



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	923 038 000
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	NORDR 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, 21.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	4	14 952 000	3 843 000
Annen driftskostnad	4, 9	26 991 000	10 409 000
Sum kostnader		41 943 000	14 252 000
Driftsresultat		-41 943 000	-14 252 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 636 000	18 181 000
Annen finansinntekt		30 463 000	51 197 000
Sum finansinntekter		54 099 000	69 378 000
Annen rentekostnad		49 395 000	55 151 000
Annen finanskostnad		29 779 000	0
Sum finanskostnader		79 174 000	55 151 000
Netto finans		-25 075 000	14 227 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-67 018 000	-25 000
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-21 360 000	
Ordinært resultat etter skattekostnad		-45 658 000	-25 000
Årsresultat		-45 658 000	-25 000
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		-45 658 000	-25 000
Sum overføringer og disponeringer		-45 658 000	-25 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	21 361 000	0
Sum immaterielle eiendeler		21 361 000	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		2 311 750 000	3 333 421 000
Lån til foretak i samme konsern	5,9	11 909 000	0
Andre langsiktige fordringer	5	1 851 000	30 000
Sum finansielle anleggsmidler		2 325 510 000	3 333 451 000
Sum anleggsmidler		2 346 871 000	3 333 451 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		240 000	830 000
Andre kortsiktige fordringer	5	1 260 000	
Konsernfordringer	9	246 763 000	1 939 039 000
Sum fordringer		248 263 000	1 939 869 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	168 940 000	2 063 016 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		168 940 000	2 063 016 000
Sum omløpsmidler		417 203 000	4 002 885 000
SUM EIENDELER		2 764 074 000	7 336 336 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Selskapskapital	2	90 000	90 000
Overkurs	3	2 398 941 000	2 398 941 000
Sum innskutt egenkapital		2 399 031 000	2 399 031 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	-45 682 000	-25 000
Sum opptjent egenkapital		-45 682 000	-25 000
Sum egenkapital		2 353 349 000	2 399 006 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser		4 219 000	
Sum avsetninger for forpliktelser		4 219 000	
Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lånekapital	9	400 000 000	
Øvrig langsiktig gjeld			4 171 022 000
Sum annen langsiktig gjeld		400 000 000	4 171 022 000
Sum langsiktig gjeld		404 219 000	4 171 022 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			751 195 000
Leverandørgjeld		518 000	-3 000
Skyldige offentlige avgifter		625 000	
Annen kortsiktig gjeld		5 364 000	15 116 000
Sum kortsiktig gjeld		6 507 000	766 308 000
Sum gjeld		410 726 000	4 937 330 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 764 075 000	7 336 336 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter	3	3 799 582 000	1 633 259 000
Øvrige inntekter		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		182 320 000	68 647 000
Sum kostnader		3 873 887 000	1 719 114 000
Driftsresultat		-38 155 000	-13 445 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Resultatandel fra TS og FKV	15	328 493 000	119 499 000
Annen renteinntekt	16	27 517 000	4 863 000
Andre finansinntekter	11	-279 000	31 163 000
Sum finansinntekter		355 731 000	155 525 000
Annen rentekostnad	16	83 217 000	37 296 000
Andre finanskostnader	11	19 023 000	21 928 000
Sum finanskostnader		102 240 000	59 224 000
Netto finans		253 491 000	96 301 000
Ordinært resultat før skattekostnad		215 336 000	82 856 000
Skattekostnad på ordinært resultat	12	-35 991 000	11 171 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		251 327 000	71 685 000
Årsresultat		251 327 000	71 685 000
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til/fra annen egenkapital		251 327 000	71 685 000
Sum overføringer og disponeringer		251 327 000	71 685 000



Konsernets resultatregnskap

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



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	12	32 714 000	14 615 000
Sum immaterielle eiendeler		32 714 000	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
Fordringer på konsernselskap	16	11 909 000	0
Andre anleggsmidler	8	409 914 000	100 692 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 907 752 000	1 489 195 000
Sum anleggsmidler		1 994 875 000	1 531 607 000
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	937 539 000	956 734 000
Sum fordringer		1 495 510 000	2 454 383 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	1 001 609 000	924 258 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 001 609 000	924 258 000
Sum omløpsmidler		7 154 943 000	8 541 118 000
SUM EIENDELER		9 149 818 000	10 072 725 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Innskutt kapital	10	2 399 031 000	2 399 031 000
Sum innskutt egenkapital		2 399 031 000	2 399 031 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		235 650 000	91 336 000
Sum opptjent egenkapital		235 650 000	91 336 000
Sum egenkapital		2 634 681 000	2 490 367 000
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	0	49 813 000
Annen kortsiktig gjeld		1 001 563 000	968 604 000
Sum kortsiktig gjeld		1 974 606 000	2 993 426 000
Sum gjeld		6 515 137 000	7 582 359 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 149 818 000	10 072 726 000



Til generalforsamlingen i Nordr AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Nordr 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 og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 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. Betyggende 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)

(2)



 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

ÅRSRAPPORT



Mølleneset, Bergen

Antall enheter: 67

Salgsstart: Q4 2021

Innflytting: Q1 2024



Innhold

Del 1 – Introduksjon

Vi er Nordr.....	4
Året oppsummert.....	6
Kommentar fra konsernsjef.....	8
Klimarisiko -TCFD.....	10

Del 2 – Forretningsbeskrivelse

Visjon.....	11
Tømtetank.....	12
Fokus på Norge.....	13
Fokus på Sverige.....	14
Kapitalstruktur og finansiering.....	15
Eierstyring og selskapsledelse.....	19

Del 3 – Bærekraftsrapportering

Bærekraft i Nordr.....	27
Organisering av bærekraftsarbeidet.....	28
Interessentdialog.....	31
EJ-taxonomier.....	32
Bærekraftsmålene.....	34
Vesentlige temaer.....	35
GRI-indeks.....	58

Del 4 – Årsregnskap konsern

Styrets beretning.....	64
Resultatoppstilling.....	71
Balanse.....	72
Endringer i egerkapital.....	73
Kortartstrømoppstilling.....	74
Noter til regnskapet.....	75

Del 5 – Årsregnskap Nordr AS

Resultatoppstilling.....	99
Balanse.....	100
Kortartstrømoppstilling.....	102
Noter til regnskapet.....	103

Revisors beretning.....	109
-------------------------	-----

Adresser og kontaktinformasjon.....	113
-------------------------------------	-----



NORDR

Vi er Nordr

Nodr utvikler boliger, nabolag og næringseiendommer i både Norge og Sverige. Stockholm, Gøteborg, Malmø, Oslo, Bergen, Trondheim og Stavanger er noen av byene der vi har hatt mulighet til å sette vårt preg gjennom å bygge bærekraftige boliger med beliggenhet og kvaliteter som kundene etterspør. I dag er vi 180 ansatte som forvalter 31 prosjekter med 3 207 enheter under bygging og en solid portefølje bestående av 133 prosjekter med 16 353 boliger under utvikling.

De aller fleste nystartede virksomheter starter fra bunnen av og bruker lang tid både på å finne sin egen personlighet og posisjon i markedet. Slik er det ikke for oss. Vi ble etablert som Veidekke Eiendom og har siden 1990-tallet utviklet og bygget ti-tusentalls boliger i Sverige og Norge.

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

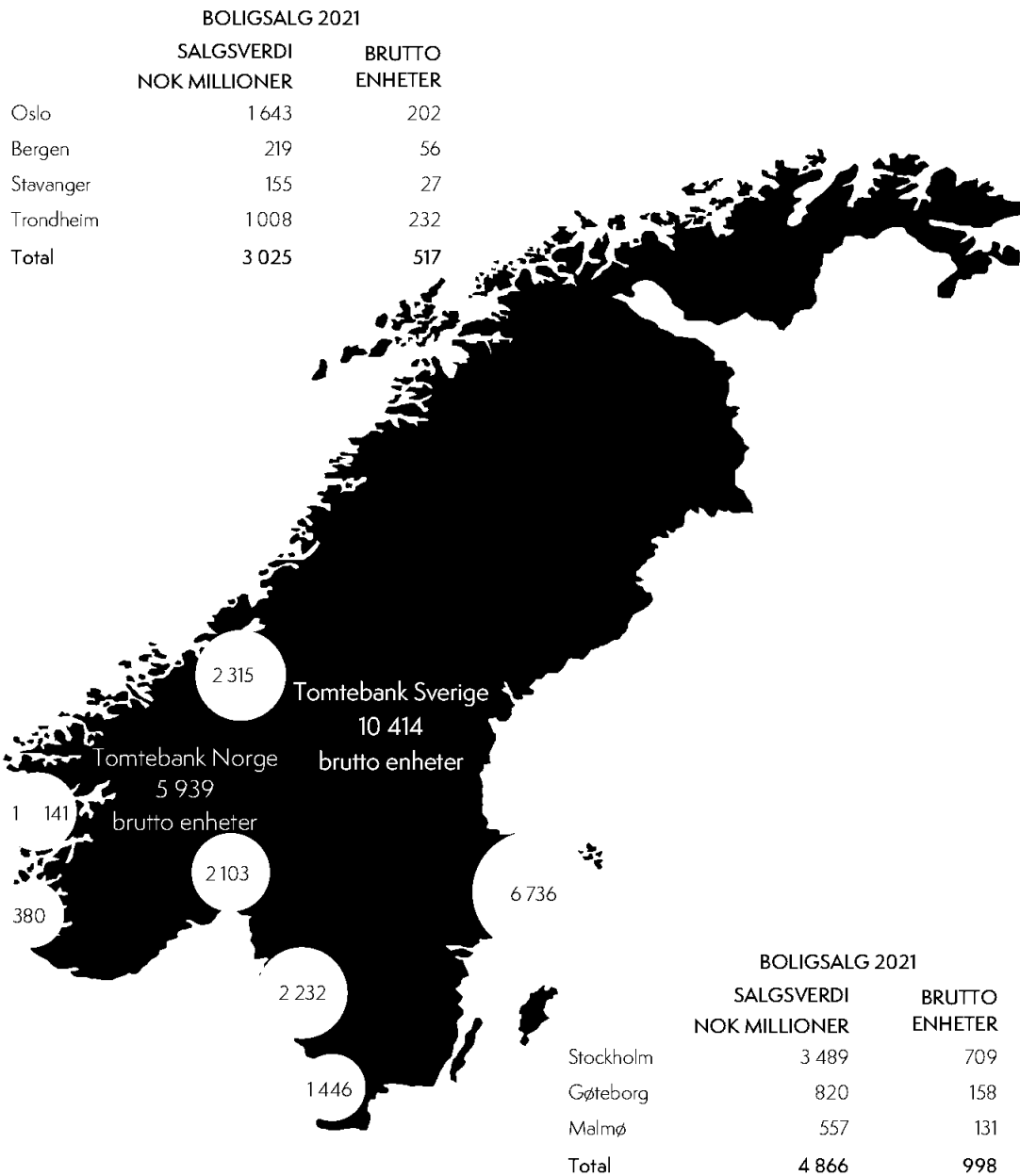
Nodr har noe tidløst over seg, det er et navn du godt kunne funnet hugget inn i en fjellside for tusen år siden.

I Nordr har vi funnet et navn som symboliserer alt vi står for og alt vi har med oss. Trygg, nysgjerrig og modig, et navn med særpreg og med en klar tilhørighet til nordiske kvaliteter.

Der brutto enheter eller salg oppgis i rapporten, menes 100% av enheter i heleide og deleide prosjekter, mens netto er justert for Nordr sin eierandel.

OMSETNING	RESULTAT FØR SKATT	ENHETER I TOMTEBANK	ENHETER UNDER PRODUKSJON
3 836	215	16 353	3 207
NOK MILLIONER	NOK MILLIONER	BRUTTO ENHETER ¹	BRUTTO ENHETER

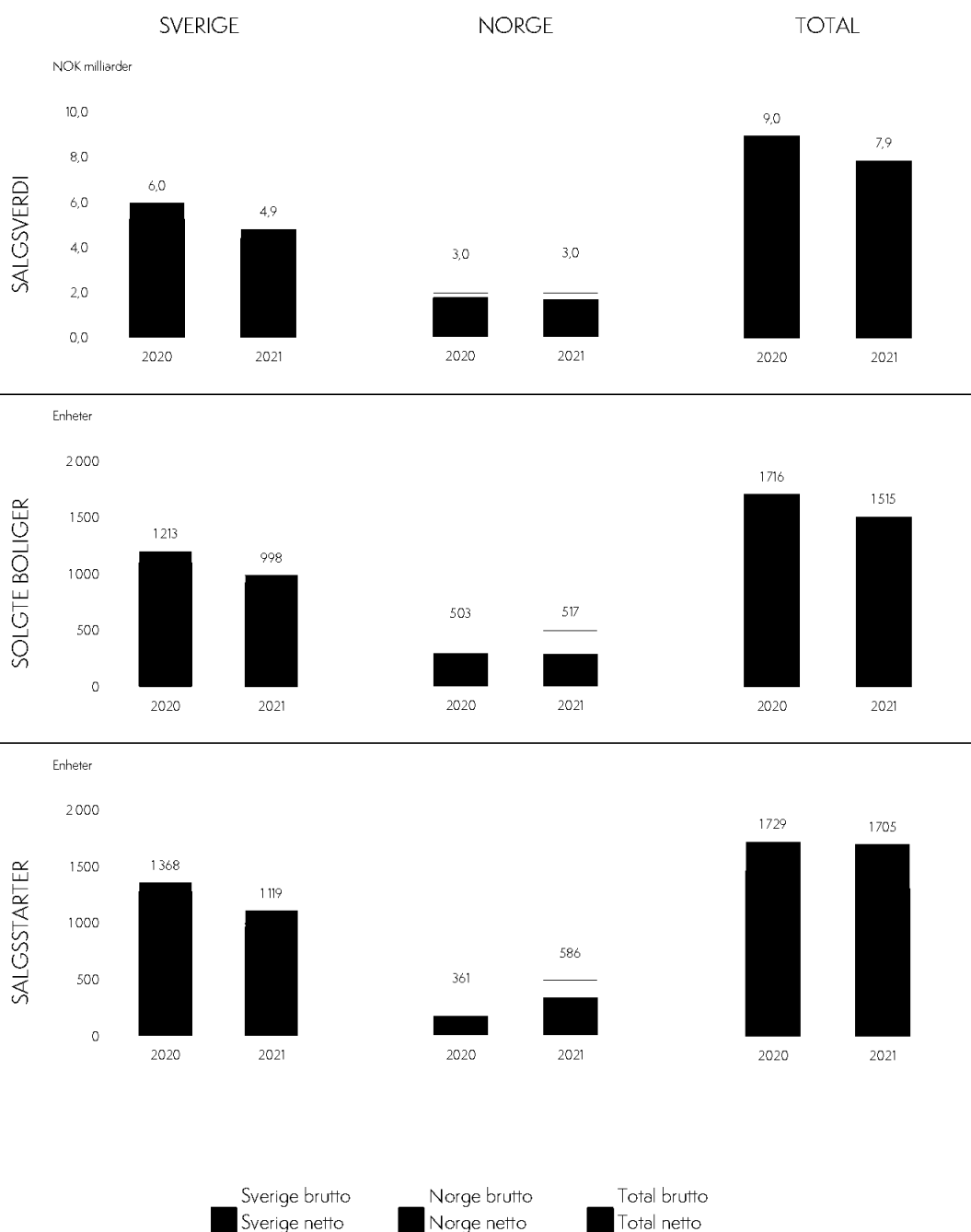
¹ Brutto enheter inkluderer 100% av heleide og deleide prosjekter





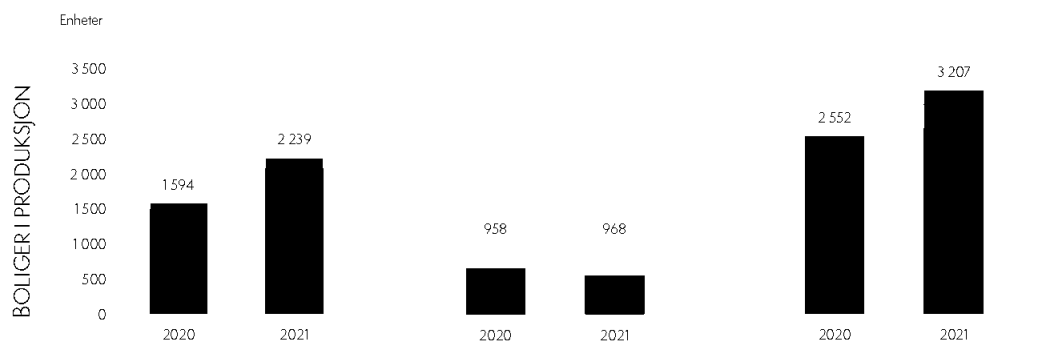
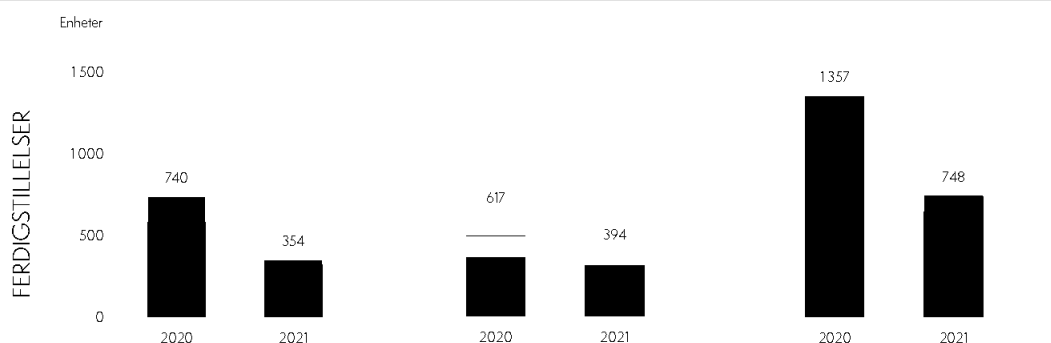
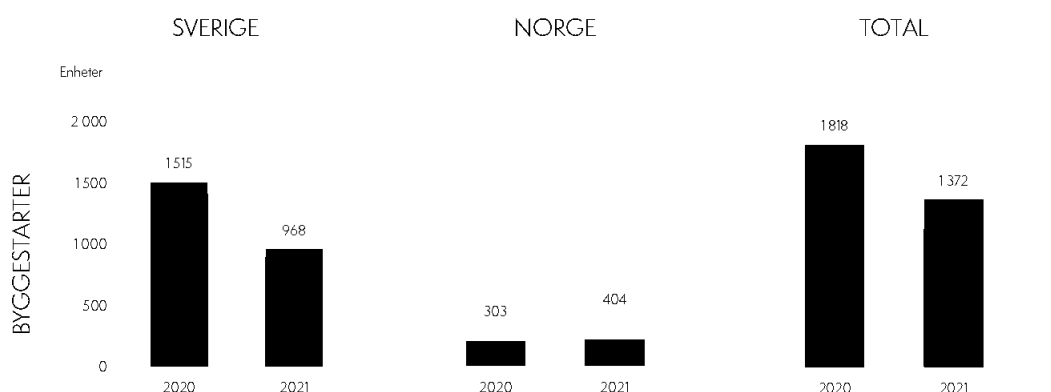
NORDR

Året oppsummert





Året oppsummert (forts.)



■ Sverige brutto ■ Norge brutto ■ Total brutto
■ Sverige netto ■ Norge netto ■ Total netto



NORDR



Kommentar fra konsernsjefen



Del 1 - Introduksjon

2021 ble et solidt år for Nordr og vi leverer gode resultater til tross for pandemiens mange restriksjoner. Jeg er stolt over våre ansattes fleksibilitet og pågangsmot gjennom året, og vi er med 1,515 solgte boliger et av de ledende boligutviklingselskapene i Skandinavia.

Vi gjorde betydelige strukturelle grep gjennom fjoråret. Virksomhetene i Sverige og Norge jobber nå tettere og mer effektivt, noe som styrker bedriftskulturen og arbeidsflyten. Tiltakene vil bedre Nordrs konkurranseevne og posisjon i årene som kommer.

Effektivisering av prosesser og realiserte synergier har allerede gitt synlige driftsmessige resultater. Ved å løfte optimere produkt og pris i prosjektene samt analysere organisasjonen, skal vi være bransjeledende på resultatmargin og avkastning på egenkapital.

Gjennom felles møteplasser, der vi deler erfaringer og kunnskap på tvers av byer og land, flettes organisasjonene i Sverige og Norge stadig mer sammen. Dette er nødvendig for å tiltrekke oss de beste medarbeiderne og samarbeidspartnerne som igjen er avgjørende for å realisere potensiale i porteføljen.

Vårt strategiske fokus er å erverve og utvikle store prosjekter i voksende storbyer. Våre ansattes lange erfaring og brede kompetanse kombinert med langsiktige og kapitalsterke eiere, gir oss et faglig og markedsmessig fortrinn og mulighet til å levere i henhold til vekststrategien.

Konsernledelsen og styrets beslutning om å sidestille Nordrs bærekraftsmål med de økonomiske målene, viser at vi mener alvor med vårt bærekraftsarbeid. Vi skal være en inspirerende kraft i bransjens grønne omstilling, og vil gjøre det som skal til for å minimere vårt klimaavtrykk og bidra til å nå FNs bærekraftsmål.

Pandemien og delvise nedstenginger stilte krav til omstilling og fleksibilitet. Vi lyktes godt med å bevege oss raskt fra fysisk til digital tilstedeværelse for kundene ved å tilby moderne, bærekraftige og smarte produkter. Dette har også ført til at vi har tiltrukket oss bredere målgrupper og flere kunder.

Samlet har dette ført til fjorårets gode økonomiske resultat, godt hjulpet av gunstige markedsforhold, leveranse av kvalitetsprosjekter og målrettet markedsføring.

I 2021 solgte vi i snitt mer enn fire leiligheter hver dag. Dette er en stor tillitserklæring og bekreftelse fra kundene våre, og en inspirasjon som vi bygger videre på i årene som kommer.

Pål Aglen

Administrerende direktør Nordr

NØKKELTALL	2021	2020
Omsetning	MNOK 3 836	MNOK 1 706
Driftsresultat	MNOK 290	MNOK 106
Resultatmargin	5,6 %	4,9 %
Resultat etter skatt	MNOK 251	MNOK 72
Netto salgsverdi	MNOK 6 156	MNOK 7 059

NORDR

Klimarisiko - TCFD

Klimaendringer medfører strategisk risiko for Nordr og inngår derfor i konsernets strategiutvikling og risikostyring. Nordr støtter opp om TCFD-initiativet (Task Force on Climate-Related Financial Disclosures) og søker å adressere klimarisiko i tråd med TCFDs anbefalinger. Nordr er registrert TCFD supporter.

Referanser	
Eierstyring Styret og konsernledelsen ivaretar Nordrs styringsstruktur og policies og setter rammer for hvilken risiko selskapet skal ta. Konsernstrategien bygger på analyser av trender, vesentlighet og klimarisiko.	s. 19-23
Strategi Eiendomsbransjen forbruker energi, beslaglegger arealer og naturressurser og står for betydelige klimagassutslipp. For en stor eiendomsutvikler som Nordr innebærer dette risiko, ansvar og muligheter. Klimarisiko og vesentlighetsanalyse er hensyntatt i konsernets strategi.	s. 9, 27, 35
Risikostyring Klimarisiko inngår i Nordrs risikostyring. Konsernet har gjennomført klimarisikoanalyse, sjekket ut sosiale kriterier og gjennomført screening av aktiviteter i tråd med EU-taksonomien. Klimarisiko er integrert i styringssystem og beslutninger.	s. 27, 28, 32-33, 47
Mål og indikatorer Nordr har satt mål om å redusere CO2-utslipp med 40 % i 2025 og har forpliktet seg til å følge Paris-banen. Nordrs klimamål er basert på scenario RCP 2.6, IPCC AR 5, som begrenser den globale temperaturøkningen til langt under 2°C.	s. 9, 47-49



Forretningsbeskrivelse

Nordr er en ledende skandinavisk eiendomsutvikler med hovedfokus i og rundt de største vekstområdene i Norge og Sverige. Vår styrke er store og komplekse prosjekter der vi sammen med våre interessenter utvikler bærekraftige og verdifulle nabolag.

