



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Mats Tveit
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	10.06.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 25.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	5	3 339 000	
Sum kostnader		3 339 000	
Driftsresultat		-3 339 000	
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		123 000	13 000
Sum finansinntekter		123 000	13 000
Netto finans		123 000	13 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 216 000	13 000
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-707 000	3 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 509 000	10 000
Årsresultat		-2 509 000	10 000
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	3	-2 509 000	10 000
Sum overføringer og disponeringer		-2 509 000	10 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	707 000	
Sum immaterielle eiendeler		707 000	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2	2 399 500 000	2 399 500 000
Andre langsiktige fordringer		1 637 000	1 513 000
Sum finansielle anleggsmidler		2 401 137 000	2 401 013 000
Sum anleggsmidler		2 401 844 000	2 401 013 000
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	17 198 000	20 540 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		17 198 000	20 540 000
Sum omløpsmidler		17 198 000	20 540 000
SUM EIENDELER		2 419 042 000	2 421 553 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4	251 000	251 000
Overkurs	4	2 421 249 000	2 421 249 000
Sum innskutt egenkapital		2 421 500 000	2 421 500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-2 498 000	10 000
Sum opptjent egenkapital		-2 498 000	10 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum egenkapital		2 419 002 000	2 421 510 000
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	5	0	3 000
Annen kortsiktig gjeld		40 000	40 000
Sum kortsiktig gjeld		40 000	43 000
Sum gjeld		40 000	43 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 419 042 000	2 421 553 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter	3	3 799 582 000	1 633 259 000
Øvrige i		36 150 000	72 410 000
Sum inntekter		3 835 732 000	1 705 669 000
Kostnader			
Prosjektkostnader		3 516 831 000	1 531 367 000
Lønnskostnader	5, 6	164 464 000	115 290 000
Av- og nedskrivninger	7	10 272 000	3 810 000
Andre driftskostnader		185 747 000	68 647 000
Sum kostnader		3 877 314 000	1 719 114 000
Driftsresultat		-41 582 000	-13 445 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Resultatandel fra TS og FKV	15	328 493 000	119 499 000
Annen renteinntekt		27 606 000	4 876 000
Andre finansinntekter		-279 000	31 163 000
Sum finansinntekter		355 820 000	155 538 000
Annen rentekostnad		83 857 000	37 296 000
Andre finanskostnader		19 273 000	21 928 000
Sum finanskostnader		103 130 000	59 224 000
Netto finans		252 690 000	96 314 000
Ordinært resultat før skattekostnad		211 108 000	82 869 000
Skattekostnad på ordinært resultat	12	-36 920 000	11 174 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		248 028 000	71 695 000
Årsresultat		248 028 000	71 695 000
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til/fra annen egenkapital		248 028 000	71 695 000
Sum overføringer og disponeringer		248 028 000	71 695 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	12	33 643 000	14 615 000
Sum immaterielle eiendeler		33 643 000	14 615 000
Varige driftsmidler			
Varige driftsmidler	7	54 409 000	27 797 000
Sum varige driftsmidler		54 409 000	27 797 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i TKS og FKV	15	1 485 929 000	1 388 503 000
Langsiktige fordringer	8	411 550 000	102 205 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 897 479 000	1 490 708 000
Sum anleggsmidler		1 985 531 000	1 533 120 000
Omløpsmidler			
Varer			
Varelager og prosjekt i arbeid	4	4 657 824 000	5 162 477 000
Sum varer		4 657 824 000	5 162 477 000
Fordringer			
Kundefordringer	8	557 971 000	1 497 649 000
Andre fordringer	8	946 660 000	956 734 000
Sum fordringer		1 504 631 000	2 454 383 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	1 021 123 000	945 298 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 021 123 000	945 298 000
Sum omløpsmidler		7 183 578 000	8 562 158 000
SUM EIENDELER		9 169 109 000	10 095 278 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Innskutt kapital	10	2 421 500 000	2 421 500 000
Sum innskutt egenkapital		2 421 500 000	2 421 500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		232 392 000	91 377 000
Sum opptjent egenkapital		232 392 000	91 377 000
Sum egenkapital		2 653 892 000	2 512 877 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	6	35 549 000	30 483 000
Utsatt skatt	12	361 939 000	380 298 000
Sum avsetninger for forpliktelser		397 488 000	410 781 000
Annen langsiktig gjeld			
Rentebærende gjeld	11	4 037 774 000	4 178 152 000
Annen langsiktig gjeld		105 269 000	
Sum annen langsiktig gjeld		4 143 043 000	4 178 152 000
Sum langsiktig gjeld		4 540 531 000	4 588 933 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		777 486 000	751 195 000
Leverandørgjeld		195 557 000	1 223 814 000
Betalbar skatt	12		49 816 000
Annen kortsiktig gjeld		1 001 643 000	968 644 000
Sum kortsiktig gjeld		1 974 686 000	2 993 469 000
Sum gjeld		6 515 217 000	7 582 402 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 169 109 000	10 095 279 000



Til generalforsamlingen i Nordr Holding AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen og annen øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen, annen øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss

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



under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen og annen øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen eller annen øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 27. mai 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Fraurud
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Fraurud, Thomas Haug	BANKID_MOBILE	2022-05-30 21:13

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 Holding AS

ÅRSRAPPORT



Innhold

Årsregnskap

Styrets beretning	2
Resultatoppstilling konsernregnskap	9
Balanse konsernregnskap	10
Endringer i egenkapital konsernregnskap	11
Kontantstrømoppstilling konsernregnskap	12
Noter til regnskapet	13
Resultatoppstilling Norer Holding AS	37
Balanse Norer Holding AS	38
Kontantstrømoppstilling Norer Holding AS	39
Noter til regnskapet	40
Revisors beretning	42



NORDR

Styrets årsberetning

2021 ble et godt år for Nordr med 1 515 solgte boliger til en samlet verdi av NOK 7,9 milliarder.

Nodr er godt posisjonert i syv av de største vekstområdene i Skandinavia med store utviklingsprosjekter som kan gi om lag 16 400 boliger og hadde ved utgangen av året 3 207 enheter under bygging.



INTRODUKSJON

2021 var et begivenhetsrikt år og første hele driftsår som selvstendig boligutvikler. Gjennom 2021 har COVID-19 og pandemien store konsekvenser gjort det utfordrende med normal kundekontakt, gjennomføring av prosjekter og utfordret organisasjonen og den enkeltes medarbeiders arbeidshverdag. Solid arbeid fra alle ansatte og en godt posisjonert tomtebank gjorde sitt til at selskapet kunne dra nytte av et godt boligmarked i både Norge og Sverige. Som en ledende boligutvikler i Skandinavia søker selskapet å ta store posisjoner i de voksende storbyene i Norge og Sverige. Selskapet har økt antall boliger i produksjon gjennom året.

I 2021 solgte Nordr totalt 1 515 boliger til en samlet verdi av NOK 7,9 milliarder. Nettosalget, det vil si salgskontrakter justert for Nordrs eierandel i samarbeidsprosjekter, ble 1 220 boliger til en verdi på NOK 6,2 milliarder. Det høye salget er med på å legge et godt grunnlag for selskapets videre utvikling i årene fremover.

I 2021 igangsatte Nordr totalt 1 372 boliger (1 126 netto) og det ble ferdigstilt 748 boliger (646 netto). Ved årsslutt hadde selskapet 3 207 boliger i produksjon (2 660 netto) til en verdi av NOK 17,8 milliarder (NOK 13,9 milliarder netto), og en salgsgrad på 89% (89% netto).

Med en egenkapitalandel på 28,8 prosent og en betydelig høyere verdjustert egenkapital, samt solid likviditet, har Nordr en god finansiell posisjon.

MARKEDSSITUASJON

Ved inngangen til 2021 var aktiviteten i boligmarkedet normalt god i Norge. Det norske markedet i de voksende storbyene er preget av stor etterspørsel og et begrenset tilbud av boliger, noe som har ført til fortsatt prisstigning. Spesielt i Oslo økte prisene mye i 2021, og det samme gjorde prisene i Trondheim og Bergen. Også i Stavanger vises tydelige tegn på en sterk opphenting av prisene.

Koronapandemien har umiddelbart hatt begrenset påvirkning på kundenes kjøpekraft. Samtidig reguleres det få nye boliger, spesielt i Oslo og Bergen, noe som fører til sterk etterspørsel etter de boligene som kommer ut i markedet.

Markedet for nye boliger i Sverige var sterkt i 2021. I Stockholm fortsatte prisstigningen som startet sommeren 2020 gjennom hele året, stort sett upåvirket av Koronapandemien. Tilsvarende som i Oslo er tilbudet av nye

boliger rekordlavt, med kun en fjerdedel så mange boliger til salgs som det var i på markedet i 2017. Samtidig begynner de store barnekullene fra 90-tallet å etablere seg og ønsker å skifte til større boliger noe som har ført til en økning i pris og etterspørsel, også på større leiligheter. I Gøteborg er det god og stabil etterspørsel, men noe lavere prisstigning i 2021. I Skåne er det store lokale forskjeller, men i Nordrs prioriterte områder rundt Malmø og Lund var det gode markedsforhold gjennom året.

