



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

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:	27.06.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	577 000	1 577 000
Sum kostnader		577 000	1 577 000
Driftsresultat		-577 000	-1 577 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		395 000	145 000
Sum finansinntekter		395 000	145 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	10 064 000	1 627 000
Annen rentekostnad	3	8 070 000	4 439 000
Sum finanskostnader		18 134 000	6 066 000
Netto finans		-17 739 000	-5 921 000
Resultat før skattekostnad		-18 316 000	-7 498 000
Skattekostnad på resultat	4	-4 030 000	-1 650 000
Årsresultat		-14 286 000	-5 848 000
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	5	-14 286 000	-5 848 000
Sum overføringer og disponeringer		-14 286 000	-5 848 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	6 831 000	2 802 000
Sum immaterielle eiendeler		6 831 000	2 802 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	2 399 500 000	2 399 500 000
Andre langsiktige fordringer		8 309 000	1 914 000
Sum finansielle anleggsmidler		2 407 809 000	2 401 414 000
Sum anleggsmidler		2 414 640 000	2 404 216 000
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	7	139 000	466 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		139 000	466 000
Sum omløpsmidler		139 000	466 000
SUM EIENDELER		2 414 779 000	2 404 682 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	251 000	251 000
Overkurs	5	2 171 249 000	2 171 249 000
Sum innskutt egenkapital		2 171 500 000	2 171 500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	-24 209 000	-9 923 000
Sum opptjent egenkapital		-24 209 000	-9 923 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum egenkapital		2 147 291 000	2 161 577 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lånekapital	3	114 508 000	106 439 000
Sum annen langsiktig gjeld		114 508 000	106 439 000
Sum langsiktig gjeld		114 508 000	106 439 000
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig konserngjeld		152 940 000	136 627 000
Annen kortsiktig gjeld	3	40 000	39 000
Sum kortsiktig gjeld		152 980 000	136 666 000
Sum gjeld		267 488 000	243 105 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 414 779 000	2 404 682 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter	3	3 129 293 000	2 905 547 000
Øvrige inntekter		38 032 000	59 961 000
Sum inntekter		3 167 325 000	2 965 508 000
Kostnader			
Prosjektkostnader		3 093 276 000	3 044 337 000
Lønnskostnader	4,5	104 813 000	112 979 000
Avskrivninger	6	6 301 000	7 605 000
Andre driftskostnader		94 009 000	103 188 000
Resultatandel fra TS og FKV		-130 993 000	-126 955 000
Sum kostnader		3 167 406 000	3 141 154 000
Driftsresultat		-81 000	-175 646 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 158 000	38 687 000
Andre finansinntekter		584 000	6 700 000
Sum finansinntekter		20 742 000	45 387 000
Annen rentekostnad		66 387 000	69 477 000
Andre finanskostnader		7 175 000	27 088 000
Sum finanskostnader		73 562 000	96 565 000
Netto finans		-52 820 000	-51 178 000
Resultat før skattekostnad		-52 901 000	-226 824 000
Skattekostnad	8	-23 519 000	-41 871 000
Årsresultat		-29 382 000	-184 953 000
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		-29 382 000	-184 953 000
Sum overføringer og disponeringer		-29 382 000	-184 953 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	64 650 000	57 937 000
Sum immaterielle eiendeler		64 650 000	57 937 000
Varige driftsmidler			
Varige driftsmidler	6	23 313 000	31 417 000
Sum varige driftsmidler		23 313 000	31 417 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	7	693 060 000	819 556 000
Langsiktige fordringer	9	350 839 000	549 193 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 043 899 000	1 368 749 000
Sum anleggsmidler		1 131 862 000	1 458 103 000
Omløpsmidler			
Varer			
Varelager og prosjekt i arbeid	10	5 244 812 000	5 404 930 000
Sum varer		5 244 812 000	5 404 930 000
Fordringer			
Kundefordringer	9	1 181 483 000	995 492 000
Andre fordringer	9	742 200 000	1 010 947 000
Sum fordringer		1 923 683 000	2 006 439 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Betalingsmidler	11	379 660 000	646 413 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		379 660 000	646 413 000
Sum omløpsmidler		7 548 155 000	8 057 782 000
SUM EIENDELER		8 680 017 000	9 515 885 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Innskutt kapital	12	2 171 500 000	2 171 500 000
Sum innskutt egenkapital		2 171 500 000	2 171 500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		123 646 000	139 019 000
Minoritetsinteresser			28 217 000
Sum opptjent egenkapital		123 646 000	167 236 000
Sum egenkapital		2 295 146 000	2 338 736 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	5	3 102 000	11 950 000
Utsatt skatt	8	393 369 000	404 818 000
Sum avsetninger for forpliktelser		396 471 000	416 768 000
Annen langsiktig gjeld			
Rentebærende gjeld	13	2 823 207 000	3 907 486 000
Annen langsiktig gjeld		582 244 000	550 235 000
Sum annen langsiktig gjeld		3 405 451 000	4 457 721 000
Sum langsiktig gjeld		3 801 922 000	4 874 489 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	984 776 000	1 174 496 000
Leverandørgjeld		113 843 000	165 580 000
Betalbar skatt	8	0	0
Annen kortsiktig gjeld		1 484 330 000	962 584 000
Sum kortsiktig gjeld		2 582 949 000	2 302 660 000
Sum gjeld		6 384 871 000	7 177 149 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 680 017 000	9 515 885 000
POSTER UTENOM BALANSEN			



