



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.09.2020 - 31.12.2020
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Kjetil Jacobsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	31.08.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Driftsresultat			
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		13 000	
Sum finansinntekter		13 000	
Netto finans		13 000	
Ordinært resultat før skattekostnad		13 000	0
Skattekostnad på ordinært resultat		3 000	
Ordinært resultat etter skattekostnad		10 000	0
Årsresultat		10 000	0
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra fond		10 000	
Sum overføringer og disponeringer		10 000	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		2 399 500 000	
Andre fordringer		1 513 000	
Sum finansielle anleggsmidler		2 401 013 000	
Sum anleggsmidler		2 401 013 000	0
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		20 540 000	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		20 540 000	
Sum omløpsmidler		20 540 000	0
SUM EIENDELER		2 421 553 000	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		251 000	
Overkurs		2 421 249 000	
Sum innskutt egenkapital		2 421 500 000	
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		10 000	
Sum opptjent egenkapital		10 000	
Sum egenkapital		2 421 510 000	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt		3 000	
Annen kortsiktig gjeld		40 000	
Sum kortsiktig gjeld		43 000	
Sum gjeld		43 000	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 421 553 000	0



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 633 259 000	
Annen driftsinntekt		72 410 000	
Sum inntekter		1 705 669 000	
Kostnader			
Varekostnad		1 531 367 000	
Lønnskostnad		115 290 000	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 810 000	
Annen driftskostnad		68 647 000	
Sum kostnader		1 719 114 000	
Driftsresultat		-13 445 000	
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		119 499 000	
Annen renteinntekt		1 542 000	
Annen finansinntekt		34 497 000	
Sum finansinntekter		155 538 000	
Annen rentekostnad		1 929 000	
Annen finanskostnad		57 295 000	
Sum finanskostnader		59 224 000	
Netto finans		96 314 000	
Ordinært resultat før skattekostnad		82 869 000	0
Skattekostnad på ordinært resultat		11 174 000	
Ordinært resultat etter skattekostnad		71 695 000	0
Årsresultat		71 695 000	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		71 695 000	
Sum overføringer og disponeringer		71 695 000	



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
---------------------	-------------	-------------	-------------



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		14 615 000	
Sum immaterielle eiendeler		14 615 000	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		27 797 000	
Sum varige driftsmidler		27 797 000	
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap		1 388 503 000	
Andre fordringer		102 205 000	
Sum finansielle anleggsmidler		1 490 708 000	
Sum anleggsmidler		1 533 120 000	0
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		5 162 477 000	
Sum varer		5 162 477 000	
Fordringer			
Kundefordringer		1 497 649 000	
Andre fordringer		956 734 000	
Sum fordringer		2 454 383 000	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		945 298 000	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		945 298 000	
Sum omløpsmidler		8 562 158 000	0
SUM EIENDELER		10 095 278 000	0



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		251 000	
Overkurs		2 421 249 000	
Sum innskutt egenkapital		2 421 500 000	
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		91 377 000	
Sum opptjent egenkapital		91 377 000	
Sum egenkapital		2 512 877 000	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser		30 483 000	
Utsatt skatt		380 298 000	
Sum avsetninger for forpliktelser		410 781 000	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 178 152 000	
Sum annen langsiktig gjeld		4 178 152 000	
Sum langsiktig gjeld		4 588 933 000	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		751 195 000	
Leverandørgjeld		1 223 814 000	
Betalbar skatt		49 816 000	
Annen kortsiktig gjeld		968 644 000	
Sum kortsiktig gjeld		2 993 469 000	
Sum gjeld		7 582 402 000	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 095 279 000	0



Til generalforsamlingen i Nordr Holding AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

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

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, 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 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

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

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

Uavhengig revisors beretning - Nordr Holding AS



Øvrig informasjon

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

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

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

(2)



Uavhengig revisors beretning - Nordr Holding AS



Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 31. august 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Frarud
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Fraurud, Thomas Haug	BANKID_MOBILE	2021-09-28 14:40

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.



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

20210831 Årsrapport 2020 - Nordr Holding konsern.pdf

Name	Method	Signed at
Svenkerud, Tollef	BANKID	2021-08-31 17:50 GMT+02
Oulie, Andreas Søvtedt	BANKID_MOBILE	2021-08-31 17:38 GMT+02
Henningesen, Bjørn	BANKID	2021-08-31 15:53 GMT+02
Oustad, Bent	BANKID	2021-08-31 12:46 GMT+02
Rønning, Haavard	BANKID	2021-08-31 10:52 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
External reference: 288C7E43A42B47639D9DA645E6B57E26



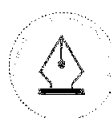
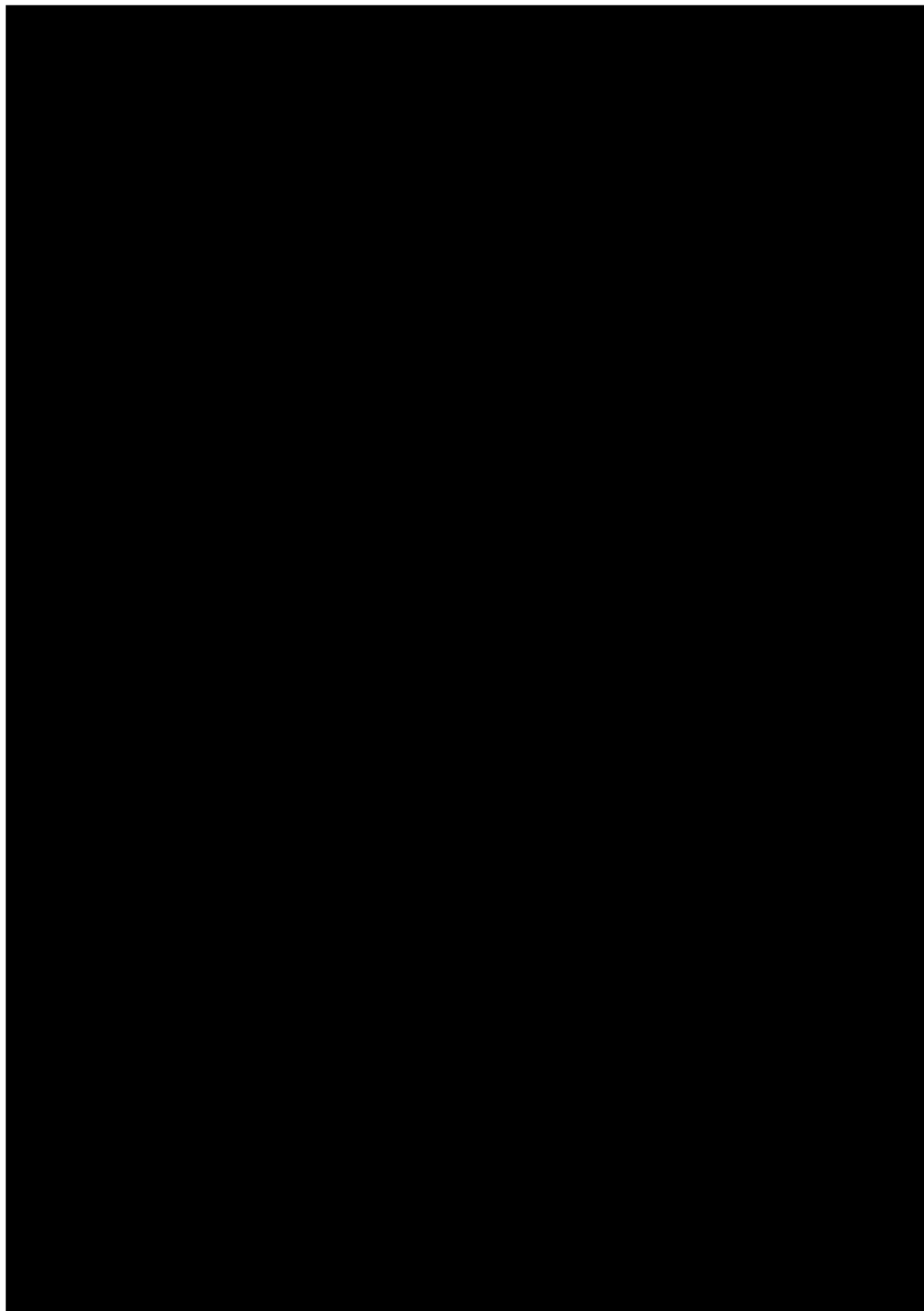
Nordr Holding AS