I løpet av sommeren var det usikkert om opphevelsen av unntaket fra tilbakebetalingskravet for boliglån i Sverige ville bidra til å redusere etterspørselen etter nye boliger. Det ser ut til å ha hatt begrenset effekt – prisstigningene fortsatte ut over høsten og andelen av boliger på markedet der selger har satt ned prisen var nær null, tilsvarende som i 2017.

Det er tegn til at etterspørsel og pris kommer til å holde et godt nivå også i 2022. Tilbudssiden er fortsatt begrenset i en tid der flere store utviklingsområder, blant annet i Stockholm, snart fullføres. Samtidig fortsetter urbaniseringstrenden med netto innflytting til Stockholm og bidrar til å skape god etterspørsel. Vi forventer også stor etterspørsel og økende priser i Gøteborg og Malmø.

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Resultatregnskapet beskriver perioden fra 1. januar til 31. desember. For 2020 gjelder regnskapsperioden fra 1. september til 31. desember. Fjorårstall er gjengitt i parentes.

Driftsinntekter

Konsernets driftsinntekter for 2021 var NOK 3 836 millioner (NOK 1 706 millioner).

Driftskostnader

Konsernets driftskostnader for 2021 var NOK 3 877 millioner (NOK 1 719 millioner) der prosjektkostnader utgjorde NOK 3 517 millioner (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 328 millioner (NOK 119 millioner) der norske selskaper sto for majoriteten av resultatet.



Nordr Holding

Driftsresultat

Konsernets driftsresultat i 2021 var NOK 287 millioner (NOK 106 millioner).

Finansielle poster

Netto finansielle poster i konsernet var NOK - 76 millioner (NOK - 23 millioner), hensyntatt aktiverte finanskostnader.

Resultat før skatt

Nordrs resultat før skatt i 2021 var NOK 211 millioner (NOK 83 millioner).

Kontantstrøm

Konsernets netto kontantstrøm fra operasjonelle-, investerings- og finansieringsaktiviteter er ikke sammenlignbare med fjoråret da 2020 kun dekker perioden 1. september til 31. desember. Netto endring i investeringsaktiviteter skyldes hovedsakelig inn-/utbetalinger ved kjøp/salg/utdelinger fra tilknyttede og felleskontrollerte selskaper.

Ved årsslutt hadde konsernet NOK 1 021 millioner i likvide midler (NOK 945 millioner).

Finansiering og gjeld

Konsernet har per 31.12.2021 en rentebærende gjeld på NOK 4 815 millioner (NOK 4 929 millioner). Konsernets gjeld består hovedsakelig av byggelån og ulike fasiliteter som ble trukket opp i forbindelse med eierskiftet i 2020. Nordr inngikk i 2021 en juridisk bindende avtale hvor eierskapet på en portefølje på fem eiendommer ble overført til DNB Livsforsikring og sikret samtidig en langsiktig opsjon på å kjøpe eiendommene tilbake til samme pris med tillegg av eventuelle utviklingskostnader finansiert av DNB Livsforsikring. Eiendommene og forpliktelsen som oppstår dersom Nordr velger å tiltre opsjonen er balanseført i Nordr.

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 2021 er utarbeidet i samsvar med dette.

Morselskapet Nordr Holding AS

Morselskapet hadde ingen driftsinntekter hverken i 2020 eller 2021 og et driftsresultat på NOK -3 millioner i 2021 (NOK 0 millioner). Resultat for året var NOK -2,5 millioner (NOK 0 millioner).

Utbytte

Det er ikke foreslått noe utbytte for 2021.

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.

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 2021 var det 180 ansatte i konsernet hvorav kvinneandelen utgjorde 50 % (47%) av alle medarbeidere.

Ledelse og medarbeidere

Konsernet er organisert med lokal ledelse i Norge og Sverige, samt en konsernledelse i Nordr AS. Pål Aglen er konstituert konsernsjef. I Nordr Holding AS er det ingen ansatte.

Ved utskillelsen av selskapet fra Veidekke ASA i 2020 er det blitt gjennomført flere organisasjonsendringer som gjør et



både antallet nye medarbeidere og antall medarbeidere som har sluttet i Nordr er høyt i både i 2020 og 2021.

Ved utgangen av 2021 hadde Nordr konsernet 180 fast ansatte (181).

HELSE, ARBEIDSMILJØ OG SIKKERHET (HMS)

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

I 2021 var sykefraværet 3,5%, sammenlignet med 3,8 % i 2020.

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.

I 2021 likestilte Nordr bærekraftsmål med finansielle mål. Allerede i 2015 forpliktet selskapet seg til å drive virksomheten i samsvar med FNs klimamål, og konsernet har i tråd med disse satt mål om å redusere egne klimagassutslipp med 40 % innen 2025, 50% innen 2030 og 90 % innen 2050, sammenliknet med referanseåret 2015 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.

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 byggstart 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 byggstart 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 byggstart 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

Nordr Holding

andre rammebetingelser fra myndighetene påvirker fremdrift, gjennomførbarhet og lønnsomhet i Nordrs ulike prosjekter, og kan derfor begrense muligheten til å utvikle eiendommene.

Risiko knyttet til entreprenør

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

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

FINANSIELL RISIKO

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 verdivurderingen av selskapets eiendeler. Selskapet har per 31. desember 2021 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 bygger på at selskapet til enhver tid skal ha tilstrekkelige likvide midler tilgjengelig til å møte konsernets forpliktelser. Selskapet overvåker kontinuerlig prognoser og faktiske kontantstrømmer.

Styret mener at konsernet har en balansert eksponering mot finansiell- og likviditetsrisiko ved utgangen av året. Beholdningen av kontanter og kontantekvivalenter i Nordr konsern utgjorde NOK 1 021 millioner (NOK 945 millioner) ved utgangen av 2021.

Det henvises for øvrig til tidligere punkt vedrørende finansiering og til note 11 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.

AKSJONÆRINFORMASJON

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

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling avholdes i juni 2022.

Fornebu, 27. mai 2022

Andreas Sjøvedt Oulie
Styreleder

Tollef Svenkerud
Styremedlem

Bent Oustad
Styremedlem

Haavard Rønning
Styremedlem

Bjørn Henningsen
Styremedlem



NORDR

Regnskap for Nordre Holding konsern



Årsregnskap

Resultatregnskap

For perioden 1. januar - 31. desember (for 2020: 1. september - 31. desember)

Beløp i tusen kroner	Note	2021	2020
Salgsinntekter	3	3 799 582	1 633 259
Øvrige inntekter		36 150	72 410
Sum driftsinntekter		3 835 732	1 705 669
Prosjektkostnader		-3 516 831	-1 531 367
Lønnskostnader	5, 6	-164 464	-115 290
Andre driftskostnader		-185 747	-68 647
Av- og nedskrivninger	7	-10 272	-3 810
Sum driftskostnader		-3 877 314	-1 719 114
Resultatandel fra TS og FKV	15	328 493	119 499
Driftsresultat		286 911	106 054
Renteinntekter		27 606	4 876
Andre finansinntekter		-279	31 163
Sum finansinntekter		27 327	36 039
Rentekostnader		-83 857	-37 296
Andre finanskostnader		-19 273	-21 928
Sum finanskostnader		-103 130	-59 224
Netto finansposter		-75 803	-23 185
Resultat før skatt		211 108	82 869
Skattekostnad	12	36 920	-11 174
Årsresultat		248 028	71 695
Disponering			
Avsatt konsernbidrag		0	0
Avsatt utbytte		0	0
Avsatt til/frå annen egenkapital		248 028	71 695
Sum disponering		248 028	71 695



Nordr Holding

Balanse

Per 31. desember

Beløp i tusen kroner	Note	2021	2020
Utsatt skattefordel	12	33 643	14 615
Vårige driftsmidler	7	54 409	27 797
Investering i TKS og FKV	15	1 485 929	1 388 503
Langsiktige fordringer	8	411 550	102 205
Anleggsmidler		1 985 531	1 533 120
Værelager og prosjekt i arbeid	4	4 657 824	5 162 477
Kundefordringer	8	557 971	1 497 649
Andre fordringer	8	946 660	956 734
Betalingsmidler	9	1 021 123	945 298
Omløpsmidler		7 183 578	8 562 158
Sum eiendeler		9 169 109	10 095 278
Innskutt kapital	10	2 421 500	2 421 500
Annen egenkapital		232 392	91 377
Egenkapital		2 653 892	2 512 877
Pensjonsforpliktelser	6	35 549	30 483
Utsatt skatt	12	361 939	380 298
Rentebærende gjeld	11	4 037 774	4 178 152
Annen langsiktig gjeld		105 269	0
Langsiktig gjeld		4 540 531	4 588 933
Gjeld til kredittinstitusjoner		777 486	751 195
Leverandørgjeld		195 557	1 223 814
Betalbar skatt	12	0	49 816
Annen kortsiktig gjeld		1 001 643	968 644
Kortsiktig gjeld		1 974 686	2 993 469
Sum egenkapital og gjeld		9 169 109	10 095 278