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Garantistillelser	14	1 651 076 000	2 656 917 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 668444

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap 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: 27.06.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.08.2025



Organisasjonsnr: 925 173 819
NORDR HOLDING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	577 000	1 577 000
Sum kostnader		577 000	1 577 000
Driftsresultat		-577 000	-1 577 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		395 000	145 000
Sum finansinntekter		395 000	145 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	10 064 000	1 627 000
Annen rentekostnad	3	8 070 000	4 439 000
Sum finanskostnader		18 134 000	6 066 000
Netto finans		-17 739 000	-5 921 000
Resultat før skattekostnad		-18 316 000	-7 498 000
Skattekostnad på resultat	4	-4 030 000	-1 650 000
Årsresultat		-14 286 000	-5 848 000
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	5	-14 286 000	-5 848 000
Sum overføringer og disponeringer		-14 286 000	-5 848 000



Organisasjonsnr: 925 173 819
NORDR HOLDING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	6 831 000	2 802 000
Sum immaterielle eiendeler		6 831 000	2 802 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	2 399 500 000	2 399 500 000
Andre langsiktige fordringer		8 309 000	1 914 000
Sum finansielle anleggsmidler		2 407 809 000	2 401 414 000
Sum anleggsmidler		2 414 640 000	2 404 216 000
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	7	139 000	466 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		139 000	466 000
Sum omløpsmidler		139 000	466 000
SUM EIENDELER		2 414 779 000	2 404 682 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	251 000	251 000
Overkurs	5	2 171 249 000	2 171 249 000
Sum innskutt egenkapital		2 171 500 000	2 171 500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	-24 209 000	-9 923 000
Sum opptjent egenkapital		-24 209 000	-9 923 000
Sum egenkapital		2 147 291 000	2 161 577 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lånekapital	3	114 508 000	106 439 000
Sum annen langsiktig gjeld		114 508 000	106 439 000



Sum langsiktig gjeld		114 508 000	106 439 000
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig konserngjeld		152 940 000	136 627 000
Annen kortsiktig gjeld	3	40 000	39 000
Sum kortsiktig gjeld		152 980 000	136 666 000
Sum gjeld		267 488 000	243 105 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 414 779 000	2 404 682 000



Organisasjonsnr: 925 173 819
NORDR HOLDING AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter	3	3 129 293 000	2 905 547 000
Øvrige inntekter		38 032 000	59 961 000
Sum inntekter		3 167 325 000	2 965 508 000
Kostnader			
Prosjektkostnader		3 093 276 000	3 044 337 000
Lønnskostnader	4,5	104 813 000	112 979 000
Avskrivninger	6	6 301 000	7 605 000
Andre driftskostnader		94 009 000	103 188 000
Resultatandel fra TS og FKV		-130 993 000	-126 955 000
Sum kostnader		3 167 406 000	3 141 154 000
Driftsresultat		-81 000	-175 646 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 158 000	38 687 000
Andre finansinntekter		584 000	6 700 000
Sum finansinntekter		20 742 000	45 387 000
Annen rentekostnad		66 387 000	69 477 000
Andre finanskostnader		7 175 000	27 088 000
Sum finanskostnader		73 562 000	96 565 000
Netto finans		-52 820 000	-51 178 000
Resultat før skattekostnad		-52 901 000	-226 824 000
Skattekostnad	8	-23 519 000	-41 871 000
Årsresultat		-29 382 000	-184 953 000
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		-29 382 000	-184 953 000
Sum overføringer og disponeringer		-29 382 000	-184 953 000



