



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 529 676
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NORDR BOLIG AS
Forretningsadresse: Snarøyveien 36
1364 FORNEBU

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Pål Magnus Aglen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.08.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 09.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	8	1 043 010 229	567 949 516
Annen driftsinntekt		10 000	
Sum inntekter	8	1 043 020 229	567 949 516
Kostnader			
Varekostnad	6	828 321 784	434 837 510
Annen driftskostnad	2, 6	6 148 368	2 766 873
Sum kostnader		834 470 152	437 604 383
Driftsresultat		208 550 077	130 345 134
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		130 454	365 265
Sum finansinntekter		130 454	365 265
Rentekostnad til foretak i samme konsern		7 839	
Annen rentekostnad		83 946	88 682
Annen finanskostnad		34 424 523	14 542 252
Sum finanskostnader		34 516 307	14 630 934
Netto finans		-34 385 853	-14 265 669
Ordinært resultat før skattekostnad		174 164 223	116 079 465
Skattekostnad på ordinært resultat	7	38 316 151	25 536 979
Ordinært resultat etter skattekostnad		135 848 072	90 542 486
Årsresultat		135 848 072	90 542 486
Årsresultat etter minoritetsinteresser		135 848 072	90 542 486
Totalresultat		135 848 072	90 542 486
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		135 848 072	90 542 486



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum overføringer og disponeringer		135 848 072	90 542 486



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7		
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	12		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	5, 6, 12	268 273 868	530 375 128
Fordringer			
Kundefordringer	6	1 289 710 007	620 290 000
Andre kortsiktige fordringer			710 000
Sum fordringer		1 289 710 007	621 000 000
Sum omløpsmidler		1 557 983 875	1 151 375 128
SUM EIENDELER		1 557 983 875	1 151 375 128
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 4	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	4	30 000 000	30 000 000
Sum innskutt egenkapital		31 000 000	31 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	122 656 665	101 572 599
Udekket tap	4		
Sum opptjent egenkapital		122 656 665	101 572 599



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum egenkapital		153 656 665	132 572 599
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	21 804 894	37 113 360
Sum avsetninger for forpliktelser		21 804 894	37 113 360
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		21 804 894	37 113 360
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6	17 266 410	17 419 823
Betalbar skatt	7	20 329 140	
Kortsiktig konserngjeld	4, 6, 10	562 124 879	448 362 601
Annen kortsiktig gjeld	9	782 801 886	515 906 745
Sum kortsiktig gjeld		1 382 522 316	981 689 169
Sum gjeld		1 404 327 210	1 018 802 529
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 557 983 875	1 151 375 128



Til generalforsamlingen i Nordr Bolig AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Nordr Bolig AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

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

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

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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 Bolig AS



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 26. august 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Fraurud
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Fraurud, Thomas Haug	BANKID_MOBILE	2021-09-01 18:18


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.



 Legally signed by
Anders Holmlund
26.08.2021

 Legally signed by
Roar Nåvik
26.08.2021

 Legally signed by
Pål Magnus Aglen
27.08.2021

Årsregnskap

2020

Nordr Bolig AS

Org.nr.: 994 529 676



Nordr Bolig AS Årsberetning for 2020

Legally signed by
Anders Holmlund
26.08.2021

Legally signed by
Roar Nævik
26.08.2021

Legally signed by
Pål Magnus Aglen
27.08.2021

Virksomhetens art og hvor den drives

Selskapet har som hovedformål å drive eiendomsutvikling i Norge. Selskapets hovedkontor ligger i Bærum kommune. Virksomheten omfatter i hovedsak oppføring av boliger i egen regi, da utvikling av boliger i egen regi i hovedsak skjer i morselskapet Nordr Norge AS. Prosjektorganisasjonen er organisert i fire regioner: Storby Oslo, Storby Bergen, Storby Trondheim og Storby Stavanger.