Fornebu, 27. mai 2022

Andreas Søvtedt Oulie
Styreleder

Tollef Svenkerud
Styremedlem

Bent Oustad
Styremedlem

Haavard Rønning
Styremedlem

Bjørn Henningsen
Styremedlem



Endringer i egenkapital

For perioden 1. januar - 31. desember

Beløp i tusen kroner	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1.2021	251	2 421 249	91 377	2 512 877
Årets resultat	0	0	248 028	248 028
Omregningsdifferanser	0	0	-107 013	-107 013
Egenkapital 31.12.2021	251	2 421 249	232 392	2 653 892



Nordr Holding

Kontantstrømoppstilling

For perioden 1. januar - 31. desember

Beløp i tusen kroner	Note	2021	2020
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skatt		211 108	82 869
Betalt skatt	12	-49 816	0
Avskrivninger	7	10 272	3 810
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte foretak	15	-328 493	-119 499
Endring i varelager (eiendom)	4	504 653	360 224
Endring i kundefordringer og leverandørgjeld (netto)	8	-88 579	494 109
Endring i øvrige arbeidskapitaleiendeler		-234 037	-345 261
Endring i øvrig arbeidskapitalgjeld		-6 692	-91 138
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		18 416	385 115
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter			
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	-25 126	0
Innbetalinger ved avgang av virksomheter og datterselskaper, fratrukket kontanter avhendet		1 124 041	193 039
Utbetalinger ved tilgang av virksomheter og datterselskaper, fratrukket kontanter overtatt		-775 911	-3 035 369
Innbetalinger ved avgang av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte foretak		85 426	6 243
Utbetalinger ved tilgang av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte foretak		-170 720	0
Innbetalinger ved avgang av andre investeringer og tilbakebetalinger av lånefordringer		0	23 185
Utbetalinger ved tilgang av andre investeringer og lånefordringer		-348 130	-164 659
Utbytte og utdelinger fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte foretak		295 882	125 462
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		185 462	-2 852 098
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger fra opptrekk av gjeld		2 741 596	5 619 293
Nedbetaling av gjeld		-2 762 637	-4 622 758
Emisjon		0	2 422 010
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-21 041	3 418 545
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter		-107 013	-6 264
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		182 837	951 562
Kontanter og kontantekvivalenter per 1. januar		945 298	0
Kontanter og kontantekvivalenter per 31. desember		1 021 123	945 298



Noter til årsregnskap

Noter til konsernregnskapet for perioden 1. januar - 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 2021.

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.

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..

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 rentendring.

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 ensartede prinsipper, hvor datterselskapet omarbeider regnskapsprinsipper som morselskapet.

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/mindreverdier 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

Nordr Holding

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.

2.1. Immaterielle eiendeler

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

4. FUNKSJONELL VALUTA OG PRESENTASJONSVALUTA**(a) Funksjonell valuta og presentasjonsvaluta**

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

(b) Transaksjoner og balanseposter

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

Omregning av utenlandske datterselskaper

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

5. SEGMENTINFORMASJON

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

6. INNTEKTSFØRING**(a) Salg av bolig**

Boligprosjekter gjelder oppføring av boliger i egen regi for salg. Et boligprosjekt består av mange enheter, og selget foregår før, under og etter oppføring av boligene. Inntektsføring av salgskontrakter skjer i takt med beregnet fremdrift (fullføringsgraden). Fullføringsgraden beregnes som en funksjon av salgsgrad og produksjonsgrad. Produksjonsgraden estimeres basert på estimat på prosjektenes ferdigstillingsgrad. Salgsgraden beregnes som verdien av solgte kontrakter i forhold til forventede totale salgsinntekter for prosjektet. 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 tomtene balanseføres først når utgiften er pådratt eller kontrollen er overført fra selger. Dersom det forventes at en avtale om fremtidig kjøp av tomt er en tapskontrakt, gjøres det en avsetning for det estimerte tapet.

Aktivering finanskostnader

For prosjekter under utvikling aktiveres finanskostnader fra det tidspunkt et prosjekt blir regulert.

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.

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. 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 FORPLIKTELSE

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



Nordr Holding

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. INNTEKTSSKATT

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

Betalbar skatt

Betalbar skatt beregnes basert på skattepliktig inntekt i regnskapsperioden. Skattepliktig inntekt avviker fra resultatet som rapporteres i konsernregnskapet på grunn av at inntekter og/eller kostnader enten er skattepliktige eller 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 førstegangsinnregning (annet enn i en virksomhetssammenslutning) av eiendeler og forpliktelser i en transaksjon som verken påvirker skattemessig eller regnskapsmessig resultat. Ved kjøp av eiendom gjennom aksjeselskaper innregnes det ikke utsatt skatt.

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

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

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

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

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.

Ytelsesbaserte pensjonsordninger, vurderes til nåverdien av de fremtidige pensjonsytelser som regnskapsmessig anses opptjent på balansedagen. Pensjonsmidler vurderes til virkelig verdi. Endring i ytelsesbaserte pensjonsforpliktelser som skyldes endringer i pensjonsplaner, fordeles over antatt gjennomsnittlig

gjenværende opptjeningstid. Eventuelle 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.

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 avkortningstidspunkt.

NOTE 3 SEGMENTINFORMASJON

2021

Beløp i tusen kroner	Oslo	Andre byer	Næring	Øvrig/ eliminering	Norge	Stockhol m	Andre byer	Øvrig/ eliminering	Sverige	Mor	Konsern
Salgsinntekter egen regi	236 532	432 894	23 788	68 000	761 214	1 846 705	1 191 663	0	3 038 368	0	3 799 582
Salgsinntekter FKV og TKS	1 057 156	243 438	83 362	0	1 383 956	182 045	136 014	0	318 059	0	1 702 015
Øvrige salgsinntekter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftsinntekter	1 293 688	676 332	107 150	68 000	2 145 170	2 028 750	1 327 677	0	3 356 427	0	5 501 597
Prosjektbidrag egen regi	56 646	35 211	3 806	192	95 855	111 215	114 242	0	225 457	0	321 312
Prosjektbidrag FKV og TKS	237 724	16 133	47 869	0	301 726	8 178	18 589	0	26 767	0	328 493
Prosjektbidrag øvrige	-16 602	-20 195	-5 245	-563	-42 605	0	0	4 043	4 043	0	-38 562
Andre driftsinntekter	0	0	0	36 150	36 150	0	0	0	0	0	36 150
Andre driftskostnader	0	0	0	-142 308	-142 308	0	0	-204 474	-204 474	-3 428	-350 210
EBITDA ^{II}	277 768	31 149	46 430	-106 529	248 818	119 393	132 831	-200 431	51 793	-3 428	297 183



Nordr Holding

2020

Beløp i tusen kroner	Oslo	Andre byer	Næring	Øvrig/ eliminering	Norge	Stockholm	Andre byer	Øvrig/ eliminering	Sverige	Mor	Konsern
Salgsinntekter egen regi	247 459	199 909	9 620	0	456 988	148 663	396 908	0	545 571	0	1 002 559
Salgsinntekter FKV og TKS	331 125	133 967	0	0	465 092	144 834	127 423	0	272 257	0	737 349
Øvrige salgsinntekter	0	0	0	703 109	703 109	0	0	0	0	0	703 109
Driftsinntekter	578 584	333 876	9 620	703 109	1 625 189	293 497	524 331	0	817 828	0	2 443 017
Prosjektbidrag egen regi	70 978	3 033	2 697	0	76 708	-26 359	15 257	70 876	59 774	0	136 482
Prosjektbidrag FKV og TKS	108 182	-3 643	3 680	0	108 219	21 591	13 617	0	35 208	0	143 427
Prosjektbidrag øvrige	0	0	0	18 055	18 055	0	0	0	0	0	18 055
Andre driftsinntekter	0	0	0	19 932	19 932	0	0	0	0	0	19 932
Andre driftskostnader	0	0	0	-73 378	-73 378	-74 614	-21 694	-168	-96 476	0	-155 602
EBITDA¹⁾	179 160	-610	6 377	-35 391	149 536	-79 382	7 180	70 708	-1 494	0	162 294

¹⁾ Driftsresultat før avskrivninger og amortisering

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

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 salgsvtaler.

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



Årsregnskap

NOTE 4 VARELAGER (EIENDOM)

Beløp i tusen kroner	2021	2020
Tomt	4 356 888	4 829 165
Prosjekter under utvikling	128 083	314 722
Ferdigutviklede enheter	172 853	18 590
Varelager	4 657 824	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 i takt med resultatføringsgraden. Det ble aktivert NOK 74,1 millioner i tomtelånsrenter i Norge og NOK 52 millioner i Sverige i 2021. Byggelånsrenter aktiveres i byggeperioden og belaster varekostnaden på samme måte. For 2021 ble det i Norge aktivert NOK 23,6 millioner i byggelånsrenter. Byggelånsrenter er ikke aktuelt i Sverige på bakgrunn av annen forretningsmodell.

Verdivurdering av eiendommer

Konsernet foretar en ekstern verdivurdering per 31. desember og 30. juni hvert år. Verdivurderingen per 31. desember 2021 viste vesentlige merverdier ut over historisk kost.

Nedskrivningstest varelager

Konsernet vurderer nedskrivingsbehov basert på en rekke indikatorer. Konsernet har i 2021 nedskrevet verdier for NOK 21 millioner. Samtlige av nedskrivningene knytter seg til den svenske delen av porteføljen.