Organisasjonsnr: 925 173 819
NORDR HOLDING AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	64 650 000	57 937 000
Sum immaterielle eiendeler		64 650 000	57 937 000
Varige driftsmidler			
Varige driftsmidler	6	23 313 000	31 417 000
Sum varige driftsmidler		23 313 000	31 417 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i			
tilknyttet selskap	7	693 060 000	819 556 000
Langsiktige fordringer	9	350 839 000	549 193 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 043 899 000	1 368 749 000
Sum anleggsmidler		1 131 862 000	1 458 103 000
Omløpsmidler			
Varer			
Varelager og prosjekt i arbeid	10	5 244 812 000	5 404 930 000
Sum varer		5 244 812 000	5 404 930 000
Fordringer			
Kundefordringer	9	1 181 483 000	995 492 000
Andre fordringer	9	742 200 000	1 010 947 000
Sum fordringer		1 923 683 000	2 006 439 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Betalingsmidler	11	379 660 000	646 413 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		379 660 000	646 413 000
Sum omløpsmidler		7 548 155 000	8 057 782 000
SUM EIENDELER		8 680 017 000	9 515 885 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Innskutt kapital	12	2 171 500 000	2 171 500 000
Sum innskutt egenkapital		2 171 500 000	2 171 500 000



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		123 646 000	139 019 000
Minoritetsinteresser			28 217 000
Sum opptjent egenkapital		123 646 000	167 236 000
Sum egenkapital		2 295 146 000	2 338 736 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	5	3 102 000	11 950 000
Utsatt skatt	8	393 369 000	404 818 000
Sum avsetninger for forpliktelser		396 471 000	416 768 000
Annen langsiktig gjeld			
Rentebærende gjeld	13	2 823 207 000	3 907 486 000
Annen langsiktig gjeld		582 244 000	550 235 000
Sum annen langsiktig gjeld		3 405 451 000	4 457 721 000
Sum langsiktig gjeld		3 801 922 000	4 874 489 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	984 776 000	1 174 496 000
Leverandørgjeld		113 843 000	165 580 000
Betalbar skatt	8	0	0
Annen kortsiktig gjeld		1 484 330 000	962 584 000
Sum kortsiktig gjeld		2 582 949 000	2 302 660 000
Sum gjeld		6 384 871 000	7 177 149 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 680 017 000	9 515 885 000
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	14	1 651 076 000	2 656 917 000



Organisasjonsnr: 925 173 819
NORDR HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Mer om årsverk og lønn
Ingen ansatte

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

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

Kortsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	152940000.00	136627000.00

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



Pantstillelse Beløp

Note

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Erverv

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Avhendelse

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Samvirkeforetak

Vedtaksbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti

Mer om aksjer



Organisasjonsnr: 925 173 819
NORDR HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Regnskapsprinsipper

Note
4

Antall årsverk i regnskapsåret
101.00

Note
4

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

Sum Beløp

Note
6

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet



Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsrapport 2024 Nordr



STYRETS ÅRSBERETNING

INTRODUKSJON/MARKEDSSITUASJON

Nordr Holding AS ("selskapet") og dets datterselskaper (samlet "konsernet") har som hovedaktivitet å utvikle og selge boliger og tilhørende næringsseidendom i Norge og Sverige. Selskapets registrerte forretningsadresse er Sørøyveien 36, 1364 Fornebu.

2024 var et utfordrende år der makrobildet fortsatt var preget av økte byggekostnader og høye renter, men med klare tegn til bedring i boligmarkedet blant annet anført av flere rentekutt i Sverige, der Nordr har en betydelig del av sin virksomhet.

Som en ledende boligutvikler i Skandinavia søker selskapet å ta store posisjoner i de voksende storbyene i Norge og Sverige. Selskapet har opprettholdt et tilfredsstillende antall boliger i produksjon gjennom året.

I 2024 solgte Nordr totalt 971 boliger til en samlet verdi av NOK 5,8 milliarder. Nettosalget, det vil si inngåtte salgskontrakter justert for Nordrs eierandel i samarbeidsprosjekter, ble 843 boliger til en verdi på NOK 5,0 milliarder. I 2024 igangsatte Nordr totalt 445 boliger (418 netto) og det ble ferdigstilt 1 412 boliger (1 142 netto). Ved årsslutt hadde selskapet 1 257 boliger i produksjon (1 141 netto) til en verdi av NOK 7,3 milliarder (NOK 6,4 milliarder netto), med en salgsgrad på 80 % (81 % netto).