Forretningside:

Nordr skal utvikle boligprosjekter i og rundt de største vekstområdene i Norge og Sverige. Vår arbeidsprosess er rettet mot verdiskaping i alle ledd, fra kjøp av tomter til optimalisering av pris for hver enkelt bolig. Vi har et sterkt fokus på vår kjernevirksomhet, på våre prosjekter, våre kunder og på salg og ettermarked.

Overordnet avkastningsmål:

Vi i Nordr skal gi våre eiere en bedre risikjustert egenkapitalavkastning enn hva tilsvarende selskaper i vår bransje klarer. Dette gjør vi gjennom å skape gode og forutsigbare årlige resultater fra drift, en kontantstrøm som skaper utbyttemuligheter og kontinuerlig verdøkning av selskapets portefølje gjennom god prosjektutvikling.

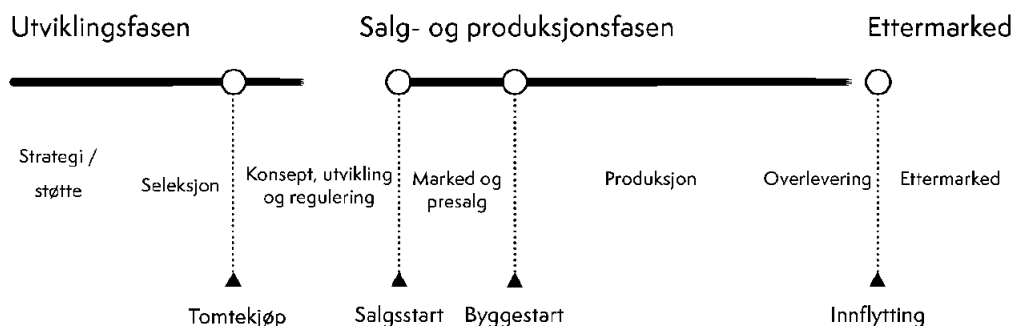
Nordrs strategi er å utvikle store, komplekse og bærekraftige boligprosjekter i og rundt de sterkeste vekstområdene i Norge og Sverige. Som industriell eiendomsutvikler har vi et langsiktig perspektiv på vår tilstedeværelse. Dermed kan vi også tilby kundene våre en trygghet for at vi er til stede gjennom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

Nordr har ingen egen entreprenørvirksomhet, men er grunnleggende opptatt av å involvere intern og ekstern entreprenørkompetanse på et tidlig tidspunkt slik at viktige risikoforhold er avklart allerede på et tidlig stadie i kjøps og utviklingsprosessen.

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

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

Nordr verdikjede



NORDR

Tomtebank

Nordrs tomtebank er grunnlaget for fremtidig verdiskapning i selskapet. Tomtebanken er bygget opp gjennom målrettede transaksjoner over lang tid. Per 31 desember 2021 kontrollerer Nordr en tomtebank på 16 353 brutto enheter (13 378 netto²) fordelt på 10 414 brutto enheter i Sverige (9 247 netto) og 5 939 enheter i Norge (4 132 netto).

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

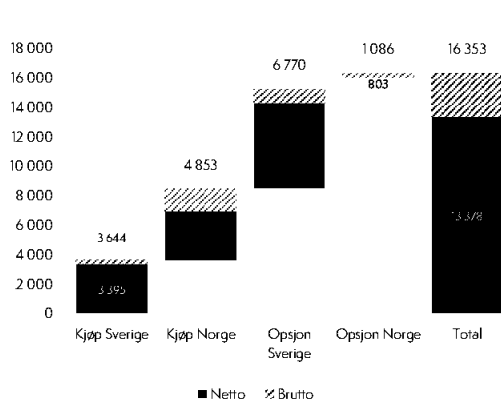
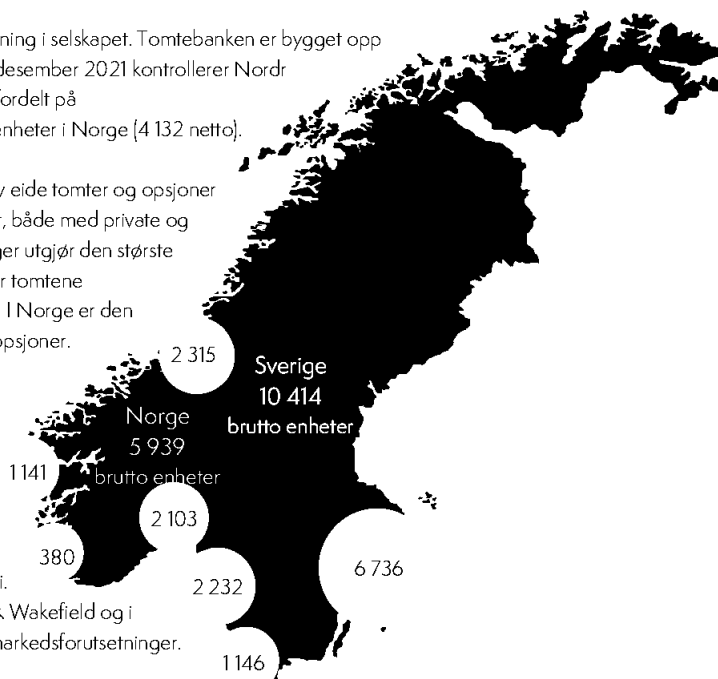
Per 31. desember 2021 hadde Nordr 3 207 enheter (2 660 netto) under bygging. Av disse var 733 enheter boliger for utleie som er solgt til tredjepart (hyresrätter).

EKSTERN VERDIVURDERING AV TOMTEBANKEN

Nordr gjennomfører en ekstern verdivurdering av tomtebanken to ganger per år: 31. desember og 30. juni. I Sverige gjennomføres verdivurderingen av Cushman & Wakefield og i Norge av DNB Næringsmegling basert på gjeldende markedsforutsetninger.

Nordrs ledelse har vurdert de viktigste forutsetningene for verdivurderingen av hver enkelt eiendom, herunder størrelse, lokasjon, reguleringsstatus, utviklingspotensialet og sannsynlig tidslinje frem til realisasjon.

Per 31. desember 2021 viste den eksterne verdivurderingen av tomtebanken vesentlige merverdier ut over bokførte verdier. Selskapet forventer at merverdiene vil bli realisert ved gjennomføring av prosjekter i løpet av de neste 5-10 år.



Lokasjon	Tomtebank (antall enheter)		Under bygging (antall enheter)	
	Brutto	Netto	Brutto	Netto
Oslo	2 103	1 708	583	289
Trondheim	2 315	1 650	225	167
Bergen	1 141	584	88	40
Stavanger	380	190	72	72
Stockholm	6 736	5 718	1 307	1 252
Gøteborg	2 232	2 083	510	419
Malmø	1 446	1 446	422	422
Totalt	16 353	13 378	3 207	2 659

² Nordrs andel

Nordr Norge

Marked

Det norske markedet i de voksende storbyene er preget av stor etterspørsel på boliger og begrenset utbud, noe som har ført til fortsatt store prisstigninger. Spesielt i Oslo økte prisene støtt 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.

Flere av Nordrs store prosjekter er i en gjennomføringsfase, noe som betyr at infrastruktur, servicefunksjoner og nærmiljø allerede er etablert, samtidig som tiden til innflytting blir relativt kort for boligkjøpere.

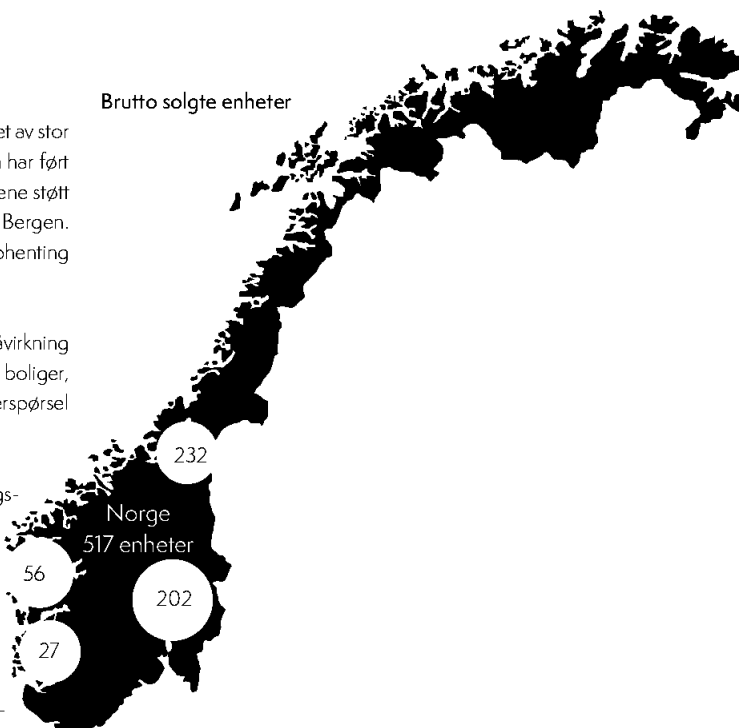
Inntekter og resultat

Nordr Norge solgte boliger for NOK 3,0 milliarder (3,0 i 2020). Årets inntekter etter løpende avregningsmetode er NOK 2,1 milliarder. Driftsresultatet ble NOK 290,8 millioner og driftsmarginen ble 13,6 prosent (9,2). Lønnsomheten i pågående prosjekter ligger fortsatt på et stabilt høyt nivå, med utsikter til ytterligere positiv prisutvikling på usolgte boliger og forutsigbart kostnadsnivå ved bruk av totalentrepriser i våre prosjekter.

Tomtebank

Nordrs norske tomtebank bestod av 5 939 enheter (4 132 netto) ved årsslutt. I 2021 er det kjøpt tomter med potensial for å bygge cirka 460 nye enheter.

Brutto solgte enheter



Boliger i produksjon

Ved årsslutt hadde Nordr 968 enheter (568 netto) i produksjon, hvorav 404 enheter (226 netto) ble byggestartet i 2021:

- Lerum Brygge 45 enheter (21)
- Lilleby 117 enheter (59)
- Løren Botaniske 165 enheter (83)
- Solhøgda 21 enheter (8)
- Øvre Steinaunet 56 enheter (56)

NØKKELTALL SEGMENT	2021	2020
Omsetning	2 145	1 625
EBITDA	291	150
EBITDA-margin	13,6 %	9,2 %
Boliger solgt (brutto)	517	503
Boliger byggestarter (brutto)	404	303
Boliger i produksjon (brutto)	968	958
Ferdigstillelser (brutto)	394	617
Antall ansatte	53	59

NORDR

Nordr Sverige

Marked

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 sterk og stabil etterspørsel, men noe mindre prisstigninger 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 ville bidra til å redusere etterspørselen etter nye boliger. Det ser ut til å ha hatt begrenset effekt – prisstigningen 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.

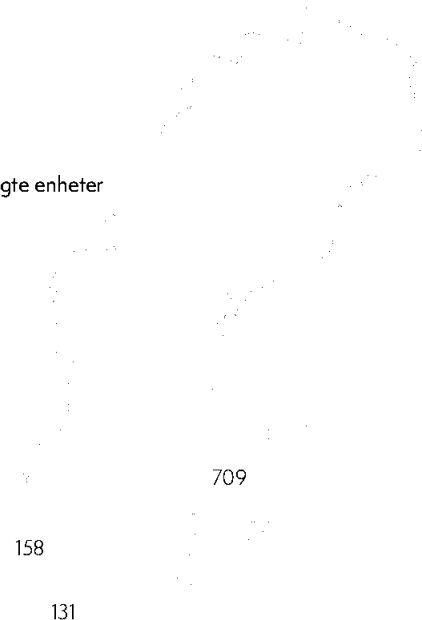
Inntekter og resultat

Nordr Sverige solgte boliger for NOK 4,9 milliarder (6,0 i 2020). Årets inntekter etter løpende avregningsmetode er NOK 3,4 milliarder. Driftsresultatet ble NOK 52 millioner og driftsmarginen ble 1,5 prosent (-0,1). Lønnsomheten utvikler seg i positiv retning i pågående prosjekter med økende priser på boliger og stabile entreprisestnader.

Tomtebank

Tomtebanken i Sverige består av 10 414 enheter (9 247 netto).

Brutto solgte enheter



Boliger i produksjon

Ved årsslutt hadde Nordr 2 239 enheter (2 092 netto) i produksjon, hvorav 735 enheter (668 netto) ble byggestartet i 2021:

- Hovås Entré 82 enheter (82)
- Östra Källtorp 61 enheter (61)
- Måsen 22 63 enheter (63)
- Triton 42 enheter (42)
- Persikan 88 enheter (88)
- Elinelund Höbälen 38 enheter (38)
- Hills 6 enheter (3)
- Ståvlund 27 enheter (27)
- Solnavägen 119 enheter (119)
- Förslövs Ångar 32 enheter (32)
- SÖ Höganäs 48 enheter (48)
- Masthugget 129 enheter (65)

NØKKELTALL SEGMENT	2021	2020
Omsetning	3 356	818
EBITDA	52	-1
EBITDA-margin	1,5%	-0,1%
Boliger solgt (brutto)	998	1 213
Boliger byggestarter (brutto)	968	1 515
Boliger i produksjon (brutto)	2 239	1 594
Ferdigstillelser (brutto)	354	740
Antall ansatte	120	137

Kapitalstruktur og finansiering

Nordrs forretningsmodell er kapitalintensiv, og tilgang på kapital er en vesentlig suksessfaktor for selskapet. En god soliditet er viktig for å sikre tilgangen til fremmedkapital. Nordrs viktigste kilder til likviditet er kontantstrøm fra driften og lån hos eksterne långivere basert på at selskapet kjøper de riktige utviklingsprosjektene med attraktiv beliggenhet og evner å skape ytterligere merverdier gjennom godt reguleringsarbeid og prosjektutvikling.

Nordr finansierer tomtebanken med en kombinasjon av egenkapital og fremmedkapital. Per 31 desember 2021 er tomtebanken finansiert med lån i bank på NOK 1 647 millioner. I løpet av 2021 er tomtelån i bank redusert med NOK 1 268 millioner.

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

I Norge finansieres byggeprosjekter i all hovedsak med byggelån i selskapets banker. I forbindelse med oppkjøpet av Nordr i 2020 etablerte Nordr en byggelånsfasilitet på totalt NOK 1 713 millioner. I løpet av 2021 er rammen redusert til

NOK 986 millioner hvorav NOK 686 millioner er trukket per 31. desember 2021 for å finansiere pågående byggeprosjekt. I tillegg er det trukket NOK 68 millioner i andre byggelån for heleide prosjekter i Norge.

I Sverige selger Nordr boliger gjennom Bostadsrättsföreningar («BRF») som etableres i forkant av byggestart på respektive prosjekt. Finansieringen av boligbyggingen i BRF er finansiert med en kombinasjon av egenkapital og garantier fra Nordr og byggelånsfinansiering i bank. Disse byggelånene er ikke ført på Nordrs balanse.

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

Nordr har en kapitaleffektiv forretningsmodell med formål å sikre en god risikostjert avkastning på egenkapitalen, støttet av en solid balanse. Selskapet arbeider kontinuerlig med optimalisering av sin finansieringsstruktur for å sikre tilgang til nødvendig finansiering og likviditet til gode vilkår.

Per 31. desember 2021 hadde Nordr NOK 1 002 millioner i likvide midler. Styret har vurdert at likviditeten er tilfredsstillende. Nordr har gode rutiner for kontinuerlig oppfølging av likviditetsprognoser som gir god oversikt over tilgjengelig kapital og handlingsrom til enhver tid.

Lånefasilitet	Ramme	Lånebalanse	Løpetid
Tomtelån Norge	MNOK 497	MNOK 497	20 måneder
Tomtelån Sverige	MNOK 1150	MNOK 1150	20 måneder
Byggelån	MNOK 1 291	MNOK 777	2 måneder
Totalt	MNOK 2 938	MNOK 2 424	

NORDR

Vi tror på boliger bygget i tre

Vi ser på tre som et bærekraftig, attraktivt byggemateriale og har en ambisjon om å øke antall leilighetsbygg vi oppfører i tre. Når vi bygger i tre er vår ambisjon å finne materialer til hvert prosjekt så lokalt som mulig.

Til nå har vi startet prosjekter i massivtre eller med bæring i massivtre i Trondheim (Maskinparken 3), Stockholm (Västerled, Bromma) og Malmö (Trädloungen), noe som gjør Nordr til en betydelig utvikler av leilighetsbygg i tre.

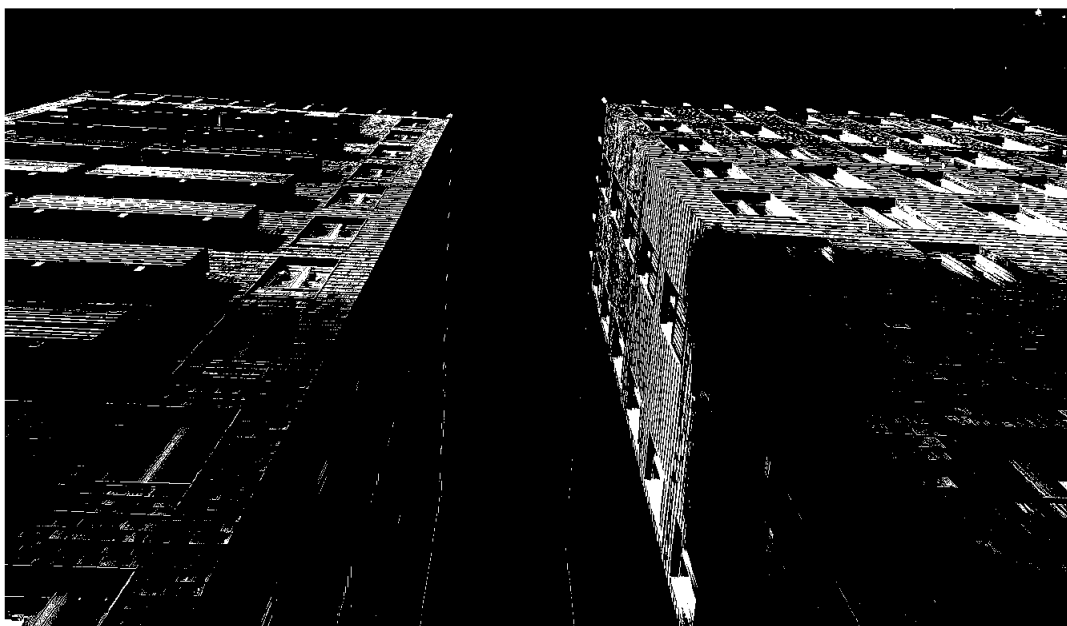
Vi utvikler i tillegg trehus i Sverige gjennom vårt datterselskap Folkhem, som vi eier sammen med Rikshem.

I Stockholm utvikler Folkhem Sveriges største urbane prosjekt i massivtre gjennom prosjektet Cederhusen, som kommer om lag 230 boliger.

Folkhem har i dag en tomtebank på mer enn 1 200 enheter i Stockholm, nabokommunen Sundbyberg og Uppsala.

Ti fakta om trehus

1. Redusert karbondioksidutslipp for et stort trehus er 1 000 tonn.
2. Ett stort trehus kan vi bygge på halve tiden.
3. Trehus er stille.
4. Trehus forårsaker mindre inngrep i naturen.
5. Trehus blir ikke syke.
6. Tre er lett å transportere.
7. Det tar ett minutt å vokse treverket til ett trehus.
8. Trehus bygges av helt naturlige materialer.
9. Trehus er bærekraftig.
10. Trehus er trykksikker.



Trygg BRF for en tryggere bolighandel

Et boligkjøp er for mange en av livets største investeringer. Derfor vil Nordr at alle kunder skal gjøre sitt kjøp i fred og ro og i trygge former. Som en støtte til dette har Nordr, sammen med flere andre store boligaktører i Sverige, etablert kvalitetsstempelen Trygg BRF.

Målet med Trygg BRF er å fremme et sunnere og mer transparent boligmarked. Merkingen innebærer at hver boligkjøper skal ha mulighet til å sammenlikne økonomiske forutsetninger og forpliktelser mellom ulike borettslag – og vite at et boligkjøp er trygt og uten overraskelser.

Gjennom å gi innsikt i borettslagenes økonomi med ulike nøkkeltall hjelper Trygg BRF boligkjøperne, men også boligutviklere, kredittgivere og samfunnet for øvrig.

Kvalitetsstempelen tar utgangspunkt i tre områder:

- **Økonomi**
Retningslinjer og sammenliknbare nøkkeltall gjør det enklere å sammenlikne ulike borettslag. Boligkjøperne får innsyn i borettslagets økonomiske utsikter.
- **Langsiktighet**
Retningslinjer for forsvarlig styre og forvaltning av borettslagets vedlikehold og fellesfunksjoner.
- **Trygghet**
Retningslinjer for avtaler, tilbakekjøp, garantier og liknende spørsmål. Dette er viktig både for boligkjøperne og for borettslagets økonomi.







Eierstyring og selskapsledelse

Prinsippene for eierstyring og selskapsledelse angir hvordan Nordr skal ledes, organiseres og administreres for å legge til rette for størst mulig verdiskaping over tid til det beste for aksjonærer, medarbeiderne og samfunnet for øvrig. Disse prinsippene utgjør det høyeste styringsnivået i Nordr.

NORDR

1. REDEGJØRELSE FOR EIERSTYRING

Prinsippene for eierstyring utgjør, sammen med selskapets prinsipper for risikostyring, kjerneverdier og etiske retningslinjer, de viktigste styringsparameterne for Nordr. Det er styret som har ansvar for Nordrs eierstyring og selskapsledelse, og styret vurderer årlig prinsipper og praksis på dette området.

Nodr er underlagt kravene til redegjørelse om foretaksstyring i regnskapslovens paragraf 3-3b.

Siden hovedkontoret ligger i Norge rapporterer Nordr i henhold til gjeldende versjon av «Norsk anbefaling for eierstyring og selskapsledelse». Dette kapitlet redegjør for de 15 hovedtemåene i anbefalingen og begrunner eventuelle avvik. Selskapets revisor har vurdert opplysningene i redegjørelsen som omfatter regnskapsloven § 3-3b å være i tråd med opplysninger gitt i årsregnskapet. Nordrs praksis oppfyller i tillegg kravene til eierstyring hos Nasdaq og Euronext. Redegjørelsen for eierstyring blir behandlet på generalforsamlingen 2022.

Avvik fra anbefalingen: Ingen

2. VIRKSOMHET

Nodrns formål fremgår av vedtektene: Selskapets formål er «handel med og investering i fast eiendom, verdipapirer og andre formuesobjekter herunder deltakelse i andre selskaper med lignende virksomhet».

