



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 936 946 348
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NORDR NORGE AS
Forretningsadresse: Snarøyveien 36
1364 FORNEBU

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lina G. Gillesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 09.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	19 050 000	80 400 000
Annen driftsinntekt	2	17 625 000	49 690 000
Sum inntekter		36 675 000	130 090 000
Kostnader			
Varekostnad	2	21 059 000	61 287 000
Lønnskostnad	3,4	62 555 000	88 999 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	2 660 000	2 966 000
Annen driftskostnad	3	92 408 000	34 620 000
Sum kostnader		178 682 000	187 872 000
Driftsresultat		-142 007 000	-57 782 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	35 838 000	29 629 000
Annen renteinntekt	6	8 893 000	8 615 000
Annen finansinntekt	6	298 416 000	461 850 000
Sum finansinntekter		343 147 000	500 094 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	629 000	3 417 000
Annen rentekostnad	6	121 146 000	111 679 000
Annen finanskostnad	6	47 555 000	60 206 000
Sum finanskostnader		169 330 000	175 302 000
Netto finans		173 817 000	324 792 000
Resultat før skattekostnad		31 810 000	267 010 000
Skattekostnad	7	-7 472 000	-10 763 000
Årsresultat		39 282 000	277 773 000
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	8	39 282 000	277 773 000
Sum overføringer og disponeringer		39 282 000	277 773 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	80 672 000	70 757 000
Sum immaterielle eiendeler		80 672 000	70 757 000
Varige driftsmidler			
Kontormaskiner, inventar og immaterieller eiendeler	5	3 805 000	3 274 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	1 901 000	2 555 000
Sum varige driftsmidler		5 706 000	5 829 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	2 075 770 000	2 275 587 000
Investeringer i tilknyttet selskap	10	223 178 000	257 224 000
Andre fordringer	4	24 342 000	21 051 000
Sum finansielle anleggsmidler		2 323 290 000	2 553 862 000
Sum anleggsmidler		2 409 668 000	2 630 448 000
Omløpsmidler			
Varer			
Næringsprosjekter	11	0	720 000
Utviklingseiendommer	11	110 655 000	126 473 000
Sum varer		110 655 000	127 193 000
Fordringer			
Kundefordringer	12	5 429 000	9 872 000
Fordringer konsern	13	768 053 000	573 202 000
Konsernbidrag	6	125 431 000	86 845 000
Ansvarlig lån til tilknyttet/selleskontrollert selskap	14	76 310 000	106 111 000
Andre kortsiktige fordringer	15	34 156 000	17 817 000
Konsernkonto mellomværende		504 692 000	685 909 000
Sum fordringer		1 514 071 000	1 479 756 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	16	6 868 000	9 123 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 868 000	9 123 000
Sum omløpsmidler		1 631 594 000	1 616 072 000
SUM EIENDELER		4 041 262 000	4 246 520 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	17,8	4 646 000	4 646 000
Overkurs	8	408 140 000	408 140 000
Annen innskutt egenkapital	8	201 000 000	201 000 000
Sum innskutt egenkapital		613 786 000	613 786 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	8	796 158 000	764 137 000
Sum opptjent egenkapital		796 158 000	764 137 000

Sum egenkapital

1 409 944 000 **1 377 923 000**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Pensjonsforpliktelser	4	29 109 000	31 862 000
Sum avsetninger for forpliktelser		29 109 000	31 862 000

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	18,20	428 301 000	480 301 000
Øvrig langsiktig gjeld	20	771 730 000	1 596 411 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 200 031 000	2 076 712 000

Sum langsiktig gjeld

1 229 140 000 **2 108 574 000**

Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	18,20	369 536 000	158 434 000
Leverandørgjeld		2 396 000	2 758 000
Gjeld til selskap i samme konsern	13	12 844 000	137 853 000
Skyldige offentlige avgifter		6 670 000	7 961 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Annen kortsiktig gjeld	19	1 010 734 000	453 015 000
Sum kortsiktig gjeld		1 402 180 000	760 021 000
Sum gjeld		2 631 320 000	2 868 595 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 041 264 000	4 246 518 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 640450

Enheten

Organisasjonsnummer: 936 946 348
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NORDR NORGE AS
Forretningsadresse: Snarøyveien 36
1364 FORNEBU

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lina G. Gillesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 08.07.2025



Organisasjonsnr: 936 946 348
NORDR NORGE AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	19 050 000	80 400 000
Annen driftsinntekt	2	17 625 000	49 690 000
Sum inntekter		36 675 000	130 090 000
Kostnader			
Varekostnad	2	21 059 000	61 287 000
Lønnskostnad	3,4	62 555 000	88 999 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	2 660 000	2 966 000
Annen driftskostnad	3	92 408 000	34 620 000
Sum kostnader		178 682 000	187 872 000
Driftsresultat		-142 007 000	-57 782 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	35 838 000	29 629 000
Annen renteinntekt	6	8 893 000	8 615 000
Annen finansinntekt	6	298 416 000	461 850 000
Sum finansinntekter		343 147 000	500 094 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	629 000	3 417 000
Annen rentekostnad	6	121 146 000	111 679 000
Annen finanskostnad	6	47 555 000	60 206 000
Sum finanskostnader		169 330 000	175 302 000
Netto finans		173 817 000	324 792 000
Resultat før skattekostnad		31 810 000	267 010 000
Skattekostnad	7	-7 472 000	-10 763 000
Årsresultat		39 282 000	277 773 000
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	8	39 282 000	277 773 000
Sum overføringer og disponeringer		39 282 000	277 773 000