Med en egenkapitalandel på 26,4 prosent og en betydelig høyere verdjustert egenkapital, samt solid likviditet, har Nordr en god finansiell posisjon.

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Resultatregnskapet beskriver perioden fra 1. januar til 31. desember. Fjorårstall er gjengitt i parentes.

Driftsinntekter

Konsernets driftsinntekter for 2024 var NOK 3 167 millioner (NOK 2 966 millioner). Konsernet har i 2024 fortsatt å selge seg ut av enkelte boligprosjekter som er definert utenfor kjerneområdene for å rendyrke porteføljen. To prosjekter i Norge ble i begynnelsen av året solgt for NOK 116 millioner.

Driftskostnader

Konsernets driftskostnader for 2024 var NOK 3 298 millioner (NOK 3 268 millioner) der prosjektkostnader utgjorde NOK 3 093 millioner (NOK 3 044 millioner).

Andel av resultat fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper

Konsernets andel av resultat etter skatt fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper var NOK 131 millioner (NOK 127 millioner) der norske selskaper stod for majoriteten av resultatet.

Driftsresultat

Konsernets driftsresultat i 2024 var NOK 0 millioner (NOK -176 millioner).

Finansielle poster

Netto finansielle poster i konsernet var NOK -53 millioner (NOK -51 millioner), hensyntatt aktiverte finanskostnader.

Resultat før skatt

Nordrs resultat før skatt i 2024 var NOK -53 millioner (NOK -227 millioner).

Kontantstrøm

Konsernets netto kontantstrøm fra operasjonelle-, investerings- og finansieringsaktiviteter dekker perioden 1. januar til 31. desember. Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter avviker fra driftsresultatet hovedsakelig fordi driftsresultatet inkluderer resultatandel fra tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden. Videre har andre fordringer, hovedsakelig mot Bostadsrättsforeninger, blitt redusert betydelig kombinert med reduksjon av leverandørgjeld sammenlignet med fjoråret. Netto endring i investeringsaktiviteter skyldes hovedsakelig inn-/utbetalinger ved kjøp/salg/utdelinger fra tilknyttede og felleskontrollerte selskaper. Ved årsslutt hadde konsernet NOK 380 millioner i likvide midler (NOK 646 millioner).

Finansiering og gjeld

Konsernet har per 31. desember 2024 en rentebærende gjeld på NOK 3 808 millioner (NOK 5 082 millioner). Konsernets gjeld består hovedsakelig av byggelån og finansiering med sikkerhet i tomtebanken. I desember 2023 refinansierte Nordr tomtebanken gjennom å signere en ny låneavtale med to banker. Refinansieringen ble effektivert i januar 2024. Den nye låneavtalen løper fra desember 2023 til desember 2026 med opsjon på 1+1 års forlengelse til desember 2028. Avtalen inkluderer tomtelån på NOK 1 788 millioner, en ny fasilitet på opp til NOK 500 millioner for å muliggjøre kjøp av nye tomter og kortsiktige trekkfasiliteter på NOK 400 millioner.

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. I 2024 ble én av de fem eiendommene kjøpt tilbake fra DNB Livsforsikring og tre av fem prosjekter er kjøpt tilbake per 31. desember 2024.

Nordr har låneengasjement med ulike nordiske banker i en rekke felleskontrollerte selskaper som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden. Bostadsrättsforeninger satt opp av Nordr i Sverige i forbindelse med utviklingsprosjekter tar opp byggelån i foreningen for å finansiere sin byggevirksomhet. Disse lånene vises ikke i konsernets balanse da Nordr ikke har eierandeler i Bostadsrättsforeninger. 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 2024 er utarbeidet i samsvar med dette.

Morselskapet Nordr Holding AS

Morselskapet hadde ingen driftsinntekter hverken i 2024 eller 2023 og et driftsresultat på NOK -0,6 millioner i 2024 (NOK -1,6 millioner). Resultat for året var NOK -14,3 millioner (NOK -5,8 millioner).

Utbytte

Det er ikke foreslått noe utbytte for 2024.



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.