ÅRSRAPPORT



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

Document ID:
288C7E43A42B47639D9DA645E6B57E26



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

Document ID:
288C7E43A42B47639D9DA645E6B57E26



Innhold

Årsregnskap

Syvers beretning	4
Resultatoppstilling	10
Balanse	11
Endringer i egenkapital	12
Kontantstrømoppstilling	13
Nærtilregnskapen	14
Revisors beretning	37



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

Document ID:
288C7E43A42B47639D9DA645E6B57E26



Nordr Holding

Styrets årsberetning

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

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

4



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

Document ID:
288C7E43A42B47639D9DA645E6B57E26



INTRODUKSJON

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

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

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

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

MARKEDSSITUASJON OG COVID-19

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

Nordr var rask til å iverksette tiltak i forbindelse med COVID-19-pandemien. Nordr dro sterk nytte av allerede pågående

arbeid med en digital kundereise og kunne raskt iverksette både digitale visninger og heldigitale salg i Norge. Nordrs byggeprosjekter har fulgt tilnærmet normal fremdrift på tross av COVID-19. Det har vært en kontinuerlig oppfølging av underleverandører for å sikre at de etterlever lover og smitteverntiltak. Selskapet har for øvrig hatt normal drift i 2020.

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

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

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

Driftsinntekter

Konsernets driftsinntekter for 2020 var NOK 1 706 millioner.

Driftskostnader

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

Andel av resultat fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper

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

Driftsresultat

Konsernets driftsresultat i 2020 var NOK 106 millioner.

Finansielle poster

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

Resultat før skatt

Nordrs resultat før skatt i 2020 var NOK 83 millioner.

Kontantstrøm

Kontantstrømpoppstillingen for året bærer preg av at konsernet ble opprettet 1. september 2020. Andre vesentlige





Nordr Holding

kontantstrømmer for 2020 var salg av en næringstomt i Oslo der vederlaget i sin helhet ble benyttet til tilbakebetaling av tilhørende gjeld.

Ved årsslutt hadde konsernet NOK 945 millioner i likvide midler.

Finansiering og gjeld

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

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

Forutsetning for fortsatt drift

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

Morselskapet Nordr Holding AS

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

Disponering av årsresultat

Morselskapet Nordr Holding AS genererte et resultat før konsernbidrag på NOK 13 tusen. Resultat etter skatt og konsernbidrag på NOK 10 tusen i 2020 foreslås overført til annen egenkapital. Per 31. desember 2020 var morselskapets egenkapital NOK 2 422 millioner.

Utbytte

Det er ikke foreslått noe utbytte for 2020.

ORGANISASJON

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

Kompetanseutvikling og rekruttering

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

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

Arbeidsmiljø og mangfold

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

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

Ledelse og medarbeidere

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

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

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

Ved utgangen av 2020 hadde Nordr 198 fast ansatte.



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

Document ID:
288C7E43A42B47639D9DA645E6B57E26

HELSE, ARBEIDSMILJØ OG SIKKERHET ('HMS')

Nordr jobber systematisk med å sikre et godt arbeidsmiljø og gjennomfører vanligvis årlige undersøkelser med målinger av medarbeidentilfredshet. På grunn av utskillelsen fra Veidekke ble ikke undersøkelsen gjennomført i 2020.

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

YTRE MILJØ

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

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

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

RISIKO OG RISIKOSTYRING

RISIKOSTYRING

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

Som boligutvikler er Nordr eksponert for ulike former for risiko knyttet til kjøp og utvikling av tomter, regulering, salg og gjennomføring av bolig- og næringsprosjekter. Utfallet av selskapets kjøps-, salgs- og utviklingsaktiviteter kan påvirke selskapets virksomhet og økonomiske stilling. I tillegg har Nordr et sterkt fokus på risiko knyttet til endringer i klimaet og lovmessige forhold knyttet til dette.

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

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

MARKEDSRISIKO

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

OPERASJONELL RISIKO

Politisk risiko og reguleringsrisiko

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

Risiko knyttet til entreprenør

Nordr har ingen egen entreprenørvirksomhet. I forbindelse med utvikling og bygging av nye prosjekter benytter Nordr seg av tjenester fra eksterne entreprenørselskaper og tjenesteleverandører. En følge av dette er at Nordr kan



Nordr Holding

utsettes for en risiko for tap dersom en leverandør ikke leverer sine tjenester i henhold til avtale eller kommer i økonomiske vanskeligheter. For å redusere denne risikoen inngår selskapet hovedsakelig totalentrepriser med større veletablerte aktører som har solid økonomi og erfaring, samt dokumentert kvalitet i arbeidet. Som hovedregel igangsettes byggestart først etter at 50-60 prosent av boligene i hvert byggetrinn er solgt slik at det skapes en symmetri mellom solgte boliger og forpliktelser mot entreprenør.

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

FINANSIELL RISIKO

Kreditrisiko

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

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

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

Valutarisiko

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

Renterisiko

Endringer i markedsrenter i Sverige og Norge vil ha betydning for konsernets lånekostnader og kontantstrøm, og vil kunne påvirke verddivurderingen av selskapets eiendeler. Selskapet har per 31. desember 2020 ikke inngått rentesikringsavtaler.