Organisasjonsnr: 936 946 348
NORDR NORGE AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	80 672 000	70 757 000
Sum immaterielle eiendeler		80 672 000	70 757 000
Varige driftsmidler			
Kontormaskiner, inventar og immaterielle eiendeler	5	3 805 000	3 274 000
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	5	1 901 000	2 555 000
Sum varige driftsmidler		5 706 000	5 829 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	2 075 770 000	2 275 587 000
Investeringer i tilknyttet selskap	10	223 178 000	257 224 000
Andre fordringer	4	24 342 000	21 051 000
Sum finansielle anleggsmidler		2 323 290 000	2 553 862 000
Sum anleggsmidler		2 409 668 000	2 630 448 000
Omløpsmidler			
Varer			
Næringsprosjekter	11	0	720 000
Utviklingseiendommer	11	110 655 000	126 473 000
Sum varer		110 655 000	127 193 000
Fordringer			
Kundefordringer	12	5 429 000	9 872 000
Fordringer konsern	13	768 053 000	573 202 000
Konsernbidrag	6	125 431 000	86 845 000
Ansvarlig lån til tilknyttet/ selleskontrollert selskap	14	76 310 000	106 111 000
Andre kortsiktige fordringer	15	34 156 000	17 817 000
Konsernkonto mellomværende		504 692 000	685 909 000
Sum fordringer		1 514 071 000	1 479 756 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	16	6 868 000	9 123 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 868 000	9 123 000
Sum omløpsmidler		1 631 594 000	1 616 072 000



SUM EIENDELER		4 041 262 000	4 246 520 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	17,8	4 646 000	4 646 000
Overkurs	8	408 140 000	408 140 000
Annen innskutt egenkapital	8	201 000 000	201 000 000
Sum innskutt egenkapital		613 786 000	613 786 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	796 158 000	764 137 000
Sum opptjent egenkapital		796 158 000	764 137 000
Sum egenkapital		1 409 944 000	1 377 923 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	4	29 109 000	31 862 000
Sum avsetninger for forpliktelser		29 109 000	31 862 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	18,20	428 301 000	480 301 000
Øvrig langsiktig gjeld	20	771 730 000	1 596 411 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 200 031 000	2 076 712 000
Sum langsiktig gjeld		1 229 140 000	2 108 574 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	18,20	369 536 000	158 434 000
Leverandørgjeld		2 396 000	2 758 000
Gjeld til selskap i samme konsern	13	12 844 000	137 853 000
Skyldige offentlige avgifter		6 670 000	7 961 000
Annen kortsiktig gjeld	19	1 010 734 000	453 015 000
Sum kortsiktig gjeld		1 402 180 000	760 021 000
Sum gjeld		2 631 320 000	2 868 595 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 041 264 000	4 246 518 000



Organisasjonsnr: 936 946 348
NORDR NORGE AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap
Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

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

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

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

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

Note

Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt

Mer om fordringer

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



Til generalforsamlingen i Nordr Norge AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordr Norge AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet for 2024, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 20. juni 2025

PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Fraurud
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Fraurud, Thomas Haug	BANKID	2025-06-23 08:12

This document package contains:

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



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



NORDR

NORDR NORGE AS

ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Organisasjonsnr. 936 946 348

Inneholder:

**Årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrømoppstilling
Noter**



NORDR NORGE AS ÅRSBERETNING 2024

Virksomheten

Selskapet har som hovedformål å drive eiendomsvirksomhet i Norge. Selskapets hovedkontor ligger i Bærum kommune. Nordr Norge AS kjøper og utvikler eiendommer for utbygging til boligformål, og i noen grad næring, enten alene eller i samarbeid med andre. Selskapets eiendeler består i hovedsak av aksjer i datterselskaper og tilknyttede- / felleskontrollerte selskaper samt noen utviklings eiendommer. Nordr Norge AS selger eller fisjonerer utviklings eiendommene til datterselskaper før byggestart.

Virksomheten er konsentrert i og rundt de større byene i Norge, og er inndelt i de fire storbyer Oslo, Trondheim, Stavanger og Bergen.

Nordr Norge AS er også en del av Nordr konsernet, som også har virksomhet i Sverige. Nordr konsernet ble etablert i 2021 og eies av et konsortium bestående av Fredensborg AS og Fredensborg Bolig AS, Norwegian Property ASA og Union Real Estate Fund III Holding AS.

Økonomi og driftsmessige forhold

Selskapets inntekter består i hovedsak av konsernbidrag fra datterselskaper og utbytte fra tilknyttede- / felleskontrollerte selskaper, bidrag fra salg av tomter og aksjer, samt honorar for utviklertjenester.

Selskapets omsetning for 2024 (2023) ble 36,7 millioner kroner (130,1) og selskapets resultat før skattekostnad ble 31,8 millioner kroner (267). Selskapet fikk et driftsresultat på -142 millioner kroner (-57,8). Det er resultatført 154,4 millioner kroner (167,0) som finansinntekter vedrørende mottatt utbytte samt 126,7 millioner kroner (86,8) vedrørende konsernbidrag.

Årets resultat er 39,3 millioner kroner som i sin helhet er overført til annen egenkapital.

Samlet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i selskapet var 112,6 millioner kroner (111,7), fra investeringsaktivitetene -15,9 millioner kroner (298,1) og fra finansieringsaktivitetene -98,9 millioner kroner (-405,2).

Som en del av finansieringsaktivitetene i selskapet overførte Nordr Norge AS seks selskaper til DNB Eiendomsholding AS i 2021 med opsjoner om tilbakekjøp. Opsjonen om tilbakekjøp er per 31.12.24 utøvd på fire selskaper.

I 2024 ble det solgt aksjer i selskaper med utviklings eiendom og næring for 116,4 millioner kroner (364,5).

Den samlede tomtebanken til Nordr Norge AS med datterselskaper og andel av tilknyttede eller felleskontrollerte selskaper var ved årets utgang 3 313 (brutto 3 953) samt 523 (brutto 652) under utbygging. I tillegg har selskapet opsjon på ytterligere erverv av eiendommer som til sammen omfatter 185 (brutto 297) enheter.

Selskapet har i 2024 gjennom egen virksomhet og i tilknyttede selskaper ferdigstilt og overlevert boliger til en salgsverdi på 2 299 millioner kroner (brutto 3 399).

Selskapet har ikke hatt særskilte forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

Arbeidsmiljø/sykefravær/likestilling/diskriminering

Styret mener arbeidsmiljøet i selskapet er godt og det fokuseres på et godt samarbeid med de ansatte. Selskapets sykefravær var 1,19 % i 2024 (4,97 % i 2023). Selskapet har ikke hatt skader med fravær i 2024.

