100%	100%	0	52	52



## NORDR

Bäsfliolen 13 Holding AB	Sverige	100%	100%	0	52	52
Bassana Fastighet 11 AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Bassana Fastighet 12 AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Bassana Fastighet 21 AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Bassana Fastighet 22 AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Bassana Fastighet 31 AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Bassana Fastighet 32 AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Bassana Fastighet 33 AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Bassana Fastighet 34 AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Bassana Holding 1 AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Bassana Holding 2 AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Bassana Holding 3 AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Bassana Holding 4 AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Blussuvoll Alle AS	Norge	100%	100%	-613	-613	0
Bohusgårdens fastighets i Uddevalla	Sverige	100%	100%	-1	51	7 539
Botan Holding Grön AB	Sverige	100%	100%	0	104	104
Botan Holding Gul AB	Sverige	100%	100%	0	104	104
Botan Holding Vit AB	Sverige	100%	100%	0	10 240	104
Bovei Holding AB	Sverige	100%	100%	0	143	104
Branddörren 2 i Sthlm Fastighet AB	Sverige	100%	100%	0	5 111	561
Bällsta Fastighet AB	Sverige	100%	100%	0	92	104
Bällsta Projektfinans AB	Sverige	100%	100%	658	4 170	104
Coturnix Fastighet 1 AB	Sverige	100%	100%	6	47	52
Coturnix Fastighet 2 AB	Sverige	100%	100%	6	47	52
Coturnix Fastighet 3 AB	Sverige	100%	100%	6	47	52
Coturnix Fastighet 4 AB	Sverige	100%	100%	6	47	52
Coturnix Fastighet 5 AB	Sverige	100%	100%	6	47	52
Coturnix Holding AB	Sverige	100%	100%	6	47	52
Dromaius Grön Holding AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Dromaius Vit Holding AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Eburnea Fastighet 1 AB	Sverige	100%	100%	0	52	52
Eburnea Fastighet 2 AB	Sverige	100%	100%	0	52	52
Eburnea Fastighet 3 AB	Sverige	100%	100%	0	52	52
Eburnea Fastighet 4 AB	Sverige	100%	100%	0	52	52
Eburnea Fastighet 5 AB	Sverige	100%	100%	0	52	52
Eburnea Holding 1 AB	Sverige	100%	100%	0	52	52
Emberiza Holding Grön AB	Sverige	100%	100%	0	53	52
Emberiza Holding Gul AB	Sverige	100%	100%	0	52	52
Emberiza Holding Vit AB	Sverige	100%	100%	0	52	52
Emberiza Ost ek för	Sverige	100%	100%	1	10	10
Emberiza Syd ek för	Sverige	100%	100%	2	10	10
Emberiza Väst ek för	Sverige	100%	100%	49	110	10
Eneby Backar August Holding AB	Sverige	100%	100%	0	104	104
Eneby Backar Bertil Holding AB	Sverige	100%	100%	5	111	104
Fastighets AB Arde	Sverige	100%	100%	370	47	52
Fastighets AB Ö-berg	Sverige	100%	100%	28	101	104
Forsteri Holding AB	Sverige	100%	100%	1	52	52
Fo-åker Fast 11 AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Fo-åker Fast 12 AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Fo-åker Fast 13 AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Fo-åker Fast 14 AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Fo-åker Fast 15 AB	Sverige	100%	100%	0	47	52