Finansieringsrisiko (tilgang på kapital)

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

Likviditetsrisiko

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

Styret mener at konsernet har en balansert eksponering mot finansiell- og likviditetsrisiko ved utgangen av året. Beholdningen av kontanter og kontantekvivalenter i Nordr konsern utgjorde NOK 945 millioner ved utgangen av 2020.

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

Klimarisiko

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

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

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





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

AKSJONÆRINFORMASJON

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

EIERSTYRING OG SELSKAPSELEDELSE

Nordr Holding AS skal ha høy standard på eierstyring og selskapsledelse. En sunn bedriftskultur er sentral for å sikre tilliten til selskapet, gi tilgang på kapital og sørge for god verdiskaping over tid. Det skal være en klar arbeidsdeling mellom styret og selskapets ledelse.

Nordr følger den norske anbefalingen for eierstyring og selskapsledelse. En utfyllende redegjørelse for hvordan Nordr forholder seg til punktene i anbefalingen finnes i selskapets årsrapport for 2020.

Lønn og annen godtgjørelse

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

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling avholdes i mai 2021.

Fornebu, 31. august 2021

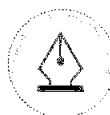
Andreas Sjøtvedt Oulie
Styreleder

Tollef Svenkerud
Styremedlem

Bent Oustad
Styremedlem

Haavard Rønning
Styremedlem

Bjørn Henningsen
Styremedlem



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

Document ID:
288C7E43A42B47639D9DA645E6B57E26



Nordr Holding

Resultatregnskap

For perioden 1. september - 31. desember

Beløp i tusen kroner	Note	MOR 2020	KONSERN 2020
Salgsinntekter		0	1 633 259
Øvrige inntekter		0	72 410
Sum driftsinntekter	3	0	1 705 669
Prosjektkostnader	3	0	-1 531 367
Lønnskostnader	5, 6	0	-115 290
Andre driftskostnader	5, 18, 21	0	-68 647
Av- og nedskrivninger	8	0	-3 810
Sum driftskostnader		0	-1 719 114
Resultatandel fra TS og FKV	20	0	119 499
Driftsresultat		0	106 054
Finansinntekter	7, 21	13	36 039
Finanskostnader	7, 13	0	-59 224
Netto finansposter		13	-23 185
Resultat før skatt		13	82 869
Skattekostnad	15	-3	-11 174
Årsresultat		10	71 695
Disponering			
Avsatt konsernbidrag		0	0
Avsatt utbytte		0	0
Avsatt til/frå annen egenkapital		10	71 695
Sum disponering		10	71 695

10



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

Document ID:
288C7E43A42B47639D9DA645E6B57E26



Årsregnskap

Balanse

Per 31. desember 2020

Beløp i tusen kroner	Note	MOR	KONSERN
		2020	2020
Utsatt skattefordel	15	0	14 615
Våre driftsmidler	8	0	27 797
Aksjer i datterselskaper	11, 19	2 399 500	0
Investering i TKS og FKV	20	0	1 388 503
Langsiktige fordringer	9, 11	1 513	102 205
Anleggsmidler		2 401 013	1 533 120
Varelager og prosjekt i arbeid	4	0	5 162 477
Kundefordringer	9, 16	0	1 497 649
Andre fordringer	9	0	956 734
Betalingsmidler	10	20 540	945 298
Omløpsmidler		20 540	8 562 158
Sum eiendeler		2 421 553	10 095 278
Innskutt kapital	12	2 421 500	2 421 500
Annen egenkapital	12	10	91 377
Egenkapital		2 421 510	2 512 877
Pensjonsforpliktelser	6	0	30 483
Utsatt skatt	15	0	380 298
Rentebærende gjeld	13	0	4 178 152
Langsiktig gjeld		0	4 588 933
Gjeld til kreditinstitusjoner	14	0	751 195
Leverandørgjeld	14	0	1 223 814
Betalbar skatt	15	3	49 816
Annen kortsiktig gjeld	13, 16	40	968 644
Kortsiktig gjeld		43	2 993 469
Sum egenkapital og gjeld		2 421 553	10 095 278

Førnebu, 31. august 2021

Andreas Sjøtvedt Oulie
Styreleder

Tollef Svenkerud
Styremedlem

Bent Oustad
Styremedlem

Haavard Rønning
Styremedlem

Bjørn Henningsen
Styremedlem

11



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

Document ID:
288C7E43A42B47639D9DA645E6B57E26



Nordr Holding

Endringer i egenkapital

For perioden 1. september - 31. desember

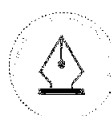
Mor

Beløp i tusen kroner	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 1.9.2020	240	2 399 760	0	2 400 000
Årets resultat	0	0	10	10
Kapitalforhøyelse	11	21 489	0	21 500
Mottatt konsernbidrag	0	0	0	0
Avsatt utbytte	0	0	0	0
Egenkapital 31.12.2020	251	2 421 249	10	2 421 510

Konsern

Beløp i tusen kroner	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 1.9.2020	240	2 399 760	0	2 400 000
Årets resultat	0	0	71 695	71 695
Kapitalforhøyelse/kapitalnedsettelse	11	21 489	2 586	24 086
Omregningsdifferanser	0	0	17 096	17 096
Egenkapital 31.12.2020	251	2 421 249	91 377	2 512 877

12



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

Document ID:
288C7E43A42B47639D9DA645E6B57E26



Årsregnskap

Kontantstrømoppstilling

For perioden 1. september - 31. desember

Beløp i tusen kroner	Note	MOR 2020	KONSERN 2020
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skatt		13	82 869
Betalt skatt	15	0	0
Avskrivninger		0	3 810
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte foretak	20	0	-119 499
Endring i varelager (eiendom)	4	0	360 224
Endring i kundefordringer	9	0	-143 873
Endring i leverandørgjeld	14	0	637 982
Endring i øvrige arbeidskapitaleiendeler		0	-345 261
Endring i øvrig arbeidskapitalgjeld		43	-91 138
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		56	385 115
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter			
Innbetalinger ved avgang av virksomheter og datterselskaper, fratrukket kontanter avhendet		0	193 039
Utbetalinger ved tilgang av virksomheter og datterselskaper, fratrukket kontanter overtatt		-2 399 513	-3 035 369
Innbetalinger ved avgang av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte foretak		0	6 243
Innbetalinger ved avgang av andre investeringer og tilbakebetalinger av lånefordringer		0	23 185
Utbetalinger ved tilgang av andre investeringer og lånefordringer		-1 513	-164 659
Utbytte og utdelinger fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte foretak	20	0	125 462
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-2 401 026	-2 852 098
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger fra opptrekk av gjeld		0	5 619 293
Nedbetaling av gjeld		0	-4 622 758
Emisjon		2 421 510	2 422 010
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		2 421 510	3 418 545
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter		0	-6 264
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		20 540	951 561
Kontanter og kontantekvivalenter per 1. september		0	0
Kontanter og kontantekvivalenter per 31. desember		20 540	945 298

13



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

Document ID:
288C7E43A42B47639D9DA645E6B57E26

Noter til årsregnskap

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

NOTE 1 GENERELL INFO

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

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

Selskapets registrerte forretningsadresse er Snarøyveien 36, 1364 Fornebu.

