



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	925 173 819
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	NORDR HOLDING AS
Forretningsadresse:	Snarøyveien 36 1364 FORNEBU

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

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:	Mats Tveit
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	09.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 18.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	2 155 000	3 339 000
Sum kostnader		2 155 000	3 339 000
Driftsresultat		-2 155 000	-3 339 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		133 000	123 000
Sum finansinntekter		133 000	123 000
Netto finans		133 000	123 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 022 000	-3 216 000
Skattekostnad	3	-445 000	-708 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 577 000	-2 508 000
Årsresultat		-1 577 000	-2 508 000
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til/fra annen egenkapital	4	-1 577 000	-2 508 000
Sum overføringer og disponeringer		-1 577 000	-2 508 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	1 152 000	707 000
Sum immaterielle eiendeler		1 152 000	707 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	2 399 500 000	2 399 500 000
Andre langsiktige fordringer		1 770 000	1 637 000
Sum finansielle anleggsmidler		2 401 270 000	2 401 137 000
Sum anleggsmidler		2 402 422 000	2 401 844 000
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l	6	15 043 000	17 198 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		15 043 000	17 198 000
Sum omløpsmidler		15 043 000	17 198 000
SUM EIENDELER		2 417 465 000	2 419 042 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	251 000	251 000
Overkurs	4	2 421 249 000	2 421 249 000
Sum innskutt egenkapital		2 421 500 000	2 421 500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	-4 075 000	-2 498 000
Sum opptjent egenkapital		-4 075 000	-2 498 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum egenkapital		2 417 425 000	2 419 002 000
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld		40 000	40 000
Sum kortsiktig gjeld		40 000	40 000
Sum gjeld		40 000	40 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 417 465 000	2 419 042 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter	3	3 201 974 000	3 799 582 000
Øvrige inntekter		46 750 000	36 150 000
Sum inntekter		3 248 724 000	3 835 732 000
Kostnader			
Prosjektkostnader		3 144 408 000	3 516 831 000
Lønnskostnader	4,5	110 406 000	164 464 000
Av- og nedskrivninger	6	10 349 000	10 272 000
Andre driftskostnader		125 095 000	185 747 000
Resultatandel fra TS og FKV	7	-233 505 000	-328 493 000
Sum kostnader		3 156 753 000	3 548 821 000
Driftsresultat		91 971 000	286 911 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		27 520 000	27 606 000
Andre finansinntekter		3 125 000	-279 000
Sum finansinntekter		30 645 000	27 327 000
Annen rentekostnad		41 587 000	83 857 000
Andre finanskostnader		83 221 000	19 273 000
Sum finanskostnader		124 808 000	103 130 000
Netto finans		-94 163 000	-75 803 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 192 000	211 108 000
Skattekostnad	8	-51 294 000	-36 920 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		49 102 000	248 028 000
Årsresultat		49 102 000	248 028 000
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til/fra annen egenkapital		49 102 000	248 028 000
Sum overføringer og disponeringer		49 102 000	248 028 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
---------------------	-------------	-------------	-------------



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	47 119 000	33 643 000
Sum immaterielle eiendeler		47 119 000	33 643 000
Varige driftsmidler			
Varige driftsmidler	6	30 219 000	54 409 000
Sum varige driftsmidler		30 219 000	54 409 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	7	1 499 625 000	1 485 929 000
Langsiktige fordringer	9	380 999 000	411 550 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 880 624 000	1 897 479 000
Sum anleggsmidler		1 957 962 000	1 985 531 000
Omløpsmidler			
Varer			
Varelager og prosjekt i arbeid	10	4 780 443 000	4 657 824 000
Sum varer		4 780 443 000	4 657 824 000
Fordringer			
Kundefordringer	9	477 720 000	557 971 000
Andre fordringer	9	658 410 000	946 660 000
Sum fordringer		1 136 130 000	1 504 631 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Betalingsmidler	11	802 291 000	1 021 123 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		802 291 000	1 021 123 000
Sum omløpsmidler		6 718 864 000	7 183 578 000
SUM EIENDELER		8 676 826 000	9 169 109 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Innskutt kapital	12	2 421 500 000	2 421 500 000
Sum innskutt egenkapital		2 421 500 000	2 421 500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		249 188 000	232 392 000
Sum opptjent egenkapital		249 188 000	232 392 000
Sum egenkapital		2 670 688 000	2 653 892 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	5	11 551 000	35 549 000
Utsatt skatt	8	380 360 000	361 939 000
Sum avsetninger for forpliktelser		391 911 000	397 488 000
Annen langsiktig gjeld			
Rentebærende gjeld	13	3 363 380 000	4 037 774 000
Annen langsiktig gjeld		128 011 000	105 269 000
Sum annen langsiktig gjeld		3 491 391 000	4 143 043 000
Sum langsiktig gjeld		3 883 302 000	4 540 531 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	821 805 000	777 486 000
Leverandørgjeld		288 743 000	195 557 000
Annen kortsiktig gjeld		1 012 288 000	1 001 643 000
Sum kortsiktig gjeld		2 122 836 000	1 974 686 000
Sum gjeld		6 006 138 000	6 515 217 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 676 826 000	9 169 109 000
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	14	3 934 116 000	4 516 409 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 594626

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 173 819
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NORDR HOLDING AS
Forretningsadresse: Snarøyveien 36
1364 FORNEBU

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap 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: Mats Tveit
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 22.07.2023



Organisasjonsnr: 925 173 819
NORDR HOLDING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	2 155 000	3 339 000
Sum kostnader		2 155 000	3 339 000
Driftsresultat		-2 155 000	-3 339 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		133 000	123 000
Sum finansinntekter		133 000	123 000
Netto finans		133 000	123 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 022 000	-3 216 000
Skattekostnad	3	-445 000	-708 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 577 000	-2 508 000
Årsresultat		-1 577 000	-2 508 000
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til/fra annen egenkapital	4	-1 577 000	-2 508 000
Sum overføringer og disponeringer		-1 577 000	-2 508 000



Organisasjonsnr: 925 173 819
NORDR HOLDING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	1 152 000	707 000
Sum immaterielle eiendeler		1 152 000	707 000
Finansielle anleggsmidler			
Investerings i datterselskap	5	2 399 500 000	2 399 500 000
Andre langsiktige fordringer		1 770 000	1 637 000
Sum finansielle anleggsmidler		2 401 270 000	2 401 137 000
Sum anleggsmidler		2 402 422 000	2 401 844 000
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l	6	15 043 000	17 198 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		15 043 000	17 198 000
Sum omløpsmidler		15 043 000	17 198 000
SUM EIENDELER		2 417 465 000	2 419 042 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	251 000	251 000
Overkurs	4	2 421 249 000	2 421 249 000
Sum innskutt egenkapital		2 421 500 000	2 421 500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	-4 075 000	-2 498 000
Sum opptjent egenkapital		-4 075 000	-2 498 000
Sum egenkapital		2 417 425 000	2 419 002 000
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld		40 000	40 000
Sum kortsiktig gjeld		40 000	40 000



Sum gjeld	40 000	40 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 417 465 000	2 419 042 000



Organisasjonsnr: 925 173 819
NORDR HOLDING AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter	3	3 201 974 000	3 799 582 000
Øvrige inntekter		46 750 000	36 150 000
Sum inntekter		3 248 724 000	3 835 732 000
Kostnader			
Prosjektkostnader		3 144 408 000	3 516 831 000
Lønnskostnader	4,5	110 406 000	164 464 000
Av- og nedskrivninger	6	10 349 000	10 272 000
Andre driftskostnader		125 095 000	185 747 000
Resultatandel fra TS og FKV	7	-233 505 000	-328 493 000
Sum kostnader		3 156 753 000	3 548 821 000
Driftsresultat		91 971 000	286 911 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		27 520 000	27 606 000
Andre finansinntekter		3 125 000	-279 000
Sum finansinntekter		30 645 000	27 327 000
Annen rentekostnad		41 587 000	83 857 000
Andre finanskostnader		83 221 000	19 273 000
Sum finanskostnader		124 808 000	103 130 000
Netto finans		-94 163 000	-75 803 000
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	8	-2 192 000	211 108 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		49 102 000	248 028 000
Årsresultat		49 102 000	248 028 000
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til/fra annen egenkapital		49 102 000	248 028 000
Sum overføringer og disponeringer		49 102 000	248 028 000



Organisasjonsnr: 925 173 819
NORDR HOLDING AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	47 119 000	33 643 000
Sum immaterielle eiendeler		47 119 000	33 643 000
Varige driftsmidler			
Varige driftsmidler	6	30 219 000	54 409 000
Sum varige driftsmidler		30 219 000	54 409 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i			
tilknyttet selskap	7	1 499 625 000	1 485 929 000
Langsiktige fordringer	9	380 999 000	411 550 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 880 624 000	1 897 479 000
Sum anleggsmidler		1 957 962 000	1 985 531 000
Omløpsmidler			
Varer			
Varelager og prosjekt i arbeid	10	4 780 443 000	4 657 824 000
Sum varer		4 780 443 000	4 657 824 000
Fordringer			
Kundefordringer	9	477 720 000	557 971 000
Andre fordringer	9	658 410 000	946 660 000
Sum fordringer		1 136 130 000	1 504 631 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Betalingsmidler	11	802 291 000	1 021 123 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		802 291 000	1 021 123 000
Sum omløpsmidler		6 718 864 000	7 183 578 000
SUM EIENDELER		8 676 826 000	9 169 109 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Innskutt kapital	12	2 421 500 000	2 421 500 000
Sum innskutt egenkapital		2 421 500 000	2 421 500 000



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		249 188 000	232 392 000
Sum opptjent egenkapital		249 188 000	232 392 000
Sum egenkapital		2 670 688 000	2 653 892 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	5	11 551 000	35 549 000
Utsatt skatt	8	380 360 000	361 939 000
Sum avsetninger for forpliktelser		391 911 000	397 488 000
Annen langsiktig gjeld			
Rentebærende gjeld	13	3 363 380 000	4 037 774 000
Annen langsiktig gjeld		128 011 000	105 269 000
Sum annen langsiktig gjeld		3 491 391 000	4 143 043 000
Sum langsiktig gjeld		3 883 302 000	4 540 531 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	821 805 000	777 486 000
Leverandørgjeld		288 743 000	195 557 000
Annen kortsiktig gjeld		1 012 288 000	1 001 643 000
Sum kortsiktig gjeld		2 122 836 000	1 974 686 000
Sum gjeld		6 006 138 000	6 515 217 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 676 826 000	9 169 109 000
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	14	3 934 116 000	4 516 409 000



Organisasjonsnr: 925 173 819
NORDR HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for øvrige foretak, se årsregnskap som filvedlegg

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Organisasjonsnr: 925 173 819
NORDR HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er avlagt i samsvar med regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge. Se notepinsipper årsregnskapet i filvedlegg

Note
4

Antall årsverk i regnskapsåret
193.00

Note
4

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	204979000.00	198856000.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	49515000.00	40931000.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	35196000.00	38781000.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	-179284000.00	-114104000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	110406000.00	164464000.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum Beløp

Note
6



Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	56733000.00	
<u>Tilgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	3668000.00	
<u>Avgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	19858000.00	
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	40543000.00	
<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	10323000.00	
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	30219000.00	
<u>Årets av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	10349000.00	

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Note

7

Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

<u>Investering</u>	<u>Inng.balanse</u>	<u>Inntektsf.res</u>	<u>Andre endr.</u>	<u>Utg. balanse</u>
Investering i TKS	1485929000.00	233505000.00	-219809000.0	1499625000.0
og FKV			0	0

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld



Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	83300000.00	73256000.00
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>

Kortsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

Note

0

Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt
361194000.00

Mer om fordringer

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

13

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler
4185185000.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler
4780443000.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført
3934116000.00

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld



Til generalforsamlingen i Nordr AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordr AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



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

Oslo, 22. mai 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Fraurud
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning Nordr AS

Signers:

Name	Method	Date
Fraurud, Thomas Haug	BANKID	2023-05-22 14:58

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



NORDR

Innholdsfortegnelse

Vi er Nordr	s. 4
Kommentar fra konsensjefen	s. 5
Forretningsbeskrivelse	s. 7
Tomtebank	s. 8
Kapitalstruktur og finansiering	s. 9
Styrets årsberetning	s. 10
Resultatregnskap	s. 14
Balanse	s. 15
Kontantstrømpoppfylling	s. 16
Endringer i egenkapital	s. 17
Noter til årsregnskap	s. 18
Note 1 Generell info	s. 18
Note 2 Regnskaps- og konsolideringsprinsipper	s. 18
Note 3 Segmentinformasjon	s. 22
Note 4 Lønns- og personalkostnader	s. 23
Note 5 Pensjon	s. 24
Note 6 Varige driftsmidler	s. 26
Note 7 Investeringer i TKS og FKV	s. 27
Note 8 Skatt	s. 30
Note 9 Kundefordringer, andre fordringer og andre anleggsmidler	s. 32
Note 10 Varelager (Eiendom)	s. 32
Note 11 Likvide midler	s. 33
Note 12 Aksjekapital	s. 33
Note 13 Rentebærende gjeld	s. 34
Note 14 Betalingsforpliktelser og garantier	s. 35
Note 15 Aksjer i datterselskaper	s. 36
Note 16 transaksjoner med nærstående parter	s. 44
Note 17 Hendelser etter balansedagen	s. 45
Årsregnskap 2022 Nordr Holding AS	s. 46

NORDR

Vi er Nordr

Nordr er en av Nordens største boligutviklere. Stockholm, Gøteborg, Malmø, Oslo, Bergen, Trondheim og Stavanger er våre kjerneområder. Der setter vi vårt preg på byene ved å utvikle og bygge bærekraftige boliger med god beliggenhet og solide kvaliteter. I dag er vi 193 ansatte i Nordr som forvalter 29 prosjekter med 2 940 (2 361) enheter under bygging, samt en solid og langsiktig portefølje bestående av 136 prosjekter med 17 169 (14 483) boliger under utvikling.