Prosjektrelatert informasjon

Selskapet har i 2020 hatt produksjon/salg tilknyttet tre prosjekter, herunder fire byggetrinn bestående av til sammen 379 enheter. Prosjektene fordeler seg geografisk med ett prosjekt i Stavanger, ett prosjekt i Sandnes og ett prosjekt i Oslo. For byggetrinn i produksjon er det 70 enheter som ikke solgt.

Økonomi

I 2020 (2019) ble selskapets omsetning 1 043,0 (567,9) millioner kroner, og selskapet fikk et resultat før skattekostnad på 174,2 (116,1) millioner kroner. Selskapets driftsresultat ble 208,6 (130,3) millioner kroner. Resultatendringen skyldes svingninger i prosjektporteføljen. Samlet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i selskapet var 26,5 millioner kroner (-140,1), og fra finansieringsaktiviteter -26,5 millioner kroner (112,3). Økningen i kontantstrømmen fra operasjonelle aktiviteter skyldes økt produksjon og salg av boliger.

Redegjørelse om fortsatt drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning av fortsatt drift, og styret bekrefter at forutsetningen er til stede.

Redegjørelse om likestilling og arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte, men leier inn daglig leder, som er en mann. Styret består av fire menn. Det er verken iverksatt eller planlagt tiltak for å endre sammensetningen av menn og kvinner i selskapet eller styret. Selskapet har likevel en policy som tar sikte på at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn.

Forhold som kan påvirke det ytre miljø

Styret kjenner ikke til forhold ved virksomheten, som har betydelig forurensende effekt på det ytre miljø. Det er derfor heller ikke iverksatt spesielle tiltak for å forhindre eller redusere negative miljøvirkninger.

Redegjørelse om årsregnskapet

Etter styrets oppfatning gir fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter en rettvise oversikt over selskapets utvikling, resultatet og stillingen ved årsskiftet. Det har ikke inntruffet ekstraordinære forhold som har påvirket årets resultat. Det har heller ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av selskapets årsregnskap.

Redegjørelse om den fremtidige utviklingen

Nordr Bolig AS er byggherreselskapet for egenregiprojektene til morselskapet Nordr Norge AS. Aktiviteten vil variere avhengig av morselskapets aktivitetsnivå samt fordelingen mellom egenregiprojekter og prosjekter i samarbeid med andre.



Forskning og utvikling

Selskapet har ikke arbeidet med særskilte forsknings- og utviklingsarbeider.

Legally signed by
Anders Holmlund
26.08.2021

Legally signed by
Roar Nåvik
26.08.2021

Legally signed by
Pål Magnus Aglen
27.08.2021

Finansiell risiko

Selskapet har likvide midler og ingen rentebærende gjeld. Svingningene i rentenivået vil kun i liten grad påvirke selskapets inntjening. Eksponeringen mot endringer i valutakurser er liten da det alt vesentlige av inntekter og kostnader er i norske kroner

Markedsrisiko

Selskapets virksomhet er i all hovedsak knyttet til utvikling av boliger, og selskapet er således eksponert mot endringer i etterspørselen i dette markedet. Boligmarkedet påvirkes av flere forhold som endring i rentenivået, sysselsetting, realinntekt i husholdningen samt utviklingen i norsk, og til dels internasjonal økonomi.

Kredittrisiko

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

Likviditetsrisiko

Ledelsen anser likviditeten i selskapet som forsvarlig da selskapet er med i Nordr AS' konsernkontoordning og har således trekkrettigheter på selskapets samlede kassekreditt.

Hendelser etter balansedagen

Styret har vurdert den pågående situasjonen knyttet til Covid-19 og de virkninger dette har og potensielt kan få for selskapets drift, egenkapital og likviditet. Hittil har selskapet ikke blitt påvirket av den pågående pandemien, men det knytter seg noe usikkerhet til hvordan de langvarige effektene av Covid-19 vil påvirke utviklingen i selskapet. Per dato for avleggelse av årsregnskapet vurderer styret at forutsetningen om fortsatt drift kan legges til grunn. Styret følger utviklingen nøye og vurderer tiltak dersom slike blir nødvendig.