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

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

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

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

MARKEDSRISIKO

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

OPERASJONELL RISIKO

Politisk risiko og reguleringsrisiko

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

Risiko knyttet til entreprenør

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

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

FINANSIELL RISIKO

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

Nordr vurderer kredittrisikoen knyttet til salg av boliger for å være lav. I forbindelse med 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 2024 ikke inngått valutasikringsavtaler.

Renterisiko

Endringer i markedsrenter i Sverige og Norge vil ha betydning for konsernets lånekostnader og kontantstrøm, og vil kunne påvirke verddivurderingen av selskapets eiendeler. Nordr valgte i 2022 å innføre en rentegaranti overfor utvalgte bostadsrättsforeninger for å skape forutsigbarhet for foreningens renteutgifter. Nordr kompensere foreningene dersom rentenivået på lånet til foreningen overstiger et fast rentenivå. For å redusere mulig kostnad for Nordr har Nordr kjøpt en rentesikringsavtale hos en finansieringsinstitusjon som medfører at Nordr mottar kvartalsvise betalinger dersom svenske markedsrenter overstiger et sikret nivå.

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 380 millioner (NOK 646 millioner) ved utgangen av 2024.



Det henvises for øvrig til tidligere punkt om finansiering og til note 13 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.

MILJØ, BÆREKRAFT OG SAMFUNNSANSVAR

Virksomheten til Nordr har en viss negativ innvirkning på det ytre miljøet og har klimautslipp gjennom energi- og materialbruk, transport, avfall, vannforbruk, naturinngrep og bruk av naturressurser. Selskapet har en viss tilnærming til klimarisiko og har gjennomført en fullstendig klimarisikovurdering. Nordr bruker styringssystemet for å sikre at risiko er vurdert før kjøp av nye tomter og kontinuerlig gjennom plan- og reguleringsprosess. Miljømessige hensyn er forankret i prosjektene der Nordr i de siste årene har arbeidet målrettet med egnede konkrete bærekraftstiltak, herunder bruk av materialer med lavere utslipp og fokus på å bygge arealeffektive boliger nær kollektive knutepunkter, hvilket også er viktige klima- og miljøtiltak. Parallelt har Nordr søkt å etablere en bærekraftstrategi og verifiserbar bærekraftrapportering. Dette som et ledd i å overholde de varslede nye kravene til bærekraftrapportering som kommer fra EU, gjerne omtalt som CSRD. Tidlig i 2025 foreslo EU at rapporteringskravene, for virksomheter tilsvarende Nordr ville bli utsatt og innsnevret. Dette innebærer for Nordr sin del at arbeidet med bærekraft videreføres, men med fokus på det selskapet selv vurderer å være viktigst, og med mindre fokus på de omfattende rapporteringskravene og de økte kravene til formalisering.

Nordr kartlegger vesentlige leverandører og forretningspartnere, og har rutiner og retningslinjer for å minimere risiko for at det forårsakes eller medvirkes til at det skjer negative konsekvenser i forhold til grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Det er etablert rutiner for å foreta årlige aktsomhetsvurderinger som sikrer etterlevelse av kravene i Åpenhetsloven.

ORGANISASJON, HMS, LIKESTILLING OG DISKRIMINERING

Nordr konsern hadde 101 ansatte ved utgangen av året, hvilket er 49 færre enn ved årets inngang. Endringen skyldes nedbemanninger gjennom året i både Norge og Sverige. Av de 101 ansatte var 29 ansatt i Nordr Norge AS, 65 ansatt i Nordr Sverige AB og 7 ansatt i Nordr AS. Av konsernets ansatte utgjorde kvinner 47% og menn 53% ved årets utgang.

Arbeidsmiljøet i Nordr anses som tilfredsstillende selv etter nedbemanninger. I alle deler av organisasjonen prioriteres arbeidet med å holde sykefraværet nede, forebygge skader og sikre høy trivsel blant de ansatte. Sykefraværet i konsernet var 1,3% i 2024 sammenlignet med 4,5% i 2023. Det har ikke forekommet skader blant konsernets ansatte hverken i 2024 eller 2023.

I Nordr er det en generell policy om at det ikke skal forekomme usaklig forskjellsbehandling eller noen form for diskriminering. Det arbeides løpende for at det råder full likestilling uavhengig av kjønn, etnisitet, religion, legning eller andre forhold knyttet til arbeidets art, samt forhold som lønn, avansement og rekruttering. Det er konsernledelsen og konserndirektør HR som er ansvarlig for at dette er tilfelle.