Nordr er et aksjeselskap med hovedkontor i Bærum og virksomhet i de største byene i Norge og Sverige. Virksomheten drives gjennom selskapene Nordr Sverige AB og Nordr Norge AS.

Med lønnsomhet og bærekraft i fokus, kjøper, regulerer og utvikler Nordr boliger som er litt bedre og litt smartere. Boliger som vi er stolte over.

Virksomheten har sitt utspring i Væisdalke Eiendom og vi har siden 1990-tallet utviklet og bygget ti-tusenalls boliger i Sverige og Norge. I 2020 ble vi skilt ut fra Væisdalke og eies i dag av et konsortium bestående av Fredensborg AS, Fredensborg Bolig AS, Norwegian Property AS og UNION Real Estate Fund III Holding AS.

Nordr er en markant og tilstedeværende aktør i markedet. Vi bygger smarte, solide og bærekraftige boliger som alltid gir litt mer enn forventet. Vi tilstreber å gjøre det enkelt for kundene å kjøpe bolig av Nordr. Vi bygger boliger med sjel og særpreget i et marked som stadig får mindre av begge deler - boliger som fungerer like bra utenfor husets fire vegger som på insiden. Vi bygger for å bidra til levende, trygge og gode nabolag.

I Nordr har vi funnet et navn som symboliserer de verdien vi står for: omtenksum, engasjert og langsiktig.

OMSETNING	ÅRSRESULTAT	ENHETER I TOMTEBANK	ENHETER UNDER PRODUKSJON
3 249	49	14 483	2 361
NOK MILLIONER	NOK MILLIONER	NETTO ENHETER	NETTO ENHETER

* Der brutto enheter eller salg oppgis i rapporten, menes 100% av enheter i helsete og delsete prosjekter, mens netto enheter er justert for Nordr sin eteand.

NORDR



Kommentar fra konsernsjefen

NORDR

2022 ble et godt og innholdsrikt år for Nordi-konsernet.

I et utfordrende boligmarked, spesielt i andre halvår, overvaskerte Nordi Norge med 591 solgte boliger til en verdi av NOK 3,419 millioner, det beste salgsresultatet noensinne. Selv ifølge kvartal, da salget stoppet helt opp for mange boligviklere, solgte den norske virksomheten 131 boliger til en verdi av NOK 692 millioner. Denne skyldes en kombinasjon av gode prosjekter, målrettet salg- og markedsføringsarbeid og mange dygtige ansatte. Nordi Norge oppnådde i tillegg viktige milepæler med kjøp av 640 nye enheter til tomtebanken.

Det svenske boligmarkedet stoppet tidligere enn det norske, og allerede på våren 2022, markert vi oss mer avventende svenske boligkjøpere. Nordi Sverige har også markert godt hvor utfordrende og uforutsigbare og uforutsigbare reguleringsprosesser kan være, noe som førte til vesentlig færre salgsstartere i Sverige. Salget endte på 344 enheter til en verdi av SEK 1765 millioner. Det er et resultat vi ikke kan si mange dyktige medarbeidere i et år med store omsiflinger og omorganisering av den svenske virksomheten. Disse endringene har gjort oss bedre rustet for fremtiden.

Samtall solgte konsernet 935 boliger for NOK 5,091 millioner, hvilket plasserer oss blant de tre største kommersielle boligviklere i Norden.

Av andre gode nyheter fra 2022 er ansettelsen av Biljana Persson som ny leder for Nordi Sverige. Biljana er en av eiendomsbransjens mest velrenommerte ledere med lang erfaring, senest fra stilling som administrerende direktør i det berømte eiendomsaktøret Kingstaden/Castellum. Biljana tiltrådte stillingen i august, og vi sat allerede resultatene av godt lederskap.

Underne ble også en del av Nordi i august. Det har vært en stor glede å lære ansatte og selskaper å kjennegjennom disse månedene. Som en strukturert person med sans for orden er det godt å komme til et gjennomstruktureret selskap med så mye kompetanse, tillegg til engasjerte og offensive eiere. Det er lenge siden jeg har smilt så bredt på jobben hver dag.

Nordi fortsetter arbeidet med å ta en posisjon som den ledende boligvikleren innen bærekraft. Konsernets og styrte beslutning om å videreføre bærekraftmålene med de økonomiske målene viser at vi mener alvor med vår bærekraftarbeid. Vi vurderer klimarisiko i alle prosjektene våre, bærekraft- (K)Planen er en integrert del av økonomi rapporteringen, og klimaregnskapet (CO₂) viser at vi ligger godt foran målene i Parisavtalen fra 2015. Nordi skal til enhver tid ligge i forkant av regulatoriske endringer for å unngå overraskelser og store implementeringskostnader knyttet til det grønne skiftet.

Nordi er et selskap som verdsetter langsiktige relasjoner.

NORDR

Forretningsbeskrivelse

Nordi er en ledende skandinavisk boligutvikler 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:

Nordi 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 Nordi skal gi våre eiere en bedre risikjustert egenkapitalavkastning enn hva tilsvarende selskaper i vår bransje klarer. Dette gjør vi gjennom å skape gode og forutsigbare årlige resultater fra drift, en konsernstrem som skaper ubetydeligheter og kontinuerlig verdøkning av selskaps potensiale gjennom god prosjektutvikling.

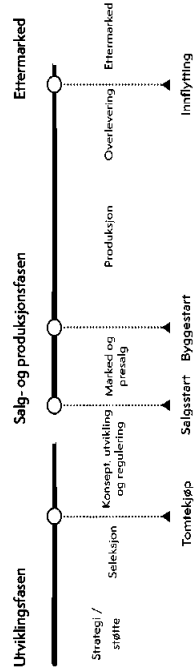
Nordis strategi er å utvikle store, komplekse og bærekraftige boligprosjekter i og rundt de største vekstområdene i Norge og Sverige. Som industriell boligutvikler har vi et langsiktig perspektiv på vår tilstedeværelse. Dermed kan vi også tilby kundene våre en trygghet for at vi til slutt gjennom hele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

Nordi har ingen egen entreprenørvirksomhet, men er grunnleggende opprettet av å involvere intern og ekstern gjennomføringskompetanse på et tidlig tidspunkt slik at viktige risikofaktorer er avklart allerede på et tidlig stadium i kjøps og utviklingsprosessen. Alle prosjekter utvikles i totalentreprise.

Nordis boligutvikling har hovedvekt på blokkleiligheter og tilhørende næringsvirksomhet. Vi dekker hele verdikjeden fra kjøp og regulering av tomter, prosjektutvikling, salg og ettermarkedsfasen for våre leiligheter. Vår virksomhetsstyring er standardisert og transparent. Dette gjenspeiler seg i vår prosjektorganisasjon og i solgte systemverdier.

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

Nordis verdikjede



NORDR

Tomtebank

Nordis tomtebank er grunnlaget for fremtidig verdiskapning i selskapet. Tomtebanken er bygget opp gjennom målrettede transaksjoner over lang tid. Per 31. desember 2022 kontrollerte Nordr en tomtebank på 17 069 brutto enheter (14 483 netto) fordelt på 11 297 enheter i Sverige (10 078 netto) og 5 872 enheter i Norge (4 406 netto).

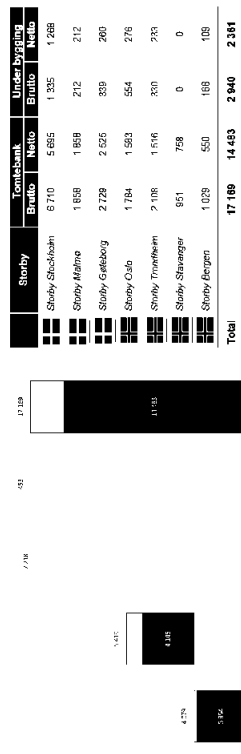
Tomtebanken er kontrollert gjennom en kombinasjon av egne tomter og opsjoner på kjøp av tomter. I Sverige er hovedvekten på opsjoner, både med private og kommuner som motpart, der kommunale markeringer utgjør den største andelen. Normalt vil Nordr utøve opsjoner og betale for tomtene sammenhengende med endelig regulering og byggestart. I Norge er den største andelen av tomtene eier.

Per 31. desember 2022 hadde Nordr 2 940 enheter (2 361 netto) under bygging. Av disse var 477 enheter boliger for utleie som er solgt i tre-løp (flyresistenter).

EKSTERN VERDIVERDIERING AV TOMTEBANKEN
 Nordr gjennomfører en systematisk verdurdering av tomtebanken to ganger per år: 30. juni og 31. desember. I Sverige gjennomføres verdurderingen av Cushman & Wakefield og i Norge av DNB. Vurderingene er basert på gjeldende markedsforutsetninger.

Nordis ledelse har vurdert de viktigste forutsetningene for verdurderingen av hver enkelt eiendom, herunder størrelse, lokasjon, reguleringsstatus, utviklingspotensial og sannsynlig tidsløp frem til realisasjon.

Per 31. desember 2022 viste den største verdurderingen 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.



Nordis andel

NORDR

Kapitalstruktur og finansiering

Nordis foretningmodell er kapitalintensiv og tilgang på kapital er en vesentlig suksessfaktor for selskapet. En god soliditet er viktig for å sikre tilgangen til fremmedkapital. Nordis viktigste kilder til likviditet er kontantstrøm fra drift og lån hos eksterne långivere basert på et selskaps kjøper og enkelte utviklingsprosjektene med attraktiv bellegninger og evner å skape ytterligere merverdier gjennom god reguleringsarbeid, utviklingsarbeid og salg.

Nordr finansierer tomtebanken med en kombinasjon av egenkapital og fremmedkapital. Per 31. desember 2022 er tomtebanken finansiert med lån i bank på NOK 1 841 millioner.

Nordr inngikk i 2021 en juridisk bindende avtale hvor selskapet på en postfølge med fem eiendommer ble overført til DNB Livsforsikring og sikret samtidig en opsjon på å kjøpe eiendommene tilbake i løpet av en periode på 8 år fra 2021. Opsjonen innebærer at Nordr har en rett, men ikke en plikt, til å kjøpe eiendommene tilbake til en pris lik salgsprisen pluss utviklingskostnader som er av eiendommens har bekræftet. Nordr betaler en årlig premie i opsjonens løpende. Eiendommene og forpliktelser som oppstår, dersom Nordr velger å tiltre opsjonen er balanseført i Nordr.

I Norge finansieres byggeprosjekter i all hovedsak med byggelån i selskaps banker. I forbindelse med oppkjøpet av Nordr i 2020 etablerte Nordr en byggelånsstruktur på totalt NOK 1 713 millioner. I løpet av 2022 er rammen redusert til NOK 377 millioner som ble betalt tilbake i januar 2023 og fasiliteten er avsluttet. Tillegg er det trukket NOK 484 millioner i andre byggelån for heldekkende bolig- og næringsprosjekter i Norge.

I Sverige selger Nordr boliger gjennom Bostadsstiftelser (BSF) som etableres i forkant av byggestart på respektive prosjekt. Boligbyggingen i BSF er finansiert med en kombinasjon av egenkapital og gjentatt fra Nordr og byggefinansiering i bank. Disse byggefinansieringene er ikke løst på Nordis balanse.

I Norge og Sverige bygger Nordr boliger i samarbeid med andre gjennom felleskontrollerte virksomheter (FKV) og tilknyttede selskap (TS). Nordr sine FKV og TS regnskapsføres etter egenkapitalmetoden og finansieres på selvstendig basis gjennom tomtebank og byggelån.

Nordr har en kapitalaktiv foretningmodell med formål å sikre en god risikojustert 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 2022 hadde Nordr NOK 802 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.

Lånebasist	Ramme		Lånebalanse		Løpetid
	MNOK	540	MNOK	540	
Tomtelån Norge	MNOK	1 301	MNOK	1 301	8-12 måneder
Tomtelån Sverige	MNOK	1 393	MNOK	822	8 måneder
Byggelån	MNOK	3 734	MNOK	2 663	Til ferdigstillelse
Totalt					



NORDR

INTRODUKSJON

2022 var et utfordrende år, preget av et ustabil makrobilde som følge av etterdønninger etter Covid-19, inflasjon og krig i Ukraina. Dette ledet til høyere renter og et uforutsigbart utvalg av nye boliger. Nordr har midlertidig menøvert i godt og lykkes spesielt i i, hakt med å fremskynde flere prosjekter.

Som en ledende boligutvikler i Skandinavia søker selskapet å ta store posisjoner i de voksende storbyene i Norge og Sverige. Selskapet har oppriethadri en høy andel boliger i produksjon gjennom året.

I 2022 solgte Nordr totalt 935 boliger til en samlet verdi av NOK 5,1 milliarder. Nettsalget, det vil si inngåtte salgskontrakter justert for Nordis eieandel i samarbeidsprosjekter, ble 685 boliger til en verdi på NOK 3,6 milliarder. Det høye salget er med på å legge et godt grunnlag for selskaps videre utvikling i årene fremover.