Av selskapets 29 ansatte er 11 kvinner. Kvinner er representert i alle roller og i alle forretningsområder. Nordr Norge jobber aktivt med å rekruttere og sikre et arbeidsmiljø som sikrer en god kjønnsbalanse og mangfold.



Nordr Norge AS er en del av Nordr-konsernet og følger de retningslinjer som konsernet redegjør for i sin samfunnsrapport. Nordr støtter opp om FNs menneskerettighetskonvensjon. Ingen skal diskrimineres på grunn av rase, kjønn, seksuell legning, språk, livssyn, politisk eller annen oppfatning eller nasjonal eller sosial bakgrunn. Lønnssystemet er nøytralt, og det diskriminerer ikke på bakgrunn av kjønn, alder eller kulturell bakgrunn. Nordr gir like muligheter og lik lønn uavhengig av kjønn og nasjonalitet.

Ytre miljø

I overensstemmelse med resten av Nordr-konsernet arbeides det kontinuerlig med å minimere påvirkningen av det ytre miljø. Dette gjøres gjennom samspill og erfaringsoverføringer internt i bedriften og gjennom samspill med eksterne. Selskapet forurensrer ikke det ytre miljøet utover hva som er vanlig i bransjen.

Finansiell risiko

Selskapet hadde ved utgangen av året en netto rentebærende gjeld på 797,8 millioner kroner basert på flytende rente. Svingninger i rentenivået vil således påvirke selskapets inntjening. Eksponeringen mot endringer i valutakurser er liten da det alt vesentlige av inntekter og kostnader er i norske kroner.

Markedsrisiko

Selskapets virksomhet er i hovedsak knyttet til utvikling av boliger og er således eksponert for utviklingen i dette markedet. Boligmarkedet påvirkes av flere forhold, endringer i rentenivå, sysselsetting, realinntekt i husholdningene samt utviklingen i norsk og til dels internasjonal økonomi.

Kreditrisiko

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

Likviditetsrisiko

Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som forsvarlig da selskapet er med i Nordr ASs konsernkontosystem og således har trekkrettigheter på konsernets samlede kredittamme.

Fortsatt drift / hendelse etter balansedagen

Nordrs byggeprosjekter og øvrige drift har fulgt tilnærmet normal fremdrift i 2024. Det har ikke vært noen vesentlig påvirkning på konsernets finansielle situasjon. Nordr følger situasjonen tett og vurderer tiltak fortløpende.

Det har ikke vært noen vesentlige hendelser etter balansedagen.

I henhold til regnskapslovens paragraf 3-3a bekrefter styret at grunnlaget for fortsatt drift er til stede. Årsregnskapet for 2024 er utarbeidet i samsvar med dette.

Det er tegnet styreansvarforsikring i Nordr-konsernet. Ansvarsforsikringen dekker det rettslige erstatningsansvar som styret eller ledelsen kan pådra seg, basert på deres tidligere, nåværende og fremtidige handlinger og unnlaterelser knyttet til konsernet.

Åpenhetsloven

Det er utarbeidet en samlet redegjørelse for Nordr-konsernet. Redegjørelsen inngår i konsernregnskapet til Nordr Holding AS som publiseres på www.nordr.com.

Oslo, 20.06.2025

Andreas Martinussen
Styrets leder / Daglig leder

Nils Lukas Tofterå
Styremedlem



NORDR NORGE AS

RESULTATREGNSKAP



(Beløp i kr. 1.000)

	Note	2024	2023
Salgsinntekter	1	19,050	80,400
Andre driftsinntekter	2	17,626	49,690
Sum inntekter		36,676	130,090
Varekostnader	2	21,059	61,287
Lønnskostnader	3, 4	62,555	88,999
Avskrivninger	5	2,660	2,966
Andre driftskostnader	3	92,408	34,620
Sum kostnader		178,681	187,872
Driftsresultat		-142,005	-57,783
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	35,838	29,629
Annen renteinntekt	6	8,893	8,615
Finansinntekter	6	298,416	461,850
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	629	3,417
Annen rentekostnad	6	121,146	111,679
Finanskostnader	6	47,555	60,206
Netto finansposter		173,818	324,793
Resultat før skattekostnad		31,813	267,010
Skattekostnad	7	-7,472	-10,763
Årsresultat		39,285	277,773
Disponering			
Overført til annen egenkapital	8	39,285	277,773
Sum disponering		39,285	277,773



NORDR NORGE AS

BankID Signing
Andreas Martinussen
2025-06-25

BALANSE

BankID Signing
Lukas Tøtteriå
2025-06-25

EIENDELER

(Beløp i kr. 1.000)

ANLEGGSMIDLER	Note	31.12.2024	31.12.2023
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	80,672	70,757
Sum immaterielle eiendeler		80,672	70,757
Varige driftsmidler			
Kontormaskiner, inventar og immaterielle eiendeler	5	3,805	3,274
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	1,901	2,555
Sum varige driftsmidler		5,706	5,830
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	9	2,075,770	2,275,587
Investeringer i tilknyttet/felleskontrollert selskap	10	223,178	257,224
Andre langsiktige fordringer	4	24,342	21,051
Sum finansielle anleggsmidler		2,323,290	2,553,862
SUM ANLEGGSMIDLER		2,409,668	2,630,448
OMLØPSMIDLER			
Beholdning egen regi			
Næringsprosjekter	11	-	720
Utviklingseiendommer	11	110,655	126,473
Sum beholdning egen regi		110,655	127,193
Fordringer			
Kundefordringer	12	5,429	9,872
Fordringer konsern	13	768,053	573,202
Konsembidrag	6	125,431	86,845
Ansvarlig lån til tilknyttet/felleskontrollert selskap	14	76,310	106,111
Andre kortsiktige fordringer	15	34,156	17,817
Konsernkonto mellomværende		504,692	685,909
Sum fordringer		1,514,071	1,479,755
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	16	6,868	9,123
Sum bankinnskudd og kontanter		6,868	9,123
SUM OMLØPSMIDLER		1,631,595	1,616,071
SUM EIENDELER		4,041,263	4,246,520



NORDR NORGE AS

BALANSE

BankID Signering
Andreas Martinussen
2025-06-25

BankID Signering
Lukas Tofterå
2025-06-25

EGENKAPITAL OG GJELD

(Beløp i kr. 1.000)