FREMTIDSUTSIKTER

Som en ledende boligutvikler i Skandinavia søker selskapet å ta store boligprosjekter i de voksende storbyene i Norge og Sverige. Større geopolitisk uro, med krig i Europa og et USA med endret adferd etter presidentvalget, har bidratt til økt proteksjonisme, handelskrig, børsfall og betydelig makroøkonomisk usikkerhet. Dette, i kombinasjon med noen år med høy inflasjon og et høyere rentenivå, har påvirket Nordrs virksomhet, prioriteringer og risikovilje de siste par årene. Aktiviteten i markedet for nye boliger har vært betydelig mindre i noen år, men har hatt en positiv utvikling i 2024 og hittil i 2025, noe selskapet forventer vil fortsette gitt et forventet lavere rentenivå, fortsatt lav arbeidsledighet og relativt høy kjøpekraft i befolkningen. Selskapet forventer at antall boliger under produksjon vil øke gjennom 2025. Urbaniseringseffekten i og rundt de største byene i Norge og Sverige er sterk og vil sannsynligvis bli enda tydeligere i fremtiden.

Utsiktene fremover tilsier allikevel at 2025 fortsatt vil være en ustabil og økonomisk usikker periode, som vil kunne påvirke norsk og svensk økonomi og derfor også Nordrs virksomhet. I mer krevende perioder som denne søker vi å fokusere på normal drift og vår kjernevirksomhet, samtidig som det er et faktum at risiko- og investeringsviljen reduseres. Hvis det åpner seg muligheter vil selskapet også vurdere å selge seg ned i enkelte geografiske områder hvor selskapet i dag er til stede.

AKSJONÆRINFORMASJON

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

GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling avholdes 27. juni 2025.

Bent Oustad
styremedlem

20.06.2025
Styret i Nordr Holding AS

Tollef Svenkerud
styreleder

Haavard Rønning
styremedlem

Nick Walter Tollefsen
styremedlem

Bjørn Henningsen
styremedlem



Resultatregnskap Konsern

For perioden 1. januar til 31. desember

Beløp i tusen kroner	Note	Konsern	
		2024	2023
Salgsinntekter	3	3 129 293	2 905 547
Øvrige inntekter		38 032	59 961
Sum driftsinntekter		3 167 325	2 965 508
Prosjektkostnader		-3 093 276	-3 044 337
Lønnskostnader	4, 5	-104 813	-112 979
Andre driftskostnader		-94 009	-103 188
Av- og nedskrivninger	6	-6 301	-7 605
Sum driftskostnader		-3 298 399	-3 268 109
Resultatandel fra TS og FKV	7	130 993	126 955
Driftsresultat		-81	-175 646
Renteinntekter		20 158	38 687
Andre finansinntekter		584	6 700
Sum finansinntekter		20 742	45 387
Rentekostnader		-66 387	-69 477
Andre finanskostnader		-7 175	-27 088
Sum finanskostnader		-73 562	-96 565
Netto finansposter		-52 820	-51 178
Resultat før skatt		-52 901	-226 824
Skattekostnad	8	23 519	41 871
Årsresultat		-29 382	-184 953
Disponering			
Avsatt konsernbidrag		0	0
Avsatt utbytte		0	0
Avsatt til/fra annen egenkapital		-29 382	-184 953
Sum disponering		-29 382	-184 953



Balanse Konsern

Per 31. desember

Beløp i tusen kroner	Note	2024	Konsern 2023
Utsatt skattefordel	8	64 650	57 937
Varige driftsmidler	6	23 313	31 417
Investering i TS og FKV	7	693 060	819 556
Langsiktige fordringer	9	350 839	549 193
Anleggsmidler		1 131 862	1 458 103
Varelager og prosjekt i arbeid	10	5 244 812	5 404 930
Kundefordringer	9	1 181 483	995 492
Andre fordringer	9	742 200	1 010 947
Betalingsmidler	11	379 660	646 413
Omløpsmidler		7 548 155	8 057 782
Sum eiendeler		8 680 017	9 515 885
Innskutt kapital	12	2 171 500	2 171 500
Minoritetsinteresser		0	28 217
Annen egenkapital		123 646	139 019
Egenkapital		2 295 146	2 338 736
Pensjonsforpliktelser	5	3 102	11 950
Utsatt skatt	8	393 369	404 818
Rentebærende gjeld	13	2 823 207	3 907 486
Annen langsiktig gjeld		582 244	550 235
Langsiktig gjeld		3 801 922	4 874 489
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	984 776	1 174 496
Leverandørgjeld		113 843	165 580
Betalbar skatt	8	0	0
Annen kortsiktig gjeld		1 484 330	962 584
Kortsiktig gjeld		2 582 949	2 302 660
Sum egenkapital og gjeld		8 680 017	9 515 885