I 2022 investerte Nordr totalt 1,379 boliger (1,002 netto) og det ble innført 1,642 boliger (1,299 netto). Ved å avsluttet hadde selskapet 2,938 boliger i produksjon (2,358 netto) til en verdi av NOK 19 milliarder (NOK 11,6 milliarder netto), med en salgsgrad på 74 % / 76 % netto.

Med en egenkapitalandel på 30,8 prosent og en betydelig høyere verdjustert egenkapital, samt solid likviditet, har Nordr en god finansiell posisjon.

MARKEDSSITUASJON

Ved inngangen til 2022 var aktiviteten i boligmarkedet normalt god i Norge. Dette svekkes seg imidlertid gjennom året og samlet boligprisutvikling i Norge endte med en økning på 1,5 %.

Det norske markedet i de voksende storbyene er fortsatt preget av høy utfylling og undertilgjende stor etterspørsel etter boliger. Dette ble ytterligere forsterket av Norge opplevde den høyeste innvandringen noensinne.

Reguleringstiden for nye boliger forsetter å øke i de store byene og et generelt uforutsigbart kostnadsbilde for entreprenørene har ført til dårligere økonomi i mange boligprosjekter. Samlet sett har dette medført at færre boligprosjekter har kommet ut i markedet.

Markedet for nye boliger i Sverige startet også normalt for året 2022, men opplevde etter hvert en betydelig svekkelse med en samlet nedgang i leilighetsprisen med ca 10 %. Selv om den underliggende etterspørselen i de store byene er uendret, så medfører usikkerheten knyttet til makrobildet at kundene er avventende og det er ikke forventet at dette vil endre seg før mot slutten av 2023.

I Sverige økte rentene kraftig gjennom året, noe som førte til betydelig økning av felleskostnadene i bostadsrättsforeningene. Nordr velger som en konsekvens av dette å innføre en renteseranti for å bidra til større forutsigbarhet for kundene. Erfaringen er at dette er et tiltak som har bidratt til flere salg gjennom året.

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Resultatregnskapet beskriver perioden fra 1. januar til 31. desember. Forståelse er gjengitt i parentes.

Driftsinntekter

Konsernets driftsinntekter for 2022 var NOK 3 249 millioner (NOK 3 836 millioner).

Driftskostnader

Konsernets driftskostnader for 2022 var NOK 3 390 millioner (NOK 3 877 millioner) der prosjektkostnader utgjorde NOK 3 144 millioner (NOK 3 516 millioner).

Andel av resultat fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper

Konsernets andel av resultat etter skatt fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper var NOK 234 millioner (NOK 328 millioner) der norske selskaper stod for majoriteten av resultatet.

Driftsresultat

Konsernets driftsresultat i 2022 var NOK 92 millioner (NOK 287 millioner).

Finansielle poster

Netto finansielle poster i konsernet var NOK -94 millioner (NOK -76 millioner), hensynsrett aktiverte finanskostnader.

Resultat før skatt

Nordis resultat før skatt i 2022 var NOK -2 millioner (NOK 211 millioner).

Kontenstrøm

Konsernets netto kontenstrøm fra operasjonelle investeringer og finansieringsaktiviteter dekker perioden 1. januar til 31. desember. Netto kontenstrøm fra operasjonelle aktiviteter avviker fra driftsresultat hovedsakelig fordi driftsresultatet inkluderer resultatandel fra tilknyttede selskap og felles kontrollert virksomhet som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden. Netto endring i investeringsaktiviteter skyldes hovedsakelig inn-/utbetalinger ved kjøp/salg/utdelinger fra tilknyttede og felleskontrollerte selskaper.

Ved å avsluttet hadde konsernet NOK 802 millioner i likvide midler (NOK 1021 millioner).

Finansiering og gjeld

Konsernet har per 31. desember 2022 en rentebærende gjeld på NOK 4 185 millioner (NOK 4 815 millioner). Konsernets gjeld består hovedsakelig av byggeskuld og ulikkes fastlåst som ble trukket opp i forbindelse med ervervet i 2020. Nordr inngikk i 2021 en juridisk bindende avtale hvor selskapet på en portefølle på fem etendommer ble overført til DNB Livsforikning og sikret samtidig en langsiktig opsjon på å kjøpe etendommene tilbake til samme pris med tillegg av eventuelle utviklingskostnader finansiert av DNB Livsforikning. Etendommene og forpliktelsen som oppstår dersom Nordr velger å tilføre opsjonen er balanseført i Nordr. I 2022 er to av de fem etendommene kjøpt tilbake fra DNB Livsforikning.

Styrets årsberetning



NORDR

Nordr har låneengasjement med ulike nordiske banker i en rekke fellekskontrollerte selskaper som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden. Bostadsstiftelsene har søkt om Nordr i Sveitje. I forbindelse med utviklingsprosjekter, tar opp byggeskinn i forbindelse med finansiering av byggeprosjektet. Disse lånene vises ikke i konsernets balanse da Nordr ikke har eierskilder i Bostadsstiftelsene. Selvfølgelig er inkludert i annen korrisiklig gjeld og annen langsiktig gjeld.

Forutsetning for fortsatt drift
I henhold til regnskapslovens paragraf 3-3a bekrefter styret at grunnlaget for fortsatt drift er tilstede. Årsregnskapet for 2022 er utarbeidet i samsvar med dette.

Morselskapet Nordr Holding AS
Morselskapet hadde ingen driftsmattekrter hverken i 2022 eller 2021 og et driftsresultat på NOK -2 millioner i 2022 (NOK -3 millioner). Resultatet for året var NOK -2 millioner (NOK -3 millioner).

Utbytte
Det er ikke foreslått noe utbytte for 2022.

RISIKOSTYRING
Styret i Nordr har en bevisst og aktiv forholds til risikohåndtering og risikostyring. Selskapet har etablert systemer for å måle, vurdere og begrense de ulike formene for risiko selskapet er utsatt for gjennom an virksomheter til et akseptabelt nivå.

Det er tegnet styresvarsforplikting i Nordr-konsernet. Ansvarsforsikring dekker det rettslige ansvaret som styret eller ledelsen kan pådra seg, basert på deres tidligere, nåværende og fremtidige handlinger og unnlatelser knyttet til konsernet.

Som bollekviljer er Nordr eksponert for ulike former for risiko knyttet til kjøp og utvikling av tomter, regulering, salg og gjennomføring av bolig- og næringsprosjekter. Utvalgt av selskaps klyps-, selgs- og utviklingsaktiviteter kan påvirke selskaps virksomhet og økonomiske stilling. I tillegg har Nordr et strategisk fokus på risiko knyttet til endringer i klimaat og bymessige 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 selskapsstrategi.

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

MARKEDSRISIKO
Boligsektorsvakselen påvirkes av en lang rekke faktorer, både på mikro- og makronivå. Befolkingsvekst, sysselsetting, lønnsvekst, svingninger i dei generelle rentenivåer, og vesentlige endringer i andre økonomiske variabler der mulige boligkjøpere naturlig måtte ha eksponering kan påvirke boligsektorsvakselen. Endringer i boligsektorsvakselen vil videre kunne påvirke Nordr's muligheter til å selge boliger til forutsatte priser og i henhold til planer om fremdrift for selgs- og byggestruer og ferdsilsfelleker. Dessom selskapet blir kvare enn forventet grunnet endringer i markedsforhold, vil planlagt utbygging kunne bli utsatt.

NORDR

I valutakurser og i hovedsak sammenfallende valuta mellom salg, produktionskostnader, eiendeler og ekstern finansiering er konsernets valutarisiko vurderet til å være begrenset. Selskapet har per 31. desember ikke inngått valutarisikingsavtaler.

Reinterisiko
Endringer i markedsventer i Sveitje og Norge vil ha betydning for konsernets finansmeder og kontantstrøm, og vil kunne påvirke verdikremingen av selskaps eiendeler. Nordr har i 2022 valgt å innføre en rentegjensatt overfor utvalgte bostadsstiftelsene for å skape forutsigbarhet for foreningens renteutgifter. Nordr kompenserte foreningene dersom rentenivået på lånet til foreningens overstiger et fast rentenivå. Samtidig har Nordr kjøpt en rente-cap hos en finansieringsstiftelse som medfører at Nordr får kompensert dersom renten overstiger et skilt nivå.

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
Nordr's likviditetsstyring bygger på at selskapet til enhver tid skal ha tilstrekkelige likvide midler tilgjengelig til å møte konsernets forpliktelser. Selskapet overvåker kontinuerlig prognoser og faktiske kontantstrømmer.

Styret mener at konsernet har en balansert eksponering mot finansiel- og likviditetsrisiko ved utgangen av året. Beholdningen av konsernt og kontantekvivalenter i Nordr (NOK 1 021 millioner) ved utgangen av 2022.

Det henvises for øvrig til tidligere punkt vedrørende finansiering og likviditetsrisiko for en oversikt over løst, forfall og lånebetingelser.

Klimarisiko
Klimarendringer og klimapolitikk forandrer samfunnet og økonomien. Særlig høyere ekstremvær, flom og tørke kan gjøre stor skade på natur og infrastruktur, som bygninger og veier. Samtidig vilter etterspørselen etter grønne produkter og tjenester kraftig som følge av strengere myndigheteskrev og introduksjon av teknologi som åpner nye muligheter for å redusere klimagassutslippene.

For Nordr innebærer klimarendringene og myndighetenes tiltak risiko, ider ekstremvær kan føre til at utviklingsmulighetene for prosjekter i Nordr's tomtebank kan endres, og tilfakene for å redusere klimagassutslipp kan innebære endrede lønnevilkår for virksomheten.

Selskapet har en bevisst tilnærming til klimarisiko og har gjennomført en fullstendig klimarisikovurdering med utgangspunkt i dobbelvsenslighet i henhold til retningslinjene fra TCFD (Task Force on climate related Disclosures) og kravene i EU-aksjonen. Nordr bruker styringsstrukturer for å sikre et risiko av vurderer for kjøp av nye tomter og kontinuerlig gjennom plan- og reguleringsprosesser.

AKSJONÆRINFORMASJON

Nordr's tre største aksjonærer er Fredensborg AS og Fredensborg Bolig AS gjennom FBB VE AS med en eierandel på 42,4 %, Norwegian Property ASA gjennom NPRO Holding AS med en eierandel på 42,4 % og Union Real Estate Fund III Holding AS med en eierandel på 15 %.

REDEGJØRELSE FOR SAMFUNNSANSVAR
Herunder iverksett og åpenhets over- i henhold til regnskapslovens paragraf 3-3c FØLGER I BÆREKRAFTSRAPPORTEN.

GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling avholdes i juni 2023.

22.05.23

Styret i Nordr Holding AS

Bent Oustad
styremedlem

Bjørn Henningsen
styremedlem

Håvard Rønning
styreleder

Tollef Svanenud
styremedlem

Nils-Walter Tollefsen
styremedlem



NORDR

Resultatregnskap

For perioden 1. januar - 31. desember

Beløp i tusen kroner	Note	2022	2021
Salgsinntekter	3	3 201 974	3 799 582
Øvrige inntekter		46 750	36 150
Sum driftsinntekter		3 248 724	3 835 732
Prosjektkostnader		-3 144 408	-3 516 831
Lønnskostnader	4,5	-110 406	-164 464
Andre driftskostnader		-125 095	-185 747
Av- og nedskrivninger	6	-10 349	-10 272
Sum driftskostnader		-3 390 258	-3 877 314
Resultatandel fra TS og FKV	7	233 505	328 493
Driftsresultat		91 971	286 911
Renteinntekter		27 520	27 606
Andre finansinntekter		3 125	-279
Sum finansinntekter		30 645	27 327
Rentekostnader		-41 587	-83 857
Andre finanskostnader		-83 221	-19 273
Sum finanskostnader		-124 808	-103 130
Netto finansposter		-94 163	-75 803
Resultat før skatt		-2 192	211 108
Skatteskotnad		51 294	36 920
Årsresultat		49 102	248 028
Disponering			
Avsatt konsernbidrag		0	0
Avsatt utbytte		0	0
Avsatt til/ fra annen egenkapital		49 102	248 028
Sum disponering		49 102	248 028

14

NORDR

Balanse

Per 31. desember 2022

Beløp i tusen kroner	Note	2022	2021
Utsatt skattefordel	8	47 119	33 643
Varierte driftsmidler	6	30 219	54 409
Investering i TKS og FKV	7	1 499 625	1 485 929
Langsiktige fordringer	9	380 999	411 550
Anleggsmidler		1 957 962	1 985 531
Varelagre og prosjekt i arbeid	10	4 780 443	4 657 824
Kundefordringer	9	4 77 720	557 971
Andre fordringer	9	658 410	946 660
Beholdningsmidler	11	802 291	1 021 123
Omløpsmidler		6 718 864	7 183 578
Sum eiendeler		8 676 826	9 169 109
Innskutt kapital	12	2 421 500	2 421 500
Annen egenkapital		249 188	232 392
Egenkapital		2 670 688	2 653 892
Pensjonsforpliktelse	5	11 551	35 549
Utsatt skatt	8	380 360	361 939
Renteberende gjeld	13	3 363 380	4 037 774
Annen langsiktig gjeld		128 011	105 269
Langsiktig gjeld		3 883 302	4 540 531
Gjeld til kreditfinnstasjoner	13	8 21 805	777 486
Leverandørgjeld		288 743	195 557
Betalbar skatt	8	0	0
Annen kortsiktig gjeld		1 012 288	1 001 643
Kortsiktig gjeld		2 122 836	1 974 686
Sum egenkapital og gjeld		8 676 826	9 169 109