Nodr AS er et aksjeselskap med hovedkontor i Bærum og aktivitet i Norge og Sverige. Virksomheten drives gjennom selskapene Nordr Sverige AB og Nordr Norge AS. Nordr utvikler tomter til boligformål. I Norge utvikler Nordr i tillegg næringsbygg.

Nodr er en av Skandinavias ledende eiendomsutviklere innenfor de syv sterkeste vekstområdene i Skandinavia; Stockholm, Gøteborg og Malmø i Sverige, og Oslo, Bergen, Trondheim og Stavanger i Norge. Nordr vil fortsette å fokusere på disse områdene.

Nodr ønsker å bidra til en bærekraftig samfunnsutvikling gjennom ansvarlig forretningsdrift og systematisk forbedringsarbeid knyttet til bl.a. utslipp av klimagasser, ressursforbruk og ivaretagelse av ytre miljø. Konsernets arbeid

på området er konkretisert i bærekraftsrapporten som inngår i årsrapporten. Selskapets bærekraftsrapportering følger den internasjonale GRI-standarden (Global Reporting Initiative).

Avvik fra anbefalingen: Ingen

3. SELSKAPSKAPITAL OG UTBYTTE

Nodr har som mål å generere en konkurransedyktig risikostyrt avkastning på egenkapitalen for eierne. Konsernet skal være finansielt sterkt og ha tilstrekkelig tilgang på kapital. Målet er operasjonalisert i strategiske mål på enhetsnivå. Tiltak for å styrke konkurransekraften og sikre lønnsomheten omfatter kontroll av risikoeksponering og kapitalrasjonalisering, involverende planleggingsprosesser og andre tiltak.

Styret anser at konsernet har forsvarlig egenkapital og likviditet ved avleggelse av årsregnskapet.

Avvik fra anbefalingen: Ingen.

4. LIKEBEHANDLING AV AKSJEIERE OG TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE

Eierforhold reguleres gjennom aksjonærvtalen mellom eierne.

Avvik fra anbefalingen: Selskapet slutter seg til anbefalingen, men siden selskapet ikke er notert på et regulert marked passer ikke anbefalingen for selskapet.

5. AKSJER OG OMSETTELIGHET

Eierskap og omsetning av aksjer i selskapet er regulert i aksjonærvtalen.

Avvik fra anbefalingen: Selskapet slutter seg til anbefalingen, men siden selskapet ikke er notert på et regulert marked passer ikke anbefalingen for selskapet.

6. GENERALFORSAMLING

I 2022 holdes generalforsamlingen i Bærum i juni.



Del 2 - Forretningsbeskrivelse

I henhold til vedtektenes § 6 behandler generalforsamlingen årsberetning, herunder utdeling av utbytte samt saker som etter loven eller vedtektene hører under generalforsamlingen.

På generalforsamlingen deltar styrets medlemmer, som representerer aksjonærene. I tillegg deltar medlemmer av konsernets ledelse.

Avvik fra anbefalingen: Ingen.

7. VALGKOMITÉ

Nordr har ikke valgkomite. Eierne utpeker medlemmer på bakgrunn av forhold regulert i aksjonæravtalen.

Avvik fra anbefalingen: Selskapet ser det ikke som formålstjenlig å etablere valgkomite, da dette er forhold som er regulert av aksjonæravtalen.

8. STYRET, SAMMENSETNING OG UAVHENGIGHET

Styret er Nordrs høyeste forvaltningsorgan og er direkte underlagt generalforsamlingen. Styresammensetningen er regulert i aksjonæravtalen.

Styret består av fem medlemmer, hvorav alle er utpekt av aksjeeierne.

I sammensetningen av styret legges det vekt på å ivareta aksjeeiernes interesser og å sikre et styre med bred kompetanse.

Avvik fra anbefalingen: Nordr har ingen uavhengige styremedlemmer.

9. STYRETS ARBEID

Styrets hovedoppgave er å sikre verdiskaping og maksimere verdiene i Nordrs portefølje.

Styret har ansvaret for den overordnede forvaltningen av selskapet, herunder ansettelse av konsernsjef, og skal sørge for god og forsvarlig organisering av virksomheten. Styret skal sørge for at alle aksjeeiere ivaretas på en ansvarlig måte.

Styret setter mål, fastlegger strategi og budsjetter og bidrar aktivt med kompetanse og erfaring. Saker som skal legges

frem for styret er definert i en autorisasjonsmatrise. Det foreligger årsplan for hvilke temaer som skal dekkes på hvilke styremøter, og styret gjør årlig en gjennomgang av virksomhetsområdene.

Styret avholdt seks ordinære styremøter i 2021.

Nordrs styre har ingen underutvalg.

Styret – roller og deltakelse gjennom 2021:

Navn	Styremøter	Oppmøte i %
Andreas Sjøtvedt Oulie {styreleder}	6 av 6	100 %
Tollef Svenkerud {styremedlem}	6 av 6	100 %
Bent Oustad {styremedlem}	6 av 6	100 %
Haavard Rønning {styremedlem}	6 av 6	100 %
Bjørn Henningsen {styremedlem}	6 av 6	100 %

Avvik fra anbefalingen: Ingen.

10. RISIKOSTYRING OG INTERNKONTROLL

Nordrs kjernevirksomhet er å evaluere, planlegge og gjennomføre utviklingsprosjekter, og evnen til å strukturere og styre dette arbeidet effektivt er en kritisk suksessfaktor for konsernet. Nordr har svært mange prosjekter i arbeid til enhver tid, og for å sikre god styring og gjennomføring blir det fire ganger i året gjennomført systematisk rapportering fra prosjekt til virksomhetsområde, og derfra til konsernledelse og styret. Hvert prosjekt rapporterer blant annet om lønnsomhet, likviditet, risiko, skader, teknologi og miljø og prosjektrapporteringen omfatter både finansielle og ikke-finansielle parametere.

Ledelsen overvåker kontinuerlig at prosjektporteføljen har en akseptabel risikoeksponering og gir et godt grunnlag for lønnsomhet. Virksomhetenes styringssystemer gir klare retningslinjer for risikostyring og for hvordan prosjektene skal gjennomføres med hensyn til kvalitet, fremdrift, kostnadseffektivitet, helse, miljø og sikkerhet.

Nordrs systemer og rutiner bidrar til å sikre kvalitet i porteføljen og en gjennomgående høy standard i alle faser av selskapets prosjekter. Porteføljens utvikling og lønnsomhet er et fast

NORDR

punkt på agendaen for ledelsen i de enkelte virksomhetene, konsernledelsen og styret.

Risikoesponeringen i form av tomter, usolgte, ferdigstilte boliger og usolgte enheter i produksjon måles løpende. Krav til godkjenning fra styret bidrar til å sikre god internkontroll ved tomtekjøp, salgsstarter og byggestarter av nye prosjekter og salg av tomter eller andre eiendeler.

Nordr følger aktivt opp selskapets løpende risiko med formål å unngå, begrense, kontrollere og måle finansiell risiko, fremme kapitalrasjonalisering og optimere konsernets finansielle ressurser.

I Nordrs helhetlige risikobilde inngår også klimarisiko, som kan påvirke konsernets operasjonelle, finansielle og markedsmessige risiko. Klimaendringer kan gjøre stor skade på natur og på infrastruktur som bygninger og veier. Samtidig kan strengere klimakrav og ny teknologi føre til store endringer i etterspørselen etter en rekke produkter og tjenester på veien mot et lavutslippssamfunn.

Planlegging

Nordrs økonomiske og strategiske planlegging foregår etter en fastlagt årsplan. Frister for utarbeidelse av strategiplaner og budsjetter samt løpende oppfølging av virksomhetene er fastlagt i årsplanen.

Finansiell styring

Konsernet styres etter klare finansielle mål for resultatmargin, kapitalavkastning og kapitalstruktur. Målene er brutt ned og operasjonalisert i virksomhetene, som har klare krav til lønnsomhet og gjennomføring av prosjektene.

Finansiell rapportering

Nordrs konsernregnskap blir avlagt etter gjeldende NGAAP-regelverk, og ut fra regelverket fastsetter konsernet prinsipper for regnskapsavleggningen.

Regelverk og prinsipper blir kommunisert til virksomhetene, med særlig vekt på endringer i nye og vesentlige standarder. Regnskapsmessig informasjon rapporteres gjennom konsernets felles rapporteringssystem.

Fire ganger i året rapporterer alle selskaper inn informasjon fra egne forretningssystemer til konsernadministrasjonen. Rapporteringssystemet har en overordnet kontoplan og innebygde kontrollsystemer som skal sikre ensartet informasjon.

Regnskapsinformasjonen blir konsolidert og kontrollert på flere nivåer i organisasjonen, i samsvar med Nordrs styringsmodell. Hver enhet er ansvarlig for å overholde gjeldende lover og regler for finansiell rapportering og for å søke assistanse fra de sentrale stabene ved vesentlige vurderinger eller transaksjoner utover ordinær virksomhet. Konsernet har en egen prosessbeskrivelse som skal følges ved kjøp og salg av virksomheter. Nordrs omfattende eksternevisjon utfører utvidet kontroll på prosjektnivå.

For en prosjektorganisasjon som Nordr er det vurderingen av status og risiko i prosjektene som utgjør den største risikoen i den finansielle rapporteringen. Nordr etterstreber å styrke den nødvendige prosjektrapporteringskompetansen gjennom å tilby ansatte kurs i relevante økonomi- og styringssystemer.

Etiske retningslinjer

Nordrs etiske retningslinjer setter rammer for korrekt opptreden og beskriver krav til praksis for antikorrupsjon, helse, sikkerhet og arbeidsmiljø, ytre miljø, sosial dumping og rettmessig markedsadferd.

Alle som arbeider for eller representerer Nordr, har ansvar for å opptre innenfor rammeverket og i tråd med kjerneverdiene; trygg, nysgjerrig og modig. For at ansatte skal kunne håndtere etiske dilemmaer på en god måte må personlige verdsett overensstemme med selskapets kjerneverdier. Å kjenne lover og regler og forstå hva de innebærer er andre forutsetninger for å kunne gjøre kloke valg.

Varsling av kritikkverdige forhold

Nordr har regler for varsling av kritikkverdige forhold i selskapet, og det er også etablert et eksternt varslingsombud.

Konkurranserettslige regler

Konsernet har innført tiltak som skal hjelpe organisasjonen med å håndtere komplekse problemstillinger i henhold til gjeldende konkurranserett. Tiltakene omfatter blant annet innføring i grunnleggende konkurranserettslige regler for Nordrs virksomhet.

Avvik fra anbefalingen: Ingen.



11. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrets godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen. Styrets medlemmer mottok ingen godtgjørelse i 2021.

Awik fra anbefalingen: Ingen.

12. GODTGJØRELSE TIL LEDENDE ANSATTE

Styret har ansvar for å bestemme lønn og annen kompensasjon til konsernsjefen, mens kompensasjon til øvrige medlemmer av konsernledelsen bestemmes av konsernsjef etter retningslinjer fra styret.

Det blir hvert år redegjort til generalforsamlingen om retningslinjer for godtgjørelse til ledende ansatte.

Nordr tilstreber å tilby konkurransedyktige lønnsbetingelser, men ønsker ikke å være lønnsledende, og lønn til konsernets ledere fastsettes etter sammenligning med statistikk for bransjen og andre relevante virksomheter. Utover vanlig lønn er det etablert et bonusprogram som er knyttet til måloppnåelse i en på forhånd avklart handlingsplan.

Awik fra anbefalingen: Ingen.

13. INFORMASJON OG KOMMUNIKASJON

Alle aksjeeiere skal ha lik tilgang til finansiell informasjon fra Nordr. All finansiell informasjon fra konsernet skal være korrekt, tydelig og relevant.

Nordr publiserer hvert kvartal en rapport med utfyllende finansiell informasjon til styret og eierne.

Awik fra anbefalingen: Ingen.

14. SELSKAPSOVERTAKELSE

Eventuelle tilbud om overtakelse av selskapet vil bli håndtert i samsvar med prinsippet om likebehandling av aksjeeierne og er regulert i aksjonæraftalen.

Awik fra anbefalingen: Ingen.

15. REVISOR

Nordrs eksterne revisor er PwC. Ekstern revisor er valgt av generalforsamlingen, som årlig godkjenner revisjonshonoraret.

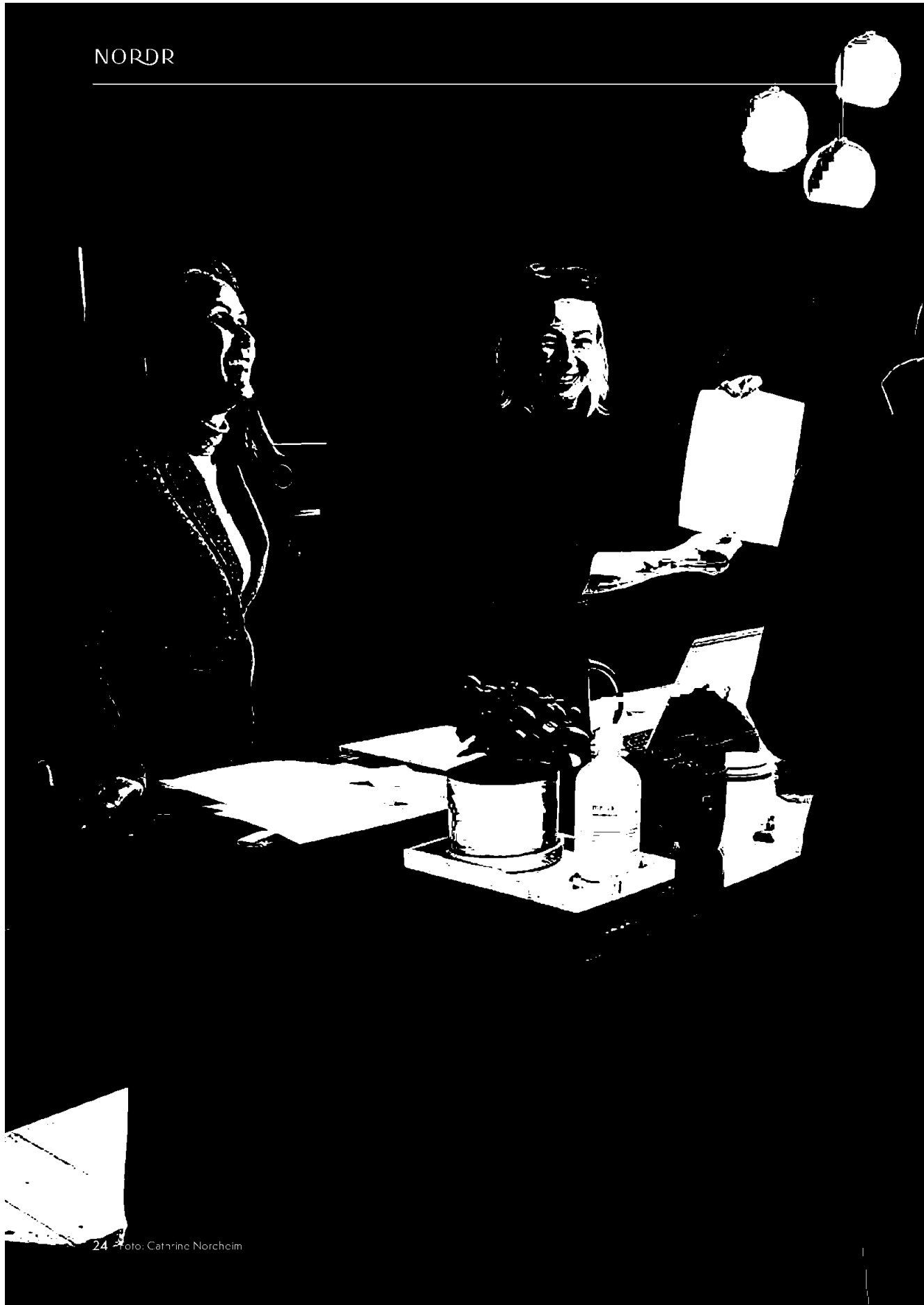
Den eksterne revisoren deltar normalt på minst ett styremøte årlig, i forbindelse med styrets behandling av årsregnskapet og oppsummering av revisjonen. Det påses at styret får mulighet til å stille spørsmål til revisor uten at administrasjonen er til stede.

Revisor reviderer årsrapporten og utarbeider en revisjonsberetning.

Awik fra anbefalingen: Ingen.



NORDR



24 Foto: Cathrine Norheim



Del 3 - Bærekraft

Rapporteringen om bærekraft viser hvordan Nordrs virksomhet påvirker miljø, klima og samfunn, hvordan klimaendringer og overgangen til lavutslippssamfunnet påvirker virksomheten.

Rapporten viser også hvordan Nordr møter finansiell risiko og forretningsmessige muligheter som følger av dette.

Nordr rapporterer i henhold til prinsippene utviklet av Global Reporting Initiative (GRI).



NORDR



KLIMARISIKO OG TCFD

I 2021 ble vurderingen av klimarisiko (både fysisk risiko og overgangsrisiko) ferdigstilt i tråd med TCFD. I 2021 ble våre beslutningsprosesser, styrende dokumenter, investeringsbeslutninger og rapporteringsrutiner tilpasset disse vurderingene.

Arbeidet med å sikre kvaliteten på vurderingene og implementeringen i hele organisasjonen fortsetter i 2022. Kundedialogen som er omtalt under vesentlige temaer på foregående side, har også tatt dette arbeidet videre.



Bærekraft i Nordr

Bærekraft handler om å ta ansvar for at fremtidige generasjoner skal ha like muligheter som det vi har i dag. Dette ansvaret er viktig for Nordr, og som eiendomsutvikler har Nordr en sentral rolle når det gjelder å bidra på veien til et lavutslippssamfunn.

I Nordr arbeider vi systematisk med bærekraft i egen virksomhet med ambisjon om å være en ledende aktør i vår bransje innenfor reduksjon av klimagassutslipp og utviklingen av bærekraftige samfunn. Arbeidet er forankret i våre verdier; trygg, nysgjerrig og modig.

For Nordr omfatter arbeidet for en bærekraftig utvikling hele bredden av ESG-temaer.

Miljø

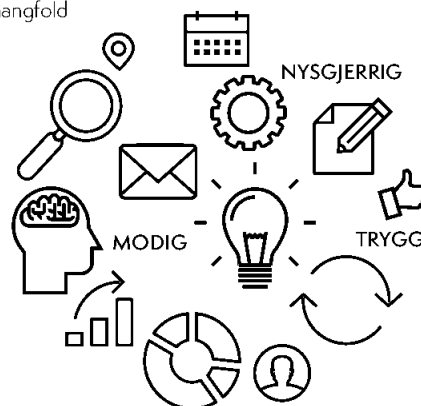
klimautslipp, klimarisiko, biologisk mangfold og andre miljøfaktorer

Sosialt

anstendig arbeidsliv, kompetanseutvikling, likestilling, menneskers tilgang til egen bolig, biologisk mangfold, involvering og smarte hjem.

Styring

vesentlighetsanalyse, styrets rolle i ESG-oppfølgning, strategiske ESG-muligheter, oppfølging av leverandører, varsling, etisk regelverk og korrupsjonsrisiko.



Siden 2015 har NORDR vært forpliktet av målene vedtatt i Paris-avtalen. For å sikre at vi når målene om reduserte CO₂-utslipp raskt, har vi i 2021 også likestilt målet om redusert CO₂-utslipp med våre økonomiske mål.

Reduksjon i klimagasser har enda større verdi dersom vi kutter utslippene raskere. Derfor satte styret mål om 40% reduksjon i Scope 1-3 allerede i 2025.

NORDR

Organisering av bærekrafts-arbeidet

Bærekraft er integrert i Nordr-konsernets strategi og styringssystemer. Det øverste ansvaret ligger hos konsernets styre, og i det daglige forvaltes dette ansvaret av konsernledelsen.

I 2021 behandlet styret ny vesentlighetsanalyse og vedtok nye strategiske nøkkeltallsindikatorer (KPI-er) for bærekraft.

Det norske styringssystemet ble i 2021 re-sertifisert i henhold til ISO 14001, mens det svenske styringssystemet er lisensgodkjent av Svanen.



Ansvaret for å iverksette og følge opp tiltak som sikrer at ambisjonene for bærekraft og samfunnsansvar oppfylles ligger i prosjektene. Prosjektene rapportering av bærekraft inngår i økonomioppfølgingsystemene og følger den økonomiske rapporteringen.

I 2021 har prosjektene startet periodisk rapportering på fire bærekraftsforhold: Klimagassutslipp, klimarisikovurdering, bruk av miljøsertifisering og mobilitetsløsninger.

Vesentlige forhold knyttet til bærekraft og klimarisiko inngår som en del av investeringsbeslutningen ved kjøpe av nye prosjekter.

Rapportering

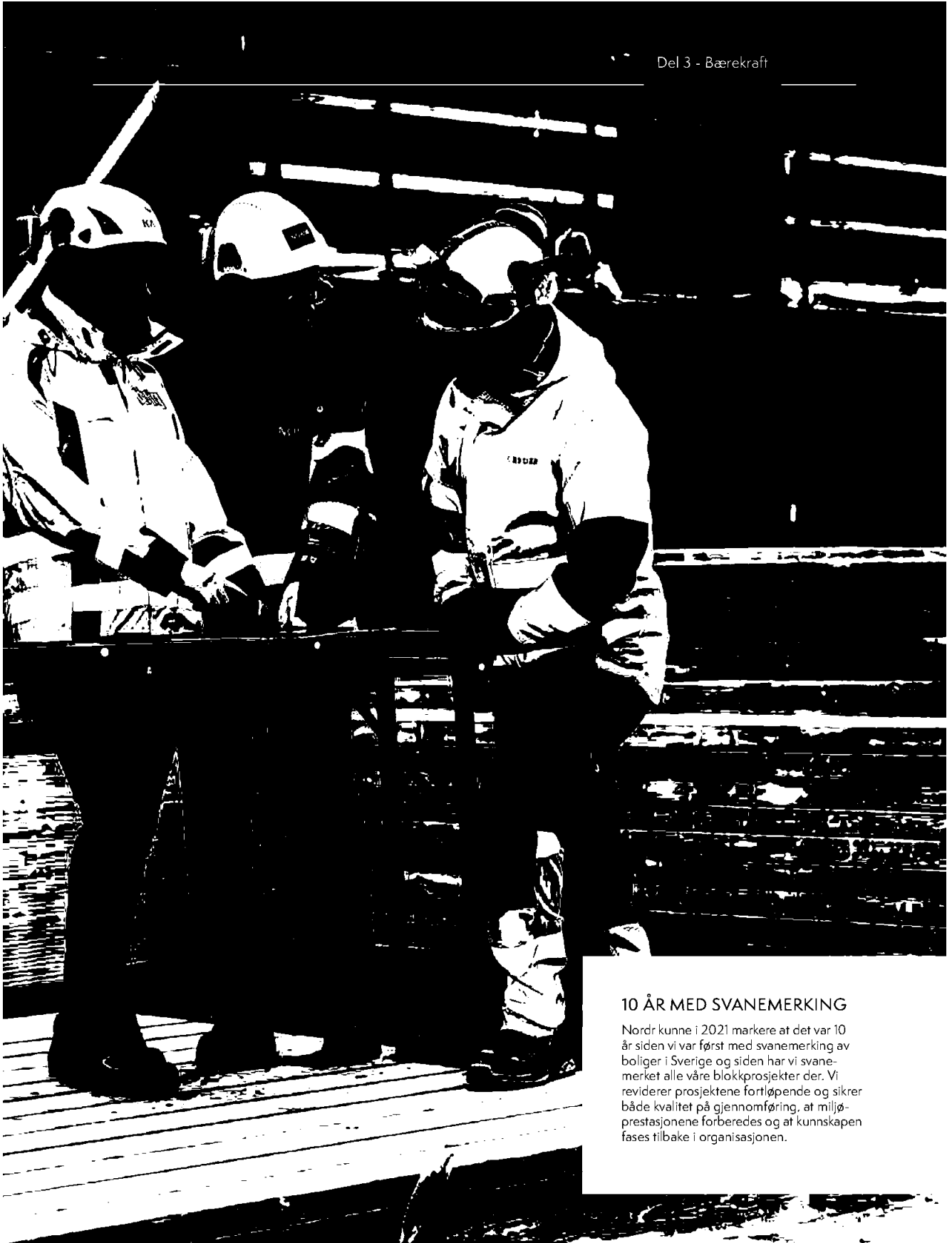
Rapporteringen om bærekraft skal vise hvordan Nordrs virksomhet påvirker miljø, klima og samfunn, hvordan klimaendringer og overgangen til lavutslippssamfunnet påvirker virksomheten, og hvordan selskapet møter finansiell risiko og forretningsmessige muligheter som følger av dette. Nordr rapporterer i henhold til prinsippene utviklet gjennom Global Reporting Initiative (GRI). GRI-indeks finnes på side 58-61.