NOTE 2 REGNSKAPS- OG KONSOLIDERINGSPRINSIPPER

1. GENERELT

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

1.1 Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

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

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

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

2. KONSOLIDERING

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

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

2.1. Virksomhetssammenslutninger

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

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

Eliminering av interne transaksjoner

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

Eliminering av aksjer i datterselskaper

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

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



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

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

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

2.2. Immaterielle eiendeler

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

Regnskapsprinsippene utdypes nedenfor.

3. BRUK AV ESTIMATER

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

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

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

4. FUNKSJONELL VALUTA OG PRESENTASJONSVALUTA

(a) Funksjonell valuta og presentasjonsvaluta

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

(b) Transaksjoner og balanseposter

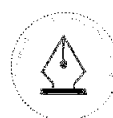
Ved utarbeidelse av de enkelte selskaperes regnskap blir transaksjoner i en annen valuta enn selskapets funksjonelle valuta omregnet til funksjonell valuta ved å benytte valutakurs på transaksjonsdagen. Ved slutten av hver rapporteringsperiode omregnes pengeposter til funksjonell valuta ved å benytte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

Omregning av utenlandske datterselskaper

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

5. SEGMENTINFORMASJON

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



Nordr Holding

6. INNTEKTSFØRING

(a) Salg av bolig

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

(b) Salg av næringsseiendom

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

(c) Salg anleggsmidler og utviklingseiendommer

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

(d) Salg av tjenester

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

7. VARELAGER

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

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

Netto realisasjonsverdi er definert som neddiskontert salgspris fratrukket nødvendige salgsomkostnader.

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

Aktivisering finanskostnader

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

8. VARIGE DRIFTSMIDLER

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

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

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

9. FINANSIELLE EIENDELER

Kundefordringer og andre fordringer

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

FINANSIELLE FORPLIKTELSER

Lån

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



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

Leverandørgjeld og annen gjeld

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

10. KONTANTER OG KONTANTEKVIVALENTER

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

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

11. INNTEKTSKATT

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

Betalbar skatt

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

Endring i utsatt skatt

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

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

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

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

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

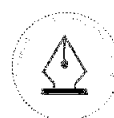
Utsatt skattefordel og -forpliktelse motregnes når det foreligger en juridisk rett til å motregne skattefordeler mot betalbar skattegjeld og når utsatt skattefordel og -forpliktelse gjelder inntektskatt pålagt av samme skattemyndighet på enten samme skattepliktige enhet eller forskjellige skattepliktige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

Betalbar og utsatt skatt for året

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

12. AVSETNINGER

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



Nordr Holding

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

13. YTELSER TIL ANSATTE

Selskapet har både innskuddsbaserte og ytelsesbaserte pensjonsplaner.

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

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

kostnadsføres løpende, og ingen avsetninger foretas i regnskapet.

14. DATTERSELSKAP/TILKNYTTET SELSKAP/FELLESKONTROLLERT VIRKSOMHET

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

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

NOTE 3 SEGMENTINFORMASJON

Beløp i tusen kroner	Oslo	Andre byer	Næring	Øvrig/ eliminering	Norge	Stockholm	Andre byer	Øvrig/ eliminering	Sverige	Mor	Konsern
Sølsinntekter egen regi	247 459	199 909	9 620	0	456 988	148 663	396 908	0	545 571	0	1002 559
Sølsinntekter FKV og TKS	331 125	133 967	0	0	465 092	144 834	127 423	0	272 257	0	737 349
Øvrige sølsinntekter	0	0	0	703 109	703 109	0	0	0	0	0	703 109
Driftsinntekter	578 584	333 876	9 620	703 109	1625 189	293 497	524 331	0	817 828	0	2 443 017
Prosjektbidrag egen regi	70 978	3 033	2 697	0	76 708	-26 359	15 257	70 876	59 774	0	136 482
Prosjektbidrag FKV og TKS	108 182	-3 643	3 680	0	108 219	21 591	13 617	0	35 208	0	143 427
Prosjektbidrag øvrige	0	0	0	18 055	18 055	0	0	0	0	0	18 055
Andre driftsinntekter	0	0	0	19 932	19 932	0	0	0	0	0	19 932
Andre driftskostnader	0	0	0	-73 378	-73 378	-74 614	-21 694	-168	-96 476	0	-155 602
EBITDA	179 160	-610	6 377	-35 391	149 536	-79 382	7 180	70 708	-1494	0	162 294

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

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

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

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





NOTE 4 VARELAGER (EIENDOM)

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

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

Kjøpsforpliktelser tomter

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

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

Verdivurdering av eiendommer

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

Nedskrivningstest varelager

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

NOTE 5 LØNNS- OG PERSONALKOSTNADER

	KONSERN
Beløp i tusen kroner	2020
Lønnskostnader	
Lønn	79 404
Pensjonskostnader	13 962
Arbeidsgiveravgift	19 623
Annen Lønnskost	2 302
Sum lønnskostnader	115 290
Sysselsatte årsverk	
Andel menn	53%
Andel kvinner	48%





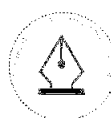
Nordr Holding

Beløp i tusen kroner	Konsernsjef	Styret
Ytelser til konsernsjef og styret		
Lønn	0	0
Pensjonsutgifter	0	0
Annen godtgjørelse	0	0

Nordr Holding AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2020, og det foreligger heller ingen slike forpliktelser. Ledende ansatte er ansatt i Nordr AS

Beløp i tusen kroner	KONSERN 2020
Revisjon	1 873
Revisjonsrelatert bistand	151
Skatterelatert bistand	56
Øvrig bistand	147
Sum godtgjørelse revisor	2 227

	KONSERN 2020
Sykefravær	
Antall ansatte	77
Sykefravær	3,8%



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

Document ID:
288C7E43A42B47639D9DA645E6B57E26



Årsregnskap

NOTE 6 PENSJON

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

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

	KONSERN
Antall ansatte	2020
Innskudd	143
Ytelse ¹	16
AFP	76

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

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

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

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

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

21



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

Document ID:
288C7E43A42B47639D9DA645E6B57E26



Nordr Holding

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

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

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

gjenværende del av regnskapsperioden fastsettes basert på forutsetninger per planendringstidspunkt.