22.05.23
Styret i Nordr Holding AS

Arvid Kvernberg
Håvard Rønning
styrelleder

Bjørn Hemmingsen
Bjørn Hemmingsen
styremedlem

Bent Oustad
Bent Oustad
styremedlem

Nick Waller
Nick Waller
styremedlem

Tollef Sverkerud
Tollef Sverkerud
styremedlem

15



NORDR

Kontantstrømpoppstilling

For perioden 1. januar – 31. desember

Beløp i tusen kroner	Note	2022	Konsern 2021
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skatt		-2 192	211 108
Betalt skatt		0	-49 816
Avskrivninger		10 349	10 272
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og fellesskollerte foretak		-233 505	-328 493
Endring i varebeleg (lånendring)		-122 619	504 635
Endring i kundefordringer og leverandørgjeld (netto)		95 956	-88 579
Endring i øvrig arbeidskapitaleiendeler		31 228	-234 037
Endring i øvrig arbeidskapitalgjeld		14 673	-6 692
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-206 110	18 416
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter			
Innbetaling ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		16 832	0
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-3 668	-25 126
Innbetalinger ved avgang av virksomheter og debitorselskaper, fratrukket kontanter avhendet		278 116	1 124 041
Utbetalinger ved tilgang av virksomheter og debitorselskaper fratrukket kontanter overtatt		-302 188	-775 911
Innbetalinger ved avgang av tilknyttede selskaper og fellesskollerte foretak		19 894	85 426
Utbetalinger ved tilgang av tilknyttede selskaper og fellesskollerte foretak		-1 940	-170 720
Innbetalinger ved avgang av andre investeringer og tilbakebetaling av lånefordringer		602 723	0
Utbetalinger ved tilgang av andre investeringer og lånefordringer		-192 420	-348 130
Utbyste og utdelinger fra tilknyttede selskaper og fellesskollerte foretak		90 660	295 882
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		508 009	185 462
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter			
Innbetaling fra opptrekk av gjeld		834 538	2 741 596
Nedbetaling av gjeld		-1 322 963	-2 762 637
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-488 425	-21 041
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter		-32 306	-107 013
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-186 526	182 837
Kontanter og kontantekvivalenter per 1. januar		1 021 122	945 298
Kontanter og kontantekvivalenter per 31. desember		802 290	1 021 122

16

NORDR

Endringer i egenkapital

Per 31. desember 2022

Beløp i tusen kroner	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1.2021	251	2 421 249	232 392	2 653 892
Årets resultat	0	0	49 102	49 102
Kapitalforhøyelses/kapitalnedsettelse	0	0	0	0
Avsett utbytte	0	0	0	0
Omrøgningsdifferanser	0	0	-32 306	-32 306
Egenkapital 31.12.2021	251	2 421 249	249 188	2 670 688

17



NORDR

Noter til årsregnskap

Noter til konsernregnskaper for perioden 1. januar – 31. desember

NOTE 1 GENERELL INFO

Årsregnskaper har blitt avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapspraksis i Norge.

Nordt Holding AS ("selskapet") og dets datterselskaper (samt "konsernet") har som hovedaktivitet å utvikle og selge boliger og tilhørende næringsleiligheter.

Selskapsregisteret for næringsadresse er Snelvøyveien 36, 1364 Torshov.

NOTE 2 REGNSKAPS- OG KONSOLIDERINGSPRINSIPPER

1. GENERELLT
Årsregnskaper er avlagt i samsvar med regnskapslov og god regnskapspraksis i Norge gjeldende pr. 31. desember 2022.

1.1 Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemmes til verdi på og bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er utsett klassifisert som omløpsmidler.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdiføllere forventes å ikke være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominell motpart beløp på etableringsdagspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominell motpart beløp etableringsdagspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renevaluering.

2. KONSOLIDERING

Konsernregnskaper inkluderer Nordt Holding AS og selskaper som Nordt Holding AS har bestemmende innflytelse over.

Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50 % av aksjene i selskaper, og konsernet er i stand til å utøve faktisk kontroll over selskaper. Minoritetsinteresser inngår i konsernets egenkapital. Transaksjoner og mellomværende mellom selskaperne i konsernet er elimineret. Konsernregnskaper er utarbeidet etter ensartede prinsipper, hvor datterselskaper omarbeider regnskapsoppgifter som mottaselskaper.

Konsernregnskaper viser konsernets økonomiske stilling når konsernselskaperne betraktes som en regnskapsmessig enhet. Selskaper der mottaselskaper har bestemmende innflytelse konsolideres. Datterselskaper blir konsolidert fra det tidspunkt kontrollen er overført til konsernet (oppkjøpsdagspunktet) og

NORDR

og innregnes i resultatet på linjen Øvrige gevinstar (tap), netto.

3. BRUK AV ESTIMATER

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

Eiendomsutviklingsprosjekter er klassifisert som varelagere i samsvar med NKS 1. Varelagere består av råtomter, prosjekter under utvikling og ferdigutviklede enheter, og måles til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi. Netto realisasjonsverdi er estimert salgspris i ordinær virksomhet fratrukket estimerte utgifter til ferdiggjørelse og estimerte salgskostnader. Ved fastsettelse av netto realisasjonsverdi vurderer ledelsen viktige faktorer som er relevante for verdsettelsen, herunder økonomiske faktorer som verdsettelsen, har under økonomiske faktorer som økonomisk utvikling, godkjennelser fra myndigheter, byggekostnader og prosjekts progresjon. Høytlig, inkonkret ledesteem rapporter fra eksisterende verdirevisjonsrapporter for å analysere eiendomsverdi eller for å undersøke selskaps egne anslag. Endringer i forholdene og ledelsens vurderinger og forutsetninger vil resultere i endringer i estimert netto realisasjonsverdi.

4. FUNKSJONELL VALLUTA OG PRESENTASJONSVALLUTA

(a) Funktionell valuta og presentasjonsvaluta
Funktionell valuta for foretak som inngår i konsernet er den valutaen som benyttes i det primære økonomiske miljøet hvor foretaket driver virksomhet. Konsernregnskaper er presentert i NOK, som også er mottaselskaps funksjonelle valuta.

(b) Transaksjoner og balanseposter

Ved utarbeidelse av de enkelte selskapers regnskap blir transaksjoner i en annen valuta enn selskaps 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 balanse dagen.

5. SEGMENTINFORMASJON

Datterselskaper rapporteres i samsvar med den interne rapporteringen til administrerende direktør og ledelsesgruppen. Denne gruppen er administrerende direktør og ledelsesgruppen vurderer innføyningen til datterselskaperne. Den interne rapporteringen anvender løpende avgrensningsmetode for inntekter og varkostnader, hvor fullføringsgraden beregnes ved å ta utgangspunkt i pågående kostnader i forhold til total estimerte kostnader multiplisert med salgsgrad. Driftsinntekter etter løpende avgrensning inkluderer også et beregnet forlønestelemant.

6. INNTEKTSFØRING

(a) Salg av bolig

Boligprosjekter gjelder oppføring av boliger i egen regi for salg. Et boligprosjekt består av mange enheter og selges fortløpende i løp, under og etter oppføring av boligene. Inntektsføring av innførte salgskostnader skjer i takt med beregnet fremdrift (fullføringsgraden). Fullføringsgraden beregnes som en funksjon av selvgjort og produsert utgjør. Produktprosjedene estimeres basert på estimat på prosjektens ferdiggjørelsesgrad. Salgsgraden beregnes som verdien av solgte kontrakter i forhold til forventede totale salgsmidler for prosjekter. Det gjøres avsetning for usikkerhet, garantiforbud og lignende. For prosjekter som forventes å gå tap, er hele løpet resultatført.

(b) Salg av næringsleiligheter

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

(c) Salg anleggsmidler og utviklingsleiligheter

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 inntreffer dermed når tjenesten er levert. Dette er hovedsakelig forretningsmessige og prosjektrelaterte til samarbeidsselskaper. 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 sikt salg. Varelagere omfatter dermed tomter, eiendommer for videre salg, eiendommer under utvikling og ferdigutviklede enheter som ikke er solgt. Varelagere vurderes til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi.

Anskaffelseskost omfatter alle utgifter ved kjøp, oppføringskostnader og andre pågående utgifter ved å legge grunnlaget til deres nåværende tilstand.

Oppføringskostnader inkluderer både direkte og indirekte kostnader, som kostnader til prosjektutvikling, entreprenorskost, forarbeidskost, salgskostnader, prosjektledelse og finanskostnader.

Netto realisasjonsverdi er definert som nettokostnader selvspris fratrukket nødvendige salgskostnader.

Når konsernet har inngått avtaler om fremtidig kjøp av tomter til bruk i den ordinære virksomheten vil tomte balanseføres først når utgiften er pådratt eller kontrollen er overført til selger. Deresom det forventes at en avtale om fremtidig kjøp av tomter er en løpskontrakt, gjøres det en avsetning for det estimerte løpet.

Aktiverting finanskostnader for prosjekter under utvikling aktivertes finanskostnader fra det tidspunkt et prosjekt blir regulert.



NORDR

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 driftsmidlets balanseførte verdi som en påkostning, eller som en separat eiendel, når det er sannsynlig at fremtidige økonomiske fordeler knyttet til eiendelen vil tilflytte konsernet og kostnadene kan måles pålitelig. Balanseførte verdier av anseende deler tilregnes. Alle andre reparasjoner og vedlikehold føres som en kostnad i perioden når den påløper.

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 kontingenterende enhet som eiendelen tilhører.

Eventuelt gevinst eller tap som oppstår ved avhendelse eller utrangering av en eiendel, fastsettes som differansen mellom selvsam 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. Avmønting 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 balanse dagen.

FINANSIELLE FORPLIKTELSER

Lån

Lån innregnes normalt til motpart beløp fratrukket transaksjonskostnader. Lånet måles etter det utprøvet kost. Forskjellen mellom det utbetalte lånebeløpet fratrukket transaksjonskostnader og lånets nominelle beløp inngår i effektiv rente og resultatføres over lønsperioden.

Lån klassifiseres som kortsiktig gjeld med mindre konsernet, på balanse dagen, har en ubetaling er rent til å utsette medbetaling 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 leveringsgjeld. Kortsiktig del av langsigte gjeld som forfaller innen ett år er klassifisert som kortsiktig gjeld. Øvrige gjeldsposter er klassifisert som langsigte gjeld

10. KONTANTER OG KONTANTEKVIVALENTER

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

Konserntilførselsstillingen er urettert etter den indirekte metoden. Rentemutninger og -utbetalinger er klassifisert under konserntilførsel fra driften.

11. INNTEKTSKATT
Skatteforholdet i resultatregnskapet består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt.

Betalbar skatt Regnskapsperioden for betalbar skatt består av skatteforholdet i resultatregnskapet basert på skattepliktig inntekt i regnskapsperioden. Skattepliktig inntekt avvikler fra resultater som rapporteres i konsernregnskapet på grunn av et inntekt og/eller kostnader enten er skattepliktige eller foredragsberegnet i andre år, eller som aldri kommer til beskattning eller fradrag. Konsernets forpliktelse for betalbar skatt er beregnet med skattesatser som er vedtatt, eller 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 tilsvarende skattemessige verdier brukt i beregningen av skattepliktig overskudd. Utsatt skatteforpliktelse blir normalt balanseført for alle midlertidige forskjeller. Utsatt skatteforpliktelse er innregnet for alle fradragsberegnet midlertidige forskjeller i den grad det er sannsynlig at selskapet vil ha framtidig skattepliktig inntekt, slik at de midlertidige forskjellene kan utnyttas. Utsatte skatteforpliktelse og forpliktelse innregnes derimot ikke dersom den midlertidige forskjellen gjelder goodwill eller oppstår ved tilbakegangsinntegning, jennet en i en virksomhets sammenslutning) av eiendeler og forpliktelser i en transaksjon som verken påvirker skattemessig eller regnskapsmessig resultat.

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

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

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

Utsatt skatteforpliktelse og -forpliktelse motregnes når det foreligger en juridisk rett til å motregne skatteforpliktelse mot betalbar inntektskatt pålagt av samme skattemyndighet på enten samme skattepliktige enhet eller forskjellige skattepliktige enheter hvor det er en hensikt å gjøre opp balansen på nettoppsatt.

NORDR

Betalbar og utsatt skatt for året

Betalbar og utsatt skatt innregnes i resultatregnskapet, med uttak av skatteinntekter knyttet til poster som er innregnet i utvirket resultat eller før direkte mot egenkapitalen. For slike poster innregnes også skattekostnadene i henholdsvis utvirket resultat eller direkte i egenkapitalen.

12. AVSETNINGER

Avsetninger, f.eks. for gevinster eller pålagte infrastrukturinvesteringer, innregnes dersom konsernet har en juridisk eller underforstått forpliktelse som med sannsynlighet vil medføre en netto strøm av ressurser ut fra foresått i fremtiden, forutsatt at balanseført størrelse kan estimeres pålitelig. Det avsettes ikke for fremtidige driftsop.

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

YTELSE TIL ANSATTE

Selskaper har både innskuddsbaserte og ytelsesbaserte pensjonsplaner.

Selskapet har en innskuddsbasert ordiner pensjonsordning. For lønn mellom 0 og 71G imbeholdes er innskudd på 5,5 % av lønnen, og for lønn mellom 71G og 12G imbeholdes 11 % tillegg har selskapet en avtalebasert pensjon (AFP) og en ordning for åbenne 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.