## Del 4 – Årsregnskap

Fo-åker Fast 21 AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Fo-åker Fast 22 AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Fo-åker Fast 23 AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Fo-åker Fast 24 AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Fo-åker Fast 25 AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Fo-åker Holding 1 AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Fo-åker Holding 2 AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Fo-åker Rental AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Gallinula Holding Grön AB	Sverige	100%	100%	0	104	104
Gallinula Holding Gul AB	Sverige	100%	100%	0	104	104
Gallinula Holding Vit AB	Sverige	100%	100%	0	104	104
Gallinula Öst Ekonomisk förening	Sverige	100%	100%	0	10	10
Gamleveien Lura AS	Norge	100%	100%	-52	2 688	490
Gentilis Fastighet 10 AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Gentilis Fastighet 11 AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Gentilis Fastighet 12 AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Gentilis Fastighet 13 AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Gentilis Fastighet 14 AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Gentilis Fastighet 15 AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Gentilis Fastighet 6 AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Gentilis Fastighet 7 AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Gentilis Fastighet 8 AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Gentilis Fastighet 8 AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Gentilis Holding 2 AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Gentilis Holding 3 AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Gentilis Holding AB	Sverige	100%	100%	457	567	52
Grenseveien 97 AS	Norge	100%	100%	458	37 253	174 783
Grønvoll Alle 18 AS	Norge	100%	100%	-238	11 783	17 124
Gullefjun G Fastighet 1 AB	Sverige	100%	100%	0	48	52
Gullefjun G Fastighet 3 AB	Sverige	100%	100%	0	48	52
Gullefjun G Holding AB	Sverige	100%	100%	0	40 938	52
Gullefjun Gul Fastighet 3 AB	Sverige	100%	100%	1	52	52
Gullefjun Gul Holding AB	Sverige	100%	100%	1	32 350	52
Gullefjun Svart Fastighet 1 AB	Sverige	100%	100%	6	48	52
Gullefjun Svart Fastighet 2 AB	Sverige	100%	100%	6	48	52
Gullefjun Svart Fastighet 4 AB	Sverige	100%	100%	10	52	52
Gullefjun Svart Fastighet 5 AB	Sverige	100%	100%	6	48	52
Gullefjun Svart Holding AB	Sverige	100%	100%	0	371	52
Gullefjun Vit Fastighet 1 AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Gullefjun Vit Fastighet 2 AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Gullefjun Vit Fastighet 3 AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Gullefjun Vit Holding AB	Sverige	100%	100%	17 271	17 309	52
Hagastaden Bostadsutveckling AB	Sverige	100%	100%	0	52	52
Hagastaden Holding 1 AB	Sverige	100%	100%	0	52	52
Hagastaden Holding 2 AB	Sverige	100%	100%	0	52	52
Hagastaden Holding 3 AB	Sverige	100%	100%	0	52	52
Hagastaden Utveckling AB	Sverige	100%	100%	0	52	52
Hemmingstad Gård Utvikling AS	Norge	100%	100%	-462	53 539	48 781
Himantopus Grön AB	Sverige	100%	100%	5	1 045	52
Himantopus Gul AB	Sverige	100%	100%	5	1 055	52
Himantopus Vit AB	Sverige	100%	100%	0	52	52
Haakon VII's gate 13C	Norge	100%	100%	253	1 099	98 600