Oslo, 26.08.2021
Styret i Nordr Bolig AS

Roar Nåvik
styremedlem

Anders Holmlund
styremedlem

Pål Magnus Aglen
styreleder/daglig leder



Legally signed by
Anders Holmlund
26.08.2021

Legally signed by
Roar Nævik
26.08.2021


Legally signed by
Pål Magnus Aglen
27.08.2021


Nordr Bolig AS


Resultatregnskap

	Note	2020	2019
Driftsinntekter og driftskostnader			
Salgsinntekt	8	1 043 010 229	567 949 516
Annen driftsinntekt		10 000	0
Sum driftsinntekter	8	<u>1 043 020 229</u>	<u>567 949 516</u>
Varekostnad	6	828 321 784	434 837 510
Annen driftskostnad	2, 6	6 148 368	2 766 873
Sum driftskostnader		<u>834 470 152</u>	<u>437 604 383</u>
Driftsresultat		<u>208 550 077</u>	<u>130 345 134</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		130 454	365 265
Rentekostnad til foretak i samme konsern		7 839	0
Annen rentekostnad		83 946	88 682
Annen finanskostnad		34 424 523	14 542 252
Resultat av finansposter		<u>-34 385 853</u>	<u>-14 265 669</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>174 164 223</u>	<u>116 079 465</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	38 316 151	25 536 979
Årsresultat		<u>135 848 072</u>	<u>90 542 486</u>
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		<u>135 848 072</u>	<u>90 542 486</u>
Sum overføringer		<u>135 848 072</u>	<u>90 542 486</u>



 Legally signed by
Anders Holmlund
26.08.2021


 Legally signed by
Roar Nåvik
26.08.2021

 Legally signed by
Pål Magnus Aglen
27.08.2021


Nordr Bolig AS

Balanse


	Note	2020	2019
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Utviklingseiendommer	5, 6, 12	268 273 868	530 375 128
Fordringer			
Kundefordringer	6	1 289 710 007	620 290 000
Andre kortsiktige fordringer		0	710 000
Sum fordringer		<u>1 289 710 007</u>	<u>621 000 000</u>
Sum omløpsmidler		<u>1 557 983 875</u>	<u>1 151 375 128</u>
Sum eiendeler		<u>1 557 983 875</u>	<u>1 151 375 128</u>



Legally signed by
Anders Holmlund
26.08.2021



Legally signed by
Roar Nåvik
26.08.2021



Legally signed by
Pål Magnus Aglen
27.08.2021

Nordr Bolig AS**Balanse**

	Note	2020	2019
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	3, 4	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	4	30 000 000	30 000 000
Sum innskutt egenkapital		<u>31 000 000</u>	<u>31 000 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	4	122 656 665	101 572 599
Sum opptjent egenkapital		<u>122 656 665</u>	<u>101 572 599</u>
Sum egenkapital		<u>153 656 665</u>	<u>132 572 599</u>
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	7	21 804 894	37 113 360
Sum avsetning for forpliktelser		<u>21 804 894</u>	<u>37 113 360</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	6	17 266 410	17 419 823
Betalbar skatt	7	20 329 140	0
Konserngjeld	4, 6	148 787 939	8 121 886
Konsernkonto mellomværende	10	413 336 940	440 240 715
Annen kortsiktig gjeld	9	782 801 886	515 906 745
Sum kortsiktig gjeld		<u>1 382 522 316</u>	<u>981 689 169</u>
Sum gjeld		<u>1 404 327 210</u>	<u>1 018 802 529</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>1 557 983 875</u>	<u>1 151 375 128</u>