Ytelsesbaserte pensjonsordninger, vurderes til nåverdien av de fremtidige pensjonsytelser som regnskapsmessig anses opplyst på balanse dagen. Pensjonsmidler vurderes til virkelig verdi.

Endring i ytelsesbaserte pensjonsforpliktelser som skyldes endringer i pensjonsplaner, fordeles over årene gjennom en tilsvarende opplysningsid. I venkelige planeringsgevinster som oppstår i forbindelse med utvirkende planendringer benyttes til å redusere utregne estimatet.

Pensjonsoppløpning, etteknosnad og forventet avkastning for

gjenværende del av regnskapsperioden fastsettes basert på forutsetninger per planeringstidspunkt.

Gevinst eller tap som oppstår i forbindelse med oppgjør eller vesentlig avkastning av pensjonsordninger resultatføres ved oppgjør eller avkastning. Pensjonsoppløpning, etteknosnad og forventet avkastning for gjenværende del av regnskapsperioden fastsettes basert på forutsetninger per avkastningstidspunkt.



NORDR

NOTE 3 SEGMENTINFORMASJON

2022

Beløp i tusen kroner	Øst		Midt		Vest		Øst/ Midt/ Vest/ øst- midt/ vest	Konsern
	Oslo	Andre byer	Norge	Stockholm	Andre byer	Sverige		
Salgsmønter egen regi	8 667	68 410	43 925	0	736 729	1 702 800	762 445	3 201 974
Salgsmønter FKV og TKS	1 007 841	467 094	10 867	0	1 485 802	192 830	207 301	1 885 933
Øvrige salgsmønter	0	0	0	35 370	35 370	0	11 380	46 750
Driftsmønter	1 016 508	115 204	54 819	35 370	2 257 901	1 895 630	969 746	5 134 657
Prosjektbidrag egen regi	-7 602	54 944	13 882	0	61 224	-7 644	76 939	130 519
Prosjektbidrag FKV og TKS	178 753	39 316	-1141	0	216 928	4 727	11 850	233 505
Prosjektbidrag øvrige	-8 302	-18 998	0	-34 270	-61 570	0	0	-61 570
Andre driftsmønter	66 464	66 464	0	119 660	119 660	0	0	186 124
Andre driftskostnader	-106 965	-106 965	0	-240 858	-240 858	-38 436	-386 299	-586 299
EBITDA¹⁾	162 849	75 262	12 741	-74 771	174 081	1 895 630	969 746	102 320

Beløp i tusen kroner	Øst		Midt		Vest		Øst/ Midt/ Vest/ øst- midt/ vest	Konsern
	Oslo	Andre byer	Norge	Stockholm	Andre byer	Sverige		
Salgsmønter egen regi	236 532	432 894	23 788	68 000	761 214	1 848 705	1 197 663	3 799 582
Salgsmønter FKV og TKS	1 057 156	243 438	83 362	0	1 383 956	182 045	136 014	1 702 015
Øvrige salgsmønter	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftsmønter	1 293 688	676 332	107 150	68 000	2 145 170	2 030 750	1 333 677	5 501 597
Prosjektbidrag egen regi	-56 646	35 271	3 806	192	95 855	111 215	114 242	321 312
Prosjektbidrag FKV og TKS	237 724	16 133	-47 869	0	301 726	8 178	18 589	328 493
Prosjektbidrag øvrige	-16 602	-20 195	-5 245	-563	-42 605	0	4 043	-38 562
Andre driftsmønter	0	0	0	36 150	36 150	0	0	36 150
Andre driftskostnader	0	0	0	-100 366	-100 366	0	-204 474	-346 783
EBITDA¹⁾	277 768	31 149	46 450	-64 887	290 760	119 393	12 831	300 610

¹⁾ Driftsresultat før avskrivninger og amortisering

²⁾ Salgsinntekter FKV og TKS er i tabellen presentert proporsjonalt konsolidert. Dette fremkommer ikke av resultatoppstillingen da salgsinntekter og prosjektkostnad er presentert netto som resultatandel fra TS og FKV etter egenkapitalmetoden

22

NORDR

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 Øvrigt/almennregning for begge land. Dette siste består av honorarer, lønn, samt ikke allokerte inntekter og kostnader.

Konserner anvender løpende avregning i den interne rapporteringen hvor fullføringsgraden beregnes ved å ta utgangspunkt i pågående kostnader i forhold til totalt estimerte kostnader og salgsgrad. Driftsinntekter etter løpende avregning inkluderer også et beregnet fortløpslemt for enheter

der det er inngått salgssavtaler.

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

NOTE 4 LØNNS- OG PERSONALKOSTANDER

Beløp i tusen kroner	2022	2021
Lønnskostnader		
Lønn	204 979	198 856
Pensjonskostnader	35 196	38 781
Arbeidsgjaveravgift	49 515	40 931
Annenn lønnskost	6 836	12 542
Lønnskostnader allokert til prosjektkostnad	-186 120	-126 646
Sum lønnskostnader	110 406	164 464
Sykefravær		
Antall årsverk	2022	2021
Sykefravær	193	155
	3,0%	3,5%
Sysleltete årsverk		
Andel menn	49%	50%
Andel kvinner	51%	50%

23



NORDR

Godtgjørelse til administrerende direktør

2022	2021	Lønn	Bonus	Pensjonsutgifter	Annen godtgjørelse	Totalt
Andreas Martinussen ¹⁾	2 178	0	4	385	2 568	
Pål Aglen ²⁾	3 074	1 080	23	541	4 719	

¹⁾ Andreas Martinussen begynte som administrerende direktør/konsernsjef i Nordr 1. august 2022. Deler av Martinussens samlede godtgjørelse er utbetalt fra Nordr Sverige AB.

²⁾ Pål Aglen har for 2022 vært administrerende direktør i Nordr Norge AS og fungert som konstituert konsernsjef i Nordr AS frem til 1. august 2022. Tabellen viser samlet godtgjørelse for begge funksjoner.

Det er ikke utbetalt styrehonorar hverken for 2022 eller 2021.

2021

2021	2020	Lønn	Bonus	Pensjonsutgifter	Annen godtgjørelse	Totalt
1) Beate Schumann	9 822	0	1 011	10	10 843	
2) Pål Aglen	2 819	780	814	14	4 427	

¹⁾ Beate Schumann fratrådte som administrerende direktør/konsernsjef i Nordr 1. september 2021 hvorefter Pål Aglen overtok som ny konstituert konsernsjef. Deler av Schumanns samlede godtgjørelse er utbetalt fra Nordr Sverige AB.

²⁾ Pål Aglen har for 2021 vært administrerende direktør i Nordr Norge AS og fungert som konstituert konsernsjef i Nordr AS fra 1. september 2021. Tabellen viser samlet godtgjørelse for begge funksjoner.

Godtgjørelse til revisor

Beløp i tusen kroner	2022	2021
Revisjon	6 435	4 900
Revisjonsbasert bistand	549	27
Sum godtgjørelse revisor	7 712	6 764

NOTE 5 PENSJON

Beløp i tusen kroner	2022	2021
Pensjonskostnader		
Pensjonskostnader - innskudds- og uførepensjonsordning	32 575	34 442
Pensjonskostnader - ytelsesordning	294	3 343
Andre pensjonskostnader (inkl. AFP)	2 328	996
Netto pensjonskostnader	35 197	38 781

24

NORDR

Beløp i tusen kroner	2022	2021
Pensjonsforpliktelser		
Pensjonsforpliktelser - innskudds- og uførepensjonsordning	30 391	34 060
Pensjonskostnader - ytelsesordning	1 624	1 489
Andre pensjonskostnader (inkl. AFP)	0	0
	-20 464	0
Netto pensjonsforpliktelser	11 551	35 549

Antall ansatte

	2022	2021
Innskudd	193	180
Ytelse	0	0
AFP ¹⁾	58	52

¹⁾ Forpliktelser knyttet til førtidspensjoner (AFP) er en del av en ytelsesordning for flere arbeidsgivere. Selskaps andel av forpliktelsen er inkludert i ikke-pålitelig målbare, og planen er dermed regnskapsført som om det var en innskuddsbasert pensjonsordning.

Økonomiske forutsetninger

	2022	2021
Diskontingsrente	3,2 %	1,5 %
Forventet lønnsregulering	4,3 %	2,5 %
Forventet pensjonsregulering	1,7 %	0 %
Forventet G-regulering	2,3 %	2,3 %
Forventet økning på pensjonsmidler	5,9 %	0 %
Forventet turnover under 40 år	0,0 %	2,3 %
Forventet turnover over 40 år	0,0 %	2,3 %
Levekostnadstakst	K2013BE	K2013BE
Uføre-tariff	KU	KU
Arbeidsgiveravgift	14,1 %	14,1 %

Per 31. desember 2022 var alle 193 ansatte i Nordr konsernet inkludert i ulike innskuddsbaserte pensjonsordninger i henholdsvis Norge og Sverige.

58 nåværende ansatte i Norge er inkludert i førtidspensjonsordning (AFP). Den norske delen av konsernet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon (OTP) og har en pensjonsordning som tilfredsstiller kravene etter denne loven. Grunnlaget for oppgjøret i innskuddsordningen er 5,5 % av lønn mellom 0 og 71 ganger Folketrygdens grunnbeløp (G) og 11,0 % mellom 71 og 12 G. I den norske delen av konsernet er det tillegg en driftsbasert tilleggspensjon på 20 % av lønn over 12 G. Den norske delen av konsernet har en lukket ytelsesordning med ingen aktive medlemmer.

I Sverige er det en innskuddsbasert ordning for alle ansatte som forvaltes av den enkelte ansatt gjennom Sölarberg & Partners. Det er ingen balansført pensjonsforpliktelse relatert til Sverige.

25



NORDR

NOTE 6 VARIGE DRIFTSMIDLER

Beløp i tusen kroner	Næringsgjeld og annen låst eiendom	Andre anleggsmidler	Totalt eiendommer og andre anleggsmidler (A)
Kost 31. des. 2021	16 930	39 803	56 733
Tilgang	0	3 668	3 668
Avgang	-16 930	-2 442	-19 372
Omregningsdifferanser	0	-486	-486
Kost 31. des. 2022	0	40 543	40 543
Akkumulerte avskrivning 31. des. 2021	-85	-2 239	-2 323
Avskrivninger 2022	0	-10 349	-10 349
Avgang	85	2 455	2 540
Omregningsdifferanser	0	-191	-191
Akkumulerte avskrivninger 31. des. 2022	0	-10 323	-10 323
Balansført verdi	0	30 219	30 219
Estimer levetid	7-50 år	3-5 år	
Avskrivningsmetode	Lineær	Lineær	

Operasjonelle leieavtaler:

Nordr leide i 2022 lokaler for hovedkontor, Sparøyveien 36 AS (leier av Norwegian Property ASA, nærtstående part), Årlig leiebeløp er NOK 3,5 millioner 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.

26

NORDR

NOTE 7 INVESTERING I TKS OG FKV

Beløp i tusen kroner	Forettingskontor	Eierandel	Regnskapsført verdi per 01.01.2022	Andel av resultatet	Tilgang/avgang	Kapitalinnskudd/utdelinger	Øvrige endringer	Regnskapsført verdi per 31.12.2022
Tilnyttede selskaper:								
Oslo Logistikkpark Gar-demolen AS	Norge	33 %	290 084	-6	0	0	0	290 079
Nye Straume Sjøfront AS	Norge	33 %	3 527	-210	0	5 847	0	9 164
Sollhogde Eiendom AS	Norge	40 %	5 199	4 064	0	-2 015	0	7 248
Straumehegen Eiendomsutv. AS	Norge	33 %	1 069	27	0	-487	0	609
Bergspiren	Sverige	33 %	-42	41	0	0	1	0
NVB Beckomberga KB	Sverige	33 %	281	-274	0	0	-7	0
NVB Skondalsbyggarna 2 AB	Sverige	33 %	0	0	0	0	0	0
NVB Skondalsbyggarna 2 KB	Sverige	33 %	0	3 916	0	-3 802	-114	0
Nya Hovås	Sverige	33 %	0	0	0	0	0	0
Tipton Brown AB	Sverige	33 %	0	0	0	0	0	0
Trygg Brf/medlemskap	Sverige	10 %	0	0	0	0	-1	9
Sum tilnyttede selskaper			300 129	7 559	0	-458	-121	307 108

Beløp i tusen kroner	Forettingskontor	Eierandel	Regnskapsført verdi per 01.01.2022	Andel av resultatet	Tilgang/avgang	Kapitalinnskudd/utdelinger	Øvrige endringer	Regnskapsført verdi per 31.12.2022
Felleskontrollerte foretak:								
Bergs Maskinhall AS	Norge	50 %	-1 986	-46	0	0	0	-2 032
Borgen Utvikling Bolig AS	Norge	50 %	3 588	3 112	0	-6 250	0	420
Bruelandsbyen AS	Norge	50 %	4 118	-58	0	1 701	0	5 761
Dia Utvikling AS	Norge	50 %	833	5 076	0	0	0	5 909
Finnes Villa AS	Norge	50 %	-1 907	-209	0	0	0	-2 116
Frøyhegen Bolig AS	Norge	50 %	320	-16	-254	-50	0	0
Høfjekjærsen AS	Norge	50 %	1 167	-5	0	0	0	1 162
Horneberg Utbyggingselskap AS	Norge	50 %	351	-9	0	0	0	342
Jernbaneveien 30 AS	Norge	50 %	492	-47	0	0	0	444