## NORDR

Jagbacken Fastighet II AB	Sverige	100%	100%	0	52	<b>8 087</b>
Jagbacken Fastighets AB	Sverige	100%	100%	0	94	<b>30</b>
Jerkland Fastighetsutveckling AB	Sverige	100%	100%	0	52	<b>52</b>
Klipra Utbyggingsselskap AS(DB)	Norge	100%	100%	-25	7 543	<b>6 657</b>
Lanius Holding Grön AB	Sverige	100%	100%	0	104	<b>104</b>
Lanius Holding Gul AB	Sverige	100%	100%	0	104	<b>104</b>
Lanius Holding Vit AB	Sverige	100%	100%	0	104	<b>104</b>
Lanius Nord Ekonomisk förening	Sverige	100%	100%	0	10	<b>10</b>
Lanius Väst Ekonomisk förening	Sverige	100%	100%	0	10	<b>10</b>
Lansalund Holding Grön AB	Sverige	100%	100%	0	105	<b>104</b>
Lansalund Holding Gul AB	Sverige	100%	100%	0	103	<b>104</b>
Lansalund Holding Vit AB	Sverige	100%	100%	0	105	<b>104</b>
Lansalund Ost Ekonomisk förening	Sverige	100%	100%	0	12	<b>10</b>
Leucoptera AB	Sverige	100%	100%	1	52	<b>52</b>
Lilla Kratsboda AB	Sverige	100%	100%	16	61	<b>52</b>
Lindvika Holding Grön AB	Sverige	100%	100%	0	105	<b>104</b>
Lindvika Holding Gul AB	Sverige	100%	100%	0	105	<b>104</b>
Lindvika Holding Vit AB	Sverige	100%	100%	0	105	<b>104</b>
Lindvika Lomma 33:13 Centrum AB	Sverige	100%	100%	-79	163	<b>4 329</b>
Lindvika Syd Ekonomisk förening	Sverige	100%	100%	0	-3	<b>1</b>
Lomvia Holding Grön AB	Sverige	100%	100%	0	48	<b>52</b>
Lomvia Holding Gul AB	Sverige	100%	100%	0	48	<b>52</b>
Lomvia Holding Vit AB	Sverige	100%	100%	0	48	<b>52</b>
Lomvia Nord Ekonomisk förening	Sverige	100%	100%	0	1	<b>1</b>
Lomvia Ost Ekonomisk förening	Sverige	100%	100%	-1	0	<b>1</b>
Lomvia Syd Ekonomisk förening	Sverige	100%	100%	0	0	<b>1</b>
Lomvia Väst Ekonomisk förening	Sverige	100%	100%	0	0	<b>1</b>
Lunheim utbyggingsselskap AS	Norge	100%	100%	-28	3 639	<b>23 536</b>
Løkkeberg Eiendomsutvikling AS	Norge	100%	100%	-1 047	-4 138	<b>1 532</b>
Lövgången Björk Holding AB	Sverige	100%	100%	0	104	<b>104</b>
Lövgången Bok Holding AB	Sverige	100%	100%	0	104	<b>104</b>
Lövgången Ek Holding AB	Sverige	100%	100%	0	105	<b>104</b>
Macularia Grön AB	Sverige	100%	100%	0	53	<b>52</b>
Macularia Gul AB	Sverige	100%	100%	0	105	<b>52</b>
Macularia Ost ek för	Sverige	100%	100%	0	0	<b>1</b>
Macularia Vit AB	Sverige	100%	100%	0	41 092	<b>52</b>
Manaslu Fastigheter AB	Sverige	100%	100%	144	98	<b>104</b>
Manaslu Holding AB	Sverige	100%	100%	0	124	<b>162 061</b>
Mølleneset AS	Norge	100%	100%	-15	4 557	<b>54 760</b>
Mölnor Holding Grön AB	Sverige	100%	100%	0	94	<b>104</b>
Mölnor Holding Gul AB	Sverige	100%	100%	0	105	<b>104</b>
Mölnor Holding Vit AB	Sverige	100%	100%	0	105	<b>104</b>
Mölnor Väst Ekonomisk förening	Sverige	100%	100%	1	10	<b>10</b>
Nikosan Fastighets AB	Sverige	100%	100%	-78	5 398	<b>38 403</b>
Nordbyjordet Panorama AS	Norge	100%	100%	-8 320	-26	<b>7 664</b>
Nordbyveien 74 AS	Norge	100%	100%	-20	12 734	<b>11 990</b>
Nordr Bolig AS	Norge	100%	100%	18 441	37 256	<b>1 000</b>
Nordr Norge AS	Norge	100%	100%	296 907	1 436 811	<b>1 754 170</b>
Nordr Sverige AB	Sverige	100%	100%	122 860	712 911	<b>1 579 251</b>
Nøtterøy Invest AS	Norge	100%	100%	60	1 499	<b>844</b>
Origo Hovås nr 1 AB	Sverige	100%	100%	-2	49	<b>27 786</b>
Origo Hovås nr 12 AB	Sverige	100%	100%	-1	4 088	<b>24 197</b>