Betingede kjøpsforpliktelser og opsjoner tomter

Antall enheter	0-5 år	6-10 år	10- år	Totalt
Brutto	6 290	1 430	136	7 856
Netto	5 339	1 180	136	6 655

I balansen finnes NOK 404 (784) millioner i utsatte oppgjør for kommende tomtebetalinger/aksjeoppgjør.

NOTE 5 LØNNS- OG PERSONALKOSTNADER

Beløp i tusen kroner	2021	2020
Lønnskostnader		
Lønn	198 856	134 392
Pensjonskostnader	38 781	13 962
Arbeidsgiveravgift	40 931	19 623
Annen lønnskost	12 542	2 302
Lønnskostnader allokert til prosjektkostnad	-126 646	-54 989
Sum lønnskostnader	164 464	115 290
Sykefravær	2021	2020
Antall årsverk	155	77
Sykefravær	3,5%	3,8%
Sysselsatte årsverk		
Andel menn	50%	53%
Andel kvinner	50%	47%



Nordr Holding

Godtgjørelse til administrerende direktør

2021

Beløp i tusen kroner	Lønn	Bonus	Pensjonsutgifter	Annen godtgjørelse	Total
Baard Schumann ¹⁾	9 822	0	1 011	10	10 843
Pål Aglen ²⁾	2 819	780	814	14	4 427

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

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

2020

Beløp i tusen kroner	Lønn	Bonus	Pensjonsutgifter	Annen godtgjørelse	Total
Baard Schumann	1 792	0	0	0	1 792

Det er ikke utbetalt styrehonorar hverken for 2021 eller 2020.

Godtgjørelse til revisor

Beløp i tusen kroner	2021	2020
PwC		
Revisjon	4 900	134
Revisjonsrelatert bistand	27	32
Skatterelatert bistand	662	0
Øvrig bistand	1 175	0
Sum godtgjørelse revisor PwC	6 764	166
Vidi Revisjon		
Revisjon	260	131
Revisjonsrelatert bistand	101	119
Skatterelatert bistand	0	56
Øvrig bistand	439	147
Sum godtgjørelse revisor Vidi Revisjon	800	453
EY		
Revisjon	750	1 608
Revisjonsrelatert bistand	0	0
Skatterelatert bistand	0	0
Øvrig bistand	0	0
Sum godtgjørelse revisor EY	750	1 608
Sum godtgjørelse revisor	8 314	2 227



Årsregnskap

NOTE 6 PENSJON

Beløp i tusen kroner	2021	2020
Pensjonskostnader		
Pensjonskostnader - innskudds- og uførepensjonsordning	34 442	1 474
Pensjonskostnader - ytelsesordning	3 343	12 151
Andre pensjonskostnader (inkl. AFP)	996	337
Netto pensjonskostnader	38 781	13 962

Beløp i tusen kroner	2021	2020
Pensjonsforpliktelser		
Pensjonsforpliktelser - innskudds- og uførepensjonsordning	34 060	28 628
Pensjonsforpliktelser - ytelsesordning	1 489	1 855
Andre pensjonsforpliktelser (inkl. AFP)	0	0
Netto pensjonsforpliktelser	35 549	30 483

Antall ansatte	2021	2020
Innskudd	180	143
Ytelse ¹	0	16
AFP	52	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.

	2021	2020
Økonomiske forutsetninger		
Diskonteringsrente	1,5%	1,5%
Forventet lønnsregulering	3%	2%
Forventet pensjonsregulering	0%	0%
Forventet G-regulering	2,3%	1,8%
Forventet avkastning på pensjonsmidler	0%	0%
Forventet turnover under 40 år	2,3%	2,3%
Forventet turnover over 40 år	2,3%	2,3%
Levealder-tariff	K2013BE	K2013BE
Uføre-tariff	KU	KU
Arbeidsgiveravgift	14,1%	14,1%

Per 31. desember 2021 var 180 ansatte i Nordr Konsernet inkludert i ulike innskuddsbaserte pensjonsordninger i henholdsvis Norge og Sverige.

52 nåværende ansatte er inkludert i førtidspensjonsordning (AFP). Den norske delen av konsernet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon (OTP), og har en pensjonsordning som tilfredsstiller kravene etter denne loven. Grunnlaget for opptjening i innskuddsordningen er 5,5 % av lønn mellom 1 og

7,1 ganger Folketrygdens grunnbeløp (G) og 11,0 % mellom 7,1 og 12 G. I den norske delen av konsernet er det i tillegg en driftsbasert tilleggspensjon på 20 % av lønn over 12 G. Den norske delen av konsernet har en lukket ytelsesordning med ingen aktive medlemmer.

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



Nordr Holding

NOTE 7 VARIGE DRIFTSMIDLER

Beløp i tusen kroner	Næringseiendom og annen fast eiendom	Andre anleggsmidler	Totalt eiendommer og andre anleggsmidler (A)
Kost 31. des. 2020	2 675	28 932	31 607
Tilgang	14 255	11 770	26 025
Avgang	0	138	138
Omregningsdifferanser	0	-1 038	-1 038
Kost 31. des. 2021	16 930	39 802	56 732
Akkumulerte avskrivninger 31. des. 2020	-9	-3 801	-3 810
Avskrivninger 2021	-76	-10 196	-10 272
Avgang 2021	0	11 511	11 511
Omregningsdifferanser	0	248	248
Akkumulerte avskrivninger 31. des. 2021	-85	-2 238	-2 323
Balanseført verdi	16 845	37 564	54 409
Estimert levetid	7-50 år	3-5 år	
Avskrivningsmetode	Lineær	Lineær	

Operasjonelle leieavtaler:

Nordr leide i 2021 lokaler for hovedkontoret, Snarøyveien 36 AS (eiet av Norwegian Property ASA, nærstående part). Årlig leiebeløp er NOK 3,5 millioner og leieavtalen løper ut i 2025.

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

NOTE 8 KUNDEFORDRINGER, ANDRE FORDRINGER OG ANDRE ANLEGGSMIDLER

Beløp i tusen kroner	2021	2020
Kundefordringer		
Kundefordringer nominell verdi	126 619	131 904
Tapsavsetninger	-1 460	-126
Utført ikke fakturert inntekt	432 812	1 365 871
Sum kundefordringer	557 971	1 497 649
Andre anleggsmidler		
Langsiktige fordringer, rentebærende	18 919	102 175
Langsiktige fordringer, ikke rentebærende	379 325	30
Pensjonsmidler	13 306	0
Andre verdipapirer	0	0
Sum andre anleggsmidler	411 550	102 205
Andre kortsiktige fordringer		
Kortsiktige fordringer fra FKV og TKS	101 071	73 942
Andre kortsiktige fordringer	845 589	882 792
Sum andre kortsiktige fordringer	946 660	956 734



Årsregnskap

NOTE 9 LIKVIDE MIDLER

Beløp i tusen kroner	2021	2020
Bundne bankinnskudd	4 976	4 968
Bankinnskudd, frie	1 016 147	940 330
Sum	1 021 123	945 298

NOTE 10 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		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	43 973	1 063 973	42,4%
Npro Holding AS	1 020 000	0	43 973	1 063 973	42,4%
Union Real Estate Fund Iii	0	360 000	15 520	375 520	15,0%
Sum	2 040 000	360 000	103 466	2 503 466	99,7%
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 42,4 %, Norwegian Property ASA gjennom NPRO Holding AS med en eierandel på 42,4 % og Union Real Estate Fund III Holding AS med en eierandel på 15 %.

Aksjeklassene har ulik rett til utbytte.



Nordr Holding

NOTE 11 RENTEBÆRENDE GJELD

Beløp i tusen kroner	2021	2020
Tomtelån	1 646 591	2 915 000
Annen langsiktig rentebærende gjeld	2 391 183	1 263 152
Sum langsiktig rentebærende gjeld	4 037 774	4 178 152
Banklån/byggelån	777 486	751 195
Sum kortsiktig rentebærende gjeld	777 486	751 195
Sum rentebærende gjeld	4 815 260	4 929 347

Konsernet har per 31.12.2021 en rentebærende gjeld på NOK 4 929 millioner. Konsernets rentebærende gjeld består av tomtelån og byggelån for å finansiere selskapets byggeprosjekt. (DNB Liv er klassifisert som annen langsiktig gjeld).

Per 31.12.2021 har selskapet byggelånsfasiliteter på totalt NOK 1 291 millioner hvorav NOK 777 millioner er trukket. Nordr har etablert byggelånsfasiliteter hos flere banker i forbindelse med pågående og fremtidige byggeprosjekt.

Nordr har et oppkjøpslån som ble etablert i forbindelse med oppkjøpet av Nordr i 2020 på NOK 400 millioner.