Oslo, 26.08.2021
Styret i Nordr Bolig AS

Roar Nåvik
styremedlem

Anders Holmlund
styremedlem

Pål Magnus Aglen
styreleder/daglig leder



Nordr Bolig AS

Kontantstrømpoppstilling

Legally signed by
Anders Holmlund
26.08.2021

Legally signed by
Roar Nåvik
26.08.2021

Legally signed by
Pål Magnus Aglen
27.08.2021

	2020	2019
KONTANTSTRØMFRAOPERASJONELLE AKTIVITETER		
Resultat før skattekostnad	174 164 224	116 079 464
Periodens betalt skatt	-926 124	-953 417
Endring i beholdningsverdi utviklingsprosjekter	262 101 260	-298 615 029
Endringer i kundefordringer	-669 420 008	-378 483 794
Endringer i leverandørgjeld	-153 413	17 131 126
Endringer i andre tidsavgrensede poster	260 701 589	404 743 114
(A) NETTOKONTANTSTRØM FRAOPERASJONELLE AKTIVITETER	26 467 528	-140 098 536
INVESTERINGSAKTIVITETER		
(B) NETTO KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER	0	0
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER		
Inn-/utbetaling forskudd fra kunder	6 903 552	45 790 000
Inn-/utbetaling mellomværende i konsernkonto*	-25 249 177	141 719 465
Inn-/utbetaling av konsernbidrag	-8 121 886	-75 191 352
(C) NETTO KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER	-26 467 528	112 318 114
SUM NETTO ENDRING I LIKVIDE MIDLER (A+B+C)	0	-27 780 422
Likviditetsbeholdning per 01.01.	0	27 780 422
Likviditetsbeholdning per 31.12.	0	0

* Som følge av prinsippendring som nevnt i prinsippnote er endring i konsernkonto fra 2018 til 2019 reklassifisert fra endring gjeld til kredittinstitusjon til endring mellomværende i konsernkonto.



Nordr Bolig AS

Noter til årsregnskapet for 2020

Legally signed by
Anders Holmlund
26.08.2021

Legally signed by
Roar Nævik
26.08.2021

Legally signed by
Pål Magnus Aglen
27.08.2021

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for øvrige selskap.

Inntektsføring/beholdningsføring

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

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.

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.

Kontantstrøm

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


Prinsippendring


Selskapets bankkonto som er tilknyttet konsernkontoordning der hovedkonto eies av Nordr AS klassifiseres som kortsiktig konsernmellomværende. Inngående balanse er reklassifisert for å reflektere at konsernkonto er mellomværende med eier av hovedkonto.




Nordr Bolig AS

Noter til årsregnskapet for 2020

 Legally signed by
Anders Holmlund
26.08.2021

 Legally signed by
Roar Nævik
26.08.2021

 Legally signed by
Pål Magnus Aglen
27.08.2021

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, mv.

Det er ingen ansatte i selskapet.

Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2020 utgjør kr. 9 940 inkl. mva. Det er ikke kostnadsført honorar for andre tjenester fra revisor.

Note 3 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Nordr Bolig AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	1 000,0	1 000 000
Sum	1 000		1 000 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Nordr Norge AS	1 000	100,0	100,0

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt EK	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 1. januar 2020	1 000 000	30 000 000	101 572 599	132 572 599
Årets resultat	0	0	135 848 072	135 848 072
Avgitt konsernbidrag netto	0	0	-114 764 007	-114 764 007
Egenkapital 31. desember 2020	1 000 000	30 000 000	122 656 664	153 656 664



Nordr Bolig AS

Noter til årsregnskapet for 2020

Legally signed by
Anders Holmlund
26.08.2021

Legally signed by
Roar Nævik
26.08.2021

Legally signed by
Pål Magnus Aglen
27.08.2021

Note 5 Utviklingseiendommer

Beholdningsførte verdier fordeler seg som følger per region:

	Storby Oslo		Storby Stavanger		Sum	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Utvikling bolig	32 838 219	371 595 160	270 260 715	174 941 443	303 098 934	546 536 603
Utvikling næring	133 832	0	62 406	0	196 238	0
Utvikling finans	-33 825 353	-16 948 727	-1 195 951	787 252	-35 021 304	-16 161 475
Sum	-853 302	354 646 433	269 127 170	175 728 695	268 273 868	530 375 128

Selskapets morselskap Nordr Norge AS har hjemmel til tomtene tilknyttet prosjektet Nyegaardskvartalet (gnr. 77, bnr. 119 i Oslo kommune), Rovik Brygge (gnr. 38, bnr. 121 i Sandnes kommune) og Sølyst (gnr. 51, bnr. 1024 i Stavanger kommune) for andel tomt som ikke er overlevert per 31.12.