## Del 4 – Årsregnskap

Origo Hovås nr 15 AB	Sverige	100%	100%	0	585	0
Pandion Fastigheter AB	Sverige	100%	100%	0	104	104
Pandion Fastigheter Grön AB	Sverige	100%	100%	0	105	104
Pandion Fastigheter Gul AB	Sverige	100%	100%	0	80	104
Patagonicus Holding AB	Sverige	100%	100%	1	52	52
Pavo Holding Grön AB	Sverige	100%	100%	6	48	52
Pavo Holding Gul AB	Sverige	100%	100%	6	48	52
Pavo Holding Vit AB	Sverige	100%	100%	0	58	52
Pavo Ost ek för	Sverige	100%	100%	0	1	1
Pavo Syd ek för	Sverige	100%	100%	0	1	1
Pavo Väst ek för	Sverige	100%	100%	0	-1	1
Polytelis Holding Grön AB	Sverige	100%	100%	0	104	104
Polytelis Holding Gul AB	Sverige	100%	100%	0	105	104
Polytelis Holding Vit AB	Sverige	100%	100%	0	105	104
RC Kultur AB	Sverige	100%	100%	-22	53	52
S Fanfar AB	Sverige	100%	100%	2 276	9 944	221
S-berg Bygg & Fastighet AB	Sverige	100%	100%	0	105	104
Scale Veidekke Holding AS	Norge	100%	100%	-12	5 765	24 963
Serrator Office AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Serrator Retail AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Sidebygget Barnehage AS	Norge	100%	100%	-8	30	30
Sidebygget Næring AS	Norge	100%	100%	-381	30	30
Sidebygget Varmesentral AS	Norge	100%	100%	0	30	30
Sjølyststranda parkering AS	Norge	100%	100%	-216	6 833	21 563
Ski Boligutvikling AS	Norge	100%	100%	51	808	-186
Sornia Grön Holding AB	Sverige	100%	100%	0	52	52
Sornia Gul Holding AB	Sverige	100%	100%	0	53	52
Sornia Nord ek för	Sverige	100%	100%	0	10	10
Sornia Ost ek för	Sverige	100%	100%	0	10	10
Sornia Syd ek för	Sverige	100%	100%	0	10	10
Sornia Vit Holding AB	Sverige	100%	100%	0	52	52
Stad på Vatten AB	Sverige	80%	80%	0	43	42
Stanstad Fastighet A1 AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Stanstad Fastighet A2 AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Stanstad Fastighet B1 AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Stanstad Fastighet B2 AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Stanstad Fastighet BC AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Stanstad Fastighet C1 AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Stanstad Fastighet C2 AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Stanstad Fastighet C3 AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Stanstad Fastighet C4 AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Stanstad Fastighet C5 AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Startbo AS	Norge	100%	100%	-16	28	86
Stav Panorama AS	Norge	100%	100%	-7 590	-276	3 608
Steinan Nedre Utbygging AS	Norge	100%	100%	720	10 140	54 781
Stelleri Grön Holding AB	Sverige	100%	100%	-348	59	52
Stelleri Gul Fastighet 3 AB	Sverige	100%	100%	-207	47	52
Stelleri Gul Fastighet 4 AB	Sverige	100%	100%	0	42	52
Stelleri Gul Holding AB	Sverige	100%	100%	10 767	94 750	52
Stelleri Vit Fastighet 2 AB	Sverige	100%	100%	5	47	52
Stelleri Vit Fastighet 5 AB	Sverige	100%	100%	0	42	52
Stelleri Vit Holding AB	Sverige	100%	100%	35 578	36 839	1 278