Med mindre annet er opplyst, omfatter bærekraftsrapporten hele konsernet og deleide selskaper med minst 50 % eierandel.



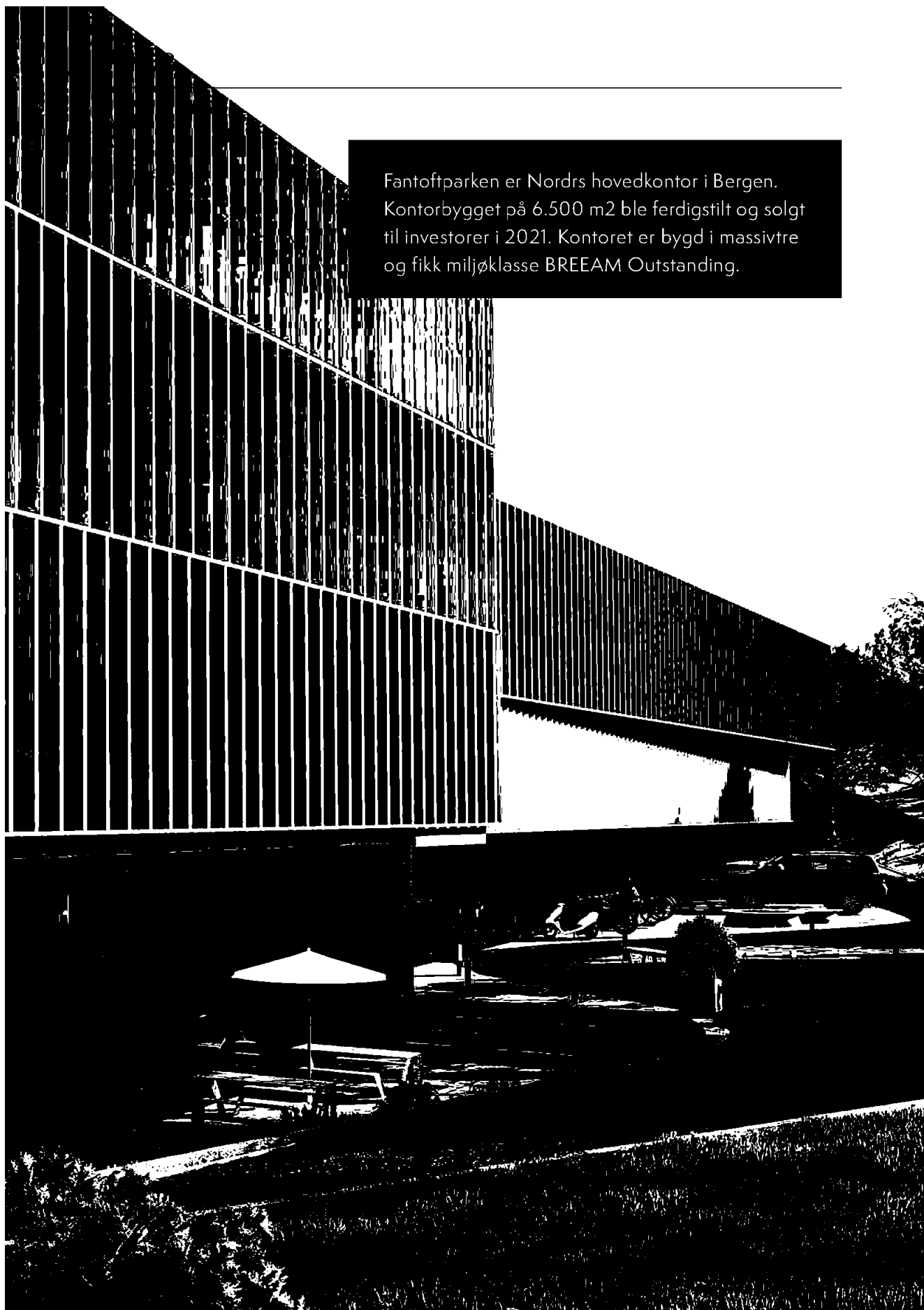


Del 3 - Bærekraft



10 ÅR MED SVANEMERKING

Nordr kunne i 2021 markere at det var 10 år siden vi var først med svanemerking av boliger i Sverige og siden har vi svanemerket alle våre blokkprosjekter der. Vi reviderer prosjektene fortløpende og sikrer både kvalitet på gjennomføring, at miljøprestasjonene forberedes og at kunnskapen fases tilbake i organisasjonen.



Fantoftparken er Nordrs hovedkontor i Bergen. Kontorbygget på 6.500 m2 ble ferdigstilt og solgt til investorer i 2021. Kontoret er bygd i massivtre og fikk miljøklasse BREEAM Outstanding.



Interessentdialog

Tabellen under oppsummerer de viktigste interessentene, hvilke temaer som opptar dem, hva slags dialog Nordr har med interessentene og hvordan Nordr har fulgt opp

Interessenter	Temaer som opptar interessentene	Arenea for dialog	Jevnlig	Årlig	Ved behov	Nordrs oppfølging	
Eiere	Virksomhetsstyring	Styremøter	x			<ul style="list-style-type: none"> Rapportering av bærekraftsarbeidet Bærekraftsrapporten Nyhetsaker 	
	Bærekraft		x				
	Nordrs mål og retningslinjer	Generalforsamling		x			
Medarbeidere	Involvering, kultur og dialog	Daglig dialog med ledere	x			<ul style="list-style-type: none"> Involvere medarbeidere gjennom linjen Involvere medarbeidere gjennom interne kommunikasjonskanaler Gjennomføre introduksjonsprogram for nyansatte 	
		Medarbeidersamtaler		x			
		Allmøter	x				
		Involvering av tillitsvalgte	x		x		
		Medarbeiderundersøkelse			x		
Kunder	Utfordringer og muligheter i samarbeid med Nordr	Kundemøter, seminarer og arrangementer	x			<ul style="list-style-type: none"> Måling av kunders tilfredshet Intervjuer av kunder Deltar i dialog med kunder i prosjekter og i fokusgrupper Deltar i fag- og bransjefora 	
		Nettbaserte kanaler for dialog med kunder	x				
Leverandører	Samarbeid om SHA og seriøsitet	Dialogmøter	x		x	<ul style="list-style-type: none"> Involvering av leverandører fra tidlig stadium med fokus på samarbeid og sikkerhet 	
	Sikre gode og seriøse leverandører	Bransjefora	x		x		
	Tidligfaseinvolvering av entreprenør	Prosjekter	x		x		
Lokale og sentrale myndigheter	Seriøsitet	Bransjefora	x			<ul style="list-style-type: none"> Setter viktige problemstillinger på agendaen Deltar i offentlige debatter om økt boligbygging Deltar i offentlige debatter om seriøsitet Deltar i offentlig debatt om bærekraftig byutvikling 	
		Sosial boligbygging	Politiske arrangementer	x			
	Effektive bygge- og reguleringsprosesser	Kontakt med politiske miljøer og myndigheter gjennom bransjeorganisasjoner					x
		Rammebetingelser og finansiering for økt boligbygging	Dialogmøter i kommunale og regionale fora				x
			Kommunale og regionale fora for byutvikling				x
			Kommunikasjon med lokale myndigheter om enkeltprosjekter				x
Bransjen	Samarbeid i bransjen for å forbedre sikkerhet, seriøsitet og miljø	Dialogmøter	x			<ul style="list-style-type: none"> Samarbeid for Sikkerhet i Bygg og anlegg (Norsk Eiendom) 	
		Deltakelse i bransjefora	x				
Samfunn	Effekt av Nordrs aktivitet, Boligforsyning og klima/miljø	Medlemsorganisasjoner	x			<ul style="list-style-type: none"> Forpliktelse til FNs togradersmål Bidrar i samarbeid med næringsliv og offentlige aktører Færdplan: Bygg- og anleggssektoren Næring for klima, Grønn Byggallianse, ByBi, Leva Urban Design Grunneierforum rundt prosjektene våre TCFD-supporter 	
		Samsvar mellom myndighetens mål og Nordrs mål	Deltakelse i bransjefora	x			
		Åpne møtekvalder			x		
		Folkemøter			x		
		Høringer			x		

NORDR

EUs taksonomi for bærekraftige aktiviteter

EUs taksonomi for bærekraftige aktiviteter er en grunnstein i EUs handlingsplan for bærekraftig finans. Taksonomien etablerer en felles definisjon av hva som utgjør en miljømessig bærekraftig økonomisk aktivitet.

Tanken er at en enhetlig definisjon av hva som utgjør bærekraftige aktiviteter, vil bidra til å styre kapital til aktiviteter som bidrar til klimaomstilling, og dermed bidra til at EU vil nå sine klimamål.

Nordrs kjernevirksomhet er omfattet av aktiviteten "Construction of new buildings" i taksonomien.

Taksonomien er bygget opp av seks miljømål, og for å godkjennes som bærekraftig må en aktivitet ha et vesentlig positivt bidrag til et av disse miljømålene, uten å være til betydelig skade for de øvrige fem målene. Tersklene for hva som utgjør et "vesentlig positivt bidrag" eller "betydelig skade" er definert i de tekniske screeningkriteriene.

Aktivitetene som er inkludert i taksonomien per i dag, er primært valgt fordi de står for vesentlige utslipp, og dermed har mulighet til å bidra til vesentlige utslippsreduksjoner. Overgangs- eller muliggjørende aktiviteter som er nødvendige for å incentivere omstilling, samt utvikling og finansiering av de nye løsningene som skal sikre klimaomstilling, er også inkludert.

Taksonomien er en del av svensk lovverk fra 1. januar 2022 og er ventet tatt inn i norsk lov fra og med 2023. Som en av Nordens største eiendomsutviklere – med ambisjon om å være en ledende aktør i vår bransje innenfor reduksjon av klima-

gassutslipp og ivaretagelse av miljøet, igangsatte vi i 2021 et prosjekt for å innlemme de tekniske screeningkriteriene i taksonomien i vår eiendomsutvikling og samtidig etablere en rapportering som møter rapporteringskravene i regelverket.

I påvente av at rapporteringskravene blir en del av norsk lov har vi besluttet å inkludere en forenklet rapportering av hvordan vår virksomhet vurderes i taksonomien i årsrapporten for regnskapsåret 2021.

Konsernets andel av taksonomi omfattet (Eligible) omsetning er beregnet ved å identifisere omsetningen fra varer og tjenester omfattet av taksonomi aktiviteter (telleren) dividert på konsernets totale driftsinntekter (nevneren), begge for regnskapsperioden 01.01.2021 til 31.12.2021.

Nevneren, sum driftsinntekter er basert på det konsoliderte årsregnskapet for Nordr AS, avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk i Norge. For nærmere detaljer se note 2, Regnskaps- og konsolideringsprinsipper i årsregnskapet for Nordr AS side 76. Sum driftsinntekter kan avstemmes mot resultatoppstillingen i det konsoliderte regnskapet side 72.

Telleren, det vil si omsetning fra aktiviteter omfattet av taksonomien, er beregnet gjennom å identifisere omsetningen fra EUs taksonomi for bærekraftige aktiviteter pkt 7.1 Eiendom og bygg (Construction of new buildings). Omsetningen i Nordr konsernet innregnes per prosjekt, slik at inntekt og utgifter



regnskapsføres per prosjekt i det konsoliderte regnskapet. Nordr har derfor ingen sammensatte inntektsstrømmer som kan fordeles på ulike aktiviteter da de følger hvert enkelt prosjekt og konsernet unngår da en potensiell dobbelttelling.

Beregnet omsetning for regnskapsåret 2021 som er omfattet av taksonomien utgjør 99,1%.

En vesentlig del av selskapets prosjekter er organisert gjennom samarbeidsprosjekter som enten er klassifisert som tilknyttede selskaper eller felleskontrollerte foretak. Tilknyttede selskaper og felleskontrollerte foretak regnskapsføres etter egenkapitalmetoden, se note 2, Regnskaps- og

konsolideringsprinsipper i årsregnskapet for Nordr AS side 76.

På frivillig basis har Nord valgt også å rapportere omsetning omfattet av taksonomien for tilknyttede selskaper og felleskontrollerte foretak, etter samme prinsipper som for konsoliderte prosjekter hvor telleren og nevneren er fastsatt etter samme prinsipper som for heleide prosjekter. Siden en stor del av våre innovative og bærekraftige prosjekter gjennomføres i samarbeidsprosjekter, vil dette være en relevant omsetnings KPI for regnskapsbrukeren.

Andel omsetning omfattet av taksonomien i Nordr konsern

	Total NOK	Andel omfattet av taksonomien i %
Omsetning	3 800	99,1%

Andel omsetning omfattet av taksonomien i tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

	Total NOK	Andel omfattet av taksonomien i %
Omsetning 1)	1 623	100%

1) Nordr andel av omsetning regnskapsført etter egenkapitalmetoden

NORDR

FNs bærekraftsmål

FNs 17 mål for bærekraftig utvikling er en arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030. Nordr stiller seg bak bærekraftsmålene og samarbeider med forskjellige aktører for å realisere målene i og utenfor egen verdikjede. Med utgangspunkt i de fem temaene i Nordrs bærekraftsarbeid, er de følgende bærekraftsmålene pekt ut som særlig relevante.



Mål 8: Anstendig arbeid og økonomisk vekst

Bidrar gjennom temaet Ansvarlig selskap til hovedmålet «Fremme varig, inkluderende og bærekraftig økonomisk vekst, full sysselsetting og anstendig arbeid for alle». Bidrar gjennom Produktivitet og Klima og miljøvennlige bygg til delmål 8.2 der vi gjennom systematisk arbeid med digitalisering og smarte bygg bidrar til å «Øke den økonomiske produktiviteten gjennom diversifisering, teknologisk modernisering og innovasjon, blant annet med vekt på lønnsomme og arbeidsintensive sektorer».

Vårt arbeid med materialeffektivitet bidrar til delmål 8.4 «Til og med 2030 gradvis å bedre utnyttelsen av globale ressurser innenfor forbruk og produksjon, og arbeide for å oppheve koblingen mellom økonomisk vekst og miljøødeleggelse, i samsvar med det tiårige handlingsprogrammet for bærekraftig forbruk og produksjon, der de utviklede landene går foran»

Mål 11: Bærekraftige byer og samfunn

Bidrar gjennom temaene Bærekraftige byer, Klima- og miljøvennlige bygg og Fornøyde kunder til hovedmålet «Gjøre byer og bosettinger inkluderende, trygge, motstandsdyktige og bærekraftige».

Gjennom vårt fokus på sosial bærekraft, smarte hjem, involveringsprosesser og nye boligmodeller bidrar vi til delmål 11.1 Innen 2030 sikre allmenn tilgang til tilfredsstillende og trygge boliger og grunnleggende tjenester til en overkommelig pris, og bedre forholdene i slumområder

Gjennom vårt systematiske arbeid med mobilitetsløsninger bidrar vi til delmål 11.2 «Innen 2030 sørge for at alle har tilgang til trygge, lett tilgjengelige og bærekraftige transportsystemer til en overkommelig pris, og bedre sikkerheten på veiene, særlig gjennom utbygging av offentlige transportmidler og med særlig vekt på behovene til personer i utsatte situasjoner, kvinner, barn, personer med nedsatt funksjonsevne samt eldre».

Bidrar til delmål 11.7 «Innen 2030 sørge for allmenn tilgang til trygge, inkluderende og lett tilgjengelige grøntområder og offentlige rom, særlig for kvinner, barn og eldre samt personer med nedsatt funksjonsevne» ved vårt arbeid med involveringsprosesser, biologisk mangfold og økning av grønne arealer i våre prosjekter.

Mål 13: Stoppe klimaendringene

Bidrar gjennom temaet Klima og miljøvennlige bygg til hovedmålet «Handle umiddelbart for å bekjempe klimaendringene og konsekvensene av dem». Nordr har som mål å redusere klimagassutslippene med 40% i Scope 1-3 i 2025 og er forpliktet til målene satt i Paris-avtalen.

Vi klimarisikovurderer alle prosjekter og bidrar til delmål 13.1 «Styrke evnen til å stå imot og tilpasse seg klimarelaterte farer og naturkatastrofer i alle land.» og delmål 13.3 «Styrke enkeltpersoners og institusjoners evne til å motvirke, tilpasse seg og redusere konsekvensene av klimaendringer og deres evne til tidlig varsling, samt styrke kunnskapen og bevisstgjøringen om dette.»

Vesentlige temaer for Nordrs bærekraftsarbeid

Nordr legger en omfattende vesentlighetsanalyse til grunn for våre prioriteringer og analysen ble gjennomført på nytt høsten 2021. På bakgrunn av denne vedtok styret fem likestilte temaer for konsernets bærekraftsarbeid.

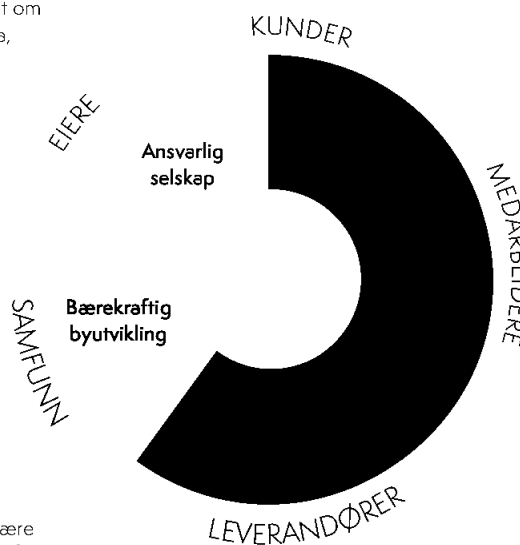
Vesentlighetsanalysen bygger på en undersøkelse der interne og eksterne interessenter ble bedt om å rangere 30 temaer fra økonomi, miljø, klima, samfunn og etikk.

Nordrs prioriteringer gjenspeiler de områder som interessentene har lagt vekt på og er grundig gjennomgått i senere kapitler.

Ut i fra interessentens innspill konkluderte Nordr med fem temaer som særlig vesentlige for virksomheten:

1. Bærekraftig byutvikling
2. Ansvarlig selskap
3. Klima- og miljøvennlige bygg
4. Fornøyde kunder
5. Kompetanse og likestilling.

Styret har vedtatt at disse fem temaene skal være likestilte og være fokus for konsernets bærekraftsarbeid fra 2022.





Bærekraftig byutvikling

80 prosent av oss innbyggere i Norge og Sverige bor i byer og tettsteder. Som ledende eiendomsutvikler i Skandinavias største byer spiller Nordr dermed en svært viktig rolle for at samfunnet skal nå sine bærekraftsmål. Gjennom utvikling av boligprosjekter er vi med på å påvirke hvor stort menneskenes fotavtrykk i verden skal bli og hvordan samfunnet skal utvikle seg.

Nordr har en helhetlig tilnærming til bærekraft og at bærekraft skal gjenspeiles i alle faser av prosjektutviklingen fra strategi, via kjøp av tomt og reguleringsprosessen og hele veien frem til innflytting. Gjennom å gjøre byene og samfunnene våre grønnere, smartere, åpnere og mer robuste, kan vi minimere vår påvirkning på miljøet og redusere våre avtrykk og vår belastning på naturen.

På bakgrunn av vesentlighetsanalysen, har vi valgt å legge tyngden av vårt arbeid på tre forhold:

1. Bærekraftige bytransport
2. Mangfoldige, smarte og levende bomiljøer
3. Biologisk mangfold og grønnere byer

1. BÆREKRAFTIG BYTRANSPORT

I Nordr jobber vi systematisk med planlegging og tilrettelegging av fremtidens transportbehov og valg av transportløsninger for våre kunder. Dette gjenspeiles både i vår prioriteringsstrategi som påvirker hvor vi kjøper tomter og i vårt arbeid med hver enkelt tomt. Nordr jobber i tillegg systematisk overfor myndigheter og sammen med bransjeorganisasjoner for å sikre at det blir lettere å legge til rette for bærekraftige og veldokumenterte løsninger.

Klimafotavtrykket fra transportbehovet for de som bor i våre boliger var i 2010 like stort som for energibruken i boligene og det er viktig at vi iverksetter tiltak som kan redusere dette. Som en konsekvens av dette jobber Nordr systematisk for

å redusere behovet for bil i prosjektene og for å redusere kravene til parkeringsdekning. De fleste av våre prosjekter har i dag et krav til parkeringsdekning som er under 1 bil pr. boenhet, og vi ser i dag at store byprosjekter beveger seg nedover mot 0,3-0,4 parkeringsplasser pr boenhet. Det betyr lavere klimagassutslipp ved sluttbrukertransport, men også mindre behov for kjellerarealer og dermed lavere utslipp fra materialer i byggefasen. I 2022 kommer vil til å systematisere målingen av parkeringsfaktor slik at vi blir i bedre stand til å dokumentere effekten av redusert tilgang på privatbil og økt bruk av deleløsninger.

Nordr har som ambisjon at vi skal tilby våre kunder mulighet til å leve et bilfritt liv. Vi fokuserer derfor på både tilgjengelighet til gode offentlige kommunikasjoner, på deleløsninger og på praktiske funksjoner i boligprosjektene som reduserer behovet for bilbruk. Dette kan for eksempel være tilgang på egne kontorfasiliteter i boligprosjektene, slik at man kan jobbe hjemmefra uten å måtte sitte i egen leilighet.

Nordr har også innledet et samarbeid med Otto (Bertel O Steen) for å kunne tilby mobilitetsløsninger i våre prosjekter. Som en forlengelse av dette samarbeidet har Nordr også gjennomført et forskningsprosjekt sammen med Otto for å sikre dokumentasjon for optimalisering av arealbruk og løsninger for sykkel, bil og andre mobilitetsløsninger.