Note 6 Transaksjoner og mellomværende nærstående

Transaksjoner med nærstående parter	2020	2019
Kjøp av entreprenørtjenester fra konsernselskap*	204 152 939	416 621 692
Kjøp av utviklingseiendommer fra morselskap	100 000 000	204 000 000
Kjøp av administrative tjenester fra morselskap	12 017 433	4 905 120
Sum	316 170 372	625 526 812

* For kjøp av entreprenørtjenester utgjør dette kjøp i perioden 01.01.2020 til og med 31.08.2020 hvor Nordr Bolig AS inngikk i konsern med entreprenør.

Fordringer på nærstående:

	2020	2019
Kundefordringer	0	213 446
Sum	0	213 446

Gjeld til nærstående:

	2020	2019
Leverandørgjeld	5 301	14 107 904
Kortsiktig gjeld søsterselskap	1 654 598	0
Gjeld konsernbidrag	147 133 341	8 121 886
Sum	148 793 240	22 229 790

Mellomværende er ikke renteberegnet i 2020 eller 2019.



Nordr Bolig AS

Noter til årsregnskapet for 2020

Legally signed by
Anders Holmlund
26.08.2021

Legally signed by
Roar Nævik
26.08.2021

Legally signed by
Pål Magnus Aglen
27.08.2021

Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	52 698 493	2 652 354
Endring i utsatt skatt	-14 382 342	22 884 625
Skattekostnad ordinært resultat	38 316 151	25 536 979
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	174 164 223	116 079 465
Permanente forskjeller	103	-2 290
Endring i midlertidige forskjeller	80 650 118	-108 230 757
Avgitt konsernbidrag	-147 133 341	-7 846 418
Avskåret rentefradrag	-15 275 838	4 209 736
Skattepliktig inntekt	92 405 265	4 209 736
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	52 698 475	1 726 212
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-32 369 335	-1 726 212
Sum betalbar skatt i balansen	20 329 140	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	174 164 223	116 079 465
Beregnet skatt av resultat før skatt	38 316 129	25 537 482
Skatteeffekt av permanente forskjeller	23	-504
Sum	38 316 152	25 536 978
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

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

	2020	2019	Endring
Varebeholdning	-1 177 507 200	-435 548 706	741 958 494
Fordringer	1 287 113 068	620 290 000	-666 823 068
Avsetninger mv	-10 492 795	-4 978 103	5 514 692
Sum	99 113 073	179 763 191	80 650 118
Avskåret rentefradrag	0	-15 275 838	-15 275 838
Grunnlag for utsatt skatt	99 113 073	164 487 353	65 374 280
Utsatt skatt (22 %)	21 804 876	36 187 218	14 382 342

Forskjell mellom beregnet utsatt skatt i 2019-kolonnen og bokført utsatt skatt, skyldes forskjell mellom fjorårets årsregnskap og skattemelding.



Nordr Bolig AS

Noter til årsregnskapet for 2020

Legally signed by
Anders Holmlund
26.08.2021

Legally signed by
Roar Nåvik
26.08.2021

Legally signed by
Pål Magnus Aglen
27.08.2021

Note 8 - Salgsinntekter per region

Selskapet har ulike boligprosjekter i flere kommuner, og årets salg fordeler seg på følgende regioner:

Region	2020	2019
Storby Oslo	802 998 672	540 827 249
Storby Stavanger	240 011 557	7 935 000
Storby Trondheim	0	19 187 267
Sum	1 043 010 229	567 949 516

Note 9 - Annen kortsiktig gjeld

I regnskapslinjen Annen kortsiktig gjeld inngår påløpte, ikke-fakturerte, entreprenørkostnader per 31.12.2020 med kr 662 106 392. Per 31.12.2019 var beløpet kr 409 167 617.