## NORDR

Striata 1 Holding AB	Sverige	100%	100%	0	52	52
Striata 2 Holding AB	Sverige	100%	100%	0	52	52
Striata 3 Holding AB	Sverige	100%	100%	0	52	52
Striata A Holding AB	Sverige	100%	100%	0	52	52
Striata Fastighet 1 AB	Sverige	100%	100%	201	61	18 502
Striata Fastighet 10 AB	Sverige	100%	100%	0	46	13 890
Striata Fastighet 11 AB	Sverige	100%	100%	0	47	13 890
Striata Fastighet 12 AB	Sverige	100%	100%	0	47	13 890
Striata Fastighet 13 AB	Sverige	100%	100%	0	47	13 890
Striata Fastighet 14 AB	Sverige	100%	100%	0	47	13 890
Striata Fastighet 15 AB	Sverige	100%	100%	0	47	13 890
Striata Fastighet 16 AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Striata Fastighet 2 AB	Sverige	100%	100%	202	63	18 502
Striata Fastighet 3 AB	Sverige	100%	100%	208	63	18 502
Striata Fastighet 4 AB	Sverige	100%	100%	202	64	18 502
Striata Fastighet 5 AB	Sverige	100%	100%	202	63	18 502
Striata Fastighet 6 AB	Sverige	100%	100%	202	63	18 502
Striata Fastighet 7 AB	Sverige	100%	100%	202	63	16 196
Striata Fastighet 8 AB	Sverige	100%	100%	202	66	15 043
Striata Fastighet 9 AB	Sverige	100%	100%	202	63	15 043
Striata Utveckling AB	Sverige	100%	100%	0	52	52
Strømsheia Bolig AS	Norge	100%	100%	-14	867	91
Sølyst AS	Norge	100%	100%	0	30	30
Taby Fastighet 1 AB	Sverige	100%	100%	0	48	42
Taby Fastighet 2 AB	Sverige	100%	100%	0	48	42
Tunveien Rekkehus AS	Norge	100%	100%	3 627	-2 197	45 689
Vassøy Utvikling AS	Norge	100%	100%	-238	842	1 622
VeiBo Bygg AB	Sverige	100%	100%	598	95 009	796
VeiBo Group AB	Sverige	100%	100%	-4	244 620	247 122
Veidekke Fastighetsutveckling AB	Sverige	100%	100%	14 973	51 875	16 696
Veidekke Næring AS	Norge	100%	100%	-12	45	64
Veidekke Villatomter AB	Sverige	100%	100%	-7 521	833	104
Vinellus Brun AB	Sverige	100%	100%	1	53	52
Vinellus Grøn Holding AB	Sverige	100%	100%	0	52	52
Vinellus Grå AB	Sverige	100%	100%	1	17 403	52
Vinellus Holding Blå AB	Sverige	100%	100%	1	53	52
Vinellus Svart AB	Sverige	100%	100%	855	8 442	52
Vinellus Vit Holding AB	Sverige	100%	100%	0	52	53
Våsterled Fastigheter AB	Sverige	100%	100%	12	19 805	1 326
<b>Sum</b>				<b>606 760</b>	<b>8 129 321</b>	<b>9 789 586</b>



## Del 4 – Årsregnskap

### NOTE 20 INVESTERINGER I TKS OG FKV

Beløp i tusen kroner	Forretningskontor	Eierandel	Regnskapsført verdi per 1.9.2020	Andel av resultat	Utbytte/ utdelinger	Regnskapsført verdi per 31.12.2020
<b>Tilknyttede selskap:</b>						
Bergsspiran AB	Sverige	25,0%	80	0	0	80
NVB Beckomberga KB	Sverige	33,3%	0	0	0	0
NVB Sköndalsbyggarna 2 AB	Sverige	33,3%	0	0	0	0
NVB Sköndalsbyggarna 2 KB	Sverige	33,4%	0	0	0	0
Nya Hovås	Sverige	33,3%	0	0	0	0
Nye Straume Sjøfront AS	Norge	33,0%	23 342	0	0	23 342
Oslo Logistikkpark Gardermoen AS	Norge	33,0%	74 734	0	0	74 734
RLV Utvikling AS	Norge	25,0%	6 802	-29	0	6 772
Rosenborg Utvikling AS	Norge	35,0%	-1 081	64	0	-1 017
Solhøgda Eiendom AS	Norge	40,0%	2 705	-54	0	2 651
Straumehagen Eiendomsutv. AS	Norge	33,0%	-18 132	-1 193	0	-19 325
Tipton Brown AB	Sverige	33,3%	0	0	0	0
Trygge Brf	Sverige	10,0%	11	0	0	11
<b>Sum tilknyttede selskap</b>			<b>88 460</b>	<b>-1 213</b>	<b>0</b>	<b>87 248</b>