EGENKAPITAL	Note	31.12.2024	31.12.2023
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	17, 8	4,646	4,646
Overkurs	8	408,140	408,140
Annen innskutt egenkapital	8	201,000	201,000
Sum innskutt egenkapital		613,786	613,786
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	796,158	764,137
Sum opptjent egenkapital		796,158	764,137
SUM EGENKAPITAL		1,409,944	1,377,924
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser	4	29,109	31,862
Sum avsetning for forpliktelser		29,109	31,862
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	18, 20	428,301	480,301
Øvrig langsiktig gjeld	20	771,730	1,596,411
Sum annen langsiktig gjeld		1,200,031	2,076,712
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	18, 20	369,536	158,434
Leverandørgjeld		2,396	2,758
Gjeld til selskap i samme konsern	13	12,844	137,853
Skyldig offentlige avgifter		6,670	7,961
Annen kortsiktig gjeld	19	1,010,735	453,015
Sum kortsiktig gjeld		1,402,180	760,022
SUM GJELD		2,631,320	2,868,596
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4,041,263	4,246,520

Oslo, 20.06.2025

Andreas Martinussen
Styrets leder / Daglig leder

Nils Lukas Tofterå
Styremedlem



NORDR NORGE AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

BankID Signering
Andreas Martinussen
2025-06-25BankID Signering
Lukas Tøfterå
2025-06-25

(Beløp i kr. 1.000)

	2024	2023
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		
Resultat før skattekostnad	31,813	267,010
Periodens betalte skatter		
Avskrivninger	2,660	2,966
Nedskrivninger		
Gevinst(-)/tap(+) ved salg av aksjer		
Endring i beholdningsverdi utviklingsprosjekter	16,538	57,758
Endring i kundefordringer	4,443	750
Endring i leverandørgjeld	-362	-1,396
Forskjell mellom kostnadsført pensjon og inn-/utbetalinger i pensjonsordninger	-6,044	165
Endring i andre tidsavgrensede poster	63,543	-215,520
NETTO KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER (A)	112,592	111,733
INVESTERINGSAKTIVITETENE		
Innbetaling ved salg av eiendommer		
Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler/immaterielle eiendeler	-2,536	-100
Innbetaling ved salg av varige driftsmidler		
Innbetaling av egenkapital i aksjer i TKS		
Utbetaling av utbytte fra investeringer i datterselskaper og TKS/FKS		
Innbetaling ved salg av andre investeringer		
Innbetaling ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	70,499	-7,472
Utbetaling ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-83,883	-
NETTO KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETENE (B)	-15,920	298,126
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETENE		
Inn-/utbetaling ved opptak/nedbetaling av annen kortsiktig gjeld		
Inn-/utbetaling ved opptak/nedbetaling av kortsiktig gjeld til kredittinstitusjon	198,747	-418,028
Inn-/utbetaling ved opptak/nedbetaling av langsiktig gjeld til kredittinstitusjon	-348,196	52,103
Inn-/utbetaling ved endring av mellomværende med selskap i samme konsern	-66,123	-201,347
Innbetaling ved endring av andre langsiktige fordringer		
Inn-/utbetaling ved endring ansvarlig lån til FKS/TKS	29,801	59,788
Utbetaling av utbytte		
Inn-/utbetaling av konsernbidrag	86,845	102,333
Inntektsført konsernbidrag ikke mottatt		
Innbetaling egenkapital		
Innbetaling ved tilbakebetaling av kapital i Datterselskap		
Innbetaling ved tilbakebetaling av kapital i FKS/TKS		
NETTO KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGS- AKTIVITETENE (C)	-98,926	-405,150
SUM NETTO ENDRING I LIKVIDE MIDLER (A+B+C)	-2,255	4,709
Likviditetsbeholdning pr. 01.01	9,123	4,414
Likviditetsbeholdning pr. 31.12	6,868	9,123



NORDR NORGE AS

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024



REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med Regnskapsloven. Det er utarbeidet etter god regnskapsskikk i Norge.

A. 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.

B. Konsolidering

Nordr Norge AS er et underkonsern til Nordr AS og er således fritatt fra plikten til å utarbeide konsernregnskap.

C. Inntektsføring

C. 1. Salg av anleggsmidler

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

C. 2. Næringsprosjekter

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. Ferdige bygg selges når man oppnår akseptabel pris. Dette innebærer at man i noen tilfeller beholder byggene en tid før de selges, med utleie i mellomtiden. Nedlagte kostnader på tomter, bygg under oppførelse og ferdige bygg balanseføres. Næringsbygg i egen regi inntektsføres når de selges, dvs ved overlevering av bygget.

C. 3. Boligprosjekter

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 prosjektet er byggestartet. Det gjøres avsetning for usikkerhet, garantiarbeid og lignende. For prosjekter som forventes å gi tap, er hele tapet resultatført.



D. Øvrige regnskapsprinsipper

D. 1. Skatt

Årets skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Betalbar skatt fastsettes på grunnlag av årets skattemessige resultat. Utsatt skatt er avsetning for fremtidig betalbar skatt, beregnet av midlertidige forskjeller mellom regnskap og skatt. Regnskapsmessig belastes resultatet med full skatt, uavhengig av når skatten betales. Utsatt skatt vises som langsiktig gjeld. Utsatt skattefordel vises som langsiktig fordring. Skattesatsen som er benyttet er 22 %.

D. 2. Avskrivninger

Avskrivninger er basert på driftsmidlenes økonomiske levetid.

D. 3. Pensjoner

Selskapet regnskapsfører NRS 6.4A som tillater anvendelse av IAS 19R. Dette innebærer at at pensjonsforpliktelse og pensjonsmidler skal regnskapsføres til virkelig verdi. Dette innebærer at aktuarmessig gevinst og tap skal føres som en verdiendring direkte mot egenkapitalen.

Periodens opptjente pensjonsrettigheter og netto rentekostnad presenteres under det ordinære resultatet, mens "revalueringer", så som estimatavvik, blir ført som en verdiendring med motpost annen egenkapital. Ved beregning av forventet avkastning på pensjonsmidlene skal diskonteringsrenten på pensjonsforpliktelsen benyttes.