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

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

NOTE 7 FINANSINNTEKTER OG -KOSTNADER

Beløp i tusen kroner	MOR	KONSERN
	2020	2020
Renteinntekter	0	1 542
Andre finansinntekter	13	34 497
Sum finansinntekter	13	36 039

Beløp i tusen kroner	MOR	KONSERN
	2020	2020
Rentekostnader	0	-1 929
Aktiverte renter tomte lån	0	20 314
Andre finanskostnader	0	-77 609
Sum finanskostnader	0	-59 224



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

Document ID:
288C7E43A42B47639D9DA645E6B57E26



Årsregnskap

NOTE 8 VARIGE DRIFTSMIDLER

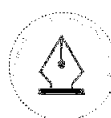
Beløp i tusen kroner	Næringseiendom og annen fast eiendom		Totalt eiendommer og andre anleggsmidler (A)
		Andre anleggsmidler	
Kost 1. sep. 2020	0	0	0
Tilgang	2 675	28 838	31 513
Avgang	0	0	0
Omregningsdifferanser	0	93	93
Kost 31. des. 2020	2 675	28 931	31 606
Akkumulerte avskrivninger 1. sep. 2020	0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

NOTE 9 KUNDEFORDRINGER OG ANDRE FORDRINGER

Beløp i tusen kroner	MOR	KONSERN
	2020	2020
Kundefordringer		
Kundefordringer nominell verdi	0	131 904
Tapsavsetninger	0	-126
Utført ikke fakturert inntekt	0	1 365 871
Sum kundefordringer	0	1 497 649
Lønsiktige fordringer		
Lønsiktige fordringer, rentebærende	1 513	102 175
Lønsiktige fordringer, ikke rentebærende	0	30
Sum lønsiktige fordringer	1 513	102 205
Andre kortsiktige fordringer		
Kortsiktige fordringer fra FKV og TKS	0	73 942
Andre kortsiktige fordringer	0	882 792
Sum andre kortsiktige fordringer	0	956 734

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

23



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

Document ID:
288C7E43A42B47639D9DA645E6B57E26



Nordr Holding

NOTE 10 LIKVIDE MIDLER

	MOR	KONSERN
Beløp i tusen kroner	2020	2020
Bundne bankinnskudd	0	4 968
Bankinnskudd, frie	20 540	940 330
Sum	20 540	945 298

NOTE 11 FINANSIELLE EIENDELER

	MOR	KONSERN
Beløp i tusen kroner	2020	2020
Aksjer i datter	0	0
Løngsiktige fordringer	1 513	56 763
Andre verdipapirer	0	45 442
Sum finansielle eiendeler	1 513	102 205

NOTE 12 AKSJEKAPITAL

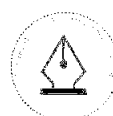
Beløp i tusen kroner	Antall	Pålydende	Bokført
Aksjekapitalen består av			
A-aksjer	2 040 000	0,1	204 000
B-aksjer	360 000	0,1	36 000
C-aksjer	111 226	0,1	11 123
Sum	2 511 226	0,0	251 123

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 (4) største					
Fbb Ve AS	1 020 000	0	0	1 020 000	40,6%
Npro Holding AS	1 020 000	0	0	1 020 000	40,6%
Union Real Estate Fund Iii	0	360 000	0	360 000	14,3%
Mojo Capital AS	0	0	103 466	103 466	4,1%
Øvrige (eierandel < 1%)	0	0	7 760	7 760	0,3%
Totalt antall aksjer	2 040 000	360 000	111 226	2 511 226	100,0%

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

Aksjeklassene har ulik rett til ubytte.



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

Document ID:
288C7E43A42B47639D9DA645E6B57E26

Årsregnskap

NOTE 13 RENTEBÆRENDE GJELD

KONSERN

Beløp i tusen kroner	2020
Tomtelån	2 915 000
Annen langsiktig rentebærende gjeld	1 263 152
Sum langsiktig rentebærende gjeld	4 178 152
Banklån/byggelån	751 195
Sum kortsiktig rentebærende gjeld	751 195
Sum rentebærende gjeld	4 929 347

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

I forbindelse med oppkjøpet av Nordr i 2020 tok selskapet opp tomtelån på totalt NOK 2 915 millioner for å finansiere tomtebanken. I tillegg etablerte selskapet en byggelånsfasilitet på totalt NOK 1 713 millioner hvorav NOK 1 143 millioner var trukket

per 31. desember 2021. Nordr har et oppkjøpslån som ble etablert i forbindelse med oppkjøpet av Nordr i 2020 på NOK 950 millioner

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

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

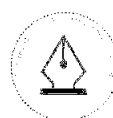
Lånene er sikret mot pantstillelser i konsernets eiendommer og aksjer i datterselskap.

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

NOTE 14 LEVERANDØRGJELD OG ANNEN GJELD

Beløp i tusen kroner	MOR	KONSERN
	2020	2020
Annen langsiktig gjeld 1-5 år	0	4 178 152
Leverandørgjeld	0	1 223 814
Kortsiktige gjeldsbrev og utviklingseiendommer	0	751 195
Annen kortsiktig gjeld	40	968 644
Totalt	40	7 121 805

25



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

Document ID:
288C7E43A42B47639D9DA645E6B57E26



Nordr Holding

NOTE 15 SKATT

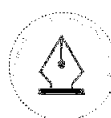
	MOR	KONSERN
Beløp i tusen kroner	2020	2020
Betalbar skatt	3	19 667
Endring i utsatt skatt	0	-8 494
Skattekostnad i resultatregnskapet	3	11 174

	MOR	KONSERN
Beløp i tusen kroner	2020	2020
Resultat før skattekostnad	13	82 869
Beregnet skatt etter nominell sats (22 %)	3	17 885
Skattepliktig inntekt under fritaksmetoden, i samsvar med skatteloven § 2-38	0	-4 710
Andre ikke-fradragsberettigede kostnader	0	104 519
3 % skatt på utbytte FKS	0	596
Nedskrivninger aksjer etc. - ikke fradragsberettiget	0	3 822
Inntektsføring av interngjevinst (nedstrømsalg)	0	-70 521
Resultatandel fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	0	-18 543
Ikke balanseført utsatt skatte fordel	0	-21 749
Skatt på overskudd i ANS	0	-125
Skattekostnad	3	11 174
Effektiv skattesats *)	22%	13%

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

	MOR	KONSERN
Beløp i tusen kroner	2020	2020
Netto eiendel (forpliktelse) ved utsatt skatt per 1. september	0	0
Oppkjøp av datterselskaper	0	374 177
Innregnet i oppstillingen av totalresultat	0	-8 494
Netto eiendel (forpliktelse) ved utsatt skatt per 31. desember	0	365 683

26



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

Document ID:
288C7E43A42B47639D9DA645E6B57E26



Årsregnskap

Beløp i tusen kroner	MOR	KONSERN
	2020	2020
Netto eiendel (forpliktelse) ved betalbar skatt per 1. september	0	0
Oppkjøp av datterselskaper	0	-30 088
Innregnet i oppstillingen av totalresultat	-3	-19 728
Betalbar skatt per 31. desember	-3	-49 816

Resultatandel fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte 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 tilstrekkelige skattepliktige overskudd vil bli generert, slik at eiendelene ved utsatt skatt kan benyttes.