I regnskapslinjen Annen kortsiktig gjeld inngår også forskudd fra kunder tilknyttet prosjektet Nyegaardkvartalet (Storby Oslo) per 31.12.2020 er kr 108 656 052 (kr. 101 752 500 per 31.12.2019).

Note 10 - Konsernkonto

Selskapet er tilknyttet konsernkontosystem sammen med øvrige konsernselskaper og hefter solidarisk for ethvert mellomværende i konsernkontoordningen og de sikkerheter som er stilt hos eier av hovedkonto (Nordr AS). DNB Bank ASA har førsteprioritets pant i alle positive mellomværender i konsernkontoordningen. Se årsregnskapet til Nordr AS for ytterligere informasjon.

Selskapets mellomværende knyttet til konsernkontoordningen per 31.12.2020 er kr -413 336 940 (per 31.12.2019 kr -440 240 715).

Note 11 - Konsernregnskap

Nordr Holding AS, Snarøyveien 36 - 1364 Fornebu, utarbeider konsernregnskap hvor Nordr Bolig AS inngår.



Nordr Bolig AS

Noter til årsregnskapet for 2020

Legally signed by
Anders Holmlund
26.08.2021

Legally signed by
Roar Nævik
26.08.2021

Legally signed by
Pål Magnus Aglen
27.08.2021

Note 12 - Pantstillelser

For gjeld i Nordr AS er det registrert pant med beløp på kr 7 740 000 000 for selskapets eiendommer. Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet per 31.12.2020 er kr. 268 273 868. Bokført beløp inkluderer også bygge- og utviklingskostnader. Selskapet er medgarantist for gjeld til finansinstitusjon i morselskap Nordr AS. Det er knyttet lånebetingelser til gjeld der selskapet er medgarantist.

Det vises til note i årsregnskap for Nordr AS for opplysninger om gjeld, sikkerhetsstillelser og lånebetingelser.

Note 13 - Garantier og forskudd fra kunder

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

Prosjekt	Garantitype	Region	31.12.2020	31.12.2019
Sjøpanorama	§ 12	Storby Stavanger	0	9 288 150
Marienfryd	§ 12	Storby Oslo	13 587 500	16 668 568
Bjørklundgården	§ 12	Storby Oslo	2 554 000	6 275 500
Blussuvoll Allé	§ 12	Storby Trondheim	21 983 000	21 983 000
Brueland Gård	§ 12	Storby Stavanger	7 885 500	7 885 500
Grenselunden	§ 12	Storby Oslo	13 382 950	8 029 770
Nyegaardskvartalet	§ 47	Storby Oslo	157 896 757	157 896 757
Nyegaardskvartalet	§ 12	Storby Oslo	47 369 027	47 369 027
Sølyst	§ 12	Storby Stavanger	5 203 851	4 558 500
Rovik Brygge	§ 12	Storby Stavanger	13 239 000	0
Sum			283 101 585	279 954 772

Selskapet har også stilt garanti overfor Sandnes kommune i forbindelse med prosjektet Rovik Brygge (Storby Stavanger) tilsvarende kr 3 000 000 per 31.12.2020.

Note 14 - Hendelser etter balansedagen

Styret har vurdert den pågående situasjonen knyttet til Covid-19 og de virkninger dette har og potensielt kan få for selskapets drift, egenkapital og likviditet.

Hittil har selskapet ikke blitt påvirket av den pågående pandemien, men det knytter seg noe usikkerhet til hvordan de langvarige effektene av Covid-19 vil påvirke utviklingen i selskapet. Per dato for avleggelse av årsregnskapet vurderer styret at forutsetningen om fortsatt drift kan legges til grunn. Styret følger utviklingen nøye og vurderer tiltak dersom slike blir nødvendig.