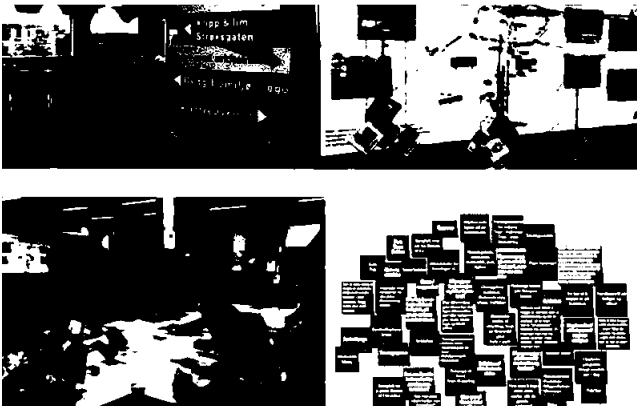
NORDR

2. MANGFOLDIGE, SMARTE OG LEVENDE BOMILJØER

Nordr er opptatt av at alle skal kunne bo godt og trygt, og vi ser det som en av våre oppgaver at vi bidrar til at så mange som mulig får mulighet til å eie sin egen bolig. Vi ønsker også å skape nærhet mellom boligutvikling og menneskers mulighet til påvirkning og vi jobber for å sikre at våre boliger er tilrettelagt for alle livets faser.

Involvering

Når vi bor tettere, kommer også andre mennesker nærmere, og forskjeller blir synlige. Nordr ønsker å motvirke tendenser til delte byer der folk lever i lukkede nabolag. For å sikre involvering jobber vi systematisk. I prosjektene gjennomfører vi alt fra sosio-kulturelle stedsanalyser til systematiske workshops rettet mot ulike målgrupper. All informasjonen vi får gjennom disse prosessene går inn som den del av grunnlaget i prosjektutviklingen og gjør at vi kan sikre liv i og rundt prosjektet



mens reguleringsprosessen foregår. Vi legger derfor vekt på at vi skaper bedre boligprosjekter der de innspill vi har fått i prosessen faktisk blir ivaretatt.

For Nordr er det også viktig at uterommet i og rundt våre boligprosjekter oppleves som trygge og inkluderende. Ikke minst er det viktig å unngå at området forfaller mens reguleringsprosessene frem mot et nytt prosjekt pågår.

Smarte hjem

Når Nordr skal skape bærekraftige boliger så må vi jobbe bredt og vi er opptatt av å satse på løsninger som forløser både økonomisk bærekraft, sosial bærekraft og redusere vårt fotavtrykk på miljø og klima. Vi mener smarte hjem er et slikt kinderegg. Nordr har inngått et industrielt samarbeid med EATON om levering av smarte hjem. Dette sikrer en økonomisk og teknisk effektivitet som gir store positive effekter. Smarte hjem er arbeidsbesparende i byggeprosessene og det medfører færre arbeidstimer for snekker og elektriker. Det reduserer også bruken av ledninger og gir merkbare reduksjoner av plast- og elektroavfall. I tillegg gir de tekniske løsningene som smarte hjem innebærer også mange nye muligheter for boligen når det gjelder å legge til rette for alle livets faser. Det kan være alt fra praktiske hverdagsfunksjoner, løsninger som forebygger brann og vannskaderisiko, løsninger som forebygger glem-somhet og ikke minst nye muligheter innen velferdsteknologi. Vi ser også at smarte hjem bidrar til redusert energiforbruk og gjør det lettere å styre strømførbuket mot rett tid på døgnet. Se for øvrig omtale på side 59. Smarte hjem øker også fleksibiliteten i konstruksjonen av leilighetene ved at teknisk infrastruktur som ledninger er fjernet. Dette gjør ombygging av boliger lettere.

I Nordr legger vi stor vekt på å skape gode involveringsprosesser, og vi ser at vi kommer stadig nærmere å finne gode arenaer og verktøy som virker.

Involvering i Nordr

NABORÅD
Arkitekt
Marked (VE)
Entreprenør

Strategi

Seleksjon

**Utvikling
og regulering**





I 2021 overleverte vi 15 smarte hjem, og 156 hjem som var smarthus-ready og vi legger nå til rette for smarte hjem i stadig flere prosjekter.

Veien til eie

Byutvikling skal skje med høy kvalitet. Når mange flere mennesker skal bo i by er det Nordrs ambisjon å høyne kvaliteten i det som bygges. Det gjelder både bygninger og byrom. Vi legger vekt på å skape variasjon i boformer i våre boligprosjekter slik at vi bidrar til god stedsutvikling og forhindrer forslumming. Våre boliger skal bidra til variert bomiljø der både familier og enpersonshusholdninger trives.

Nordr har lang erfaring med å legge til rette for boliger som treffer brede målgrupper. Vi har i mange år hatt vårt eget konsept tilpasset førstegangs-kjøpere, Startbo, og vi utvikler leiligheter som egner seg for delvis utleie og sameie ved bruk av enusite-løsninger. Vi har også i mange prosjekter tilrettelagt for bofellesskap for mennesker med spesielle behov.

Sammen med partnere utvikler vi boliger med muligheten til «leie til eie». Leie til eie passer for personer som har inntekt til å betjene boliglånet og spare ved siden av, men som i dag mangler nødvendig egenkapital til å kjøpe ny bolig. Dette er en løsning med økende interesse blant boligkjøperen. I Sverige har vi i 2021 også overlevert 72 boliger som hyresretter.

3. BIOLOGISK MANGFOLD OG GRØNNERE BYER

I Nordr er vi bevisst på at naturens tilstand forverres og også i Norden er det biologiske mangfoldet dalende. Det er bare én av grunnene til at det er viktig å tenke naturen inn i byene. I Nordr har vi et bevisst forhold til hvordan vi kan ivareta, og aller helst øke, det biologiske mangfoldet.

Et grønt fotavtrykk

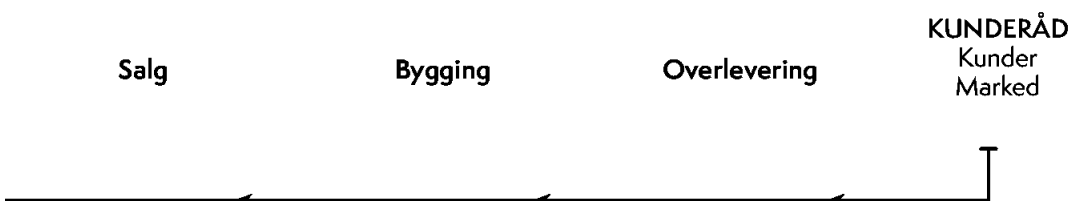
Før vi tiltrer tomten og før det gjøres fysiske inngrep sørger vi for at den biologiske tilstanden blir kartlagt. Det gjør vi både for å sikre at vi ivaretar stedeegne arter og for å kunne lage en plan om hvordan det biologiske mangfoldet kan bedres. Mange insekter drar nytte av at det er både skog og matplanter i samme område. Et variert utvalg av matplanter for insekter vil kunne bidra til å forbedre et monokulturelt byområde som leveområdet for insekter. For fugl vil også trær med frukt og bær være positivt. Bruk av fuglekasser og flåggermuskasser er andre eksempler og på tiltak som bidrar positivt. I motsatt ende hender det også at vi må bidra til å fjerne uønskede arter som på et eller annet tidspunkt er tilført tomten.

Vi legger stor vekt på at det grønne arealet skal økes i prosjektene (se egen sak på neste side), og ser på den helhetlige sammenhengen mellom ivaretagelse og øking av biologisk mangfold, inkluderende bruk av grønne arealer, gode praktiske løsninger for håndtering av overvann, klimarisiko.

Boliger for fremtidens klima

Det har de siste årene vært viktig å øke fokuset på vurdering av klimarisiko i prosjektene. (Se egen omtale om side 47). Disse vurderingene viser blant annet at nedbørsmengde og flom er blant de store risikofaktorene, og spesielt dersom temperaturen i veden øker med 4°C. Håndtering av overvann og løsninger som forsinket avrenning ved store nedbørsmengder på kort tid krever derfor gode løsninger i prosjektene. På våre prosjekter er alt lagt til rette for håndtering av vann på egen tomt, blant annet med bruk av grønne tak og fordrøyningsbassenger.

Dermed kan våre kunder være trygge på at våre boliger er utviklet for fremtiden. Uansett hvordan klimaet endrer seg. I 2022 vil vi også starte med å dokumentere hvordan den samlede arealbruken endrer seg i Nordr.

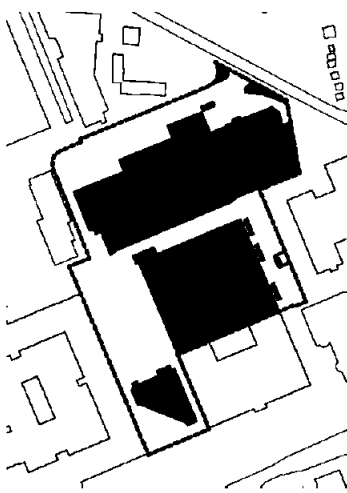


NORDR

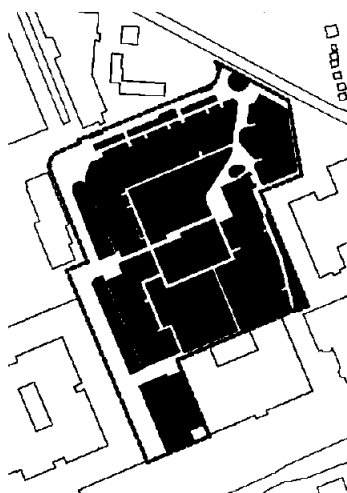
STØRRE OG GRØNNERE AREAL PÅ BAKKEN

I reguleringsprosessene legger vi stor vekt på å øke de grønne arealene. På Grønnvollkvartalet på Helsefyrt i Oslo er vi i ferd med å omregulere gamle næringslokaler til grønne boliger. I prosjektet reduseres vi byggenes fotavtrykk fra 50% til 33% og frigjør med det nesten 3 dekar med areal som vil bli til grønne uteområder. Sammen med grønne tak øker vi det grønne arealet på tomten fra dagens 4% til 44% i det nye boligprosjektet.

Eksisterende situasjon



Ny situasjon



AKTIVITETER I 2021

- Økt satsingen på alternative boformer
- Innført smarte hjem som standard i våre boligprosjekter i Norge
- Hevet nivået på den biologiske kartleggingen

AKTIVITETER I 2022

- Dokumentere parkeringsfaktoren i prosjektene og etablere bedre KPIer for å sikre reduksjon av personbiler.
- Innføre arealregnskap (hvilke typer areal er brukt i byggeprosjektene) for å sikre at vi bidrar til økt biologisk mangfold.
- Starte innføringen av Smarte hjem på Nordrs prosjekter i Sverige

Bærekraftig byutvikling					
Hovedmål: Nordr skal i utvikling av boligprosjekter redusere menneskenes fotavtrykk i verden og bidra positivt til hvordan verden utvikler seg.					
Beskrivelse av nøkkeltall	Delmål 2021	Delmål 2022	Resultat		
			2021	2020	2019
Antall ferdigstilte smarte boliger	Øke	Øke	15 (N) N/A (S)	N/A (N) N/A (S)	N/A (N) N/A (S)
Antall boliger med alternative eieformer	Øke	Øke	54 (N) 72 (S)	N/A (N) N/A (S)	N/A (N) N/A (S)

Foto: Kjetil Korslien



BØNDER I BY'N

På Nedre Skøyenvei i Oslo planlegger vi å bygge 190 leiligheter. I mellomtiden ønsker Nordr å bruke tomten til noe som kan komme nærområdet til gode. Derfor har vi inngått samarbeid med bybøndene i U.Reist om å etablere samdyrkelag på tomten. Dermed involverer vi naboene i prosjektet, skaper levende byrom i en reguleringsfase og bidrar til dyrking av mat.

Ansvarlig selskap

Ansvarlighet viser til faktorer som kan påvirke Nordrs troverdighet, som etterlevelse av samfunnets normer og regler, etikk, antikorrupsjon og compliance, samt bransjestandarder og forventninger fra kunder. Som en av Skandinavias ledende eiendomsutviklere tar Nordr også ansvar utover egen virksomhet, for å bidra til at hele eiendomsbransjen opptrer seriøst og i samsvar med lovverk og samfunnsnormer.

Å bryte serisitetetsnormer og -krav kan få store konsekvenser for økonomi og omdømme. For å sikre at risikoen for serisitetetsbrudd forblir lav, er etterlevelse av gjeldende lover og regler samt selskapets egne verdier, rutiner og policies innlemmet i alle vurderinger og prosesser i Nordr. Arbeidet styres og brudd forebygges blant annet gjennom selskapets compliance-funksjon, vurdering av leverandører, avtaler med eksterne og opplæring av ansatte.

Styringssystem og forretningsstruktur

Virksomhetssystemene bygger på Nordrs kultur og verdigrunnlag og skal bidra til gode prosesser og til at konsernet når målene sine. Bærebjelkene i Nordr-kulturen er å være åpen, pålitelig og ærlig. Vi skal følge lovgivning, interne retningslinjer og samfunnets normer.

Nordrs verdigrunnlag – å være trygg, nysgjerrig og modig – skal fremgå tydelig av konsernets arbeid.

Nodr jobber strukturert og standardisert både på virksomhetsnivå og i hvert enkelt prosjekt. Virksomhetssystemet er bærebjelken i dette arbeidet, og

systemet skal både sikre at Nordrs arbeidssett er gjennomgående slik at vi når våre strategiske mål. Det være seg i forhold til økonomi, samfunn eller klima- og miljø.

Nodr har standarddokumenter som beskriver våre forventninger og krav til samarbeidspartnere der vi legger stor vekt på etisk og bærekraftig gjennomføring og vi gjennomfører årlige revisjoner for å sikre at disse vilkårene oppfylles.

Sikkerhet

Nodr jobber aktivt med sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA) gjennom alle faser i prosjektene. SHA er en integrert del i prosjektutviklingen og er like naturlig som markedsmessige og økonomiske vurderinger. Gjennom risikostyring og bevisste valg med vekt på sikkerhet og helse skal vi danne et godt grunnlag for sikker og effektiv drift i gjennomføringsfasen for våre prosjekter.

For Nordr er det viktig at det skal være sikkert å arbeide i og for Nordr, og at alle skal komme trygt hjem fra jobb hver dag. I sikkerhetsarbeidet tar Nordr utgangspunkt i organisasjon og mennesker. Den organisatoriske tilnærmingen til sikkerhet innebærer at utviklingen av prosjekter skal legge til rette



Foto: Cathrine Nordhe

for at arbeidet kan gjennomføres sikkert og effektivt. Gjennom identifisering av risiko og risikostyring skal risiko elimineres før gjennomføring.

I dette arbeidet jobber vi i Nordr med utvikling av en KPI for å sikre fokus. Denne KPI'en kaller vi RI (Risiko Indeks) som er et tall som gjenspeiler et gjennomsnittlig antall risikoer identifisert i prosjekt og organisasjon. Dette arbeidet er ferdig implementert i Norge, mens i Sverige er prosessen påbegynt.

Den menneskelige tilnærmingen til sikkerhet dreier seg om holdninger, kompetanse og kultur. Nordr gir medarbeiderne det nødvendige grunnlaget for å ivareta sikkerhet, helse og arbeidsmiljø i prosjektene.

Vi skal stille krav til våre leverandører og følge opp disse i form av rett kompetanse og gode holdninger. Nordr Norge har implementert «utkikksamtale» som et verktøy for å imøtekomme ovennevnte. Samtalen gjennomføres med prosjektleder med fokus på SHA i den fasen prosjektet skal inn i. Ved faglige samtaler tilrettelegges det for riktige valg til riktig tid.

Compliance i Nordr

Compliance-funksjonen i Nordr er underlagt HR-ansvarlig i Nordr Norge og Nordr Sverige og bistår hele konsernet med å få på plass systemer og aktiviteter som reduserer risikoen for at lover og regler overtres. Funksjonen har både en rådgivende og en kontrollerende rolle i konsernet.

Nordrs arbeid innen compliance er sammenfattet og systematisert både i Nordr sin personallhåndbok, personvernhandbok og styringssystemet. Gjennom disse systemer får ansatte komplett oversikt over både Nordr sine rutiner og retningslinjer, samt relevante lover og forskrifter.

Nordr gjennomfører årlige vurderinger av compliance-risiko og dokumenterer dette gjennom vår personvernhandbok.

Compliance-funksjonen har ansvar for å etablere og drifte varslingskanal som på hensiktsmessig måte fanger opp og følger opp avvik fra krav og regelverk. Nordrs varslingskanal etterlever arbeidsmiljølovens krav, og det er rutiner for hvordan man går frem for å varsle samt hvordan mottakere skal behandle et varsel.

NORDR

AKTIVITETER I 2021

- I forbindelse med utskillelsen av eiendomsvirksomheten fra Veidekke og etableringen av Nordr ble store deler av compliancesystemet revidert og ny personalhåndbok ble utarbeidet.
- De etiske retningslinjene ble revidert og behandlet av styret i tråd med årsplanen. Det svenske virksomhetssystemet har blitt revidert og ny versjon er under implementering. Våre kravdokumenter og rutiner for oppfølging av leverandører er gjennomlyst og revidert for å sikre at vi er forberedt på og oppfyller kravene som følger av ny åpenhetslov. Denne trer i kraft fra 1. juli 2022. Nordrs hovedkontor ligger i Norge og vi har lagt til grunn både den norske og svenske virksomheten faller inn under kravene.
- Prosesser for å sikre arbeidsmiljø gjennom hele prosjektløpet, med styrende og støttende dokumenter er gjennomført. Samtlige prosjektutviklere og ledere har fått opplæring i arbeidsmiljø og sikkerhet.

TILTAK FOR 2022

Gjennom 2022 kommer Nordr til å fortsette å bygge soliditet i sine rutiner og sikre at vårt kvalitets- og risikoarbeid er gjennomgående i hele vår struktur.

Det er besluttet å prioritere følgende oppgaver gjennom 2022:

- Revidere og beslutte etiske retningslinjer for leverandører.
- Utarbeide etikkopplæringsopplegg ledere kan bruke i opplæring av egne ansatte.
- Gjennomføre dilemmatrening for alle ansatte og etablere dilemmatrening som en del av introduksjonskurs for nyansatte
- Gjennomføre opplæring i compliance-relaterte temaer

Sikkerhet, helse og arbeidsmiljø					
Hovedmål: Nordr skal ha en trygg og sikker gjennomføring av våre prosjekter med null skader.					
Beskrivelse av nøkkeltall	Delmål 2021	Delmål 2022	Resultater		
			2021	2020	2019
Antall identifiserte risikoer per prosjekt (RI)	Over 4	Over 4	6,65 (N) N/A (S)	4,7 (N) N/A (S)	N/A (N) N/A (S)

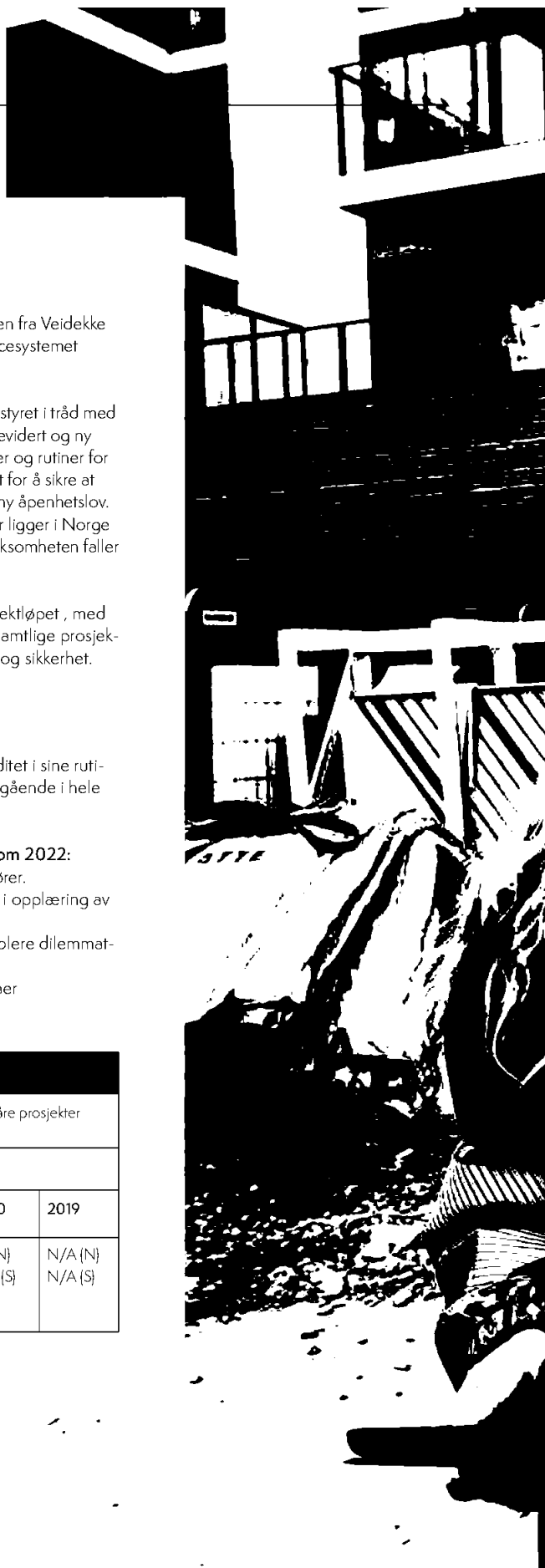




Foto: Cathrine Nordheim 45

NORDR

Klima og miljø-vennlige bygg

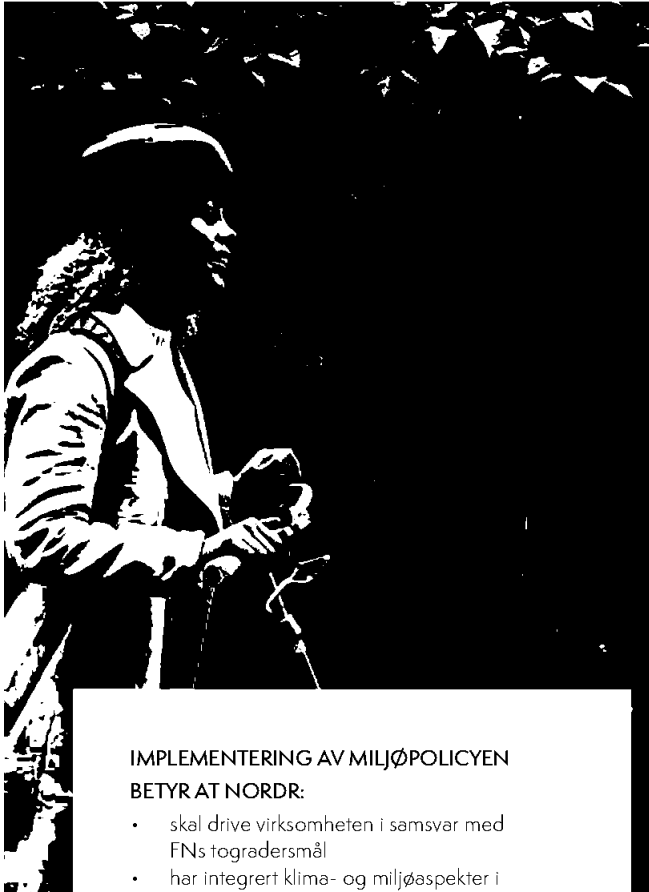
Måten mennesker lever på, bidrar til at naturen blir mindre mangfoldig og utgjør en trussel mot klimaet. Vår næring står for en betydelig andel av verdens totale klimagassutslipp, er storforbruker av energi og naturressurser, produserer mye avfall og påvirker også biologisk mangfold gjennom vår virksomhet. Det pålegger Nordr et stort ansvar og tilsvarende muligheter for å bidra til en mer bærekraftig utvikling.