27



NORDR

Beløp i tusen kroner	Foreningskontor	Eierandel	Regnskapsført verdi per 01.01.2022	Andel av resultat	Tilgang/avgang	Kapitalinnskudd/utdelinger	Øvrige endringer	Regnskapsført verdi per 31.12.2022
Veitre AS	Norge	50%	0	0	-132	0	0	-132
Verkestegården 3 AS	Norge	50%	0	0	0	519	0	519
Ålesund Panorama AS	Norge	50%	385	0	-325	-58	0	2
Åstorgel Bolig AS	Norge	50%	180 209	-23 607	0	0	-5 498	151 104
Boostad Bostad Sverige AB	Sverige	50%	7 333	352	0	0	-220	7 465
Convaas AB	Sverige	50%	0	-27	0	50 380	24	50 377
Eriksbergs Inntressenter AB	Sverige	50%	6 789	-70	0	3 802	-202	10 319
Fastighetsaktiebolaget Postgården AB	Sverige	50%	65 318	23 151	-19 011	0	88	69 546
Hills Villanød KB	Sverige	50%	24	-5	24	0	-24	19
Nobos AB	Sverige	50%	6 536	-190	0	2 652	2 671	11 869
Nordr-Kommersiall S Trumpet Holding AB	Sverige	50%	1 424	69	0	0	-43	1 450
Valenorg AB	Sverige	50%	33 189	14 010	0	0	21 302	68 500
Åkerøds Trådgjelder AB	Sverige	50%	-468	-788	0	190	624	-442
Sum felleskontrollerte foretak			1 185 801	225 946	-17 955	-220 007	18 732	1 192 517

NORDR

Beløp i tusen kroner	Foreningskontor	Eierandel	Regnskapsført verdi per 01.01.2022	Andel av resultat	Tilgang/avgang	Kapitalinnskudd/utdelinger	Øvrige endringer	Regnskapsført verdi per 31.12.2022
Juvika Utbygging AS	Norge	50%	13 720	-235	0	0	0	14 081
Kirketorget Næring AS	Norge	50%	2 923	-9	0	0	0	2 914
Kjeller Stor Gård AS	Norge	50%	-261	-15	0	0	0	-276
Kvarial 33 AS	Norge	50%	3 332	-345	0	0	0	2 987
Lerum Brygge AS	Norge	46%	24 954	11 419	0	0	0	36 373
Lerum Brygge Næring AS	Norge	46%	-6	-20	0	0	0	-26
Lilleby Eiendom AS	Norge	50%	158 660	31 084	0	-20 000	-15	169 729
Lillehyøner AS	Norge	50%	-794	-411	0	0	0	-1 205
Lurehamnaren Bolig AS	Norge	50%	17 617	-626	0	644	0	17 635
Lørenvengen 25 AS	Norge	50%	524	418	0	0	0	942
Lørenvengen Utvikling AS	Norge	50%	91 400	-2 856	0	0	0	88 544
M17 Hjemmel AS	Norge	50%	-20	-6	0	0	0	-25
M17 Utvikling AS	Norge	50%	306 015	90 756	0	-225 000	0	171 771
Middelthuset Næring AS	Norge	50%	-729	-779	0	0	0	-1 508
Peter Møllers 8-14 vei AS	Norge	50%	34 452	61 957	0	675	0	97 085
Portalen Boliger AS	Norge	50%	341	-5	0	0	0	337
Ranheim Utvikling AS	Norge	50%	57 182	23	0	5 232	0	62 437
Raubekkgata 13 AS	Norge	50%	14 061	-1 923	0	13 740	0	25 878
Raubekkgata Eiendom AS	Norge	50%	2 281	601	0	-2 500	0	382
Ringeriksveien 2012 DIS	Norge	49%	0	1 264	1 916	-3 180	0	0
Sinsøveien Utvikling AS	Norge	50%	7 215	16 518	0	13 343	0	37 076
Sjetteen Nedre AS	Norge	50%	2 590	911	0	-3 500	0	0
Sorgenfri Nærbyen Boliglag AS	Norge	50%	-4 276	5 336	0	0	0	1 059
Stadionboligene Hamar AS	Norge	50%	346	0	-289	-58	0	0
Stokkes Hage Utbygging AS	Norge	50%	3 478	-631	0	-2 400	0	447
Strandveisiktien AS	Norge	50%	33 477	-6 390	0	-6 026	0	21 061
Straumesunder Bolig AS	Norge	50%	2 923	-84	0	-502	0	2 336
Svanøveig AS	Norge	50%	34 099	-408	0	2 238	0	35 929
Tromø Bygg AS	Norge	50%	411	-16	0	0	0	395
Ulset Utvikling AS	Norge	50%	19 883	-99	0	0	0	19 783
V.I.T Bolig AS	Norge	50%	45 822	-210	-15	-45 597	0	0
V.I.T. Eiendom AS	Norge	50%	0	0	0	0	0	0
Vefnor AS	Norge	50%	6 085	-370	0	0	0	5 715



NORDR

NOTE 8 SKATT

	2022	2021
Beløp i tusen kroner		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-51 294	-36 920
Skattekostnad i resultatregnskapet	-51 294	-36 920
Beløp i tusen kroner	2022	2021
Resultat før skattekostnad	-2 192	211 108
Beregnet skatt etter normal sats (22%)	-482	46 444
Effekt av skattsettsler utenfor Norge	567	-753
Skattepliktig inntekt under friaksmetoden, i samsvar med skatteloven § 2-38	-6 042	-26 510
Andre ikke-fradagsberettigede kostnader	24 698	25 411
3 % skatt på utbytte FKS	1 083	2 466
Nedskrivninger aksjer etc. - ikke fradagsberettiget	0	0
Inntekstilføring av inntektsført (nedstrømsalg)	6 913	1 429
Resultatandel fra tilknyttede selskaper og falliskontrollerte virksomheter	-56 708	-83 320
Ikke balansført utsatt skattefordel	-21 322	-2 088
Skatt på overskudd i ANS	0	0
Skattekostnad	-51 294	-36 920
Effektiv skattesats ^{a)}	23,40 %	-17%

NORDR

	2022	2021
Beløp i tusen kroner	2022	2021
Anleggsmidler	-53 365	-17 961
Varebeger (eiendoms)	-1849 694	-1530 196
Fordringer	-412 166	-405 804
Andre forskjeller	-5 238	-5 270
Lønskiktig gjeld	58 332	61 557
Skattemessig underskudd til framtving	432 078	216 720
Pensjon	32 015	35 549
Saldo på gevinst- og tapskonto	-35 299	-44 570
Fråmførbar renteramme	215 586	116 993
Sum midlertidige forskjeller	-1 617 750	-1 572 982
Ikke-regnskapsført utsatt skatt	-79 374	-70 595
Netto eiende (forpliktelse) totalt	-1 538 376	-1 502 387
Herav presentert som forpliktelser holdt for salg	0	0
Herav presentert som utsatt skatt i balansen	-333 241	-328 296
Beløp i tusen kroner	2022	2021
Netto eiende (forpliktelse) ved utsatt skatt per 1. januar	-328 296	-365 683
Oppkjøp av datterselskaper	-61 200	-69 359
Avgang av datterselskaper	4 961	69 826
Innregnet i oppstillingen av totalresultat	51 295	36 920
Netto eiende (forpliktelse) ved utsatt skatt per 31. desember	-333 241	-328 296

Resultatandel fra tilknyttede selskaper og falliskontrollerte virksomheter er innregnet på etter skatt basis og påvirker derfor ikke konsernets skatt.

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

utsatt skattefordel vil komme til anvendelse ved realisasjon av flere kommende egenregi prosjekter. Tillegg er det betydelige merverdier i tomtebanken.



NORDR

NOTE 9 KUNDEORDNINGER, ANDRE FORANDRINGER OG ANDRE ANLEGGSMIDLER

Beløp i tusen kroner	2022	2021
Kundefordringer		
Kundefordringer nominell verdi	28 854	126 619
Tapsavsetninger	-1 255	-1 460
Uført ikke fakturert innløst	450 121	432 812
Sum kundefordringer	477 720	557 971

Andre anleggsmidler

Langsiktige fordringer, rentebærende	147 804	18 919
Langsiktige fordringer er, ikke rentebærende	213 390	379 325
Pensjonsmidler	0	13 306
Andre verdipapirer	17 945	0
Sum andre anleggsmidler	379 139	411 550

Andre kortsiktige fordringer

Kortsiktige fordringer fra FKV og TS	5 164	101 071
Andre kortsiktige fordringer	653 246	845 589
Andre kortsiktige fordringer	658 410	946 660

NOTE 10 VARELAGER (EIENDOM)

Beløp i tusen kroner	2022	2021
Tomt	4 609 297	4 356 888
Prosjekter under utvikling	41 222	128 083
Ferdigutviklede enheter	129 924	172 853
Varelager	4 780 443	4 657 824

Tomtårene konverteres normalt til byggalin i takt med utviklingen av de respektive byggeseksjonene. Tomtårsrenter blir aktivert på tomten fra tidspunktet et prosjekt blir regulert, og belastet resultatet som del av varakostnaden i takt med resultatføringsgraden. Der ble aktivert NOK 25,8 millioner i tomteårsrenter i Norge og NOK 398 millioner i Sverige i 2022. Byggesårsrenter aktivises i byggesårsperioden og belastes varakostnaden på samme måte. For 2022 ble det i Norge aktivert NOK 28 millioner i byggesårsrenter. Byggesårsrenter er ikke aktuelt i Sverige på bakgrunn av annen tomteeringsmodell.

Vedvurdering av eiendommer
Konsernet foretar en aktiern vedvurdering per 31. desember og

32

NORDR

Beløp i tusen kroner

Beløp enheter	0-5 år	6-10 år	10 år	Totalt
Brutto	6 241	1 430	0	7 671
Netto	5 305	1 180	0	6 485

I balansen finnes NOK 513 (404) millioner i ubetalte oppgjør for kommende tomtebetalinger/aksjeoppgjør.

NOTE 11 LIKVIDE MIDLER

Beløp i tusen kroner	2022	2021
Bundne bankinnskudd	6 445	4 976
Bankinnskudd, ferie	795 846	1 016 147
Sum	802 291	1 021 123

NOTE 12 AKSJEKAPITAL OG AKSJONERFORHOLD

Beløp i tusen kroner	Antall	Pålydene	Bokført
Aksjekapitalen består av			
A-aksjer	2 040 000	0,1	204 000
B-aksjer	360 000	0,1	36 000
C-aksjer	111 226	0,1	11 123
Sum	2 511 226		251 123

A-aksjene har fulle rettigheter. B- og C-aksjene har ikke stemmerett.

Beløp i tusen kroner	A-aksjer	B-aksjer	C-aksjer	Sum	Eierandel
Oversikt over de største aksjonærene 31.12					
Feb Ve AS	1 020 000	0	43 973	1 063 973	42,4%
Npro Holding AS	1 020 000	0	43 973	1 063 973	42,4%
Union Real Estate Fund III Holding AS	0	360 000	15 520	375 520	15,0%
Sum	2 040 000	360 000	103 466	2 503 466	99,7%
Øvrige (återanval < 1%)	0	0	7 760	7 760	0,3%
Sum	2 040 000	360 000	111 226	2 511 226	100,0%

33



NORDR

Ultimate eier: Nordr Holding AS sine tre største aksjonærer er: Frelidnsborg AS og Frelidnsborg Ballig AS gjennom F88 VE AS med en eierandel på 42,4 %, Norwegian Property ASA gjennom NPRO Holding AS med en eierandel på 42,4 % og Union Real Estate Fund III Holding AS med en eierandel på 15 %.

Aksjeklassene har ulik rett til utbytte.

NOTE 13. RENTEBÆRENDE GJELD

Beløp i tusen kroner	2022	2021
Tortalden	1 841 051	1 646 591
Annen langsiktig rentebærende gjeld	1 522 329	2 391 183
Sum langsiktig rentebærende gjeld	3 363 380	4 037 774
Banklån/byggelån	821 805	777 483
Sum kortsiktig rentebærende gjeld	821 805	777 486
Sum rentebærende gjeld	4 185 185	4 815 260

Konsernet har per 31.12.2022 en rentebærende gjeld på NOK 4 185 millioner. Konsernets rentebærende gjeld består av tortalden og byggelån for å finansiere selskaps byggprosjekt (DNB Liv er klassifisert som annen langsiktig gjeld).

Per 31.12.2022 har selskapet byggelånsfasiliteter på totalt NOK 1 393 millioner hvorav NOK 822 millioner er trukket. Nordr har etablert byggelånsfasiliteter hos flere banker i forbindelse med pågående og fremtidige byggprosjekt.

Nordr inngikk i 2021 en juridisk bindende avtale hvor aksjeoper på en portefølje med fem eiendommer ble overført til DNB Livforsikring. Samtidig inngikk partene en avtale om opsjon på å kjøpe eiendommene tilbake i løpet av en periode på 8 år fra 2021. Porteføljen er derfor ikke fratrukket de risiko og kontroll ikke anses overført. Opsjonen innebærer at Nordr har en rett, men ikke en plikt, til å kjøpe eiendommene tilbake til en pris lik salgsprisen med tillegg av påløpte utviklingskostnader finansiert av DNB Livforsikring i løpet av deres eierid. Nordr betaler en årlig premie i opsjonslønnsformidling med tilsvarende mulige fremtidige kjøp av eiendom og en samarbeidsavtale som innebærer at Nordr skal forelle og utvikle eiendommene som ble solgt til DNB Livforsikring og eventuelle nye eiendommer.