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

NOTE 16 OPPTJENT IKKE FAKTURERT INNTEKT

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

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

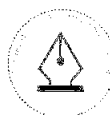
NOTE 17 BETALINGSFORPLIKTELSER OG GARANTIER

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

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

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

27



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

Document ID:
288C7E43A42B47639D9DA645E6B57E26



Nordr Holding

NOTE 18 OPERASJONELLE LEIEAVTALER

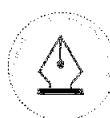
Nordr Holding AS leide i 2020 lokaler for hovedkontoret, Snarøyveien 36, fra Snarøyveien 36 AS (eiet av Norwegian Property ASA, nærstående part). Årlig leiebeløp er 3,5 millioner kroner og leieavtalen løper ut i 2025. Konsernet har også inngått

andre mindre leieavtaler, både konserninternt og med eksterne parter.

Alle operasjonelle leieavtaler kostnadsføres løpende og klassifiseres som andre driftskostnader.

NOTE 19 AKSJER I DATTERSELSKAPER

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



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

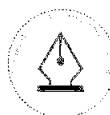
Document ID:
288C7E43A42B47639D9DA645E6B57E26



Årsregnskap

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

29



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

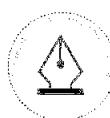
Document ID:
288C7E43A42B47639D9DA645E6B57E26



Nordr Holding

Fo-øker Fast 22 AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Fo-øker Fast 23 AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Fo-øker Fast 24 AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Fo-øker Fast 25 AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Fo-øker Holding 1 AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Fo-øker Holding 2 AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Fo-øker Rental AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Gallinula Holding Grön AB	Sverige	100%	100%	0	104	104
Gallinula Holding Gul AB	Sverige	100%	100%	0	104	104
Gallinula Holding Vit AB	Sverige	100%	100%	0	104	104
Gallinula Öst Ekonomisk förening	Sverige	100%	100%	0	10	10
Gamleveien Lura AS	Norge	100%	100%	-52	2 688	490
Gentilis Fastighet 10 AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Gentilis Fastighet 11 AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Gentilis Fastighet 12 AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Gentilis Fastighet 13 AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Gentilis Fastighet 14 AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Gentilis Fastighet 15 AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Gentilis Fastighet 6 AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Gentilis Fastighet 7 AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Gentilis Fastighet 8 AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Gentilis Fastighet 8 AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Gentilis Holding 2 AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Gentilis Holding 3 AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Gentilis Holding AB	Sverige	100%	100%	457	567	52
Grenseveien 97 AS	Norge	100%	100%	458	37 253	174 783
Grønvoll Alle 18 AS	Norge	100%	100%	-238	11 783	17 124
Gullefjun G Fastighet 1 AB	Sverige	100%	100%	0	48	52
Gullefjun G Fastighet 3 AB	Sverige	100%	100%	0	48	52
Gullefjun G Holding AB	Sverige	100%	100%	0	40 938	52
Gullefjun Gul Fastighet 3 AB	Sverige	100%	100%	1	52	52
Gullefjun Gul Holding AB	Sverige	100%	100%	1	32 350	52
Gullefjun Svart Fastighet 1 AB	Sverige	100%	100%	6	48	52
Gullefjun Svart Fastighet 2 AB	Sverige	100%	100%	6	48	52
Gullefjun Svart Fastighet 4 AB	Sverige	100%	100%	10	52	52
Gullefjun Svart Fastighet 5 AB	Sverige	100%	100%	6	48	52
Gullefjun Svart Holding AB	Sverige	100%	100%	0	371	52
Gullefjun Vit Fastighet 1 AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Gullefjun Vit Fastighet 2 AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Gullefjun Vit Fastighet 3 AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Gullefjun Vit Holding AB	Sverige	100%	100%	17 271	17 309	52
Hagastaden Bostadsutveckling AB	Sverige	100%	100%	0	52	52
Hagastaden Holding 1 AB	Sverige	100%	100%	0	52	52
Hagastaden Holding 2 AB	Sverige	100%	100%	0	52	52
Hagastaden Holding 3 AB	Sverige	100%	100%	0	52	52
Hagastaden Utveckling AB	Sverige	100%	100%	0	52	52
Hemmingstad Gård Utvikling AS	Norge	100%	100%	-462	53 539	48 781
Himantopus Grön AB	Sverige	100%	100%	5	1 045	52
Himantopus Gul AB	Sverige	100%	100%	5	1 055	52
Himantopus Vit AB	Sverige	100%	100%	0	52	52
Heakon VII's gate 13C	Norge	100%	100%	253	1 099	98 600
Jagbacken Fastighet II AB	Sverige	100%	100%	0	52	8 087