Nordr inngikk i 2021 en juridisk bindende avtale hvor eierskapet på en portefølje med fem eiendommer ble overført til DNB Livsforsikring. Samtidig inngikk partene en avtale om opsjon på å kjøpe eiendommene tilbake i løpet av en periode på 8 år fra 2021. Porteføljen er derfor ikke fraregnet da risiko og kontroll ikke anses overført. Opsjonen innebærer at Nordr har en rett, men ikke en plikt, til å kjøpe eiendommene tilbake til en pris lik salgsprisen med tillegg av påløpte utviklingskostnader finansiert av DNB Livsforsikring i løpet av deres eiertid. Nordr betaler en årlig premie i opsjonens løpetid. Samtidig med transaksjonen ble

det etablert en intensjonsavtale vedrørende mulige fremtidige kjøp av eiendom og en samarbeidsavtale som innebærer at Nordr skal forvalte og utvikle eiendommene som ble solgt til DNB Livsforsikring og eventuelle nye eiendommer.

Eiendommene og forpliktelsen som oppstår dersom Nordr velger å tiltre opsjonen er balanseført i Nordr. Per 31. desember 2021 er tilbakekjøpsbeløpet NOK 1 622 millioner med tillegg av NOK 42 millioner påløpte renter. Dette er inkludert i Annen langsiktig rentebærende gjeld.

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

Borettslag i Sverige («Bostadsrättsföreningar») satt opp av Nordr har byggelånsrammer på SEK 7 162 millioner hvorav SEK 4 572 millioner er trukket og SEK 2 591 uttrukket. Borettslagene er uavhengige av Nordr og byggelånene er ikke konsolidert i Nordrs balanse.

Beløp i tusen kroner	Løpetid	Trukket	Utrukket	Ramme
Tomter og opsjoner	3 år	1 646 591	0	1 646 591
Land Bank Facility		1 646 591	0	1 646 591
Prosjekter	18 mnd	1 732 318	321 000	2 053 318
Construction Bridge Facility		1 732 318	321 000	2 053 318
Acquisition Facility	3 + 1 år	400 000	0	400 000
Total finansiering / ramme		3 778 909	321 000	4 099 909

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



Årsregnskap

NOTE 12 SKATT

Beløp i tusen kroner	2021	2020
Betalbar skatt	0	19 667
Endring i utsatt skatt	-36 920	-8 494
Skattekostnad i resultatregnskapet	-36 920	11 174

Beløp i tusen kroner	2021	2020
Resultat før skattekostnad	211 108	82 869
Beregnet skatt etter nominell sats (22 %)	46 444	18 231
Effekt av skattesatser utenfor Norge	-753	-346
Skattepliktig inntekt under fritaksmetoden, i samsvar med skatteloven § 2-38	-26 510	-4 710
Andre ikke-fradragsberettigede kostnader	25 411	104 519
3 % skatt på utbytte FKS	2 466	596
Nedskrivninger aksjer etc. - ikke fradragsberettiget	0	3 822
Inntektsføring av internergevinst (nedstrømssalg)	1 429	-70 521
Resultatandel fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	-83 320	-18 543
Ikke balanseført utsatt skatte fordel	-2 088	-21 749
Skatt på overskudd i ANS	0	-125
Skattekostnad	-36 920	11 174
Effektiv skattesats *)	-17%	13%

Beløp i tusen kroner	2021	2020
Anleggsmidler	-17 961	19 156
Varelager (eiendom)	-1 530 196	-1 460 979
Fordringer	-405 804	-55 345
Andre forskjeller	-5 270	5 565
Langsiktig gjeld	61 557	-15 792
Skattemessig underskudd til fremføring	216 720	30 341
Pensjon	35 549	-30 483
Saldo på gevinst- og tapskonto	-44 570	53 391
Fremførbare renteramme	116 993	-85 615
Sum midlertidige forskjeller	-1 572 982	-1 539 761
Ikke-regnskapsført utsatt skatt	-70 595	72 694
Netto eiendel (forpliktelse) totalt	-1 502 387	-1 612 455
Herav presentert som forpliktelser holdt for salg	0	0
Herav presentert som utsatt skatt i balansen	-328 296	-365 683

Beløp i tusen kroner	2021	2020
Netto eiendel (forpliktelse) ved utsatt skatt per 1. september	-365 683	0
Oppkjøp av datterselskaper	-69 359	-374 177
Avgang av datterselskaper	69 826	0
Innregnet i oppstillingen av totalresultat	36 920	8 494
Netto eiendel (forpliktelse) ved utsatt skatt per 31. desember	-328 296	-365 683

Beløp i tusen kroner	2021	2020
Netto eiendel (forpliktelse) ved betalbar skatt per 1. januar	-49 813	0
Betalt skatt	49 813	0
Oppkjøp av datterselskaper	0	-30 088
Innregnet i oppstillingen av totalresultat	0	-19 728
Betalbar skatt per 31. desember	0	-49 816



Nordr Holding

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 enkelteiendeler. Ved kjøp av enkelteiendeler innregnes ikke utsatt skatt, hvilket innebærer at tomteverdien innregnes netto etter utsatt skatt.

NOTE 13 BETALINGSFORPLIKTELSER OG GARANTIER

Beløp i tusen kroner	2021	2020
Konserngaranti	88 200	85 400
Bankgarantier	76 545	100 922
Borgensåtagande	577 717	748 362
Totalsum	742 462	934 684

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

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



NOTE 14 AKSJER I DATTERSELSKAPER

Nordr Holding AS har direkte eierskap i Nordr Midco AS. Oversikten under inkluderer I tillegg alle heleide døtre i konsernet.

Beløp i tusen kroner	Forretningskontor	Eierandel	Stemmeandel
Selskap			
47 PePa AB	Sverige	100%	100%
Actitis Grøn AB	Sverige	100%	100%
Actitis Gul AB	Sverige	100%	100%
Actitis Syd ek för	Sverige	100%	100%
Actitis Vit AB	Sverige	100%	100%
Alfiolen 11 Holding AB	Sverige	100%	100%
Alfiolen 12 Holding AB	Sverige	100%	100%
Alfiolen 13 Holding AB	Sverige	100%	100%
Alva Medina Holding 4 AB	Sverige	100%	100%
Alva Rose Holding AB	Sverige	100%	100%
Ankiterna Fastighet 3 AB	Sverige	100%	100%
Ankiterna Fastighet 4 AB	Sverige	100%	100%
Ankiterna Holding AB	Sverige	100%	100%
Anquilla Brun AB	Sverige	100%	100%
Anquilla Grå AB	Sverige	100%	100%
Anquilla Svart AB	Sverige	100%	100%
Apteryx Fastighets AB	Sverige	100%	100%
Apteryx Grøn AB	Sverige	100%	100%
Apteryx Gul AB	Sverige	100%	100%
Apteryx Nord ek för	Sverige	100%	100%
Apteryx Ost ek för	Sverige	100%	100%
Apteryx Vit AB	Sverige	100%	100%
Ardea Holding Grøn AB	Sverige	100%	100%
Ardea Holding Gul AB	Sverige	100%	100%
Ardea Holding Vit AB	Sverige	100%	100%
Ardea Ost ek för	Sverige	100%	100%
Ardea Syd ek för	Sverige	100%	100%
Ardea Väst ek för	Sverige	100%	100%
Aursvik Holding Grøn AB	Sverige	100%	100%
Aursvik Holding Gul AB	Sverige	100%	100%
Aursvik Holding Vit AB	Sverige	100%	100%
Basfiolen 11 Holding AB	Sverige	100%	100%
Basfiolen 12 Holding AB	Sverige	100%	100%
Basfiolen 13 Holding AB	Sverige	100%	100%
Bassana Fastighet 11 AB	Sverige	100%	100%
Bassana Fastighet 12 AB	Sverige	100%	100%
Bassana Fastighet 21 AB	Sverige	100%	100%
Bassana Fastighet 22 AB	Sverige	100%	100%
Bassana Fastighet 31 AB	Sverige	100%	100%
Bassana Fastighet 32 AB	Sverige	100%	100%
Bassana Fastighet 33 AB	Sverige	100%	100%
Bassana Fastighet 34 AB	Sverige	100%	100%
Bassana Holding 1 AB	Sverige	100%	100%
Bassana Holding 2 AB	Sverige	100%	100%
Bassana Holding 3 AB	Sverige	100%	100%