Beløp i tusen kroner	Forretningskontor	Eierandel	Regnskapsført verdi per 1.9.2020	Resultat 2020	Utbytte/ utdelinger	Regnskapsført verdi per 31.12.2020
<b>Felleskontrollerte foretak:</b>						
Bergs Maskinhall AS	Norge	50,0%	1 206	-3 365	0	-2 160
Boostad Bostad Sverige AB	Sverige	50,0%	89 046	2 410	0	91 455
Borgen Næring Utvikling AS	Norge	50,0%	338	-338	0	0
Borgen Utvikling Bolig AS	Norge	50,0%	9 473	-925	-5 000	3 548
Brulandsbyen AS	Norge	50,0%	4 090	-13	0	4 077
Coates Kvartalet AS	Norge	50,0%	6	2	0	7
Convea AB	Sverige	50,0%	83 772	1 009	-31 321	53 460
D1a Utvikling AS	Norge	50,0%	1 316	571	0	1 887
Eriksbergs Intressenter AB	Sverige	50,0%	15	-5	0	9
Fastighetsaktiebolaget Postgården AB	Sverige	50,0%	7 396	-41	0	7 356
Finnes Villa AS	Norge	50,0%	-1 153	-259	0	-1 413
Frøyhagen Bolig AS	Norge	50,0%	341	-9	0	332
Hills Villastad KB	Sverige	50,0%	66 196	12 076	-10 440	67 832
Holtekjæråsen AS	Norge	50,0%	1 176	-2	0	1 175
Horneberg Utbyggingsselskap AS	Norge	50,0%	476	-110	0	366
Jernbaneveien 30 AS	Norge	50,0%	537	-13	0	524
Jutvika Utbygging AS	Norge	50,0%	22 901	-12 183	0	10 717
Kirketorget Næring AS	Norge	50,0%	2 669	326	0	2 995
Kjeller Stor Gård AS	Norge	50,0%	-185	-39	0	-224
Kvartal 33 AS	Norge	50,0%	4 804	-818	0	3 986
Lerum Brygge AS	Norge	46,0%	18 543	582	0	19 124
Lilleby Eiendom AS	Norge	50,0%	194 375	7 158	-25 000	176 533
Lillehjørnet AS	Norge	50,0%	144	-196	0	-52
Lurahammeren Bolig AS	Norge	50,0%	16 350	116	0	16 466
Lørenvangen 25 AS	Norge	50,0%	-248	248	0	0
Lørenvangen Utvikling AS	Norge	50,0%	200 891	46 392	-50 000	197 283



## NORDR

M17 Utvikling AS	Norge	50,0%	91 042	45 863	0	136 905
Middelthunet Næring AS	Norge	50,0%	20	-322	0	-303
Middelthunsgate 17 Hjemmel AS	Norge	50,0%	-6	0	0	-6
Nittedalsgaten 33 AS	Norge	50,0%	-6	6	0	0
Nærbyen Boligsalg AS	Norge	50,0%	10 533	-893	0	9 640
Nærbyen Parkering AS	Norge	50,0%	71	-121	0	-50
Nærbyen Utleiebolig AS	Norge	50,0%	1 382	-1 377	0	5
Peter Møllers vei 8-14 AS	Norge	50,0%	15 526	551	0	16 077
Portalen Bolig AS	Norge	50,0%	534	25	0	560
Ranheim Utvikling AS	Norge	50,0%	57 214	208	0	57 422
Raubekkgata 13 AS	Norge	50,0%	10 391	-6	0	10 384
Raubekkgata Eiendom AS	Norge	50,0%	14 929	-64	0	14 865
Ringeriksveien 2012 DIS	Norge	49,0%	10 143	124	0	10 267
S Trumpet Holding AB	Sverige	50,0%	58 375	20 640	0	79 016
Serenad Parkering AB	Sverige	50,0%	21	0	0	21
Sinsenveien Utvikling AS	Norge	50,0%	9 667	795	0	10 463
Sjetnan Nedre AS	Norge	50,0%	7 330	-678	-7 500	-848
Sjetnan Nedre B7/B8 AS	Norge	50,0%	2 014	-31	0	1 983
Sorgenfri Utbyggingsselskap AS	Norge	50,0%	77 983	-6 001	0	71 981
Stadionboligene Hamar AS	Norge	50,0%	382	-24	0	359
Stokkes Hage Utbygging AS	Norge	50,0%	7 941	-82	0	7 859
Strandveitsikten AS	Norge	50,0%	29 515	68	0	29 583
Straumesundet Bolig AS	Norge	50,0%	-7 424	10 270	0	2 845
Svankevigå AS	Norge	50,0%	31 733	39	0	31 772
Tromsø Bygg AS	Norge	50,0%	436	-9	0	426
Ulset Utvikling AS	Norge	50,0%	19 944	-22	0	19 923
V.I.T. Bolig AS	Norge	50,0%	38 882	-31	0	38 851
V.I.T. Eiendom AS	Norge	50,0%	31 022	-129	0	30 893
Veianorg AB	Sverige	50,0%	31 968	400	0	32 368
Veidekke Kommersielt	Sverige	50,0%	12 018	-441	0	11 578
Veifor AS	Norge	50,0%	5 761	339	0	6 101
Veitre AS	Norge	50,0%	497	-82	0	415
Vinellus Gul (Hills)	Sverige	50,0%	26	0	0	26
Åkereds Trädgårdar AB	Sverige	50,0%	-503	-849	1 874	522
Ålesund Panorama AS	Norge	50,0%	13 668	-13	0	13 655
Åstorget Bolig AS	Norge	50,0%	433	-24	0	410
<b>Sum felleskontrollerte foretak</b>			<b>1 307 937</b>	<b>120 703</b>	<b>-127 387</b>	<b>1 301 254</b>