30



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

Document ID:
288C7E43A42B47639D9DA645E6B57E26



Årsregnskap

Jägbacken Fastighets AB	Sverige	100%	100%	0	94	30
Jerkland Fastighetsutveckling AB	Sverige	100%	100%	0	52	52
Klipra Utbyggingsselskap AS(DB)	Norge	100%	100%	-25	7 543	6 657
Lanius Holding Grön AB	Sverige	100%	100%	0	104	104
Lanius Holding Gul AB	Sverige	100%	100%	0	104	104
Lanius Holding Vit AB	Sverige	100%	100%	0	104	104
Lanius Nord Ekonomisk förening	Sverige	100%	100%	0	10	10
Lanius Väst Ekonomisk förening	Sverige	100%	100%	0	10	10
Lensälund Holding Grön AB	Sverige	100%	100%	0	105	104
Lensälund Holding Gul AB	Sverige	100%	100%	0	103	104
Lensälund Holding Vit AB	Sverige	100%	100%	0	105	104
Lensälund Ost Ekonomisk förening	Sverige	100%	100%	0	12	10
Leucoptera AB	Sverige	100%	100%	1	52	52
Lilla Kratsboda AB	Sverige	100%	100%	16	61	52
Lindvika Holding Grön AB	Sverige	100%	100%	0	105	104
Lindvika Holding Gul AB	Sverige	100%	100%	0	105	104
Lindvika Holding Vit AB	Sverige	100%	100%	0	105	104
Lindvika Lomma 33:13 Centrum AB	Sverige	100%	100%	-79	163	4 329
Lindvika Syd Ekonomisk förening	Sverige	100%	100%	0	-3	1
Lomvia Holding Grön AB	Sverige	100%	100%	0	48	52
Lomvia Holding Gul AB	Sverige	100%	100%	0	48	52
Lomvia Holding Vit AB	Sverige	100%	100%	0	48	52
Lomvia Nord Ekonomisk förening	Sverige	100%	100%	0	1	1
Lomvia Ost Ekonomisk förening	Sverige	100%	100%	-1	0	1
Lomvia Syd Ekonomisk förening	Sverige	100%	100%	0	0	1
Lomvia Väst Ekonomisk förening	Sverige	100%	100%	0	0	1
Lunheim utbyggingsselskap AS	Norge	100%	100%	-28	3 639	23 536
Løkkeberg Eiendomsutvikling AS	Norge	100%	100%	-1 047	-4 138	1 532
Lövgången Björk Holding AB	Sverige	100%	100%	0	104	104
Lövgången Bok Holding AB	Sverige	100%	100%	0	104	104
Lövgången Ek Holding AB	Sverige	100%	100%	0	105	104
Macularia Grön AB	Sverige	100%	100%	0	53	52
Macularia Gul AB	Sverige	100%	100%	0	105	52
Macularia Ost ek för	Sverige	100%	100%	0	0	1
Macularia Vit AB	Sverige	100%	100%	0	41 092	52
Manaslu Fastigheter AB	Sverige	100%	100%	144	98	104
Manaslu Holding AB	Sverige	100%	100%	0	124	162 061
Mølleneset AS	Norge	100%	100%	-15	4 557	54 760
Mölnor Holding Grön AB	Sverige	100%	100%	0	94	104
Mölnor Holding Gul AB	Sverige	100%	100%	0	105	104
Mölnor Holding Vit AB	Sverige	100%	100%	0	105	104
Mölnor Väst Ekonomisk förening	Sverige	100%	100%	1	10	10
Nikosen Fastighets AB	Sverige	100%	100%	-78	5 398	38 403
Nordbyjordet Panorama AS	Norge	100%	100%	-8 320	-26	7 664
Nordbyveien 74 AS	Norge	100%	100%	-20	12 734	11 990
Nordr AS	Norge	100%	100%	-25	2 398 981	2 399 000
Nordr Bolig AS	Norge	100%	100%	18 441	37 256	1 000
Nordr Midco AS	Norge	100%	100%	0	2 399 500	2 399 500
Nordr Norge AS	Norge	100%	100%	296 907	1 436 811	1 754 170
Nordr Sverige AB	Sverige	100%	100%	122 860	712 911	1 579 251
Nøtterøy Invest AS	Norge	100%	100%	60	1 499	844
Origo Hovås nr 1 AB	Sverige	100%	100%	-2	49	27 786

31



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

Document ID:
288C7E43A42B47639D9DA645E6B57E26



Nordr Holding

Origo Hovås nr 12 AB	Sverige	100%	100%	-1	4 088	24 197
Origo Hovås nr 15 AB	Sverige	100%	100%	0	585	0
Pandion Fastigheter AB	Sverige	100%	100%	0	104	104
Pandion Fastigheter Grön AB	Sverige	100%	100%	0	105	104
Pandion Fastigheter Gul AB	Sverige	100%	100%	0	80	104
Patagonicus Holding AB	Sverige	100%	100%	1	52	52
Pavo Holding Grön AB	Sverige	100%	100%	6	48	52
Pavo Holding Gul AB	Sverige	100%	100%	6	48	52
Pavo Holding Vit AB	Sverige	100%	100%	0	58	52
Pavo Öst ek för	Sverige	100%	100%	0	1	1
Pavo Syd ek för	Sverige	100%	100%	0	1	1
Pavo Väst ek för	Sverige	100%	100%	0	-1	1
Polytelis Holding Grön AB	Sverige	100%	100%	0	104	104
Polytelis Holding Gul AB	Sverige	100%	100%	0	105	104
Polytelis Holding Vit AB	Sverige	100%	100%	0	105	104
RC Kultur AB	Sverige	100%	100%	-22	53	52
S Fanfer AB	Sverige	100%	100%	2 276	9 944	221
S-berg Bygg & Fastighet AB	Sverige	100%	100%	0	105	104
Scale Veidekke Holding AS	Norge	100%	100%	-12	5 765	24 963
Serrator Office AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Serrator Retail AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Sidebygget Barnehave AS	Norge	100%	100%	-8	30	30
Sidebygget Næring AS	Norge	100%	100%	-381	30	30
Sidebygget Varmesentral AS	Norge	100%	100%	0	30	30
Sjølyststranda parkering AS	Norge	100%	100%	-216	6 833	21 563
Ski Boligutvikling AS	Norge	100%	100%	51	808	-186
Sornia Grön Holding AB	Sverige	100%	100%	0	52	52
Sornia Gul Holding AB	Sverige	100%	100%	0	53	52
Sornia Nord ek för	Sverige	100%	100%	0	10	10
Sornia Öst ek för	Sverige	100%	100%	0	10	10
Sornia Syd ek för	Sverige	100%	100%	0	10	10
Sornia Vit Holding AB	Sverige	100%	100%	0	52	52
Sted på Vatten AB	Sverige	80%	80%	0	43	42
Stanstad Fastighet A1 AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Stanstad Fastighet A2 AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Stanstad Fastighet B1 AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Stanstad Fastighet B2 AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Stanstad Fastighet BC AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Stanstad Fastighet C1 AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Stanstad Fastighet C2 AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Stanstad Fastighet C3 AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Stanstad Fastighet C4 AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Stanstad Fastighet C5 AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Starrbo AS	Norge	100%	100%	-16	28	86
Stav Panorama AS	Norge	100%	100%	-7 590	-276	3 608
Steinan Nedre Utbygging AS	Norge	100%	100%	720	10 140	54 781
Stelleri Grön Holding AB	Sverige	100%	100%	-348	59	52
Stelleri Gul Fastighet 3 AB	Sverige	100%	100%	-207	47	52
Stelleri Gul Fastighet 4 AB	Sverige	100%	100%	0	42	52
Stelleri Gul Holding AB	Sverige	100%	100%	10 767	94 750	52
Stelleri Vit Fastighet 2 AB	Sverige	100%	100%	5	47	52
Stelleri Vit Fastighet 5 AB	Sverige	100%	100%	0	42	52

32



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

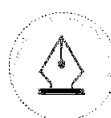
Document ID:
288C7E43A42B47639D9DA645E6B57E26