20.06.2025
Styret i Nordr Holding AS

Bent Oustad
styremedlem

Tollef Svenkerud
styreleder

Haavard Rønning
styremedlem

Nick Walter Tollefsen
styremedlem

Bjørn Henningsen
styremedlem



Kontantstrømoppstilling

For perioden 1. januar til 31. desember

Beleg i tusen kroner	Note	2024	Konsern 2023
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skatt		-52 901	-226 824
Betalt skatt		0	0
Avskrivninger	6	6 300	7 605
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte foretak	7	-130 993	-126 955
Endring i varelager (eiendom)		160 118	63 720
Endring i kundefordringer og leverandørgjeld (netto)		-237 728	-603 091
Endring i øvrige arbeidskapitaleiendeler		268 377	-530 840
Endring i øvrige arbeidskapitalgjeld		652 724	391 571
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		665 897	-1 024 814
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter			
Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 429	0
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-4 255	-8 608
Innbetalinger ved avgang av virksomheter og datterselskaper, fratrukket kontanter avhendet		0	81 018
Utbetalinger ved tilgang av virksomheter og datterselskaper, fratrukket kontanter overtatt		0	-20 000
Innbetalinger ved avgang av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte foretak		0	207 431
Utbetalinger ved tilgang av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte foretak		-7 434	-11 615
Innbetalinger ved avgang av andre investeringer og tilbakebetalinger av lånefordringer		198 354	0
Utbetalinger ved tilgang av andre investeringer og lånefordringer		-32 919	-19 831
Utbytte og utdelinger fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte foretak		302 638	314 817
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		462 813	543 212
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger fra opptrekk av gjeld	13	1 222 041	1 397 996
Nødbetaling av gjeld	13	-2 603 296	-890 003
Utbytte betalt til aksjonærene i Nordr		0	-250 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-1 381 255	257 993
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter		-14 208	67 732
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-252 545	-223 609
Kontanter og kontantekvivalenter per 1. januar		646 413	802 290
Kontanter og kontantekvivalenter per 31. desember		379 660	646 413



Endringer i egenkapital Konsern

Per: 31. desember

Beløp i tusen kroner	Aksjekapital	Overkurs	Minoritets interesser	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1.2024	251	2 171 249	28 217	139 019	2 338 736
Årets resultat	0	0	0	-29 382	-29 382
Egenkapitaltransaksjoner	0	0	-28 217	0	-28 217
Utbetalt utbytte	0	0	0	0	0
Omregningsdifferanser	0	0	0	14 009	14 009
Egenkapital 31.12.2024	251	2 171 249	0	123 646	2 295 146



Noter til årsregnskap

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

NOTE 1 GENERELL INFO

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

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

Selskapets registrerte forretningsadresse er Snarøveien 36, 1364 Førnebu.

NOTE 2 REGNSKAPS- OG KONSOLIDERINGSPRINSIPPER

GENERELT

Årsregnskapet er avlagt i samsvar med regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge gjeldende pr. 31. desember 2024.

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 usenset 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.

KONSOLIDERING

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

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

Eliminering av interne transaksjoner

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

Eliminering av aksjer i datterselskaper

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

Ved kjøp av datterselskaper med minoritet oppføres 100 prosent av identifiserbare eiendeler og gjeld i balansen, mens det for goodwill bare er majoritetens andel som oppføres. Tilknyttede selskaper/felleskontrollert virksomhet er enheter hvor konsernet har betydelig (men ikke bestemmende) innflytelse over den finansielle og operasjonelle styringen (normalt ved eierandel på mellom 20 % og 50 %). En felleskontrollert ordning er basert på en kontraktsfestet avtale hvor konsernet og andre parter foretar en økonomisk aktivitet som er underlagt felles kontroll (dvs. når strategiske finansielle og operasjonelle beslutninger knyttet til aktivitetene i en felleskontrollert virksomhet krever enstemmig vedtak av partene som deler kontrollen). Konsernregnskapet inkluderer konsernets andel av resultat fra tilknyttede selskaper/felleskontrollert virksomhet regnskapsført 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.



Immaterielle eiendeler

Andre immaterielle eiendeler innregnes i 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.

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.