34

NORDR

NOTE 14. BETALINGSFORPLIKTELSER OG GARANTIER

Beløp i tusen kroner	2022	2021
Konserngaranti	126 273	88 200
Bankgarantier	43 545	76 545
Borgenslagende	146 111	577 717
Garantier til Bostadsråtsforeninger (BRF) ¹⁾	3 618 187	3 773 947
Totalsum	3 934 116	4 516 409

¹⁾ Sverige har Nordr stifts sikkerhet (Borgenslagende) overfor byggelånsfinansieringene i Bostadsråtsforeninger hvor innlåst kredittrentene pr 31.12.22 var SEK 6,1 MRD. Av trekkrammer var SEK 3,8 MRD trukket ved årsskiftet (SEK 3,9 MRD pr 2021).

Konsernet har i tillegg i Norge stilt selvskyldnergaranti for oppfyllelse av krav i henhold til Bustadoppføringslov § 12 og § 47

gjennom kjøpte garantier. I tillegg stilles det byggherregarantier overfor totalrentspenget og garantier overfor kommuner knyttet til utbygging av infrastruktur. Forpliktelsene knyttet til garantiene er ikke balansenført.

35



NORDR

NOTE 15 AKSJER I DATTERSELSKAPER

Naxdr Holding AS har direkte aksjeskap i Nordr Midco AS. Oversikten under inkluderer i tillegg alle halvlade døtre i konsernet.

Beløp i tusen kroner	Forretningskontor	Eierandel	Stemmeandel
Selskap			
47 PePa AB	Sverige	100%	100%
Acithis Gron AB	Sverige	100%	100%
Acithis Gul AB	Sverige	100%	100%
Acithis Syd ek for	Sverige	100%	100%
Acithis Vt AB	Sverige	100%	100%
Alfifolen 11 Holding AB	Sverige	100%	100%
Alfifolen 12 Holding AB	Sverige	100%	100%
Alfifolen 13 Holding AB	Sverige	100%	100%
Ankiterne Fastighet 3 AB	Sverige	100%	100%
Ankiterne Fastighet 4 AB	Sverige	100%	100%
Ankiterne Holding AB	Sverige	100%	100%
Apteryx Fastighets AB	Sverige	100%	100%
Apteryx Gron AB	Sverige	100%	100%
Apteryx Gul AB	Sverige	100%	100%
Apteryx Nord ek for	Sverige	100%	100%
Apteryx Ost ek for	Sverige	100%	100%
Apteryx Vt AB	Sverige	100%	100%
Ardea Holding Gron AB	Sverige	100%	100%
Ardea Holding Gul AB	Sverige	100%	100%
Ardea Holding Vt AB	Sverige	100%	100%
Ardea Ost ek for	Sverige	100%	100%
Ardea Syd ek for	Sverige	100%	100%
Ardea Vst ek for	Sverige	100%	100%
Aursvik Holding Gul AB	Sverige	100%	100%
Aursvik Holding Vt AB	Sverige	100%	100%
Basilfolen 11 Holding AB	Sverige	100%	100%
Basilfolen 12 Holding AB	Sverige	100%	100%
Basilfolen 13 Holding AB	Sverige	100%	100%
Bassana Fastighet 11 AB	Sverige	100%	100%
Bassana Fastighet 12 AB	Sverige	100%	100%

36

NORDR

Bassana Fastighet 21 AB	Sverige	100%	100%
Bassana Fastighet 22 AB	Sverige	100%	100%
Bassana Fastighet 31 AB	Sverige	100%	100%
Bassana Fastighet 32 AB	Sverige	100%	100%
Bassana Fastighet 33 AB	Sverige	100%	100%
Bassana Fastighet 34 AB	Sverige	100%	100%
Bassana Holding 1 AB	Sverige	100%	100%
Bassana Holding 2 AB	Sverige	100%	100%
Bassana Holding 3 AB	Sverige	100%	100%
Bassana Holding 4 AB	Sverige	100%	100%
Bohusgårdens fastighets i Uddevalla AB	Sverige	100%	100%
Botan Holding Gron AB	Sverige	100%	100%
Botan Holding Gul AB	Sverige	100%	100%
Branddøren 2 i Sthlm Fastighet AB	Sverige	100%	100%
Ballita Fastighet AB	Sverige	100%	100%
Ballita Projektfinans AB	Sverige	100%	100%
Coturnix Fastighet 2 AB	Sverige	100%	100%
Coturnix Fastighet 5 AB	Sverige	100%	100%
Coturnix Holding AB	Sverige	100%	100%
Dromalus Gron Holding AB	Sverige	100%	100%
Dromalus Vt Holding AB	Sverige	100%	100%
Eburnea Fastighet 2 AB	Sverige	100%	100%
Eburnea Fastighet 3 AB	Sverige	100%	100%
Eburnea Fastighet 4 AB	Sverige	100%	100%
Eburnea Fastighet 5 AB	Sverige	100%	100%
Eburnea Holding 1 AB	Sverige	100%	100%
Ekolodiet bostedsutveikling AB	Sverige	100%	100%
Embertiza Holding Gron AB	Sverige	100%	100%
Embertiza Holding Gul AB	Sverige	100%	100%
Embertiza Holding Vt AB	Sverige	100%	100%
Embertiza Ost ek for	Sverige	100%	100%
Embertiza Syd ek for	Sverige	100%	100%
Embertiza Vst ek for	Sverige	100%	100%
Eneby Backer August Holding AB	Sverige	100%	100%
Eneby Backer Bernt Holding AB	Sverige	100%	100%
Enksberg Exploaterings AB	Sverige	100%	100%

37



NORDR

Eriksberg Innessemar AB	Sverige	100%	100%	100%
Fastighets AB Arde	Sverige	100%	100%	100%
Fastighets AB Ö-berg	Sverige	100%	100%	100%
Forsten Holding AB	Sverige	100%	100%	100%
Forskar Fast 11 AB	Sverige	100%	100%	100%
Forskar Fast 12 AB	Sverige	100%	100%	100%
Forskar Fast 13 AB	Sverige	100%	100%	100%
Forskar Fast 14 AB	Sverige	100%	100%	100%
Forskar Fast 15 AB	Sverige	100%	100%	100%
Forskar Fast 21 AB	Sverige	100%	100%	100%
Forskar Fast 22 AB	Sverige	100%	100%	100%
Forskar Fast 23 AB	Sverige	100%	100%	100%
Forskar Fast 24 AB	Sverige	100%	100%	100%
Forskar Fast 25 AB	Sverige	100%	100%	100%
Forskar Holding 1 AB	Sverige	100%	100%	100%
Forskar Holding 2 AB	Sverige	100%	100%	100%
Forskar Rental AB	Sverige	100%	100%	100%
Gallinula Holding Cron AB	Sverige	100%	100%	100%
Gallinula Holding Gul AB	Sverige	100%	100%	100%
Gallinula Holding Vfr AB	Sverige	100%	100%	100%
Gallinula Öst Ek för	Sverige	100%	100%	100%
Gentleweien Lura AS	Norge	100%	100%	100%
Gentils Fastighet 10 AB	Sverige	100%	100%	100%
Gentils Fastighet 13 AB	Sverige	100%	100%	100%
Gentils Fastighet 14 AB	Sverige	100%	100%	100%
Gentils Fastighet 15 AB	Sverige	100%	100%	100%
Gentils Fastighet 6 AB	Sverige	100%	100%	100%
Gentils Fastighet 7 AB	Sverige	100%	100%	100%
Gentils Fastighet 8 AB	Sverige	100%	100%	100%
Gentils Fastighet 9 AB	Sverige	100%	100%	100%
Gentils Holding 2 AB	Sverige	100%	100%	100%
Gentils Holding 3 AB	Sverige	100%	100%	100%
Gentils Holding AB	Sverige	100%	100%	100%
Grønvoll Allé 18 AS	Norge	100%	100%	100%
Gullefjun G Fastighet 1 AB	Sverige	100%	100%	100%
Gullefjun G Fastighet 3 AB	Sverige	100%	100%	100%

38

NORDR

Gullefjun G Holding AB	Sverige	100%	100%	100%
Gullefjun Gul Fastighet 3 AB	Sverige	100%	100%	100%
Gullefjun Gul Holding AB	Sverige	100%	100%	100%
Gullefjun Svart Fastighet 1 AB	Sverige	100%	100%	100%
Gullefjun Svart Fastighet 2 AB	Sverige	100%	100%	100%
Gullefjun Svart Fastighet 4 AB	Sverige	100%	100%	100%
Gullefjun Svart Holding AB	Sverige	100%	100%	100%
Gullefjun Vfr Fastighet 1 AB	Sverige	100%	100%	100%
Gullefjun Vfr Fastighet 2 AB	Sverige	100%	100%	100%
Gullefjun Vfr Fastighet 3 AB	Sverige	100%	100%	100%
Gullefjun Vfr Holding AB	Sverige	100%	100%	100%
Hegasteden Holding 3 AB	Sverige	100%	100%	100%
Hemmingsted Gärd Utvikling AS	Norge	100%	100%	100%
Himantopus Cron AB	Sverige	100%	100%	100%
Himantopus Gul AB	Sverige	100%	100%	100%
Haakon Vils gate 11 C AS	Norge	100%	100%	100%
Haakon Vils gate 13 C AS	Norge	100%	100%	100%
Jagbacken Fastighet II AB	Sverige	100%	100%	100%
Jagbacken Fastighet AB	Sverige	100%	100%	100%
Klpra Utbygging AS	Norge	100%	100%	100%
Lanus Holding Cron AB	Sverige	100%	100%	100%
Lanus Holding Gul AB	Sverige	100%	100%	100%
Lanus Holding Vfr AB	Sverige	100%	100%	100%
Lanus Nord Ek för	Sverige	100%	100%	100%
Lansalund Holding Cron AB	Sverige	100%	100%	100%
Lansalund Holding Gul AB	Sverige	100%	100%	100%
Lansalund Holding Vfr AB	Sverige	100%	100%	100%
Lansalund Ost Ek för	Sverige	100%	100%	100%
Leucoptera AB	Sverige	100%	100%	100%
Lilla Kratsboots AB	Sverige	100%	100%	100%
Lindvika Holding Cron AB	Sverige	100%	100%	100%
Lindvika Holding Gul AB	Sverige	100%	100%	100%
Lindvika Holding Vfr AB	Sverige	100%	100%	100%
Lindvika Lomma 33113 AB	Sverige	100%	100%	100%
Lindvika Syd ek för	Sverige	100%	100%	100%
Lomvia Holding Cron AB	Sverige	100%	100%	100%

39



NORDR

Palmeria Fastighet 8 AB	Sverige	100%	100%
Palmeria Fastighet 9 AB	Sverige	100%	100%
Palmeria Holding 1 AB	Sverige	100%	100%
Palmeria Holding 2 AB	Sverige	100%	100%
Pandion Fastigheter AB	Sverige	100%	100%
Pandion Fastigheter Cron AB	Sverige	100%	100%
Pandion Fastigheter Gul AB	Sverige	100%	100%
Patagonicus Holding AB	Sverige	100%	100%
Pavo Holding Cron AB	Sverige	100%	100%
Pavo Holding Gul AB	Sverige	100%	100%
Pavo Holding Vit AB	Sverige	100%	100%
Pavo Ost ek för	Sverige	100%	100%
Pavo Syd ek för	Sverige	100%	100%
Pavo Väst ek för	Sverige	100%	100%
Polynials Holding Cron AB	Sverige	100%	100%
Polynials Holding Gul AB	Sverige	100%	100%
Polynials Holding Vit AB	Sverige	100%	100%
S Fantar AB	Sverige	100%	100%
S-berg Bygg och Fastighet AB	Sverige	100%	100%
Serrator Education AB	Sverige	100%	100%
Serrator Office AB	Sverige	100%	100%
Serrator Rental AB	Sverige	100%	100%
Sidebygget Bernehege AS	Norge	100%	100%
Sidebygget Nearing AS	Norge	100%	100%
Sidebygget Vermaessentril AS	Norge	100%	100%
Ski Ballgutvikling AS	Norge	100%	100%
Sorgenfri Utbyggingsselskap AS	Norge	100%	100%
Sornia Cron Holding AB	Sverige	100%	100%
Sornia Gul Holding AB	Sverige	100%	100%
Sornia Ost ek för	Sverige	100%	100%
Sornia Syd ek för	Sverige	100%	100%
Sornia Vit Holding AB	Sverige	100%	100%
Stansstad Fastighet A1 AB	Sverige	100%	100%
Stansstad Fastighet A2 AB	Sverige	100%	100%
Stansstad Fastighet B1 AB	Sverige	100%	100%
Stansstad Fastighet B2 AB	Sverige	100%	100%