Nordr Holding

Bassana Holding 4 AB	Sverige	100%	100%
Bohusgårdens fastighets i Uddevalla AB	Sverige	100%	100%
Botan Holding Grön AB	Sverige	100%	100%
Botan Holding Gul AB	Sverige	100%	100%
Botan Holding Vit AB	Sverige	100%	100%
Bovei Holding AB	Sverige	100%	100%
Branddörren 2 i Sthlm Fastighet AB	Sverige	100%	100%
Bällsta Fastighet AB	Sverige	100%	100%
Bällsta Projektfinans AB	Sverige	100%	100%
Coturnix Fastighet 1 AB	Sverige	100%	100%
Coturnix Fastighet 2 AB	Sverige	100%	100%
Coturnix Fastighet 3 AB	Sverige	100%	100%
Coturnix Fastighet 4 AB	Sverige	100%	100%
Coturnix Fastighet 5 AB	Sverige	100%	100%
Coturnix Holding AB	Sverige	100%	100%
Dromaius Grön Holding AB	Sverige	100%	100%
Dromaius Vit Holding AB	Sverige	100%	100%
Eburnea Fastighet 1 AB	Sverige	100%	100%
Eburnea Fastighet 2 AB	Sverige	100%	100%
Eburnea Fastighet 3 AB	Sverige	100%	100%
Eburnea Fastighet 4 AB	Sverige	100%	100%
Eburnea Fastighet 5 AB	Sverige	100%	100%
Eburnea Holding 1 AB	Sverige	100%	100%
Ekolodet bostadsutveckling AB	Sverige	100%	100%
Emberiza Holding Grön AB	Sverige	100%	100%
Emberiza Holding Gul AB	Sverige	100%	100%
Emberiza Holding Vit AB	Sverige	100%	100%
Emberiza Ost ek för	Sverige	100%	100%
Emberiza Syd ek för	Sverige	100%	100%
Emberiza Väst ek för	Sverige	100%	100%
Eneby Backar August Holding AB	Sverige	100%	100%
Eneby Backar Bertil Holding AB	Sverige	100%	100%
Eriksberg Exploaterings AB	Sverige	100%	100%
Eriksberg Intressenter AB	Sverige	100%	100%
Eskilstorps Fastighets AB	Sverige	100%	100%
Fastighets AB Arde	Sverige	100%	100%
Fastighets AB Ö-berg	Sverige	100%	100%
Forsteri Holding AB	Sverige	100%	100%
Forsåker Fast 11 AB	Sverige	100%	100%
Forsåker Fast 12 AB	Sverige	100%	100%
Forsåker Fast 13 AB	Sverige	100%	100%
Forsåker Fast 14 AB	Sverige	100%	100%
Forsåker Fast 15 AB	Sverige	100%	100%
Forsåker Fast 21 AB	Sverige	100%	100%
Forsåker Fast 22 AB	Sverige	100%	100%
Forsåker Fast 23 AB	Sverige	100%	100%
Forsåker Fast 24 AB	Sverige	100%	100%
Forsåker Fast 25 AB	Sverige	100%	100%
Forsåker Holding 1 AB	Sverige	100%	100%
Forsåker Holding 2 AB	Sverige	100%	100%
Forsåker Rental AB	Sverige	100%	100%
Gallinula Holding Grön AB	Sverige	100%	100%



Årsregnskap

Gallinula Holding Gul AB	Sverige	100%	100%
Gallinula Holding Vit AB	Sverige	100%	100%
Gallinula Öst Ek för	Sverige	100%	100%
Gamleveien Lura AS	Norge	100%	100%
Gentilis Fastighet 10 AB	Sverige	100%	100%
Gentilis Fastighet 11 AB	Sverige	100%	100%
Gentilis Fastighet 12 AB	Sverige	100%	100%
Gentilis Fastighet 13 AB	Sverige	100%	100%
Gentilis Fastighet 14 AB	Sverige	100%	100%
Gentilis Fastighet 15 AB	Sverige	100%	100%
Gentilis Fastighet 6 AB	Sverige	100%	100%
Gentilis Fastighet 7 AB	Sverige	100%	100%
Gentilis Fastighet 8 AB	Sverige	100%	100%
Gentilis Fastighet 9 AB	Sverige	100%	100%
Gentilis Holding 2 AB	Sverige	100%	100%
Gentilis Holding 3 AB	Sverige	100%	100%
Gentilis Holding AB	Sverige	100%	100%
Grønvoll Alle 18 AS	Norge	100%	100%
Gullefjun G Fastighet 1 AB	Sverige	100%	100%
Gullefjun G Fastighet 3 AB	Sverige	100%	100%
Gullefjun G Holding AB	Sverige	100%	100%
Gullefjun Gul Fastighet 3 AB	Sverige	100%	100%
Gullefjun Gul Holding AB	Sverige	100%	100%
Gullefjun Svart Fastighet 1 AB	Sverige	100%	100%
Gullefjun Svart Fastighet 2 AB	Sverige	100%	100%
Gullefjun Svart Fastighet 4 AB	Sverige	100%	100%
Gullefjun Svart Fastighet 5 AB	Sverige	100%	100%
Gullefjun Svart Holding AB	Sverige	100%	100%
Gullefjun Vit Fastighet 1 AB	Sverige	100%	100%
Gullefjun Vit Fastighet 2 AB	Sverige	100%	100%
Gullefjun Vit Fastighet 3 AB	Sverige	100%	100%
Gullefjun Vit Holding AB	Sverige	100%	100%
Hagastaden Holding 2 AB	Sverige	100%	100%
Hagastaden Holding 3 AB	Sverige	100%	100%
Hemmingstad Gård Utvikling AS	Norge	100%	100%
Himantopus Grøn AB	Sverige	100%	100%
Himantopus Gul AB	Sverige	100%	100%
Himantopus Vit AB	Sverige	100%	100%
Haakon Vlls gate 11 C AS	Norge	100%	100%
Haakon Vlls gt 13C AS	Norge	100%	100%
Jagbacken Fastighet II AB	Sverige	100%	100%
Jagbacken Fastighets AB	Sverige	100%	100%
Jerkland Fastighetsutveckling AB	Sverige	100%	100%
Klipra Utbygging AS	Norge	100%	100%
Lanius Holding Grøn AB	Sverige	100%	100%
Lanius Holding Gul AB	Sverige	100%	100%
Lanius Holding Vit AB	Sverige	100%	100%
Lanius Nord Ek för	Sverige	100%	100%
Lanius Väst Ek för	Sverige	100%	100%
Lansalund Holding Grøn AB	Sverige	100%	100%
Lansalund Holding Guld AB	Sverige	100%	100%
Lansalund Holding Vit AB	Sverige	100%	100%



Nordr Holding

Lansalund Ost Ek för	Sverige	100%	100%
Leucoptera AB	Sverige	100%	100%
Lilla Kratsboda AB	Sverige	100%	100%
Lindvika Holding Grön AB	Sverige	100%	100%
Lindvika Holding Gul AB	Sverige	100%	100%
Lindvika Holding Vit AB	Sverige	100%	100%
Lindvika Lomma 33:13 AB	Sverige	100%	100%
Lindvika Syd ek för	Sverige	100%	100%
Lomvia Holding Grön AB	Sverige	100%	100%
Lomvia Holding Gul AB	Sverige	100%	100%
Lomvia Holding Vit AB	Sverige	100%	100%
Lomvia Nord ek för	Sverige	100%	100%
Lomvia Ost ek för	Sverige	100%	100%
Lomvia Syd ek för	Sverige	100%	100%
Lomvia Väst ek för	Sverige	100%	100%
Lunheim Utbyggingselskap AS	Norge	100%	100%
Løkkeberg Eiend.utv AS	Norge	100%	100%
Lövgången Björk Holding AB	Sverige	100%	100%
Lövgången Bok Holding AB	Sverige	100%	100%
Lövgången Ek Holding AB	Sverige	100%	100%
Macularia Grön AB	Sverige	100%	100%
Macularia Gul AB	Sverige	100%	100%
Macularia Ost ek för	Sverige	100%	100%
Macularia Vit AB	Sverige	100%	100%
Manaslu Holding AB	Sverige	100%	100%
Manaslu Fastigheter AB	Sverige	100%	100%
Mölnor Holding Grön AB	Sverige	100%	100%
Mölnor Holding Gul AB	Sverige	100%	100%
Mölnor Holding Vit AB	Sverige	100%	100%
Mölnor Väst Ek för	Sverige	100%	100%
Nikosan Fastighets AB	Sverige	100%	100%
Nordbyjordet Panorama AS	Norge	100%	100%
Nordbyveien 74 AS	Norge	100%	100%
Nordr AS	Norge	100%	100%
Nordr Bay AS	Norge	100%	100%
Nordr Bolig AS	Norge	100%	100%
Nordr Norge AS	Norge	100%	100%
Nordr Norge Startup 2 AS	Norge	100%	100%
Nordr Norge Startup 3 AS	Norge	100%	100%
Nordr Norge Startup 4 AS	Norge	100%	100%
Nordr Norge Startup 5 AS	Norge	100%	100%
Nordr Næring AS	Norge	100%	100%
Nordr Midco AS	Norge	100%	100%
Origo Hovås nr 1 AB	Sverige	100%	100%
Origo Hovås nr 12 AB	Sverige	100%	100%
Palmeria Fastighet 1 AB	Sverige	100%	100%
Palmeria Fastighet 2 AB	Sverige	100%	100%
Palmeria Fastighet 3 AB	Sverige	100%	100%
Palmeria Fastighet 4 AB	Sverige	100%	100%
Palmeria Fastighet 5 AB	Sverige	100%	100%
Palmeria Holding 1 AB	Sverige	100%	100%
Palmeria Holding 2 AB	Sverige	100%	100%