## Del 4 – Årsregnskap

### NOTE 21 TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE PARTER

Beløp i tusen kroner	MOR 2020	KONSERN 2020
<b>Kjøp av tjenester</b>		
Husleie mv. Snarøyveien 36 AS (eid av Norwegian Property ASA)	0	424
<b>Finansinntekt</b>		
Nordr Bolig AS	6 502	6 502
Steinan Nedre Utbygging AS	507	507
Nordr Norge AS	8 894	8 894
<b>Fordringer</b>		
Nordr Bolig AS	1 655	1 655
Nordr Norge AS	3 491	3 491
Nordr Sverige AB	1 106 229	1 106 229
RC Kultur AB	2 845	2 845
Stav Panorama AS	2 317	2 317
Steinan Nedre Utbygging AS	19 713	19 713
Veibo Bygg AB	756 958	756 958
Veibo Group AB	128	128

Mellomværende og transaksjoner mellom Nordr AS og dets datterselskaper, som er nærstående parter til selskapet, er eliminert ved konsolidering og fremgår ikke av denne noten. Kjøp og salg av tjenester mellom Nordr AS og deres nærstående

partar gjøres etter forretningsmessige avtalevilkår. I hovedsak gjelder dette husleie, lønnstjenester og bruk av merkevare. Detaljer om transaksjoner mellom konsernet og nærstående parter fremgår av noten.

### NOTE 22 HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Nordrs byggeprosjekter og øvrige drift har fulgt tilnærmet normal fremdrift på tross av COVID-19 i starten av 2021 som i 2020. Det har ikke vært noen vesentlig påvirkning på konsernets

finansielle situasjon. Nordr følger COVID-19 situasjonen tett og vurderer tiltak fortløpende.

Det har ikke vært noen vesentlige hendelser etter balansedagen.



Til generalforsamlingen i Nordr AS

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Nordr AS' årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av finansiell stilling per 31. desember 2020, resultatregnskap, endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av finansiell stilling per 31. desember 2020, resultatregnskap, endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Nordr AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Nordr AS per 31. desember 2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

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



Uavhengig revisors beretning - Nordr AS



---

## *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

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

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

## *Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet*

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. 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 er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift, og på tilbørlig måte å 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 med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

(2)



Uavhengig revisors beretning - Nordr AS



### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til resultatdisponering er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 21. mai 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Thomas Fraurud  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Fraurud, Thomas Haug	BANKID_MOBILE	2021-05-21 18:06

**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.



# Adresser og kontaktinformasjon

## Nordr AS

Postboks 1110  
Førneburinger  
1307 Førnebu  
+47 45 40 90 00  
post@nordr.no

## Nordr Norge AS

Postboks 1110  
Førneburinger  
1307 Førnebu  
+47 45 40 90 00  
post@nordr.no

## Nordr Sverige AB

Box 3024  
169 56 Solna  
+46 (0) 20 22 22 66  
kundcenter@nordr.se



NORDR