Nodr har ambisjon om å være ledende i vår bransje innenfor reduksjon av klimagassutslipp og ivaretagelse av miljøet. Nordr sluttet seg til kravene i Parisavtalen i 2015 og i 2021 besluttet styret å likestille målene om reduksjon i utslipp av klimagasser med økonomiske mål. Det betyr at vi skal kunne dokumentere minst 40 prosent reduksjon i klimagassintensitet pr m² BTA i 2025. Dette vil sikre at vi oppfyller våre forpliktelser til reduksjonene i Paris-avtalen med minst 50% reduksjon i 2030 og 90% i 2050.

Nodr arbeider for å redusere klimabelastingene ved å øke levetiden på våre næringsbygg og boliger og jobber systematisk for å redusere utslippene i hele verdikjeden (Scope 1-3). Eiendomsutvikling bidrar til store utslipp både gjennom produksjon og transport av materialer som betong og stål, gjennom entreprenørens virksomhet og gjennom den videre bruken av boliger og næringsbygg etter overlevering til kunde.

Ambisjonen om å være ledende i vår bransje innenfor reduksjon av klimagassutslipp og ivaretagelse av miljøet er forankret i Nordrs klima- og miljøstrategi. Nordr tilstreber kontinuerlig forbedring på miljøområdet, og virksomheten har integrert miljø og klima i sine styringssystemer. Styringssystemet er ISO 14001-sertifisert i Norge og lisensgodkjent av Svanen i Sverige.



IMPLEMENTERING AV MILJØPOLICYEN BETYR AT NORDR:

- skal drive virksomheten i samsvar med FNs togradersmål
- har integrert klima- og miljøaspekter i styringssystemet
- tilbyr miljøkompetanse som skal gi våre kunder merverdi
- har oversikt over miljøbelastning fra virksomheten og jobber for å redusere den
- bidrar utover egen verdikjede i bransjeorganisasjoner, utdanningsinstitusjoner, forskning og utvikling og i samspill med kunder, myndigheter og politikere

I 2021 JOBBET NORDR SÆRLIG MED:

1. Implementering av klimarisikovurdering i Nordrs virksomhet og styringssystemer.
2. Dokumentasjon og reduksjon av klimagassutslippene i hele verdikjeden.
3. Gjenbruk og reduksjon av avfall.

ØKONOMISKE SANKSJONER

Nordr har ikke fått bøter eller andre ikke-økonomiske sanksjoner relatert til miljø i løpet av 2021.

Endringer i klimaets påvirkning på Nordr (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 tilter 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 respons på dem at den finansielle risikoen øker, idet ekstremvær kan føre til utfordringer for Nordrs tomtebank og tiltakene for å redusere klimagassutslipp kan innebære endrede rammevilkår for virksomheten.

Nordr har en bevist tilnærming til klimarisiko og bruker styringssystemet for å sikre at risiko er vurdert før kjøp av nye tomter og kontinuerlig gjennom plan- og reguleringsprosess. Gjennom gode risikovurderinger i alle faser av prosjektutviklingen sikrer vi at kundene får boliger som er tilpasset fremtiden, uansett hvordan klimaet utvikler seg.

Kartlegging av trusler og muligheter som følge av klimaendringer er et viktig element i selskapets risikovurderinger og strategiske planlegging. Nordr registrerer høyere oppmerksomhet om klimarisiko i investormiljøer og blant andre interessenter og har løpende dialog med sentrale investorer om temaet.

En fullstendig klimarisikovurdering ble sluttført våren 2021 og Nordr rapporterer i henhold til anbefalte standard fra TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures) Se side 10.

NORDR

Nordrs påvirkning på klimaet

Nordr har hatt et særlig søkelys på klimagasser og reduksjon av disse i henhold til Paris-avtalen siden 2015. Vårt hovedfokus har vært rettet inn mot tre forhold: energibruk i våre boliger, materialbruk og sluttbrukertransport.

1. Reduksjon av klimagassutslipp fra egen virksomhet

Nordr legger FNs togradersmål til grunn og har satt mål om å redusere klimagassutslippene fra egen virksomhet og i våre boligprosjekter med 40% i 2025, minst 30% i 2030 og 90% innen 2050, der prosjekter ferdigstilt i 2015 er vårt interne referanseår for måloppnåelse.

Nordr har i dag 7 kontorlokasjoner med til sammen ca 180 ansatte. Vårt hovedkontor ligger på Fornebu i Bærum.

Hovedkontoret eies av NPRO og er sertifisert Breeam in use. I 2021 flyttet vi også inn i nye BREEAM-sertifiserte kontorlokaler i Trondheim og Bergen.

Samlet sett utgjør imidlertid energibruken fra våre kontorlokasjoner lite, sammenlignet med energibruken i de boliger som vi utvikler. Vårt hovedfokus er derfor på det siste.

Nordr har en reisepolicy som oppfordrer våre medarbeidere til alltid å velge den mest klimavennlige reisemåten.

Utslippene fra Nordrs egen virksomhet utgjorde i 2021 74,9 tonn CO₂, hvorav 55,5 tonn i Scope 1 og 19,4 i Scope 2.

2. Ansvarlig materialbruk og energibruk i prosjektene

Ved tilslutning til Paris-avtalen i 2015 ble det gjennomført en kartlegging av vesentlige kategorier og utslipp i scope 3, som omfatter utslipp fra kilder i verdikjeden som Nordr ikke eier eller kontrollerer. Dette var en naturlig konsekvens av selskapets strategi for reduksjon av klimagassutslipp, siden produksjon av boliger og næringsbygg ligger i denne kategorien. Analysen dokumenterer at de største utslippene i Scope 3 kommer fra materialer og energibruk. Gjennom 2021 jobbe for å videreutvikle gode måltall og kvalitetssikre rapporteringen for å kunne styrke og målrette tiltakene videre.

Utslippene fra Nordrs virksomhet i Scope 3 utgjorde i 2021 63 311 tonn CO₂ mot 73 427 tonn i 2020. Miljøklassifiserte bygg utgjorde ca. 62% av konsernets omsetning i 2020. Miljøklassifiserte bygg er sertifisert av tredjepart etter standarder som BREEAM og Svanen.

I løpet av året overleverte Nordr 354 svanemerkede boliger i Sverige. I Norge ble det overlevert 196 BREEAM-sertifiserte boliger. Dette er bygg som trenger lite energi i bruk, bruker miljødokumenterte materialer og er bygget med strenge krav til kildesortering og gjenvinning av avfallet fra byggeprosessen.

Fra og med 2022 vil vi også starte å rapportere på andel av boliger i produksjon som oppfyller kravene i Taksonomien. Se også omtale side 32-33.

Referanseindeks for klimafotavtrykk

Det legges stor vekt på å sikre riktig materialvalg i prosjektene. Dette sikres gjennom tidligfase-involvering av entreprenør, god materialkunnskap i egen organisasjon og tydelige dokumentasjon av materialenes klima- og miljøeffekter.

En viktig arbeidsmetode for å redusere klimagassfotavtrykket i våre prosjekter er å bruke referansetall. Nordr har etablert et referanseprosjekt med utgangspunkt i boliger vi prosjekterte i 2010 og ferdigstilte i 2015. Dette legges til grunn når vi skal måle våre forbedringer i forhold til målene i Paris-avtalen. Disse måltallene fungerer ved utvikling av våre prosjekter og opphandling av entrepriser. Vi stiller tydelige krav til aktiv bruk av EPD-er for å dokumentere klimagassutslippene for materialer.

Industriell bruk av massivtre

Treprodukter kan gjenbrukes eller gjenvinnes og blir stadig mer kortreiste. Massivtre binder karbon, krever lite fossil energi i fremstillingsprosessen og kan i stor grad produseres ved hjelp av klimanøytral bioenergi. Nordr er ledende i Skandinavia når det gjelder utvikling av boliger og yrkesbygg i massivtre og vurderer økt bruk av massivtre i flere prosjekter. Sammen med Rikshem eier vi også 50% av selskapet Folkhem som utelukkende bygger leilighetsbygg i massivtre.

Fossilfrie byggeplasser

Nodr var tidlig ute og startet forsøk med fossilfrie byggeplasser. I dag bygges alle våre prosjekter i Oslo med fossilfri byggeplass. I Oslo betyr det at klimagassutslippene fra byggvirksomheten er redusert med 74 %, sammenlignet med 2018. Endringen innebærer overgang fra fossile energibærere til fornybare, dvs. elektrisitet, fjernvarme eller bærekraftig biodrivstoff uten palmeolje. Nordr vil fortsette å etterspørre fossilfrie byggeplasser og vil

systematisk jobbe sammen med våre leverandører for å sikre at utviklingen fortsetter.

Smarte hjem

Nodr har valgt å ta en ledende rolle i utvikling og bruk av smarthuseteknologi. Hovedmålet med smarthus er både å sikre at vi leverer boliger som er tidsmessige, samtidig som vi ønsker å gjøre bruken mer universell. Det vil si at vi også skal kunne legge til rette for velferdsteknologi som øker brukervennligheten uavhengig av livets ulike faser og menneskers behov. Den positive materialeeffekten er også dokumentert og vi er i gang med å bygge vårt første boligprosjekt med trådløse funksjoner som reduserer bruken av ledninger betydelig.

Smarte hjem er også en viktig nøkkel i å bevisstgjøre kundene i forhold til energibruk. I kombinasjon med smart energistyring gir dette også ytterligere positive effekter på energibruken. Se side 57.

Reduksjon av byggavfall

Nodr jakter på både små og store reduksjoner i klimagassutslipp, og vi jobber i hele verdikjeden for å redusere avfall og unødvendig bruk av materialer og ressurser. Nordr har inngått et samarbeid med Sirken som tilbyr digitaliserte løsninger for videre salg av overskuddsmaterialer fra byggeplass til andre kunder, både private og profesjonelle. Dermed unngår vi at materialer som kan brukes av andre ender opp som avfall. Dette gir færre kilo avfall i prosjektene og lavere klimagassutslipp. Fremover vil vi introdusere Sirken i flere av våre prosjekter.

Klimapåvirkning					
Hovedmål: Nordr skal redusere klimagassutslipp med 40 % i 2025, 50 % i 2030 og 90 % i 2050 ¹					
Beskrivelse av nøkkeltall	Delmål 2021	Delmål 2022	Resultater		
			2021	2020	2019
Antall igangsatte prosjekter som har gjennomført klimarisikovurdering iht TCFD	Alle	Alle	30	N/A	
Absolutte klimagassutslipp (scope 1 og 2) i tonn CO ₂ e	Redusere	Redusere	75	210	209
Absolutte klimagassutslipp i Scope 3 i tonn CO ₂ e Dette inkluderer kategoriene, A1-A5, B4-B5 og B6.	Redusere	Redusere	63 311	73 427	N/A
Klimagassutslipp i kg CO ₂ e/BTA/år*	12,1	11,3	12,1	13,3	N/A
Andel sertifiserte prosjekter i % av selskapets omsetning			62%	30%	N/A
Antall prosjekter med mobilitetsløsning	Øke	Øke	7	7	5

* Vi legger norsk standard med 60 års levetid til grunn for våre LCA-analyser.

NORDR

Nordrs kundearbeid

Fornøyde kunder er en forutsetning for lønnsomhet, vekst og utvikling. Sentrale komponenter er god og tydelig dialog, samspill, kundeundersøkelser og kundefokus i gjennomføringen av prosjektene.

En standardisert kundereise

Nordr legger stor vekt på en enhetlig og forutsigbar reise for våre boligkunder. Vår erfaring viser at gode prosesser og tydelig kundekommunikasjon fører til at realistiske forventninger og dermed også kunder som er fornøyd med boligen de kjøper.

Alle våre kunder skal oppleve å få en personlig kundefølge som følger dem gjennom hele kundereisen. Fra man signerer avtalen om boligkjøp og frem til overtakelse og gjennom garanti-perioden. Vi tror at en standardisert kundereise er nøkkelen til fornøyde kunder og har som ambisjon at vi skal ha mer fornøyde kunder enn gjennomsnittet i bransjen.

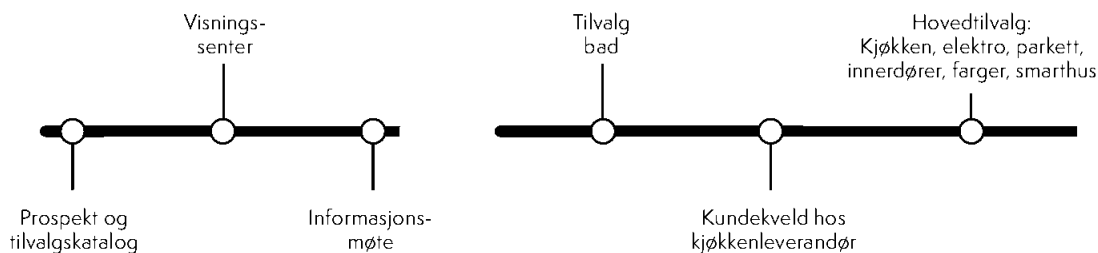
Vi måler kundetilfredsheten i Nordr gjennom et samarbeid med Prognosesenteret der vi blir målt mot resten av bransjen – og vi får detaljerte tilbakemeldinger på hvor godt vi innfrir kundens forventninger.

Dessverre ser vi at det er stor variasjon mellom ulike prosjekter og kundetilfredshet og vi oppnådde ikke så fornøyde kunder i alle våre prosjekter som ønskelig. Årsakene til dette er ofte forskjellig fra prosjekt til prosjekt, og det vil bli lagt stor vekt på å løfte kundearbeidet gjennom 2022.

Et bærekraftig liv

Som eiendomsutvikler er vi en viktig premissleverandør for hvor bærekraftig livet til våre kunder skal bli. Derfor jobber vi systematisk med alt fra å redusere kundenes behov for egen bil, tilrettelegge for hjemmekontor og hvordan du kan skape din egen hage på balkongen. Alt arbeidet vi gjør dokumenteres. Gjennom sertifisering av boligprosjektene sikrer vi at kundene får dokumentasjon på hva som faktisk er gjort. Denne dokumentasjonen er et viktig «verdipapir» for kunden i fremtiden dersom boligen skal selges videre og skaper trygghet rundt de valg som er gjort i byggeprosessen.

Kundereisen i Nordr





Skogsbrynet ble beste prosjekt i Nordr Sverige med en NKI på 81.

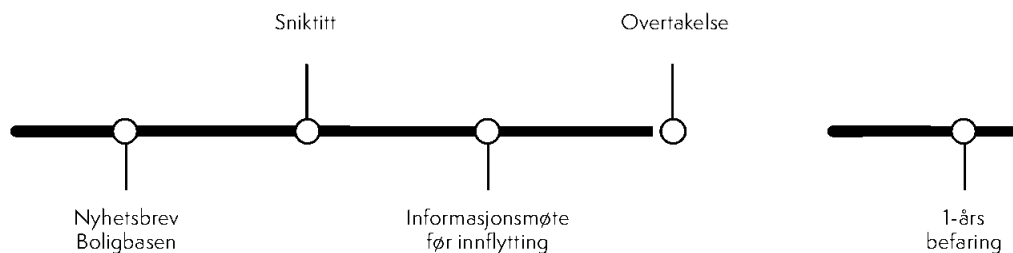


Verkstedgården 1 kom på 5. plass av alle prosjekter i Norge med en KTI på 86.

Fornøyde kunder

Hovedmål: Nordr skal ha kunder som er mer fornøyd med kundereisen enn gjennomsnittet i bransjen

Beskrivelse av nøkkeltall	Delmål 2021	Delmål 2022	Resultater		
			2021	2020	2019
Kundetilfredsheten bidrar med kunnskap og innsikt om hvordan vi kan jobbe målrettet med kundene og derigjennom øke lønnsomheten i selskapet.	73 (N)	Bedre enn bransjen	73 (N)	72 (N)	74 (N)
	76 (S)	Bedre enn bransjen	65 (S)	72 (S)	68 (S)





Kompetanse og mangfold i Nordr

Nordrs ledende posisjon gir oss muligheten til å tiltrekke oss kompetente og ledende medarbeidere. For å nå lengre jobber vi sammen i et åpent og tolerant miljø der hver enkelt medarbeider vet hvordan de skal bidra, med tydelig ansvar og mandat for å gjøre det. Det skaper trygghet, og gir mot til å være nysgjerrig.

Vi bygger vår virksomhet på gode resultater, tillit til hverandre og nysgjerrighet. Omgivelser der dyktige medarbeidere får mulighet til å utmerke seg, ta ledende roller og utvikle seg videre. Vår virksomhet bygger på ulike typer ekspertroller som er ledende innenfor sitt område og som samarbeider i team rundt hvert enkelt prosjekt.

Nordrs prosjektteam består av komplementære kompetanser, som samlet skal utnyttes til beste for prosjektet. For å sikre høye prestasjoner trengs team som evner å utnytte både individuelle ferdigheter og kollektiv kompetanse og som presterer godt sammen.

Prosjektteamene i Nordr settes sammen med intern fagkompetanse i forhold til de behov kompleksiteten i de enkelte prosjekt krever. Dette er eksempelvis kompetanse innen fagområdene regulering, gjennomføring, næring, SHA, salg, marked, analyse, kunde, økonomi, controlling, bærekraft og juridisk.

Organisasjon

Nordr anser sine ansatte som sin viktigste ressurs. Vi tilstreber en involverende arbeidsform med fokus på samarbeid, tillit, kompetanseutvikling, læring og forbedring slik at ansatte trives, utvikles og blir i Nordr. Hver enkelt medarbeider jobber i samarbeid med nærmeste leder og HR med sin individuelle utviklingsplan, og utvikling av egen kompetanse inngår som en del av den enkelte ansattes individuelle bonusmål. Alle ansatte skal to ganger årlig gjennomføre medarbeidersamtale med sin nærmeste leder.

Ved avslutning av et arbeidsforhold, enten det skjer i forbindelse med jobbskifte eller pensjonering, gjennomføres det avslutningssamtaler både for sikre at vi utvikler oss som arbeidsgiver, samspill, formelle praktiske spørsmål, samt å bistå med en god overgang til neste fase i livet.

Ved utgang 2021 var det 52 ansatte i Nordr Norge mot 59 ansatte i 2020 fordelt på storbyene Oslo, Bergen, Stavanger og Trondheim. I Nordr Sverige var det 121 ansatte i 2021 mot 101 i 2020 fordelt på Stockholm, Göteborg og Malmö. Det var 7 ansatte i konsernet Nordr AS.

Kompetansebyggingen

Ansattes kompetanse er viktig for Nordr og vi jobber kontinuerlig med å utvikle ansatte i forhold til både individuelle behov og ønsker, samt for å gjenspeile økte krav til rolle i kraft av bl.a samfunnsutvikling, miljø og digitalisering.

Nordr er opptatt av å bidra til generell økt kompetanse innen eiendomsutvikling og samarbeider med ledende fagmiljøer på universiteter og høyskoler, for å utvikle våre fagområder med relevant praksis, kunnskap og erfaring.

Nordr har en langsiktig strategi om å utdanne egne prosjektledere og tar derfor hvert år inn nyutdannede i trainees. Nordr sitt trainee program går over to år og gir en grundig innføring gjennom verdikjeden for en eiendomsutvikler, og har som mål å gi praksis til teoretisk læring. Selskapets traineer får dedikerte og erfarne mentorer som følger og tar ansvar for trainees individuelle utvikling.

For best å møte utfordringene i det enkelte prosjektet, må Nordr sette sammen team som evner å ta i bruk både individuelle ferdigheter og kollektiv kompetanse.

Bedriftskulturen er felles bakteppe for hele konsernet, og den forsterkes gjennom konsernets strukturer, prosesser og rutiner. Kulturen i Nordr preges av et positivt menneskesyn, med høy tillit og tro på at medarbeiderne ønsker ansvar og drives av å prestere og levere. Felles forståelse av verdier, kvalitetsforventninger og standarder bidrar til større forutsigbarhet, som igjen kan styrke kvalite-





NORDR

ten i leveransene. Å vedlikeholde og videreutvikle bedriftskulturen er et viktig arbeid som krever kontinuerlig innsats.

Nordr gjennomfører årlig medarbeiderundersøkelser for å kartlegge viktige faktorer som påvirker arbeidsmiljøet.

Arbeidsmiljø og mangfold

Alle ansatte i Nordr Norge AS skal møtes med gjensidig respekt, bli sett 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.

Vi jobber kontinuerlig med og mot et godt arbeidsmiljø og dette måles årlig gjennom nettbasert medarbeiderundersøkelse (MTI/NMI). Medarbeidermålingene viser et stort engasjement og et godt arbeidsmiljø, men undersøkelsen viser at nedstengingen av kontorene som følge av korona har påvirket arbeidsmiljøet negativt.

Nordr mener at mangfold er en styrke og vi foku-

serer kontinuerlig både på å øke andelen kvinner totalt i Nordr, samt på å ha flere kvinner i ledende stillinger.

Sykefravær

I Nordr er vi opptatt av å forebygge uhelse ved å aktivt jobbe for å fremme helse gjennom trivsel, utvikling og vekst. Vi jobber preventivt med å forhindre skade og sykdom, og ved å følge opp sykefravær tett ved å tilrettelegge for arbeid på en god måte ved behov.

Eksempler på tiltak er bedriftshelsetjeneste i Norge, tilbud om fysio-/muskelterapi i arbeidstid på arbeidsplass, felles trening, tilrettelegging av hver enkelt sin arbeidsplass med fysioterapeut, samt tilbud om psykologbistand.

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

Kompetanse og mangfold

Hovedmål: Nordr skal være en attraktiv arbeidsgiver som rekrutterer, utvikler og beholder medarbeidere med god og fremtidsrettet kompetanse og som styrker vår konkurransekraft og sikre etterlevelse av konsernets verdier.

Beskrivelse av nøkkeltall	Delmål 2021	Delmål 2022	Resultater		
			2021	2020	2019
Antall traineer	Stabilt	Stabilt	2	4	3
Andel kvinner i ledergruppen	Økning	Økning	33% (N) 61% (S)	22% (N) 33% (S)	N/A N/A
Engasjement	Over 80	Over bransje-benchmark	75	N/A	79
Teameffektivitet	Over 75	Over bransje-benchmark	75	N/A	69
Ledelse	Over 77	Over bransje-benchmark	76	N/A	74
Psykososialt arbeidsmiljø	Over 74	Over bransje-benchmark	74	N/A	73
Anbefaling til andre (net promoter score)	Over 13	Over bransje-benchmark	-14	N/A	-1
Sykefravær	Ikke øke	Ikke øke	3,5%	3,8%	3%

Aktiviteter i 2021

Nytt HR-system

Menneskene er Nordrs viktigste ressurs. Etter utskillelsen fra Veidekke satt Nordr med mange forskjellige systemer og arbeidsmåter i ulike deler av virksomheten. Det har derfor vært en prioritert oppgave internt i Nordr å sikre samkjøring av systemer mellom Norge og Sverige. I 2021 har vi blant annet jobbet med å standardisere konsernets HR-prosesser slik at alle enheter kan lære av de beste og jobbe mer effektivt og profesjonelt, etter samme praksis. Prosessene samles i Sympa, en digital løsning som skal ivareta forholdet mellom Nordr og medarbeideren fra rekruttering til arbeidsforholdet opphører. Utviklingen av nytt felles HR-system startet våren 2021, og Sympa rulles ut i løpet av 2022.

Board of young potentials

Nordr har som ambisjon at vår traineeordning skal være ledende i bransjen og har et etablert traineeprogram som utlyses årlig. I 2021 var det 2 traineer i Nordr. I 2021 ble det også etablert et utviklingsprogram - Board of young potentials – der traineer får delta de fire første årene frem til de er etablert som prosjektledere. Programmet ledes av CEO sammen med CHRO og gir traineene strukturert tilgang til vår beste ledelseskunnskap og dyp innsikt i ledeleseprosesser, strategiutforming og selskapsledelse.