Årsregnskap

Stelleri Vit Holding AB	Sverige	100%	100%	35 578	36 839	1 278
Striata 1 Holding AB	Sverige	100%	100%	0	52	52
Striata 2 Holding AB	Sverige	100%	100%	0	52	52
Striata 3 Holding AB	Sverige	100%	100%	0	52	52
Striata A Holding AB	Sverige	100%	100%	0	52	52
Striata Fastighet 1 AB	Sverige	100%	100%	201	61	18 502
Striata Fastighet 10 AB	Sverige	100%	100%	0	46	13 890
Striata Fastighet 11 AB	Sverige	100%	100%	0	47	13 890
Striata Fastighet 12 AB	Sverige	100%	100%	0	47	13 890
Striata Fastighet 13 AB	Sverige	100%	100%	0	47	13 890
Striata Fastighet 14 AB	Sverige	100%	100%	0	47	13 890
Striata Fastighet 15 AB	Sverige	100%	100%	0	47	13 890
Striata Fastighet 16 AB	Sverige	100%	100%	0	47	52
Striata Fastighet 2 AB	Sverige	100%	100%	202	63	18 502
Striata Fastighet 3 AB	Sverige	100%	100%	208	63	18 502
Striata Fastighet 4 AB	Sverige	100%	100%	202	64	18 502
Striata Fastighet 5 AB	Sverige	100%	100%	202	63	18 502
Striata Fastighet 6 AB	Sverige	100%	100%	202	63	18 502
Striata Fastighet 7 AB	Sverige	100%	100%	202	63	16 196
Striata Fastighet 8 AB	Sverige	100%	100%	202	66	15 043
Striata Fastighet 9 AB	Sverige	100%	100%	202	63	15 043
Striata Utveckling AB	Sverige	100%	100%	0	52	52
Strømsheia Bolig AS	Norge	100%	100%	-14	867	91
Sølyst AS	Norge	100%	100%	0	30	30
Taby Fastighet 1 AB	Sverige	100%	100%	0	48	42
Taby Fastighet 2 AB	Sverige	100%	100%	0	48	42
Tunveien Rekkehus AS	Norge	100%	100%	3 627	-2 197	45 689
Vassøy Utvikling AS	Norge	100%	100%	-238	842	1 622
VeiBo Bygg AB	Sverige	100%	100%	598	95 009	796
VeiBo Group AB	Sverige	100%	100%	-4	244 620	247 122
Veidekke Fastighetsutveckling AB	Sverige	100%	100%	14 973	51 875	16 696
Veidekke Næring AS	Norge	100%	100%	-12	45	64
Veidekke Villatomter AB	Sverige	100%	100%	-7 521	833	104
Vinellus Brun AB	Sverige	100%	100%	1	53	52
Vinellus Grön Holding AB	Sverige	100%	100%	0	52	52
Vinellus Grå AB	Sverige	100%	100%	1	17 403	52
Vinellus Holding Blå AB	Sverige	100%	100%	1	53	52
Vinellus Svart AB	Sverige	100%	100%	855	8 442	52
Vinellus Vit Holding AB	Sverige	100%	100%	0	52	53
Västerled Fastigheter AB	Sverige	100%	100%	12	19 805	1 326
Sum				606 760	8 129 321	9 789 586

33



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

Document ID:
288C7E43A42B47639D9DA645E6B57E26

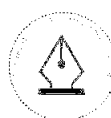


Nordr Holding

NOTE 20. INVESTERINGER I TKS OG FKV

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

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



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

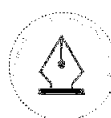
Document ID:
288C7E43A42B47639D9DA645E6B57E26



Årsregnskap

MI7 Utvikling AS	Norge	50,0%	91 042	45 863	0	136 905
Middelthuset Næring AS	Norge	50,0%	20	-322	0	-303
Middelthunsgate 17 Hjemmel AS	Norge	50,0%	-6	0	0	-6
Nittedalsgaten 33 AS	Norge	50,0%	-6	6	0	0
Nærbyen Boligsalg AS	Norge	50,0%	10 533	-893	0	9 640
Nærbyen Parkering AS	Norge	50,0%	71	-121	0	-50
Nærbyen Utleiebolig AS	Norge	50,0%	1 382	-1 377	0	5
Peter Møllers vei 8-14 AS	Norge	50,0%	15 526	551	0	16 077
Portalen Bolig AS	Norge	50,0%	534	25	0	560
Ranheim Utvikling AS	Norge	50,0%	57 214	208	0	57 422
Raubekkgata 13 AS	Norge	50,0%	10 391	-6	0	10 384
Raubekkgata Eiendom AS	Norge	50,0%	14 929	-64	0	14 865
Ringeriksveien 2012 DIS	Norge	49,0%	10 143	124	0	10 267
S Trumpet Holding AB	Sverige	50,0%	58 375	20 640	0	79 016
Serenad Parkering AB	Sverige	50,0%	21	0	0	21
Sinsenveien Utvikling AS	Norge	50,0%	9 667	795	0	10 463
Sjetnan Nedre AS	Norge	50,0%	7 330	-678	-7 500	-848
Sjetnan Nedre B7/B8 AS	Norge	50,0%	2 014	-31	0	1 983
Sorgenfri Utbyggingsselskap AS	Norge	50,0%	77 983	-6 001	0	71 981
Stadionboligene Hamar AS	Norge	50,0%	382	-24	0	359
Stokkes Hage Utbygging AS	Norge	50,0%	7 941	-82	0	7 859
Strandveitstikten AS	Norge	50,0%	29 515	68	0	29 583
Stråumesundet Bolig AS	Norge	50,0%	-7 424	10 270	0	2 845
Svankevigå AS	Norge	50,0%	31 733	39	0	31 772
Tromsø Bygg AS	Norge	50,0%	436	-9	0	426
Ulset Utvikling AS	Norge	50,0%	19 944	-22	0	19 923
V.I.T. Bolig AS	Norge	50,0%	38 882	-31	0	38 851
V.I.T. Eiendom AS	Norge	50,0%	31 022	-129	0	30 893
Veianorg AB	Sverige	50,0%	31 968	400	0	32 368
Veidekke Kommersielt	Sverige	50,0%	12 018	-441	0	11 578
Veifor AS	Norge	50,0%	5 761	339	0	6 101
Veitre AS	Norge	50,0%	497	-82	0	415
Vinellus Gul (Hills)	Sverige	50,0%	26	0	0	26
Åkereds Trädgårdar AB	Sverige	50,0%	-503	-849	1 874	522
Ålesund Panorama AS	Norge	50,0%	13 668	-13	0	13 655
Åstorget Bolig AS	Norge	50,0%	433	-24	0	410
Sum felleskontrollerte foretak			1 307 937	120 703	-127 387	1 301 254

35



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

Document ID:
288C7E43A42B47639D9DA645E6B57E26



Nordr Holding

NOTE 21 TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE PARTER

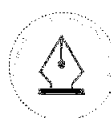
	MOR	KONSERN
Beløp i tusen kroner	2020	2020
Kjøp av tjenester		
Husleie mv. Snarøyveien 36 AS (eid av Norwegian Property ASA)	0	424

NOTE 22 HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

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

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

Det har ikke vært noen vesentlige hendelser etter balansedagen.



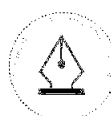
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
288C7E43A42B47639D9DA645E6B57E26



Revisjonsberetning

Her legges sidene fra revisjonsberetningen inn som utklipp/bilde

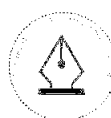


This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
288C7E43A42B47639D9DA645E6B57E26



Nordr Holding AS



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

Document ID:
288C7E43A42B47639D9DA645E6B57E26