Årsregnskap

Pandion Fastigheter AB	Sverige	100%	100%
Pandion Fastigheter Grön AB	Sverige	100%	100%
Pandion Fastigheter Gul AB	Sverige	100%	100%
Patagonicus Holding AB	Sverige	100%	100%
Pavo Holding Grön AB	Sverige	100%	100%
Pavo Holding Gul AB	Sverige	100%	100%
Pavo Holding Vit AB	Sverige	100%	100%
Pavo Ost ek för	Sverige	100%	100%
Pavo Syd ek för	Sverige	100%	100%
Pavo Väst ek för	Sverige	100%	100%
Polytelis Holding Grön AB	Sverige	100%	100%
Polytelis Holding Gul AB	Sverige	100%	100%
Polytelis Holding Vit AB	Sverige	100%	100%
RC Kultur AB	Sverige	100%	100%
S Fanfar AB	Sverige	100%	100%
S-berg Bygg och Fastighet AB	Sverige	100%	100%
Serrator Education AB	Sverige	100%	100%
Serrator Office AB	Sverige	100%	100%
Serrator Rental AB	Sverige	100%	100%
Sidebygget Barnehage AS	Norge	100%	100%
Sidebygget Næring AS	Norge	100%	100%
Sidebygget Varmesentral AS	Norge	100%	100%
Sjølyststranda Parkering AS	Norge	100%	100%
Ski Boligutvikling AS	Norge	100%	100%
Sorgenfri Utbyggingselskap AS	Norge	100%	100%
Sornia Grön Holding AB	Sverige	100%	100%
Sornia Gul Holding AB	Sverige	100%	100%
Sornia Nord ek för	Sverige	100%	100%
Sornia Ost ek för	Sverige	100%	100%
Sornia Syd ek för	Sverige	100%	100%
Sornia Vit Holding AB	Sverige	100%	100%
Stad På Vatten AB	Sverige	100%	100%
Stanstad Fastighet A1 AB	Sverige	100%	100%
Stanstad Fastighet A2 AB	Sverige	100%	100%
Stanstad Fastighet B1 AB	Sverige	100%	100%
Stanstad Fastighet B2 AB	Sverige	100%	100%
Stanstad Fastighet BC AB	Sverige	100%	100%
Stanstad Fastighet C1 AB	Sverige	100%	100%
Stanstad Fastighet C2 AB	Sverige	100%	100%
Stanstad Fastighet C3 AB	Sverige	100%	100%
Stanstad Fastighet C4 AB	Sverige	100%	100%
Stanstad Fastighet C5 AB	Sverige	100%	100%
Starbo AS	Norge	100%	100%
Stav Panorama AS	Norge	100%	100%
Steinan Nedre Utbygging AS	Norge	100%	100%
Stelleri Grön Holding AB	Sverige	100%	100%
Stelleri Gul Fastighet 3 AB	Sverige	100%	100%
Stelleri Gul Fastighet 4 AB	Sverige	100%	100%
Stelleri Gul Holding AB	Sverige	100%	100%
Stelleri Vit Fastighet 2 AB	Sverige	100%	100%
Stelleri Vit Fastighet 5 AB	Sverige	100%	100%
Stelleri Vit Holding AB	Sverige	100%	100%



Nordr Holding

Striata 1 Holding AB	Sverige	100%	100%
Striata 2 Holding AB	Sverige	100%	100%
Striata 3 Holding AB	Sverige	100%	100%
Striata A Holding AB	Sverige	100%	100%
Striata Fastighet 1 AB	Sverige	100%	100%
Striata Fastighet 10 AB	Sverige	100%	100%
Striata Fastighet 11 AB	Sverige	100%	100%
Striata Fastighet 12 AB	Sverige	100%	100%
Striata Fastighet 13 AB	Sverige	100%	100%
Striata Fastighet 14 AB	Sverige	100%	100%
Striata Fastighet 15 AB	Sverige	100%	100%
Striata Fastighet 16 AB	Sverige	100%	100%
Striata Fastighet 2 AB	Sverige	100%	100%
Striata Fastighet 3 AB	Sverige	100%	100%
Striata Fastighet 4 AB	Sverige	100%	100%
Striata Fastighet 5 AB	Sverige	100%	100%
Striata Fastighet 6 AB	Sverige	100%	100%
Striata Fastighet 7 AB	Sverige	100%	100%
Striata Fastighet 8 AB	Sverige	100%	100%
Striata Fastighet 9 AB	Sverige	100%	100%
Striata Utveckling AB	Sverige	100%	100%
Sjølyst AS	Norge	100%	100%
Taby Fastighet 1 AB	Sverige	100%	100%
Taby Fastighet 2 AB	Sverige	100%	100%
Tetra Laval Real Estate Värmeväxlaren 14 AB	Sverige	100%	100%
Tomtebodå Fastighets AB	Sverige	100%	100%
Tunveien Rekkehus AS	Norge	100%	100%
Vassøy Utvikling AS	Norge	100%	100%
VeiBo Bygg AB	Sverige	100%	100%
VeiBo Group AB	Sverige	100%	100%
Veidekke Fastighetsutveckling AB	Sverige	100%	100%
Veidekke Villatomter AB	Sverige	100%	100%
Vesterelva Eiendom AS	Norge	100%	100%
Vinellus Brun AB	Sverige	100%	100%
Vinellus Grön Holding AB	Sverige	100%	100%
Vinellus Grå AB	Sverige	100%	100%
Vinellus Holding Blå AB	Sverige	100%	100%
Vinellus Svart AB	Sverige	100%	100%
Vinellus Vit Holding AB	Sverige	100%	100%
Västerled Fastigheter AB	Sverige	100%	100%
Vår och sommar fastigheter AB	Sverige	100%	100%
Åsheim Newco AS	Norge	100%	100%

Nordr inngikk i 2021 en juridisk bindende avtale hvor eierskapet på en portefølje med fem eiendommer fordelt på seks selskap ble overført til DnB Livsforsikring. Samtidig inngikk partene en avtale om opsjon på å kjøpe eiendommene tilbake i løpet av en periode på 8 år fra 2021. Porteføljen er derfor ikke fraregnet da risiko og kontroll ikke anses overført. Dette gjelder følgende selskap:

- Auris Næringsbygg AS
- Grenseveien 97 Næring AS
- Lilleby B5 Newco AS
- Mølleneset AS
- Nedre Skøyen Vei Newco AS
- Steinan Nedre Newco AS



Årsregnskap

NOTE 15 INVESTERINGER I TKS OG FKV

Beløp i tusen kroner	Forretningskontor	Eierandel	Regnskapsført		Utbytte/ utdelinger	Regnskapsført verdi per 31.12.2021
			verdi per 1.1.2021	Andel av resultat		
Tilknyttede selskap:						
Oсло Logistikkpark Gardermoen AS	Norge	33,0%	74 734	-87	7 000	290 084
Nye Straume Sjøfront AS	Norge	33,0%	23 342	351	630	3 527
RLV Utvikling AS konsern	Norge	25,0%	6 772	228	0	0
Rosenborg Utvikling AS	Norge	35,0%	-1 017	1 062	0	0
Solhøgda Eiendom AS	Norge	40,0%	2 651	533	2 015	5 199
Straumehagen Eiendomsutv. AS	Norge	33,0%	-19 325	-3	0	1 069
NVB Beckomberga KB	Sverige	33,0%	0	0	0	281
Trygga Brf	Sverige	33,0%	9 745	0	0	10
Bergsspiran	Sverige	33,0%	74 976	0	0	-42
Sum tilknyttede selskap			171 878	2 085	9 645	300 129

Beløp i tusen kroner	Forretningskontor	Eierandel	Regnskapsført		Utbytte/ utdelinger	Regnskapsført verdi per 31.12.2021
			verdi per 1.1.2021	Resultat 2021		
Felleskontrollerte foretak:						
Bergs Maskinhall	Norge	50,0%	-2 160	174	0	-1 986
Borgen Utvikling Bolig AS	Norge	50,0%	3 548	10	0	3 558
Bruelandsbyen AS	Norge	50,0%	4 077	-42	82	4 118
Coates Kvartalet AS	Norge	50,0%	7	-7	0	0
Dla Utvikling AS	Norge	50,0%	1 887	7 945	0	833
Finnes Villa AS	Norge	50,0%	-1 413	-495	0	-1 907
Frøyhagen Bolig AS	Norge	50,0%	332	-11	0	320
Holtekjæråsen AS	Norge	50,0%	1 175	-7	0	1 167
Horneberg Utbyggingsselskap AS	Norge	50,0%	366	-15	0	351
Jernbaneveien 30 AS	Norge	50,0%	524	-33	0	492
Jutvika Utbygging AS	Norge	50,0%	10 717	-96	1 040	13 720
Kirketorget Næring AS	Norge	50,0%	2 995	-72	0	2 923
Kjeller Stor Gård AS	Norge	50,0%	-224	-38	0	-261
Kvartal 33 AS	Norge	50,0%	3 986	12 096	0	3 332
Lerum Brygge AS	Norge	46,0%	19 124	5 830	0	24 954
Lerum Brygge Næring AS	Norge	46,0%	0	-6	0	-6
Lilleby Eiendom AS	Norge	50,0%	176 533	7 258	-16 000	158 660
Lillehjørnet AS	Norge	50,0%	-52	-742	0	-794
Lurahammaren Bolig AS	Norge	50,0%	16 466	797	353	17 617
Lørenvangen 25 AS	Norge	50,0%	0	299	0	524
Lørenvangen Utvikling AS	Norge	50,0%	197 283	34 341	-140 000	91 400
M17 Hjemmel AS	Norge	50,0%	-6	-14	0	-20
M17 Utvikling AS	Norge	50,0%	136 905	169 113	0	306 015
Middelthuset Næring AS	Norge	50,0%	-303	-426	0	-729
Peter Møllers 8-14 vei AS	Norge	50,0%	16 077	14 354	323	34 452
Portalen Boliger AS	Norge	50,0%	560	-218	0	341
Ranheim Utvikling AS	Norge	50,0%	57 422	-238	-2	57 182
Raubekkgata 13 AS	Norge	50,0%	10 384	-657	4 334	14 061
Raubekkgata Eiendom AS	Norge	50,0%	14 865	416	-13 000	2 281