D. 4. Fordring og gjeld

Fordringer og gjeld som knytter seg til produksjon, klassifiseres som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrige fordringer og gjeld med forfall utover ett år, er klassifisert som anleggsmidler og langsiktig gjeld.

Fordringer er ført opp i balansen til pålydende etter fradrag for tapsavsetninger. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld i utenlandsk valuta er omregnet etter balansedagens kursverdi. Langsiktige fordringer i utenlandsk valuta er ført opp etter den kurs som er lavest; balansedagens kurs eller kursen på transaksjonstidspunktet. Langsiktig gjeld i utenlandsk valuta er ført opp etter den kurs som er høyest; balansedagens kurs eller kursen på transaksjonstidspunktet.

D. 5. Aksjer og andeler i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Investeringer i datterselskaper vurderes etter kostmetoden. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapskikk. Mottatt utbytte og konsernbidrag fra datterselskapene er inntektsført som annen finansinntekt. Tilsvarende gjelder for investeringer i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper.

D. 6. Kontantstrøm

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

D. 7. Aktivering finanskostnader

For prosjekter under utvikling aktiveres finanskostnader hvis det er utviklingsaktivitet på eiendommen. For prosjekter med vesentlig leieinntekter vil finanskostnader følge sammenstillingsprinsippet slik at finanskostnader sammenstilles med tilhørende leieinntekter på eiendommen.





1. SALGSINNTEKTER

Salgsinntekter	2024
Salgsinntekter*	19,050
Andre inntekter	
Sum	19,050

 BankID Signing
Andreas Martinussen
2025-06-25
 BankID Signing
Lukas Tøfterå
2025-06-25

*Salgsinntekter stammer fra salg av tomter.

2. TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE PARTER

Transaksjoner med nærstående parter	2024	2023
Leie av lokaler fra Norwegian Property ASA	-6,098	-6,157
Salg av administrasjonstjenester til konsern- og tilknyttede/felleskontrollerte selskaper	2,728	4,762
Salg av prosjektledertjenester til konsern- og tilknyttede/felleskontrollerte selskaper	11,916	43,410
Renteinntekter ansvarlig lån til datterselskaper	12,784	16,635
Renteinntekter ansvarlig lån til FKS/TKS	8,549	6,847
Sum	29,878	65,497

3. LØNSKOSTNADER OG REVISJONSHONORAR

Lønnskostnader	2024	2023
Lønn og feriepenger	46,971	60,622
Arbeidsgiveravgift	9,466	13,980
Pensjonskostnader	5,398	7,825
Andre ytelser	720	6,572
Sum lønnskostnader	62,555	88,999

Antall årsverk per 31.12	33	36
Antall kvinner per 31.12	12	14
Antall menn per 31.12	21	22
Sum antall ansatte per 31.12	33	36

Ytelser til adm.direktør fordeler seg som følger	2024	2023
--	------	------

Henning Wettre Hanevold		
Lønn og feriepenger	2,360	833
Bonus (utbetalt)	-	-
Pensjonsutgifter	431	43
Andre ytelser	23	15
Sum	2,813	891

Pål Aglen (01.01-01.10.2023)		
Lønn og feriepenger		2,212
Bonus (utbetalt)		1,064
Pensjonsutgifter		397
Andre ytelser		191
Sum	-	3,864

Totalt	2,813	4,755
---------------	--------------	--------------

Revisjonshonorarer	2024	2023
Honorar for ordinær revisjon	1,237	364
Honorar for annen revisjonsrelatert bistand	205	133
Sum	1,442	498

Alle beløp er inklusive merverdiavgift.



4. PENSJONSKOSTNADER



Selskapet har en innskuddsbasert ordinær pensjonsordning. For lønn mellom 0G 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. Foreløpig foreligger ingen pålitelig måling og allokering av forpliktelsene og midlene i ordningen. Regnskapsmessig blir ordningen behandlet som en innskuddsbasert pensjonsordning hvor premieinnbetalinger kostnadsføres løpende, og ingen avsetninger foretas i regnskapet.

Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Pensjonskostnader	2024	2023
Pensjonskostnader	1,919	3,293
Innbetalinger innskuddsbasert ordning	3,479	4,532
Sum pensjonskostnader	5,398	7,825
Oppført i balansen	31/12/24	31/12/23
Pensjonsmidler	24,342	21,051
Pensjonsforpliktelser (nåverdi)	29,109	31,862
Balansført netto forpliktelser	4,766	10,810
Økonomiske forutsetninger	31/12/24	31/12/23
Avkastning på pensjonsmidler	3.30%	5.90%
Diskonteringsrente	3.30%	3.10%
Årlig lønnsvekst	3.50%	4.25%
Årlig G-regulering	3.25%	0.00%

5. VARIGE DRIFTSMIDLER

	Imm. Eiendel.	Dr. midler	Sum
Anskaffelseskost per 01.01	4,985	11,285	16,269
Tilgang i 2024	2,536	-	2,536
Avgang i 2024	-	-	-
Anskaffelseskost per 31.12	7,521	11,285	18,806
Akkumulerte ordinære avskrivninger	5,096	8,004	13,099
Bokført verdi per 31.12	2,425	3,281	5,706
Årets ordinære avskrivninger	823	1,837	2,660
Levetid	5-7 år	3-10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

6. FINANSINNTEKTER/ FINANSKOSTNADER

Finansinntekter	2024	2023
Mottatt utbytte fra datterselskaper/tilknyttede selskaper	154,397	166,950
Mottatt konsernbidrag	126,679	86,845
Gevinst ved salg av aksjer	15,618	207,915
Renteinntekt konsernkonto	23,054	12,994
Renteinntekt fra lån til konsernselskaper	12,784	16,635
Renteinntekter fra tilknyttede/felleskontrollerte selskaper	8,656	8,576
Andre renteinntekter	237	40
Annen finansinntekt	1,723	140
Sum finansinntekter	343,148	500,094
Rentekostnad til konsernselskap	0	0
Rentekostnad konsernkonto	629	3,417
Annen rentekostnad	93,196	86,756
Tap ved salg/nedskrivning av aksjer	40,805	53,958
Andre rentekostnader og periodiserte renter	34,700	31,171
Sum finanskostnader	169,329	175,302