Sommerjobber og studentoppgaver

Nordr bidrar årlig til en rekke studentoppgaver, hovedsakelig på masternivå ved de Skandinaviske høyskoler og universiteter. Dette skjer både ved at vi legger ut oppgaver for studenter, samt at vi stiller opp for studenter som kommer med sine problemstillinger. Dette gir oss jevn innsikt i viktige problemstillinger for selskapet. Nordr utlyser hvert år 1-3 internships i sommermånedene rettet mot studenter med relevant fagbakgrunn. I 2021 ble dette imidlertid ikke gjennomført på grunn av korona-pandemien. Nordr åpner i tillegg for deltidsstillinger for studenter som ønsker relevant arbeidserfaring. I 2021 var det tre studenter (1 kvinne og 2 menn) som fikk denne muligheten.

Forskning og utviklingsprosjekter

Deltakelse i forsknings- og utviklingsprosjekter som bygger opp under våre strategiske prioriteringer og kjernevirksomhet har høy prioritet i Nordr og vi har samarbeidsprosjekter med flere av de ledende forskningsinstitusjonene i Skandinavia. Nordr deltar blant annet i forskningsprosjekter knyttet til utvikling av mobilitetsløsninger, utvikling av smarte hjem, bruk av kunstig intelligens i planprosesser, standardiseringsprosesser i leverandørkjeden, materialbruk – spesielt knyttet til massivtre, integrerte energiløsninger og digitalisering av salgsprosesser.

Nordr deltar i to prosjekter som har fått midler fra Forskningsrådet. Nordr fikk midler fra Enova til ett prosjekt i 2021.



Foto: Cathrine Nordheim

Samarbeid med Spacemaker

Nordr har som ambisjon at selskapet skal ligge i teknologisk fremkant når det gjelder utvikling av selskapet og bransjen.

Et av utviklingsprosjektene vi har lagt stor vekt på er samarbeidet med Spacemaker der vi også inngår i et forsknings-samarbeid med med Bedriftsøkonomisk Institutt (BI).

Prosjektet ser på hvordan teknologi i stadig større grad brukes til å støtte problemløsning i organisasjoner. I denne studien utforskes det hva som skjer med komplekse problemløsningsprosesser når kunstig intelligens introduseres og hvordan menneske-maskin samhandling kan organiseres. Spacemaker brukes til å støtte, akselerere og forbedre design- og analysearbeidet. Konkret fører dette til flere og raskere iterasjoner, åpner og mer involverende prosess og grundigere vurderinger på et tidligere stadium. Dette øker den kollektive intelligensen i team av mennesker og maskiner utover det hver av partene kan klare på egenhånd.

NORDR



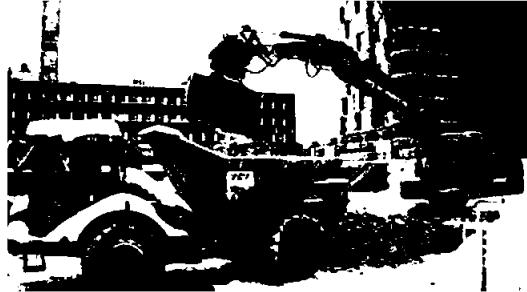
Bærekraft i Nyegaardskvartalet

Nyegaardskvartalet, som består av 250 leiligheter ble ferdig overlevert til kundene våren 2021 og har vært viktig for utviklingen av Nordr som bærekraftig selskap. Prosjektet viser hvordan vi i Nordr jobber med bærekraft gjennom hele prosjektutviklingen, fra anstendige arbeidsforhold, via smarte hjem til reduksjon av klimagassutslipp.

Reduksjon av klimagassutslipp er et av Nordrs fremste bærekraftsmål og Nyegaardskvartalet har vist vei. Gjennom bevisst prosjektering, smarte materialvalg og en helhetlig tilnærming til hvordan vi legger til rette for et bærekraftig liv for kunden, har vi redusert utslippene betydelig. Prosjektet var ferdig prosjektert i 2017 og siste kunde flyttet inn sommeren 2021. De lange tidene fra ferdig prosjektering til innflytting viser hvor viktig det er for oss å tenke langsiktig når utslippene skal kuttes. Sammenlignet med referansebygget vårt som var prosjektert i 2010 og innflyttet i 2015, reduserte vi utslippene med 10% på materialer, 34% på energi og 40% på kundenes fremtidige transportbehov.



Del 3 - Bærekraft



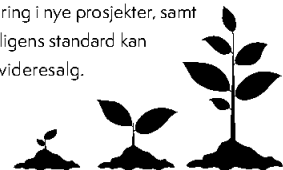
FOSSILFRI BYGGEPLASS

Nyegaardskvartalet var med på å bane veien for bruk av fossilfrie byggeplasser i Oslo. Ikke bare ble det byens største fossilfrie byggeplass, men prosjektet var også vert for Norges første elektriske oppladbare gravemaskin. En Caterpillar 323F Z-line (Zero emission). Bare bruken av denne sparte oss for cirka 26 tonn med CO₂-utslipp i prosjektet.

EN STANDARDISERT TILNÆRMING

Skal vi nå alle målene innenfor bærekraft, så trengs det en systematisk tilnærming med høy grad av dokumentasjon. Nyegaardskvartalet var ved overlevering Norges største BREEAM-sertifiserte boligprosjekt og oppnådde klassifiseringen Very Good. Det betyr at alt vi har gjort i prosjektet fra klimarisikovurderinger, ivaretagelse av biologisk mangfold, ingen bruk av giftige stoffer, reduksjon av parkeringsplasser eller lavere klimagassfotavtrykk er dokumentert for ettertiden. Det sikrer både læring, forbedring i nye prosjekter, samt trygghet for kunden ved at boligens standard kan dokumenteres ved fremtidig videresalg.

BREEAM® NOR



SMARTE HJEM

Nyegaardskvartalet ble prøveprosjekt for Nordrs satsing på smarte hjem og det har vært avgjørende for den videre satsingen at vi har dokumentert alle klimaeffekter som smarte hjem medfører. Ved å velge trådløs installasjon har vi spart bruken av 2000 veggbokser med tilhørende veggplater. Vi har spart 7500 meter med plastrør og 7500 meter med kobberkabel kun til lys. I tillegg har vi spart 150 arbeidstimer for elektriker og 100 arbeidstimer for tømreren. Dette bidrar både til økonomisk bærekraft og reduksjon av klimagasser fra materialer. I tillegg har det åpnet for en helt annen teknologisk hverdag for beboerne med økt bokvalitet og mer tilgjengelige boliger.



Foto: EATON



NORDR

Generell informasjon

GRI-indikator	Beskrivelse	Nordrs rapportering
Organisasjonsprofil		
102-1	Navn på organisasjonen	Nordr AS
102-2	De viktigste produktene og/eller tjenestene	s. 4, 11
102-3	Organisasjonens hovedkontor	Nordr AS har hovedkontor i Bærum
102-4	Land som organisasjonen har virksomhet i	Norge og Sverige
102-5	Eierskap og juridisk selskapsform	s. 20-23
102-6	Markedene organisasjonen opererer i	s. 13-14
102-7	Organisasjonens størrelse og omfang	s. 66
102-8	Totalt antall ansatte etter ansettelsestype, ansettelseskontrakt og region, fordelt på kjønn	s. 52-55
102-9	Leverandørkjeden	s. 11
102-10	Vesentlige endringer av organisasjonen i løpet av rapporteringsperioden, som gjelder størrelse, struktur eller eierskap	Ingen endringer
102-11	Bruk av føre var-prinsippet i organisasjonen	Nordr forholder seg til de ti prinsippene i FNs Global Compact, som adresseres i ulike kapitler i Nordrs etiske retningslinjer og policyer.
102-12	Eksterne initiativer, chartre eller prinsipper for økonomiske, miljømessige eller samfunnmessige områder som organisasjonen støtter	Parisavtalen (COP 21) og FNs bærekraftsmål ILOs deklarasjon om grunnleggende rettigheter for arbeidstakere. OECDs retningslinjer for flernasjonale selskaper. FNs menneskerettighetskonvensjon.
102-13	Medlemskap i bransjeorganisasjoner eller andre sammenslutninger, og nasjonale/ internasjonale lobbyvirksomheter	Nordr er medlem av Norsk Eiendom og Boligprodusentenes forening (NHO)
Strategi og analyse		
102-14	Uttalelse fra administrerende direktør	s. 8
102-15	Selskapets risiko, muligheter og påvirkning på økonomi, samfunn og miljø	s. 24-57
Etikk og integritet		
102-16	Organisasjonens verdier, prinsipper, standarder og normer for adferd	s. 19-23
102-17	Værslingskanal for potensielle brudd på etiske retningslinjer	s. 53
Styring		
102-18	Organisasjonens styringsstruktur, herunder øverste myndighet og komiteer som er ansvarlige for beslutninger om økonomiske, miljømessige og samfunnmessige temaer	s. 19-23 og 28
102-20	Ledelsens ansvar for økonomiske, miljømessige og samfunnmessige områder	s. 19-23
102-21	Interessentdialog knyttet til økonomiske, samfunns- og miljømessige temaer	s. 31
102-22	Sammensetning av styret og styreutvalg	s. 19-23
102-23	Styreleder	s. 19-23



Del 3 - Bærekraft

Interessentdialog		
102-40	Interessentgrupper som organisasjonen er i dialog med	s. 31
102-41	Prosent medarbeidere som er dekket av kollektive tariffavtaler	95%
102-42	Beskrivelse av hvordan organisasjonen velger relevante interessenter	s. 35
102-43	Tilnærming til interessentsamarbeid, inkludert frekvens på dialog	Revideres hvert 3.-5. år
102-44	Viktigste temaer for interessentene	s. 35

Praksis for rapportering		
102-45	Oversikt over alle enhetene som omfattes av organisasjonens årsregnskap og årsrapport	s. 28
102-46	Beskrivelse av prosess for å definere rapportens innhold og avgrensninger samt implementering av rapporteringsprinsippene	s. 35
102-47	Oversikt over alle temaer som er identifisert som vesentlige	s. 35
102-48	Endring av historiske data fra tidligere rapporter	Ingen endringer
102-49	Vesentlige endringer fra forrige rapport, inkludert omfang, avgrensning av rapporten eller måle-metoder	Ingen endringer, men det er redegjort for omfanget av EU-taxonomien for NORDR
102-50	Rapporteringsperiode	1. januar 2021 -31. desember 2021
102-51	Dato for utgivelse av forrige rapport	6. juni 2021
102-52	Rapporteringsfrekvens	Årlig
102-53	Kontaktperson for spørsmål vedrørende rapporten og rapportens innhold	post@nordr.com jonas.engelblom@nordr.com
102-54	Rapporteringsnivå	GRI-standards Core
102-55	GRI-indeks	s. 58 -61
102-56	Praksis for ekstern verifikasjon av rapporteringen	Rapporten verifiseres ikke eksternt



NORDR

Helse og sikkerhet		
103-1	Beskrivelse og avgrensning for vesentlige temaer	s. 42 -44
103-2	Beskrivelse av styringssystemet som dekker vesentlige temaer	s. 42 -44
103-3	Evalueringsav styringssystemet	s. 42 -44
403-1	Styringssystem for helse og sikkerhet	s. 42 -44
403-2	Prosess for å identifisere arbeidsrelaterte risikoer	s. 42 -44
403-3	Beskrivelse av tjenester knyttet til helse og sikkerhet	s. 42 -44
403-8	Antall og andel ansatte i Nordr samt innleide som jobber for Nordr som er dekket av HMS-systemet	s. 42 -44
403-4	Ansattes involvering i HMS-styringssystemet og mandat og arbeid i sikkerhetsutvalg	s. 42 -44
403-5	HMS-opplæring for arbeidere generelt, og spesifikk mot utsatte funksjoner	s. 42 -44
403-7	Tilnærming til å redusere HMS-ulykker hos tredjeparter.	s. 42 -44
NORDR	Sikkerhetsindeks	s. 43

Kompetanse		
103-1	Beskrivelse og avgrensning for vesentlige temaer	s. 52 -55
103-2	Beskrivelse av styringssystemet som dekker vesentlige temaer	s. 52 -55
103-3	Evalueringsav styringssystemet	s. 52 -55
VD	Fornøyde medarbeidere	s. 52 -55
405-1	Mangfold: Andel kvinner og menn (stillingsnivå/ type funksjon/alders)	s. 52 -55
406-1	Mangfold: Hendelser av diskriminering og konsekvens/oppløsing	Ingen hendelser rapportert
Nodr	Talenter	. 52 -55
404-2	Opplæringsprogrammer	s. 52 -55
404-3	Andel ansatte med medarbeidersamtale	Medarbeidersamtale skal gjennomføres årlig med alle ansatte.

Seriøsitet		
103-1	Beskrivelse og avgrensning for vesentlige temaer	s. 42 -44
103-2	Beskrivelse av styringssystemet som dekker vesentlige temaer	s. 42 -44
103-3	Evalueringsav styringssystemet	s. 42 -44
102-16	Organisasjonens verdier, prinsipper, standarder og normer for adferd	s. 52 -55
102-17	Varslingskanal for potensielle brudd på etiske retningslinjer	s. 52 -55
412-2	Opplæring i policies for menneskerettigheter	s. 52 -55



Del 3 - Bærekraft

Seriøsitet, forts.		
205-2	Kommunikasjon og opplæring på antikorrupsjons-policy	Samtlige medarbeider har fått opplæring i vårt etiske regelverk og har signert på at de har fått denne opplæringen.
205-3	Bekreftede tilfeller av korrupsjon og korrigerende tiltak	Ingen
402-1	Minimum oppsigelsestid ved driftsendringer, og hvorvidt dette er angitt i tariffavtaler	Sverige: Permitteringer er regulert gjennom tariff-avtaler. Lovregulerte varslingsregler ved oppsigelser. Kollektivt avtalte avvik kan forekomme. Norge: Lovregulerte varslingsregler for permittering er 14 dager. Lovregulerte varslings-regler ved oppsigelse er 14 dager i prøvetid og fra 1-6 måneder etter prøvetid, avhengig av alder og ansettelsestid.
308-1	Vurdering av leverandører screenet mtp. miljøkrav	s. 28-30
414-1	Vurdering av leverandører mtp. sosiale krav	s. 42 - 45
307-1	Manglende etterlevelse av miljølover	Det er ikke avdekket noen brudd på etterlevelse av miljølover

Klimapåvirkning		
103-1	Beskrivelse og avgrensning for vesentlige temaer	s. 46 - 49
103-2	Beskrivelse av styringssystemet som dekker vesentlige temaer	s. 46 - 49
103-3	Evaluering av styringssystemet	Det Svenske styringssystemet ble evaluert og endret i 2021.
305-1	Direkte klimagassutslipp (scope 1)	s. 49
305-2	Indirekte utslipp - energibruk (scope 2)	s. 49
305-3	Andre indirekte utslipp (scope 3)	s. 49
305-4	CO2-intensitet	s. 49
305-5	Reduksjon i klimagassutslipp	s. 49

Fornøyde kunder		
103-1	Beskrivelse og avgrensning for vesentlige temaer	s. 49-51
103-2	Beskrivelse av styringssystemet som dekker vesentlige temaer	s. 49-51
Nordr	Kundeundersøkelser	s. 51



Middelthuset, Oslo

Antall enheter: 330

Salgsstart: 2019

Innflytting: Q1-Q4 2022





Del 4 – Årsregnskap





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 3 874 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 stod for majoriteten av resultatet.

NORDR

Driftsresultat

Konsernets driftsresultat i 2021 var NOK 290 millioner (NOK 106 millioner).

Finansielle poster

Netto finansielle poster i konsernet var NOK 75 millioner (NOK 23 millioner), hensyntatt aktiverte finanskostnader.

Resultat før skatt

Nordrs resultat før skatt i 2021 var NOK 215 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 1 002 millioner i likvide midler (NOK 924).

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.

Nodr 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 AS

Morselskapet hadde ingen driftsinntekter hverken i 2020 eller 2021 og et driftsresultat på NOK -42 millioner i 2021 (NOK -14 millioner). Resultat for året var NOK -46 millioner (NOK 0 millioner).

Utbytte

Det er ikke foreslått noe utbytte for 2021.

ORGANISASJON

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

Kompetanseutvikling og rekruttering

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

For å sikre gode prestasjoner behøves team som evner å utnytte både individuelle ferdigheter og kollektiv kompetanse og som presterer godt sammen. Selskapets arbeid med rekruttering og kompetanse er utfyllende omtalt på side 52-55.

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.

Nodr arbeider for større mangfold i arbeidsstyrken og har satt klare mål for å opprettholde andelen kvinner totalt i konsernet og øke andelen 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 holdingselskapet Nordr AS. Pål Aglen er konstituert konsernsjef.

Ved utskillelsen av selskapet fra Veidekke ASA i 2020 er det blitt gjennomført flere organisasjonsendringer som gjør at både antallet nye medarbeidere og antall medarbeidere som har sluttet i Nordr er høyt i både i 2020 og 2021.

Hovedtrekk ved konsernets håndtering av rekruttering, kompetanseutvikling, arbeidsmiljø, mangfold og ledelse er beskrevet nedenfor. For mer utfyllende informasjon, se side 52-55.

Ved utgangen av 2021 hadde Nordr 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. Det er gjort nærmere rede for Nordrs arbeid for ytre miljø på sidene 10 og 46-49.

I 2021 likestilte Nordr bærekraftsmål med finansielle mål. Allerede i 2015 forpliktet selskapet seg til å drive virksomheten i samsvar med FN's klimamål, og konsernet har i tråd med disse satt mål om å redusere egne klimagassutslipp med 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 samt i bærekraftdelen av rapporten på side 10, 46-49.

RISIKO OG RISIKOSTYRING

RISIKOSTYRING

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

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

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

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

MARKEDSRISIKO

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

NORDR

samlet. Dette reduserer i vesentlig grad markedsrisikoen etter byggestart i prosjektene.

OPERASJONELL RISIKO

Politisk risiko og reguleringsrisiko

Nordrs evne til å sikre fremdrift i prosjektene og skape gode vilkår for dialog med regulerende myndigheter er en av selskapets viktigste suksesskriterier. Reguleringsplaner og andre rammebetingelser fra myndighetene påvirker fremdrift, 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 veietablerte 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 akquisisjonsfasen. 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

Kredittrisiko

Nordrs kunder er i hovedsak bostadsrättsforeninger og fremtidige eiere av boliger. Kredittrisiko 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 kredittrisikoen 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 1 002 millioner (NOK 924 millioner) ved utgangen av 2021.

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

Klimarisiko

Klimaendringer og klimapolitikk forandrer samfunnet og økonomien. Stadig hyppigere ekstremvær, flom og tørke kan gjøre stor skade på natur og infrastruktur som bygninger og veier. Samtidig tiltar etterspørselen etter grønne produkter og

tjenester kraftig som følge av strengere myndighetskrav og introduksjon av teknologi som åpner nye muligheter for å redusere klimagassutslippene.

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

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

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 %.

EIERSTYRING OG SELSKAPsledelse

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

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

Nordr følger den norske anbefalingen for eierstyring og selskapsledelse så langt den passer for et selskap som ikke er notert på en markeds plass. En utfyllende redegjørelse for hvordan Nordr forholder seg til punktene i anbefalingen finnes på side 20 i årsrapporten for 2021.

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

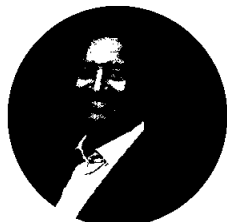
Styret i Nordr AS



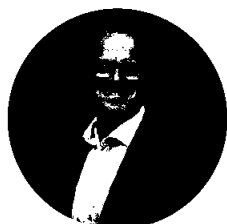
Andreas Søtvedt Oulie
Styreleder
Managing Director Investment Team i Fredensborg



Tollef Svenkerud
Styremedlem
Styreleder og eier i Fredensborg Bolig



Bent Oustad
Styremedlem
Administrerende direktør i Norwegian Property



Haavard Rønning
Styremedlem
CFO i Norwegian Property



Bjørn Henningsen
Styremedlem
Partner og eier i UNION Gruppen



Veddestaden/Pionjären, Stockholm

Antall enheter: 1200

Salgsstart (siste etappe): 2021

Innflytting: Fra Q4 2023



NORDR

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		-182 320	-68 647
Av- og nedskrivninger	7	-10 272	-3 810
Sum driftskostnader		-3 873 887	-1 719 114
Resultatandel fra TS og FKV	15	328 493	119 499
Driftsresultat		290 338	106 054
Renteinntekter	16	27 517	4 863
Andre finansinntekter	11	-279	31 163
Sum finansinntekter		27 238	36 026
Rentekostnader	16	-83 217	-37 296
Andre finanskostnader	11	-19 023	-21 928
Sum finanskostnader		-102 240	-59 224
Netto finansposter		-75 002	-23 198
Resultat før skatt		215 336	82 856
Skattekostnad	12	35 991	-11 171
Årsresultat		251 327	71 685
Disponering			
Avsatt konsernbidrag		0	0
Avsatt utbytte		0	0
Avsatt til/frå annen egenkapital		251 327	71 685
Sum disponering		251 327	71 685



Balanse

Per 31. desember

Beløp i tusen kroner	Note	2021	2020
Utsatt skattefordel	12	32 714	14 615
Vårige driftsmidler	7	54 409	27 797
Investering i TKS og FKV	15	1 485 929	1 388 503
Fordringer på konsernselskap	16	11 909	0
Andre anleggsmidler	8	409 914	100 692
Anleggsmidler		1 994 875	1 531 607
Værelager og prosjekt i arbeid	4	4 657 824	5 162 477
Kundefordringer	8	557 971	1 497 649
Andre fordringer	8	937 539	956 734
Betalingsmidler	9	1 001 609	924 258
Omløpsmidler		7 154 943	8 541 118
Sum eiendeler		9 149 818	10 072 725
Innskutt kapital	10	2 399 031	2 399 031
Annen egenkapital		235 650	91 336
Egenkapital		2 634 681	2 490 367
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	49 813
Annen kortsiktig gjeld		1 001 563	968 604
Kortsiktig gjeld		1 974 606	2 993 426
Sum egenkapital og gjeld		9 149 818	10 072 726

Fornebu, 27. mai 2022

Andreas Søvtedt Oulie
Styreleder

Tollef Svenkerud
Styremedlem

Bent Oustad
Styremedlem

Haavard Rønning
Styremedlem

Bjørn Henningsen
Styremedlem



NORDR

Endringer i egenkapital

For perioden 1. januar - 31. desember

Beløp i tusen kroner	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1.2021	90	2 398 941	91 336	2 490 367
Årets resultat	0	0	251 328	251 328
Kapitalforhøyelse/kapitalnedsettelse	0	0	0	0
Omregningsdifferanser	0	0	-107 014	-107 014
Egenkapital 31.12.2021	90	2 398 941	235 650	2 634 681



Kontantstrømoppstilling

For perioden 1. januar - 31. desember

Beløp i tusen kroner	Note	2021	2020
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skatt		215 336	82 856
Betalt skatt	12	-49 813	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		-236 742	-345 261
Endring i øvrig arbeidskapitalgjeld		-6 692	-84 980
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		19 942	391 259
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	-3 034 887
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	-163 146
Utbytte og utdelinger fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte foretak		295 882	125 462
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		185 462	-2 850 103
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	2 399 031
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-21 041	3 395 566
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter		-107 013	-6 264
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		184 364	936 722
Kontanter og kontantekvivalenter per 1. januar		924 258	0
Kontanter og kontantekvivalenter per 31. desember		1 001 609	930 458



NORDR

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 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.