Nordr Holding

Ringeriksveien 2012 DIS	Norge	49,0%	10 267	16 232	-26 499	0
Sinsenveien Utvikling AS	Norge	50,0%	10 463	-364	7 738	7 215
Sjetnan Nedre AS	Norge	50,0%	-848	13 935	0	2 590
Sjetnan Nedre B7/B8 AS	Norge	50,0%	1 983	741	-2 208	0
Sorgenfri Utbyggingsselskap AS	Norge	50,0%	71 981	-5 700	0	0
Sorgenfri Nærbyen Boligsalg AS	Norge	50,0%	9 640	-79	-13 837	-4 276
Sorgenfri Nærbyen Utleiebolig AS	Norge	50,0%	5	6 783	0	0
Sorgenfri Nærbyen Parkering AS	Norge	50,0%	-50	-495	0	0
Stadionboligene Hamar AS	Norge	50,0%	359	-12	0	346
Stokkes Hage Utbygging AS	Norge	50,0%	7 859	-382	-4 000	3 478
Strandveitsikten AS	Norge	50,0%	29 583	-50	1 647	33 477
Straumesundet Bolig AS	Norge	50,0%	2 845	-621	299	2 923
Svankevigå AS	Norge	50,0%	31 772	99	2 228	34 099
Tromsø Bygg AS	Norge	50,0%	426	-15	0	411
Ulset Utvikling AS	Norge	50,0%	19 923	-40	0	19 883
V.I.T Bolig AS	Norge	50,0%	38 851	230	6 740	45 822
V.I.T. Eiendom AS	Norge	50,0%	30 893	33 562	-11 481	0
Veifor AS	Norge	50,0%	6 101	-16	0	6 085
Veitre AS	Norge	50,0%	415	-1	0	414
Ålesund Panorama AS	Norge	50,0%	13 655	-13 655	0	0
Åstorget Bolig AS	Norge	50,0%	410	-25	0	385
Hills Villastad KB	Sverige	50,0%	63 346	21 461	-19 490	65 318
Boostad Bostad Sverige AB	Sverige	50,0%	85 408	7 021	0	180 209
Convea AB	Sverige	50,0%	49 925	-201	-42 391	7 333
Nordr Kommersielt	Sverige	50,0%	10 812	-4 276	0	6 536
Eriksbergs Intressent AB	Sverige	50,0%	9	-9	0	0
Fastighetsaktiebolaget Postgården AB	Sverige	50,0%	6 869	-80	0	6 789
S Trumpet Holding AB	Sverige	50,0%	73 791	720	-73 088	1 424
Veianorg AB	Sverige	50,0%	30 228	2 961	0	33 189
Åkereds Trädgårdar AB	Sverige	50,0%	487	-955	0	-468
Nobos AB	Sverige	50,0%	0	-24	0	25
Sum felleskontrollerte foretak			1 278 486	326 262	-337 212	1 185 801



Årsregnskap

NOTE 16 TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE PARTER

Beløp i tusen kroner	2021	2020
Kjøp av tjenester		
Husleie mv. Snarøyveien 36 AS (eid av Norwegian Property ASA)	5 566	424
Salg av tjenester		
Honorarer til felleskontrollerte- og tilknyttede selskaper (prosjektledelse, forretningsførrel mv.)	33 086	9 176
Finansinntekt		
Renteinntekter fra felleskontrollerte- og tilknyttede selskaper	6 164	2 739
Fordringer		
Veibo Bygg AB	0	6
Hills Villastad KB	721	416
Boostad Bostad Sverige AB	20 515	21 914
Convea AB	17	771
Nordr Kommersiell AB	5 087	5 705
Eriksbergs Intressenter AB	13	1
Fastighetsaktiebolaget Postgården AB	5 360	27
S Trumpet Holding AB	448	524
Veianorg AB	39 199	1 557
Åkereds Trädgårdar AB	24 736	26 488
NVB Sköndalsbyggarna 2 KB	0	6 261
Nya Hovås AB	975	2 922

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

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

NOTE 17 HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Det har ikke vært noen vesentlige hendelser etter balansedagen.



NORDR

Regnskap for Nordre Holding AS



Resultatregnskap Nordr Holding AS

For perioden 1. januar - 31. desember

Beløp i tusen kroner	Note	2021	2020
Annen driftskostnad	5	-3 339	0
Sum driftskostnader		-3 339	0
Driftsresultat		-3 339	0
Annen renteinntekt		123	13
Resultat av finansposter		123	13
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 216	13
Skattekostnad på ordinært resultat	4	707	-3
Årsresultat		-2 508	10
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		-2 508	10
Sum overføringer	3	-2 508	10



Nordr Holding

Finansiell stilling Nordr Holding AS

Per 31. desember

Beløp i tusen kroner	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	5	707	0
Sum immaterielle eiendeler		707	0
Investeringer i datterselskap	2	2 399 500	2 399 500
Andre langsikrige fordringer		1 637	1 513
Sum finansielle anleggsmidler		2 401 137	2 401 014
Anleggsmidler		2 401 844	2 401 014
Omløpsmidler			
Fordringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	17 198	20 540
Sum omløpsmidler		17 198	20 540
Sum eiendeler		2 419 042	2 421 554
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	251	251
Overkurs	4	2 421 249	2 421 249
Sum innskutt egenkapital		2 421 500	2 421 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-2 498	10
Sum opptjent egenkapital		-2 498	10
Sum egenkapital		2 419 002	2 421 510
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	5	0	3
Annen kortsiktig gjeld		40	40
Sum kortsiktig gjeld		40	43
Sum egenkapital og gjeld		2 419 042	2 421 553

Fornebu, 27. mai 2022

Andreas Søvtedt Oulie
Styreleder

Tollef Svenkerud
Styremedlem

Bent Oustad
Styremedlem

Haavard Rønning
Styremedlem

Bjørn Henningsen
Styremedlem



Kontantstrømoppstilling Nordr Holding AS

For perioden 1. januar - 31. desember

Beløp i tusen kroner	Note	2021	2020
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		-3 216	13
Periodens betalte skatt	5	-3	0
Endringer i andre tidsavgrensede poster		-123	43
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-3 342	56
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter			
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak		0	-2 399 513
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer og lånefordringer		0	-1 513
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		0	-2 401 026
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter			
Emisjon		0	2 421 510
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		0	2 421 510
Sum netto endring i likvide midler (A+B+C)		-3 342	20 540
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-3 342	20 540
Likviditetsbeholdning per 01.01		20 540	0
Likviditetsbeholdning per 31.12		17 198	20 540



Nordr Holding

Noter til årsregnskap

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

NOTE 1 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet, som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

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

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

Investering i andre selskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investering i andre selskaper. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse,

eller når det gis konsernbidrag til datterselskaper. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt.

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

Fordringer

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

Skatt

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

NOTE 2 INVESTERINGER I AKSJER

Beløp i tusen kroner	Forretningskontor	Eierandel	Anskaffelseskost	Balanseført	Resultat i 2021	EK pr.
Nordr Midco AS	Oslo	100%	2 399 500	2 399 540	0	2 399 540
Sum			2 399 500	2 399 540	0	2 399 540

Styret har ikke identifisert noen nedskrivingsindikator på selskapets investeringer i datterselskapene og investeringen er dermed bokført til kostpris pr. 31.12.2021.



Årsregnskap

NOTE 3 AKSJONÆRER

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

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

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

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

NOTE 4 EGENKAPITAL

Beløp i tusen kroner	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1.2021	251	2 421 249	10	2 421 510
Årets resultat	0	0	-2 508	-2 508
Egenkapital 31.12.2021	251	2 421 249	-2 498	2 419 002

NOTE 5 SKATT

Beløp i tusen kroner	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	3
Endring i utsatt skattefordel	-707	0
Skattekostnad ordinært resultat	-707	3

Beløp i tusen kroner	2021	2020
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-3 216	13
Permanente forskjeller	0	0
Skattepliktig inntekt	-3 216	13

Beløp i tusen kroner	2021	2020
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	3
Sum betaltbar skatt i balansen	0	3



Nordr Holding

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

Beløp i tusen kroner	2021	2020	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-3 216	0	3 216
Grunnlag for utsatt skattefordel	-3 216	0	3 216
<hr/>			
Utsatt skattefordel (22 %)	-707	0	707

NOTE 6 - LØNNSKOSTNADER MV.

Selskaper har i hverken 2021 eller 2020 hatt lønnskostnader eller kostnader til daglig leder eller styremedlemmer.

Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har heller ikke opprettet pensjonsordning.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr 375 tusen. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 0. Beløpene er inkl/eksl merverdiavgift.

NOTE 7 - BANKINNSKUDD

Selskapet har ingen bundne midler.



Revisjonsberetning

Her legges sidene fra revisjonsberetningen inn som utklipp/bilde



Nordr Holding AS