7. SKATT

BankID Signing
Andreas Martinussen
2025-06-25

BankID Signing
Lukas Tøtterå
2025-06-25

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-	-
Endring i utsatt skattefordel	-7,747	-10,763
Differanse utsatt skatt IB	275	
Endring i betalbar skatt fra tidligere år		
Andre korrigeringer		
Skattekostnad ordinært resultat	-7,472	-10,763
Skattepliktig inntekt	2024	2023
Ordinært resultat før skatt	31,813	267,010
Permanente forskjeller	-67,026	-315,935
Endring i midlertidige forskjeller	-3,459	2,116
Mottatt konsernbidrag	-	-
Avskåret rentefradrag	-	-
Skattepliktig inntekt	-38,672	-46,809
Betalbar skatt i balansen	2024	2023
Betalbar skatt på årets resultat	-27,595	-19,106
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	27,595	19,106
Skyldig ilignet skatt fra tidligere år	-	-
Beregning av effektiv skattesats	2024	2023
Resultat før skatt	31,813	267,010
Beregnet skatt av resultat før skatt	6,999	58,742
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-14,746	-69,506
Differanse utsatt skatt IB	275	-
Sum	-7,472	-10,763
Effektiv skattesats	-23.5%	-4.0%

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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	-21,367	-20,822	545
Varebeholdning	15,459	10,268	-5,191
Kundefordringer	-1,267	-	1,267
Gevinst – og tapskonto	18,633	23,306	4,673
Avsetninger mv	-	-2,000	-2,000
Pensjonspremie/- forpliktelse	-29,109	-31,862	-2,753
Sum	-17,650	-21,109	-3,459
Akkumulert fremførbart underskudd	-175,662	-136,990	38,672
Avskåret rentefradrag	-173,377	-173,377	-
Grunnlag for utsatt skattefordel	-366,689	-331,476	35,213
Utsatt skattefordel (22 %)	-80,672	-70,757	9,915

Datterselskapene Sorgenfri Utbyggingsselskap AS og Klipra Utbygging AS er fusjonert inn i morselskapet Nordr Norge AS i 2024. Fusjonen er gjennomført til regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet. Fusjonerte skatteposisjoner for 2023 er derfor omarbeidet.

8. EGENKAPITAL

	Aksje- kapital	Over- kurs	Annen innskutt EK	Annen egenkap.	Sum
Egenkapital 01.01	4,646	408,140	201,000	764,137	1,377,924
Årsresultat				39,285	39,285
Fusjon				-7,267	-7,267
Konsernbidrag					0
Egenkapital 31.12	4,646	408,140	201,000	796,155	1,409,944

Nordr Norge AS har fusjonert med to heleide selskaper i 2024, Sorgenfri Utbyggingsselskap AS og Klipra Utbygging AS.



9. INVESTERINGER I DATTERSELSKAPER

BankID Signing
Andreas Martinussen
2025-06-25

BankID Signing
Lukas Tøfterå
2025-06-25

Nordr Norge AS har eierandeler i følgende datterselskaper og felleskontrollerte/tilknyttede selskaper (alle selskaper er bokført i norske kroner) per 31.12.24:

Datterselskaper:

Selskap	Forr.kontor	Antall aksjer	Pålydende (i hele kroner)	Eierandel	Stemmer
Grønvollkvartalet AS	Bærum	100	1,004	100%	100%
Hemmingstad Gård Utvikling AS	Haugesund	5,600	953	100%	100%
Haakon Vlls gate 11 C AS	Trondheim	30,000	1	100%	100%
Haakon Vlls gate 13 C AS	Trondheim	10	81,700	100%	100%
Lilleby Eiendom AS	Trondheim	307,700,000	0.003061	100%	100%
Lillebyutunet AS	Trondheim	307,700,000	0.000289	100%	100%
Lunheim Utbyggingsselskap AS	Tromsø	1,000	1,000	100%	100%
Moerveien Wood AS	Bærum	26,030	1,000	100%	100%
Mølleneset AS	Bergen	7,000	102	100%	100%
Nedre Skøyen Vei Newco AS	Bærum	5,000	83.6	100%	100%
Nordbyjordet Panorama AS	Bærum	30	1,000	100%	100%
Folkhem AS	Bærum	30	1,000	100%	100%
Nordr Bolig AS	Bærum	1,000	1,000	100%	100%
Ladebekken Utvikling AS	Bærum	30	2,000	100%	100%
Steinsviken Bolig AS	Bærum	100	300	100%	100%
Sidebygget Næring AS	Bærum	30,000	1	100%	100%
Sidebygget Varmesentral AS	Bærum	3,000	10	100%	100%
Ski Boligutvikling AS	Bærum	1,000	100	100%	100%
Startbo AS	Trondheim	2,000	15	100%	100%
Steinan Nedre Utbygging AS	Trondheim	7,200	100	100%	100%
Steinan Nedre Newco AS	Trondheim	7,200	76.5	100%	100%
Storetveithagen Bolig AS	Bergen	100	300	100%	100%
GVK Næring AS	Bærum	30	1,000	100%	100%
Tunveien Rekkehus AS	Bærum	300	200	100%	100%
Vassøy Utvikling AS	Bærum	1,000	100	100%	100%
Østraadt Havn AS	Sandnes	4,513	518	100%	100%
Åkebergmosen Utvikling AS	Bærum	60	1,000	100%	100%
Ås Heim AS	Bærum	30	1,000	100%	100%

9. INVESTERINGER I DATTERSELSKAPER FORTSETTER

Datterselskaper - fortsettelse:

Selskap	Region	Egenkap.	Årsresultat	Verdi i
		31/12/2024	2024	balansen
Grønvollkvartalet AS	Storby Oslo	213,305	113,788	411,103
Hemmingstad Gård Utvikling AS	Storby Stavanger	5,944	425	8,781
Haakon Vlls gate 11 C AS	Storby Trondheim	-726	-170	32,259
Haakon Vlls gate 13 C AS	Storby Trondheim	2,557	1,061	76,819
Lilleby Eiendom AS	Storby Trondheim	280,646	8,188	286,989
Lillebyutunet AS	Storby Trondheim	105,646	-1,621	129,219
Lunheim Utbyggingsselskap AS	Storby Trondheim	2,612	-531	23,536
Moerveien Wood AS	Storby Oslo	23,529	-396	32,017
Mølleneset AS	Storby Bergen	49,103	17,768	102,410
Nedre Skøyen Vei Newco AS	Storby Oslo	382,144	-1,081	581,730
Nordbyjordet Panorama AS	Storby Oslo	7,980	-	-
Folkhem AS	Storby Oslo	-18	-25	30
Nordr Bolig AS	Storby Oslo	42,176	3,365	1,000
Ladebekken Utvikling AS	Storby Oslo	8,739	-1,037	10,030
Steinsviken Bolig AS	Storby Oslo	-1,651	-742	64
Sidebygget Næring AS	Storby Oslo	11,331	-15,496	0
Sidebygget Varmesentral AS	Storby Oslo	463	-374	30
Ski Boligutvikling AS	Storby Oslo	723	-1	-186
Startbo AS	Storby Trondheim	-36	-28	86
Steinan Nedre Utbygging AS	Storby Trondheim	27,555	2,902	17,623
Steinan Nedre Newco AS	Storby Trondheim	85,426	12,381	47,617
Storetveithagen Bolig AS	Storby Bergen	32,247	23,306	34,015
GVK Næring AS	Storby Oslo	-32	-25	30
Tunveien Rekkehus AS	Storby Oslo	920	725	38
Vassøy Utvikling AS	Storby Stavanger	344	-17	1,622
Østraadt Havn AS	Storby Stavanger	6,278	928	250,346
Åkebergmosen Utvikling AS	Storby Oslo	-22	-18	2,013
Ås Heim AS	Storby Oslo	1,297	-83	28,549
Sum datterselskaper		1,288,480	163,192	2,075,770

Investeringen i Sidebygget Næring AS er nedskrevet til kr 0 i regnskapsåret.



BankID Signing
Andreas Martinussen
2025-06-25

BankID Signing
Lukas Tøtteri
2025-06-25

10. INVESTERINGER I TILKNYTTETE / FELLESKONTROLLERTE SELSKAPER

Tilknyttede/ felleskontrollerte selskaper:

Navn	Sted	Eierandel	Stemmer
Borgen Utvikling Bolig AS	Asker	50.0%	50.0%
Bruelandsbyen AS	Sandnes	50.0%	50.0%
D1a Utvikling AS	Oslo	50.0%	50.0%
Holtekjærasen AS	Tønsberg	50.0%	50.0%
Jutvika Utbygging AS	Kristiansund	50.0%	50.0%
Kvartal 33 AS	Lillestrøm	50.0%	50.0%
Lerum Brygge AS	Sogndal	46.0%	46.0%
Lørenvangen Utvikling AS	Oslo	50.0%	50.0%
M17 Utvikling AS	Oslo	50.0%	50.0%
Nye Straume Sjøfront AS	Oslo	33.3%	33.3%
Nærbyen Boligsalg AS	Trondheim	50.0%	50.0%
Portalen Boliger AS	Lillestrøm	50.0%	50.0%
Raubekkgata 13 AS	Oslo	50.0%	50.0%
Raubekkgata Eiendom AS	Lillehammer	50.0%	50.0%
Ranheim Utvikling AS	Trondheim	50.0%	50.0%
Sinsenveien Utvikling AS	Oslo	50.0%	50.0%
Solhøgda Eiendom AS	Lillehammer	40.0%	40.0%
Strandveitsikten AS	Trondheim	50.0%	50.0%
Straumehagen Eiendomsutv. AS	Bergen	33.3%	33.3%
Svankevigå AS	Stavanger	50.0%	50.0%
Straumesundet Bolig AS	Bergen	50.0%	50.0%
Tromsø Bygg AS	Tromsø	50.0%	50.0%
Ulset Utvikling AS	Bergen	50.0%	50.0%
Veifor AS	Oslo	50.0%	50.0%
VeiTre AS	Oslo	50.0%	50.0%
Ålesund Panorama AS	Ålesund	50.0%	50.0%

10. INVESTERINGER I TILKNYTTETE / FELLESKONTROLLERTE SELSKAPER FORTSETTER

Tilknyttede/ felleskontrollerte selskaper - fortsettelse:

Selskap	Antall aksjer	Pålydende (i kroner)	Andel EK 31.12.2024	Andel årsres. 2024	Verdi i balansen
Borgen Utvikling Bolig AS	50	1,800	198	-22	20
Bruelandsbyen AS	50	1,000	-279	-28	55
D1a Utvikling AS	50	1,100	52	-44	118
Holtekjærasen AS	100	1,000	-1,500	-6	-
Jutvika Utbygging AS	50	2,000	12,149	-36	12,014
Kvartal 33 AS	100	16,000	22	275	-
Lerum Brygge AS	80,000	1	3,196	211	44
Lørenvangen Utvikling AS	750	112	43,831	81,147	41,833
M17 Utvikling AS	250	1,020	51,284	-30,734	28,880
Nye Straume Sjøfront AS	20	501	30,063	2,024	29,820
Nærbyen Boligsalg AS	50	3,470	888	-86	-
Portalen Boliger AS	50	3,000	982	149	500
Raubekkgata 13 AS	50	300	2,906	2,475	15
Raubekkgata Eiendom AS	50	300	535	22	15
Ranheim Utvikling AS	1,000	203	40,535	-121	59,021
Sinsenveien Utvikling AS	15,000	1	329	-72,644	25
Solhøgda Eiendom AS	40	1,000	170	41	44
Strandveitsikten AS	500	1,300	17,779	-2,799	29,499
Straumehagen Eiendomsutv. AS	334	1,000	322	-103	-151
Svankevigå AS	5	10,000	-10,468	2	5,470
Straumesundet Bolig AS	100	150	213	178	896
Tromsø Bygg AS	496,547	1	379	-2	-
Ulset Utvikling AS	500	100	5,616	-60	15,000
Veifor AS	500	100	819	32	60
VeiTre AS	53	2,127	-30	-55	0
Ålesund Panorama AS	100	1,150	2,752	-148	-
Sum tilknyttede/ felleskontrollerte			202,744	-20,332	223,178