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.

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 renteendring.

2. KONSOLIDERING

Konsernregnskapet inkluderer Nordr AS og selskaper som Nordr 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.

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 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 regnskapsskikk at ledelsen beregner et best mulig estimat for bruk i resultatregnskap og balanse. Det kan fremkomme avvik mellom estimerte og faktiske tall.

Eiendomsutviklingsprosjekter er klassifisert som varelager i samsvar med NRS 1. Varelageret består av råtomter, prosjekter under utvikling og ferdigutviklede enheter, og måles til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi. Netto realisasjonsverdi er estimert salgpris 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 verddivurderingsekspertiser 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 salgsggrad. 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 salget foregår før, under og etter oppføring av boligene. Inntektsføring av salgskontrakter skjer i takt med beregnet fremdrift (fullføringsgraden). Fullføringsgraden beregnes som en funksjon av salgsggrad og produksjonsgrad. Produksjonsgraden estimeres basert på estimat på prosjektenes ferdigstillingsgrad. Salgsggraden 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



NØRDR

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 salgpris 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.

Aktivisering 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

10. KONTANTER OG KONTANTEKUIVALENTER

Kontanter og kontantekvivalenter som presenteres i kontantstrømpoppstillingen 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 inntektskatt pålagt av samme skattemyndighet på enten samme skattepliktige enhet eller forskjellige skattepliktige enheter hvor det er en hensikt å gjøre opp balansene på nettbasis.

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



NORDR

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 opptjeningsstid. Eventuelle planendringsevinster 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	-100 366	-100 366	0	0	-204 474	-204 474	-41 943	-346 783
EBITDA ^{II}	277 768	31 149	46 430	-64 587	290 760	119 393	132 831	-200 431	51 793	-41 943	300 610



Del 4 – Årsregnskap konsern

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 salgsgard. Driftsinntekter etter løpende avregning inkluderer også et beregnet fortjenesteelement for enheter der det er inngått salgsvtaler.

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

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.



NORDR

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%

Godtgjørelse til administrerende direktør

2021					
Beløp i tusen kroner	Lønn	Bonus	Pensjonsutgifter	Annen godtgjørelse	Total
Bård Schumann ¹⁾	9 822	0	1 011	10	10 843
Pål Aglen ²⁾	2 819	780	814	14	4 427

¹⁾ Bård 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
Bård Schumann	1 792	0	0	0	1 792

Det er ikke utbetalt styrehonorar hverken for 2021 eller 2020.



Del 4 – Årsregnskap konsern

Godtgjørelse til revisor

Beløp i tusen kroner	2021	2020
PwC		
Revisjon	4 525	134
Revisjonsrelatert bistand	27	32
Skatterelatert bistand	662	0
Øvrig bistand	1175	0
Sum godtgjørelse revisor PwC	6 389	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	7 939	2 227

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
Pensjonsforpliktelse		
Pensjonsforpliktelse - innskudds- og uførepensjonsordning	34 060	28 628
Pensjonsforpliktelse - ytelsesordning	1 489	1 855
Andre pensjonsforpliktelser (inkl. AFP)	0	0
Netto pensjonsforpliktelse	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.



NORDR

	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
Ulføre-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.

NOTE 7 VARIGE DRIFTSMIDLER

Beløp i tusen kroner	Næringseiendom og annen fast eiendom		Totalt eiendommer og andre anleggsmidler (A)
		Andre anleggsmidler	
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.



Del 4 – Årsregnskap konsern

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	396 608	55 250
Pensjonsmidler	13 306	0
Andre verdipapirer	0	45 442
Sum andre anleggsmidler	409 914	100 692
Andre kortsiktige fordringer		
Kortsiktige fordringer fra FKV og TKS	101 071	73 942
Andre kortsiktige fordringer	836 468	882 792
Sum andre kortsiktige fordringer	937 539	956 734

NOTE 9 LIKVIDE MIDLER

Beløp i tusen kroner	2021	2020
Bundne bankinnskudd	4 976	4 968
Bankinnskudd, frie	996 633	919 290
Sum	1 001 609	924 258

NOTE 10 AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen på kr. 90 000 består av 3 000 aksjer á kr. 30.

	Antall	Eierandel
Oversikt over aksjonærene 31.12.		
Nordr Midco AS	3 000	100,0%
Totalt antall aksjer	3 000	100,0%

Ultimate eiere: 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 %.



NORDR

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 4 815 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 AS har et ansvarlig lån til eiernes holdingselskap Nordr Midco AS på NOK 400 millioner som er inkludert i Annen langsiktig rentebærende gjeld. Gitt lånets karakter av ansvarlig lån anser selskapet dette lånet for å være en del av selskapets egenkapital.

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. Værlighet 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	0	0	0
Total finansiering / ramme		3 378 909	321 000	3 699 909

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



Del 4 – Årsregnskap konsern

NOTE 12 SKATT

Beløp i tusen kroner	2021	2020
Betalbar skatt	0	19 664
Endring i utsatt skatt	-35 991	-8 494
Skattekostnad i resultatregnskapet	-35 991	11 171

Beløp i tusen kroner	2021	2020
Resultat før skattekostnad	215 336	82 856
Beregnet skatt etter nominell sats (22 %)	47 374	18 228
Effekter av skattesatser på utsiden av Norge som avviker fra 22 %	-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 FKV	2 466	596
Nedskrivninger aksjer etc. - ikke fradragsberettiget	-	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	-	-125
Skattekostnad	-35 991	11 171
Effektiv skattesats *)	-16,7 %	13,5 %

Nominell skattesats i Norge 2021 er 22 %. Nominell skattesats i Sverige 2021 er 20,6 %.

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	212 495	30 341
Pensjon	35 549	-30 483
Saldo på gevinst- og tapskonto	-44 570	53 391
Fremførbar renteramme	116 993	-85 615
Sum midlertidige forskjeller	-1 577 207	-1 539 761
Ikke-regnskapsført utsatt skatt	-70 595	72 694
Netto eiendel (forpliktelse) totalt	-1 506 612	-1 612 455
Herav presentert som forpliktelser holdt for salg	0	0
Herav presentert som utsatt skatt i balansen	-329 225	-365 683

Beløp i tusen kroner	2021	2020
Netto eiendel (forpliktelse) ved utsatt skatt per 1. januar	-365 683	0
Oppkjøp av datterselskaper	-69 359	-374 176
Avgang av datterselskaper	69 826	0
Innregnet i oppstillingen av totalresultat	35 991	8 494
Netto eiendel (forpliktelse) ved utsatt skatt per 31. desember	-329 225	-365 683



NØDR

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
Avgang av datterselskaper	0	0
Innregnet i oppstillingen av totalresultat	0	-19 725
Betalbar skatt per 31. desember	0	-49 813

Resultatandel fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter er innregnet etter skatt 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.

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.



Del 4 – Årsregnskap konsern

NOTE 14 AKSJER I DATTERSELSKAPER

Nordr AS har direkte eierskap i Nordr Norge AS og i Nordr Sverige AB. 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 Grön AB	Sverige	100%	100%
Actitis Gul AB	Sverige	100%	100%
Actitis Syd ek för	Sverige	100%	100%
Actitis Vit AB	Sverige	100%	100%
Alfiofen 11 Holding AB	Sverige	100%	100%
Alfiofen 12 Holding AB	Sverige	100%	100%
Alfiofen 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 Grön 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 Grön 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 Grön 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%



NORDR

Bassana Holding 3 AB	Sverige	100%	100%
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%
Bränddörren 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%



Del 4 – Årsregnskap konsern

Gallinula Holding Grøn AB	Sverige	100%	100%
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 VII's gate 11 C AS	Norge	100%	100%
Haakon VII's gt 13C AS	Norge	100%	100%
Jågbacken Fastighet II AB	Sverige	100%	100%
Jågbacken 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%



NORDR

Lansalund Holding Vit AB	Sverige	100%	100%
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 el 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%
Manaslufastigheter 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 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%
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%
Pandion Fastigheter AB	Sverige	100%	100%



Del 4 – Årsregnskap konsern

Pandion Fastigheter Grøn AB	Sverige	100%	100%
Pandion Fastigheter Gul AB	Sverige	100%	100%
Patagonicus Holding AB	Sverige	100%	100%
Pavo Holding Grøn 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 Grøn 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 Utbyggingsselskap AS	Norge	100%	100%
Sornia Grøn 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%
Startbo AS	Norge	100%	100%
Stav Panorama AS	Norge	100%	100%
Steinan Nedre Utbygging AS	Norge	100%	100%
Stelleri Grøn 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%
Striata 1 Holding AB	Sverige	100%	100%



NORDR

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%
Sølyst 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%
Tomtebodas Fastighets AB	Sverige	100%	100%
Tunveien Rekkehus AS	Norge	100%	100%
Vassøy Utvikling AS	Norge	100%	100%
VeiBo Bygg AB	Sverige	100%	100%
VeiBo Group AB	Sverige	100%	100%
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



Del 4 – Årsregnskap konsern

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:						
Oslo 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
D1a 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

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



Del 4 – Årsregnskap konsern

NOTE 16 TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE PARTER

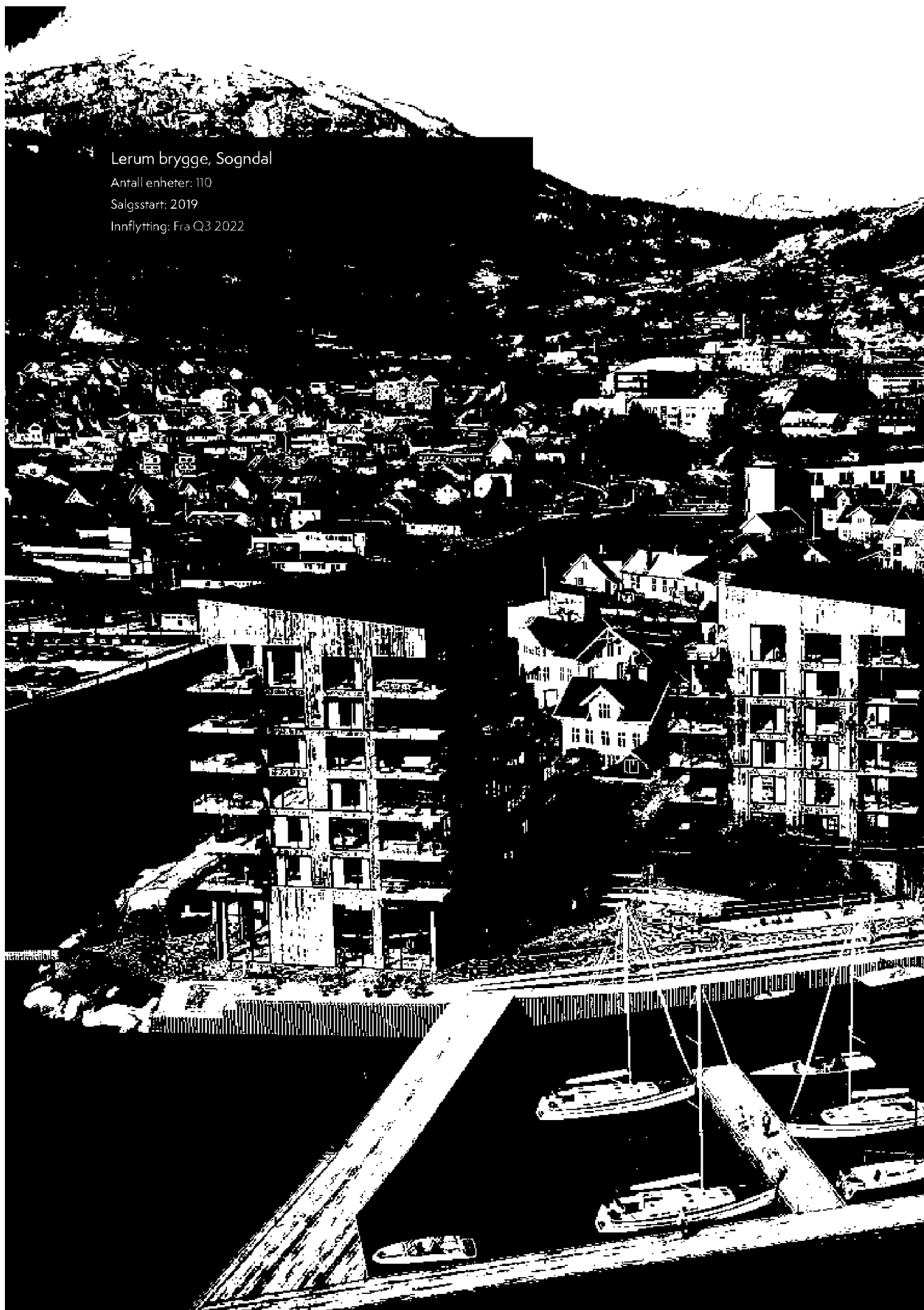
Beløp i tusen kroner	2021	2020
Kjøp av tjenester		0
Husleie mv. Snarøyveien 36 AS (eid av Norwegian Property ASA)	5 566	424
		0
Salg av tjenester		
Honorarer til felleskontrollerte- og tilknyttede selskaper (prosjektledelse, forretningsførrel mv.)	33 086	9 176
Finansinntekt		
Renteinntekter fra felleskontrollerte- og tilknyttede selskaper	6 164	2 739
		0
Fordringer		
Nordr Midco AS	11 909	0
Veibo Bygg AB	0	6
Hills Villastad KB	721	416
Boostad Bostad Sverige AB	20 515	21 914
Convea AB	17	771
Nordr Kommersiellt 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
Gjeld		
Nordr Midco AS	400 000	0

Mellomværende og transaksjoner mellom Nordr 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 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.



Lerum brygge, Sogndal

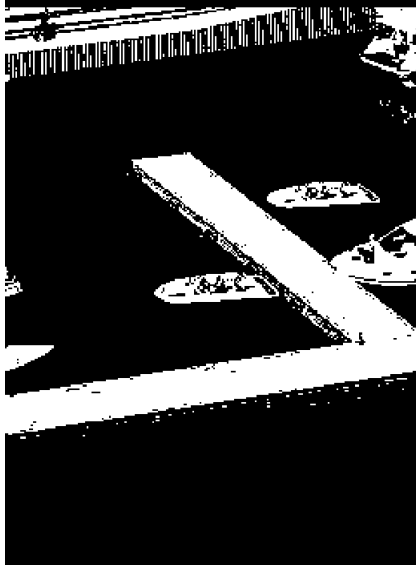
Antall enheter: 110

Salgsstart: 2019

Innflytting: Fra Q3 2022



Del 5 – Årsregnskap Nordr AS





NØRDR

Resultatregnskap

For perioden 1. januar - 31. desember

Beløp i tusen kroner	Note	2021	2020
Lønnskostnader	4	-14 952	-3 843
Andre driftskostnader	4, 9	-26 991	-10 409
Sum driftskostnader		-41 943	-14 252
Driftsresultat		-41 943	-14 252
Annen renteinntekt		23 636	18 181
Annen finansinntekt		30 463	51 197
Sum finansinntekter		54 099	69 378
Annen rentekostnad		-49 395	-55 151
Annen finanskostnad		-29 779	0
Sum finanskostnader		-79 174	-55 151
Resultat av finansposter		-25 075	14 227
Ordinært resultat før skattekostnad		-67 018	-25
Skattekostnad på ordinært resultat	7	21 360	0
Årsresultat		-45 658	-25
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		-45 658	-25
Sum overføringer	3	-45 658	-25



Balanse

Per 31. desember

Beløp i tusen kroner	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	7	21 361	0
Investeringer i datterselskap		2 311 750	3 333 421
Lån til foretak i samme konsern	5, 9	11 909	0
Andre langsikrige fordringer	5	1 851	30
Anleggsmidler		2 346 871	3 333 451
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		240	830
Andre kortsiktige fordringer	5	1 260	0
Konsernfordringer	9	246 763	1 939 039
Sum fordringer	5	248 264	1 939 869
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	168 940	2 063 016
Sum omløpsmidler		417 205	4 002 885
Sum eiendeler		2 764 076	7 336 336



NØDR

Balanse

Per 31. desember

Beløp i tusen kroner	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Aksjekapital	2	90	90
Overkurs	3	2 398 941	2 398 941
Sum innskutt egenkapital		2 399 031	2 399 031
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-45 682	-25
Sum opptjent egenkapital	3	-45 682	-25
Sum egenkapital		2 353 349	2 399 006
Gjeld			
Pensjonsforpliktelser		4 219	0
Sum avsetning for forpliktelser		4 219	0
Øvrig langsiktig gjeld	5	0	4 171 022
Ansvarlig lån	9	400 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		400 000	4 171 022
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	751 195
Leverandørgjeld		518	-3
Skyldige offentlige avgifter		625	0
Annen kortsiktig gjeld		5 364	15 116
Kortsiktig gjeld		6 508	766 308
Sum gjeld		410 727	4 937 330
Sum egenkapital og gjeld		2 764 076	7 336 336

Fornebu, 27. mai 2022

Andreas Søvtedt Oulie
Styreleder

Tollef Svenkerud
Styremedlem

Bent Oustad
Styremedlem

Haavard Rønning
Styremedlem

Bjørn Henningsen
Styremedlem



Kontantstrømoppstilling

For perioden 1. januar - 31. desember

Beløp i tusen kroner	2021	2020
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	-67 018	-25
Endringer i kundefordringer	589	-830
Endringer i leverandørgjeld	521	-3
Endringer i andre tidsavgrensede poster	1 672 379	-30 556
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	1 606 471	-31 413
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	0	-3 333 421
Innbetalinger ved salg av andre investeringer og tilbakebetalinger av lånefordringer	277 364	0
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer og lånefordringer	0	-1 887 166
Utbytte og utdelinger fra aksjeselskaper	0	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	277 364	-5 220 587
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger fra opptrekk av gjeld	0	4 922 217
Inn-/utbetaling av langsiktig gjeld	-4 522 218	0
Inn-/utbetaling av utbytte	744 307	0
Emisjon	0	2 399 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-3 777 911	7 321 217
Sum netto endring i likvide midler (A+B+C)	-1 894 075	2 069 216
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	0	-6 200
Likviditetsbeholdning per 01.01	2 063 016	0
Likviditetsbeholdning per 31.12	168 941	2 056 816



NORDR

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 øvrige selskap.

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.

Datterselskaper/Tilknyttet selskap/Felleskontrollert virksomhet

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

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

Øvrige eiendeler

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 0 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller er utlignet og nettoført.

Estimater

Estimater og skjønnsmessige vurderinger evalueres løpende og er basert på historisk erfaring og andre faktorer inklusive forventninger om fremtidige hendelser som anses å være sannsynlige under nåværende omstendigheter. Ledelsen i selskapet utarbeider estimater og gjør forutsetninger knyttet til fremtiden. Fremtidige hendelser og endringer i rammebetingelser kan medføre at estimater og forutsetninger må endres.

Kontantstrøm

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



Del 5 – Årsregnskap morselskap

NOTE 2 AKSJONÆRER

Aksjekapitalen i Nordr AS pr. 31.12 består av:

Beløp i tusen kroner	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	3 000	30,0	90
Sum	3 000	30,0	90

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Antall	Eierandel
Nordr Midco AS	3 000	100,0%
Totalt antall aksjer	3 000	100,0%

NOTE 3 EGENKAPITAL

Beløp i tusen kroner	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1.2021	90	2 398 941	0	-24	2 399 007
Årets resultat	0	0	0	-45 658	-45 658
Egenkapital 31.12.2021	90	2 398 941	0	-45 682	2 353 349



NØRDR

NOTE 4 - LØNSKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, MV.

Beløp i tusen kroner	2021	2020
Lønnskostnader		
Lønn	11 605	3 391
Arbeidsgiveravgift	1 036	398
Pensjonskostnader	2 240	0
Andre ytelser	71	54
Sum lønnskostnader	14 952	3 843

Gjennomsnittlig antall årsverk: 6

Ytelser til administrerende direktør/konsernsjef

2021

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

¹⁾ Bård 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
Bård 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
Revisjon	1 686	108
Revisjonsrelatert bistand	0	32
Skatterelatert bistand	662	0
Øvrig bistand	1 079	0
Sum godtgjørelse revisor	3 427	140

Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon og har etablert pensjonsordninger som oppfyller kravene.



Del 5 – Årsregnskap morselskap

NOTE 5 FORDRINGER OG GJELD

Beløp i tusen kroner	2021	2020
Fordringer med forfall senere enn ett år		
Lån til foretak i samme konsern	11 909	0
Andre langsiktige fordringer	1 851	30
Sum	13 760	30
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år		
Ansvarlig lån	400 000	0
Sum	400 000	0

NOTE 6 BANKINNSKUDD

Selskapet har ingen bundne midler.



NØRDR

NOTE 7 SKATT

Beløp i tusen kroner	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-21 360	-1
Skattekostnad i resultatregnskapet	-21 360	-1

Beløp i tusen kroner	2021	2020
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-67 018	-25
Permanente forskjeller	-30 073	25
Endring i midlertidige forskjeller	4 219	0
Avskåret rentefradrag	25 760	0
Skattepliktig inntekt	-67 112	0

Beløp i tusen kroner	2021	2020
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	-9 820
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	9 820
Sum betaltbar skatt i balansen	0	0

Beløp i tusen kroner	2021	2020
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-67 018	-25
Beregnet skatt av resultat før skatt	-14 744	-6
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-6 616	6
Sum	-21 360	0
Effektiv skattesats	31,9 %	0,0 %

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
Pensjonspremie/- forpliktelse	-4 219	0	4 219
Sum	-4 219	0	4 219

Akkumulert fremførbart underskudd	-67 118	-6	67 112
Avskåret rentefradrag	-25 760	0	25 760
Grunnlag for utsatt skattefordel	-92 878	-12	92 872

Utsatt skattefordel (22 %)	-21 361	-1	21 360
-----------------------------------	----------------	-----------	---------------



Del 5 – Årsregnskap morselskap

NOTE 8 KONSERNREGNSKAP

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

NOTE 9 TRANSAKSJONER OG MELLOMVÆRENDE MED NÆRSTÅENDE PARTER

Beløp i tusen kroner	2021	2020
Transaksjoner med nærstående		
Kjøp av administrative tjenester fra datterselskap	2 480	1 585
Sum	2 480	1 585
Fordringer på nærstående		
Langsiktige fordringer	11 909	0
Kortsiktige fordringer	246 763	1 893 336
Sum	258 672	1 893 336
Tilhørende renteinntekter	-1 572	-16 864
Gjeld til nærstående		
Langsiktig ansvarlig lån	400 000	0
Sum	400 000	0
Tilhørende rentekostnader	12 840	0
Balanseførte renter tilknyttet ansvarlig lån	0	0



Til generalforsamlingen i Nordr AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Nordr 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 rettvise 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 rettvise 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 og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 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. Betyggende 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



(2)

111



Adresser og kontaktinformasjon

Nordr AS

Postboks 1110
Førneburinger
1307 Førnebu
+47 45 40 90 00
post@nordr.no

Nordr Norge AS

Postboks 1110
Førneburinger
1307 Førnebu
+47 45 40 90 00
post@nordr.no

Nordr Sverige AB

Box 3024
169 56 Solna
+46 (0) 20 22 22 66
kundcenter@nordr.se



NORDR