NORDR

Lomvia Holding Gul AB	Sverige	100%	100%
Lomvia Holding Vit AB	Sverige	100%	100%
Lurheim Utbyggingsselskap AS	Norge	100%	100%
Løkkeberg Eiendoms AS	Norge	100%	100%
Lovgången Bjørk Holding AB	Sverige	100%	100%
Lovgången Bok Holding AB	Sverige	100%	100%
Lovgången EK Holding AB	Sverige	100%	100%
Macularia Cron AB	Sverige	100%	100%
Macularia Gul AB	Sverige	100%	100%
Macularia Ost ek för	Sverige	100%	100%
Macularia Vit AB	Sverige	100%	100%
Mansku Fastigheter AB	Sverige	100%	100%
Mansku Holding AB	Sverige	100%	100%
Moerweisen Wood AS	Norge	100%	100%
Møllanaset AS	Norge	100%	100%
Mohor Holding Cron AB	Sverige	100%	100%
Mohor Holding Gul AB	Sverige	100%	100%
Mohor Holding Vit AB	Sverige	100%	100%
Mohor Väst Ekonomisk forening	Sverige	100%	100%
Nikosen Fastighets AB	Sverige	100%	100%
Nordbyjordet Panorama AS	Norge	100%	100%
Nordbyveien 74 AS	Norge	100%	100%
Nordf Bay AS	Norge	100%	100%
Nordf Bølg AS	Norge	100%	100%
Nordf Norge AS	Norge	100%	100%
Nordf Norge Startup 5 AS	Norge	100%	100%
Nordf Naring AS	Norge	100%	100%
Nordf Sverige AB	Sverige	100%	100%
Nordf Villatomer AB	Sverige	100%	100%
Origo Hovås nr 12 AB	Sverige	100%	100%
Origo Hovås nr 15 AB	Sverige	100%	100%
Palmeria Fastighet 1 AB	Sverige	100%	100%
Palmeria Fastighet 10 AB	Sverige	100%	100%
Palmeria Fastighet 11 AB	Sverige	100%	100%
Palmeria Fastighet 2 AB	Sverige	100%	100%
Palmeria Fastighet 7 AB	Sverige	100%	100%



NORDR

Siriata Utvevling AB	Sverige	100%	100%
Sølyst AS	Norge	100%	100%
Tabu Fastighet 1 AB	Sverige	100%	100%
Tabu Fastighet 2 AB	Sverige	100%	100%
Tetra Level Real Estate Vårmevæxlingen 14 AB	Sverige	100%	100%
Tomtebodas Fastighets AB	Sverige	100%	100%
Tunveien Rekkehus AS	Norge	100%	100%
Vassøy Utvikling AS	Norge	100%	100%
Veibo Bygg AB	Sverige	100%	100%
Veibo Group AB	Sverige	100%	100%
Veddekes Fastighetsutvevling AB	Sverige	100%	100%
Vesterakva Eiendom AS	Norge	100%	100%
Vinnellus Brun AB	Sverige	100%	100%
Vinnellus Grøn Holding AB	Sverige	100%	100%
Vinnellus Grå AB	Sverige	100%	100%
Vinnellus Holding BB AB	Sverige	100%	100%
Vinnellus Vri Holding AB	Sverige	100%	100%
Vår och sommar fastigheter AB	Sverige	100%	100%
Østtraadi Havn AS	Norge	100%	100%
Ås Hamn AS	Norge	100%	100%

Nordr inngikk i 2021 en juridisk bindende avtale hvor eterskapet på en portefølle med fem eiendommer fordelt på seks selskap ble overført til DnB Livsforikring. Samtidig inngikk partene en avtale om opsjon på å kjøpe eiendommene tilbake i løpet av en periode på 8 år fra 2021. I 2022 er to av de fem eiendommene kjøpt tilbake. Porteføllen er ikke frategnet da risiko og kontroll ikke anses overført. Dette gjelder følgende selskap pr 31.12.22:

Grønnvollkvartaler AS
Lillaby BS Newco AS
Nordre Skøyen Vei Newco AS

NORDR

Stansstad Fastighet BC AB	Sverige	100%	100%
Stansstad Fastighet CI AB	Sverige	100%	100%
Stansstad Fastighet C2 AB	Sverige	100%	100%
Stansstad Fastighet C3 AB	Sverige	100%	100%
Stansstad Fastighet C4 AB	Sverige	100%	100%
Stansstad Fastighet C5 AB	Sverige	100%	100%
Starbo AS	Norge	100%	100%
Slav Panorama AS	Norge	100%	100%
Slaman Nordre Newco AS	Norge	100%	100%
Slaman Nordre Utbygging AS	Norge	100%	100%
Stallert Grøn Holding AB	Sverige	100%	100%
Stallert Gul Fastighet 3 AB	Sverige	100%	100%
Stallert Gul Fastighet 4 AB	Sverige	100%	100%
Stallert Gul Holding AB	Sverige	100%	100%
Stallert Vri Fastighet 2 AB	Sverige	100%	100%
Stallert Vri Fastighet 5 AB	Sverige	100%	100%
Stallert Vri Holding AB	Sverige	100%	100%
Storevethøgen Ballig AS	Norge	100%	100%
Siri Holding AB	Sverige	100%	100%
Siriata 1 Holding AB	Sverige	100%	100%
Siriata 2 Holding AB	Sverige	100%	100%
Siriata 3 Holding AB	Sverige	100%	100%
Siriata A Holding AB	Sverige	100%	100%
Siriata Fastighet 1 AB	Sverige	100%	100%
Siriata Fastighet 10 AB	Sverige	100%	100%
Siriata Fastighet 11 AB	Sverige	100%	100%
Siriata Fastighet 12 AB	Sverige	100%	100%
Siriata Fastighet 13 AB	Sverige	100%	100%
Siriata Fastighet 14 AB	Sverige	100%	100%
Siriata Fastighet 15 AB	Sverige	100%	100%
Siriata Fastighet 2 AB	Sverige	100%	100%
Siriata Fastighet 3 AB	Sverige	100%	100%
Siriata Fastighet 4 AB	Sverige	100%	100%
Siriata Fastighet 5 AB	Sverige	100%	100%
Siriata Fastighet 6 AB	Sverige	100%	100%
Siriata Fastighet 7 AB	Sverige	100%	100%



NORDR

NOTE 16: TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE PARTER

Beløp i tusen kroner	2022	2021
----------------------	------	------

Kjøp av tjenester

Husleie mv. Snerøysveien 36 AS (eid av Norwegian Property ASA)	5 835	5 566
--	-------	-------

Salg av tjenester

Honorarer til felleskontrollerte- og tilknyttede selskaper (prosjektledelse, forretningsrådgivning mv.)	62 468	33 086
---	--------	--------

Finansinntekt

Rentinntekter fra felleskontrollerte- og tilknyttede selskaper	9 675	6 164
--	-------	-------

Fordringer

Boosted Bostad Sverige AB	21 436	21 436
Carvea AB	132	17
Eriksberg Interesser AB	0	13
Eskestorp Fastighet AB	28 359	0
Fastighetsaktiebolaget Postgården AB	71	5 360
Hills Villstad AB	1 588	721
Nordr Komersialltr AB	5 037	5 087
Nya Howås AB	945	975
Prosjektbolaget Selvæid AB	125	0
S Trumpet Holding AB	118	448
Valenorg AB	485	39 199
Åkereds Trædgårdar AB	25 004	24 736

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

nærstående parter, gjøres etter forretningsmessige avtalebetingelser, i hovedsak gjelder dette husleie, tjenesteytelse og bruk av markere. Detaljer om transaksjoner mellom konsernet og nærstående parter fremgår av noten.

NORDR

NOTE 17: HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Den 21. april 2023 ble det ekstraordinær generalforsamling i Nordr Holding AS besluttet å dele ut et tilleggssubytte på NOK 250 millioner basert på 2021 årsregnskapet. Det har ikke vært noen øvrige vesentlige hendelser etter balansedagen.



Resultatregnskap

For perioden 1. januar – 31. desember

Beløp i tusen kroner	Note	2022	2021
Driftsinntekter og driftskostnader			
Annen driftskostnad	2	2 155	3 339
Sum driftskostnader		2 155	3 339
Driftsresultat		-2 155	-3 339
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		133	123
Resultat av finansposter		133	123
Resultat før skattekostnad		-2 022	-3 216
Skattekostnad på resultat	3	-445	-707
Årsresultat		-1 577	-2 508
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		-1 577	-2 508
Sum overføringer	4	-1 577	-2 508

47

Årsregnskap 2022
Nordre Holding AS



Balanse

Per 31. desember 2022

Beløp i tusen kroner	Note	2022	2021
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	1 152	707
Sum immaterielle eiendeler		1 152	707
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	5	2 399 500	2 399 500
Andre langsiktige fordringer		1 770	1 637
Sum finansielle anleggsmidler		2 401 270	2 401 137
Sum anleggsmidler		2 402 423	2 401 844
Omløpsmidler			
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	15 043	17 198
Sum omløpsmidler		15 043	17 198
Sum eiendeler		2 417 465	2 419 042

48

Beløp i tusen kroner	Note	2022	2021
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	251	251
Overkurs	4	2 421 249	2 421 249
Sum innskutt egenkapital		2 421 500	2 421 500
Opplyent egenkapital			
Annen egenkapital		-4 075	-2 498
Sum opplyent egenkapital	4	-4 075	-2 498
Sum egenkapital		2 417 425	2 419 002
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld		40	40
Sum kortsiktig gjeld		40	40
Sum gjeld		40	40
Sum egenkapital og gjeld		2 417 465	2 419 042

22.05.23
Styret i Nordi Holding AS

Bent Oustad

Bent Oustad
styremedlem

Bjørn Henningsen

Bjørn Henningsen
styremedlem

Haavard Rønning

Haavard Rønning
styreleder

Nick Walter

Nick Walter Tollefsen
styremedlem

Tollef Svanerud

Tollef Svanerud
styremedlem

49



Kontantstrømpoppstilling

For perioden 1. januar – 31. desember

Beløp i tusen kroner	2022	2021
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	-2 022	-3 216
Periodens betalt skatt	-3	-3
Endringer i andre liksavgjensede poster	-133	-123
(A) Nettokontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-2 154 922	-3 342 153
(B) Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	0	0
(C) Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	0	0
Sum netto ending i likvide midler (A+B+C)	-2 154 922	-3 342 153

Likviditetsbeholdning per 01.01

17 198

20 540

Likviditetsbeholdning per 31.12

15 043

17 198

Noter til årsregnskap

Noter til regnskapet for perioden 1. januar – 31. desember

NOTE 1 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapspraksis for øvrige foretak.

Salgsmtekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opplysningsprinsippet, som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Urdelingskostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

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

Øvrige eiendeler

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

Investering i andre selskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investering i andre selskaper. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskaper. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opplyst egenkapital etter kjøper føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsettes beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt.

Balansført beløp skrives ned til antatt virkelig verdi når den er lavere.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Skatteskattene i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring utsatt skatt med mindes avsetning og opplys om i note. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattemeduserende midlertidige forskjeller er utlignet og nettoført.

NOTE 2 LØNNSKOSTNANDER MV.

Selskaper har i hverken 2022 eller 2021 hatt lønnskostnader eller kostnader til daglig leder eller styremedlemmer.

Obligatorisk tjenestepensjon

Selskaper er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har heller ikke opprettet pensjonsordning.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør TNOK 1 561. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med TNOK 23. Beløpene er inkl./ekskl. merverdiavgift.



NOTE 3 SKATT

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-445	-707
Skattekostnad ordinært resultat	-445	-707
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-2.022	-3.216
Permanente forskjeller	0	0
Skattepliktig inntekt	-2.022	-3.216
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2022	2021	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-5.237	-3.216	2.022
Grunnlag for utsatt skattefordel	-5.237	-3.216	2.022
Utsatt skattefordel (2,2%)	-1.152	-707	445

NOTE 4 EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Sum
Egenkapital 1. januar 2022	251	2.421.249	0	2.419.002
Årets resultat			-1.577	-1.577
Egenkapital 31. desember 2022	251	2.421.249	0	2.417.425

52

NOTE 5 INVESTERING I AKSJER

Selskapsnavn	Forretningskontor	Eierandel	Ansk.kost	Balansført verdi	Resultat i 2022	EK pr. 21.12.2022
Nordr Midco AS	Oslo	100%	2.399.500	2.399.540	-7.702	2.389.392
Sum			2.399.500	2.399.540	-7.702	2.389.392

Styret har ikke identifisert noen nedskrivningsindikator på selskaps investeringer i datterselskapsene og investeringen er dermed bokført til kostpris pr. 31.12.2022.

NOTE 6 BANKINNSKUDD

Selskapet har ingen bundne midler.

NOTE 7 AKSJONÆRER

Aksjekapitalen i Nordr Holding AS pr. 31.12 består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Bokført
A-aksjer	2.040.000	0,1	204
B-aksjer	360.000	0,1	36
C-aksjer	111.226	0,1	11
Sum	2.511.226		251

Eierstruktur

De største aksjonærene i %, pr. 31.12 var:

	A-aksjer	B-aksjer	C-aksjer	Sum	Eierandel	Stemmeandel
Fbb Ve AS	1.020.000	43.973	43.973	1.063.973	42,4	42,4
Noro Holding AS	1.020.000	43.973	43.973	1.063.973	42,4	42,4
Union Real Estate Fund III Holding AS		360.000	15.520	375.520	15,0	15,0
Sum >1% eierandel	2.040.000	360.000	103.466	2.503.466	99,7	99,7
Sum øvrige		7.760	7.760	7.760	0,3	0,3
Totalt antall aksjer	2.040.000	360.000	111.226	2.511.226	100,0	100,0

53



NOTE 8 HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Den 21. april 2023 ble det i ekstraordinær generalforsamling i Nordr Holding AS besluttet å dele ut et tilleggsutbytte på NOK 250 millioner basert på 2021 årsregnskapet. Det har ikke vært noen øvrige vesentlige hendelser etter balansedagen.



Til generalforsamlingen i Nordr Holding AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordr Holding AS, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, kontantstrømoppstilling og oppstilling over endringer i egenkapital for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker verken informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

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

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



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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 22. mai 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Fraurud
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)