11. BOLIGPROSJEKTER / UTVIKLINGSEIENDOMMER / VAREBEHOLDNING

Prosjekter per 31.12.24	Utvikling Bolig	Finans Bolig	Utvikling	
			Næring	
Storby Bergen	-	-	-	-
Storby Oslo	77,762	26,473	6,420	110,655
Storby Trondheim	-	-	-	-
Sum	77,762	26,473	6,420	110,655

Prosjekter per 31.12.23	Utvikling Bolig	Finans Bolig	Utvikling		Totalt
			Næring		
Storby Bergen	-	-	-	-	0
Storby Oslo	101,301	19,551	6,341		127,193
Storby Trondheim	-	-	-	-	0
Sum	101,301	19,551	6,341		127,193

BankID Signing
Andreas Martinussen
2025-06-25

BankID Signing
Lukas Tøtteriå
2025-06-25

12. KUNDEFORDRINGER

Kundefordringer	2024	2023
Pålydende	6,896	9,872
Avsetning til tap på krav	-1,267	0
Sum	5,429	9,872

13. MELLOMVÆRENDE MED SELSKAP I SAMME KONSERN M.V

Fordring konsern	2024	2023
Grønvolkvarialet AS	22,000	58,000
Haakon VII's Gt 13 C AS	67,895	0
Lunheim Utbyggingselskap AS	34,351	
Moerveien Wood AS	21,518	68,851
Nedre Skøyen Vei Newco AS	-	2
Ladebekken Utvikling AS	2	400
Ås Heim AS	73,821	68,814
Sidebygget Næring AS	194,276	225,816
Sidebygget Varmesentral AS	7,045	6,498
Lilleby Eiendom AS	400	
Storetveithagen Bolig AS	261,183	109,568
GVK Næring AS (tidl. Sølyst AS)	16	6
Østraadt Havn AS	83,656	27,393
Folkhem AS	10	
Vesterelva Eiendom AS (solgt i 2024)	-	4,756
Øvrige	618	1,013
Kundefordring konsernselskaper	1,261	2,086
Sum	768,053	573,202

Gjeld konsern	2024	2023
Storetveithagen Bolig AS	3,372	48,298
Nordr AS	1,492	51,545
Nordbyjordet Panorama AS	7,980	7,980
Ladebekken Utvikling (tidl. Nordr Norge Startup 5 AS)		30,000
Sidebygget Varmesentral AS		30
Sum	12,844	137,853

14. ANSVARLIG LÅN TIL TILKNYTTETE OG FELLESKONTROLLERTE SELSKAPER

Selskapet har gitt ansvarlig lån til tilknyttede og felleskontrollerte selskaper i forbindelse med utvikling av ulike eiendomsprosjekter. Lånene er i all hovedsak renteberegnet, og utgjør tNOK 76 310 i 2024 (tNOK 106 111 i 2023).

15. ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	2024	2023
Fordringer tilknyttede/ felleskontrollerte selskaper	96	883
Andre fordringer	34,060	16,934
Sum	34,156	17,817

16. LIKVIDE MIDLER/SKATTETREKKS MIDLER

Selskapet har per 31.12.2024 TNOK 2 150 innestående på skattetrekkkonto som dekker skyldig forskuddstrekk per denne dato. Per 31.12.2023 hadde selskapet TNOK 2 957 innestående på skattetrekkkonto.

Selskapet har også TNOK 1 184 per 31.12.2024 på sperret konto som sikkerhet for finansiering av ulike eiendomsprosjekter (TNOK 1 135 per 31.12.2023).



17. AKSJER

Selskapets aksjekapital var ved årsskiftet kr. 4.646.100,- fordelt på 5.000 aksjer hver pålydende kr. 929,22,- og alle eiet av Nordr AS.

Det er ikke forskjellige aksjeklasser i selskapet. I generalforsamlingen gir hver aksje en stemme. Nordr Norge AS inngår i konsernregnskapet til Nordr Holding AS, som har kontoradresse Snarøyveien 36, 1464 Fornebu. Konsernregnskapet kan lastes ned fra nordr.com.

 BankID Signing
Andreas Martinussen
2025-06-25
 BankID Signing
Lukas Tofterå
2025-06-25

18. GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER OG PANTSTILLELSER

Gjeld til kredittinstitusjoner	2024	2023
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	428,301	480,301
Kortiktig gjeld	369,536	158,434
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	797,837	638,735

Balansført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for gjelden pr. 31.12.2024 er tNOK 110 655 (tNOK 127 193 i 2023). Bokført beløp inkluderer også bygge- og utviklingskostnader.

19. ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld	2024	2023
Påløpte kostnader	707	0
Avsetning for forpliktelser	3,565	8,521
Feriepenger	4,541	5,993
Utsatt betaling tomter/aksjer	991,258	436,314
Annen kortsiktig gjeld	10,663	2,188
Sum annen kortsiktig gjeld	1,010,735	453,015

20. FINANSIELL MARKEDSRISIKO

Finansiell risiko

Selskapet benytter seg ikke av finansielle instrumenter i forbindelse med styringen av finansiell risiko.

Renterisiko

Renterisiko oppstår på kort og mellomlang sikt som et resultat av at deler av selskapets gjeld har flytende rente. Maksimumsrammer for andel av gjeld med flytende rente er fastsatt. Låneporteføljen har i dag en kombinasjon av flytende og fast rentebinding.

21. GARANTIER

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

22. HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Per per dags dato for avleggelse av årsregnskapet vurderer styret at det ikke er vesentlige forhold etter balansedagen som påvirker avleggelsen av regnskapet for 2024 og at forutsetningen om fortsatt drift kan legges til grunn. Styret følger utviklingen nøye og vurderer løpende tiltak dersom slike blir nødvendige.

Oslo, 20.06.2025

Andreas Martinussen
Daglig leder / Styrets leder

Nils Lukas Tofterå
Styremedlem