Eiendomsviklingsprosjekter er klassifisert som varelager i samsvar med NRS 1. Varelageret består av råtomter, prosjekter under utvikling og ferdigutviklede enheter, og måles til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi. Netto realisasjonsverdi er estimert salgspris i ordinær virksomhet fratrukket estimerte utgifter til ferdigstillelse 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. Halvårlig, innhenter ledelsen rapporter fra eksterne verdvurderings eksperter 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.

FUNKSJONELL VALUTA OG PRESENTASJONSVALUTA

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.

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 årlig gjennomsnittskurs. Omregningsdifferanser vedrørende utenlandske datterselskaper føres mot egenkapitalen.

SEGMENTINFORMASJON

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

INNTEKTSFØRING

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 inngåtte salgskontrakter skjer i takt med beregnet fremdrift (fullføringsgraden). Fullføringsgraden beregnes som en funksjon av salgsgrad og produksjonsgrad. Produksjonsgraden estimeres basert på estimat på prosjektene ferdigstillingsgrad. Salgsgraden beregnes som verdien av solgte kontrakter i forhold til forventede totale salgsinntekter for prosjektet. Det gjøres avsetning for usikkerhet, garantiarbeid og lignende. For prosjekter som forventes å gi tap, er hele tapet resultatført.

Salg av næringseiendom

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

Salg av anleggsmidler og utviklingseiendommer

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

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. Dette er hovedsakelig forretningsførsel og prosjektledelse til samarbeidsselskap. Andre tjenester inngår i øvrige inntekter.

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 vidresalg, eiendom under utvikling og ferdigutviklede enheter som ikke er solgt. Varelager vurderes til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi.

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

Netto realisasjonsverdi er definert som neddiskontert salgspris fratrukket nødvendige salgsomkostnader.

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

Aktivering finans kostnader

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

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 som en påkostning 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.

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 FORPLIKTELSER

Lån

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

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



Leverandørgjeld og annen gjeld

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

KONTANTER OG KONTANTEKVIVALENTER

Kontanter og kontantekvivalenter som presenteres i kontantstrømoppstillingen omfatter kontanter, bankinnskudd og andre likvide investeringer med restløpetid på tre måneder eller mindre ved anskaffelse. Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Renteinnbetalinger og -utbetalinger er klassifisert under kontantstrøm fra driften.

INNTEKTSKATT

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

Betalbar skatt

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

Endring i utsatt skatt

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

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 balansen på nettobasis.

Betalbar og utsatt skatt for året

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

AVSETNINGER

Avsetninger, f.eks. for garantier eller pålagte infrastrukturinvesteringer, innregnes dersom 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 hensyntas. Hvis tidsverdien er vesentlig, beregnes avsetningen som nåverdien av de forventede fremtidige kontantstrømmene.

YTelser TIL ANSATTE

Selskapet har både innskuddsbaserte og ytelsesbaserte pensjonsplaner. Selskapet har en innskuddsbasert ordinær pensjonsordning. For lønn mellom 0 og 7,1G innbetales et innskudd på 5,5 % av lønnen, og for lønn mellom 7,1G og 12G innbetales 11 %. I tillegg har selskapet en avtalefestet pensjon (AFP) og en ordning for ansatte med lønn over 12G. AFP-ordningen er en ytelsesbasert flerforetakspensjonsordning, og finansieres gjennom premier som fastsettes som en prosent av lønnen. Regnskapsmessig blir ordningen behandlet som en innskuddsbasert pensjonsordning hvor premieinnbetalinger kostnadsføres løpende, og ingen avsetninger foretas i regnskapet. Ytelsesbaserte pensjonsordninger, vurderes til nåverdien av de fremtidige pensjonsytelser som regnskapsmessig anses opptjent på balansedagen. Pensjonsmidler vurderes til virkelig verdi. Endring i ytelsesbaserte pensjonsforpliktelser som skyldes endringer i pensjonsplaner, fordeles over antatt gjennomsnittlig gjenværende opptjeningsstid. Eventuelle planendringsevner som oppstår i forbindelse med ubetingede planendringer benyttes til å redusere unnregnede 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 avkortning av pensjonsordninger resultatføres ved oppgjøret eller avkortningen. Pensjonsopptjening, rentekostnad og forventet avkastning for gjenværende del av regnskapsperioden fastsettes basert på forutsetninger per avkortningstidspunkt.



NOTE 3 SEGMENTINFORMASJON

2024

	Oslo Andre byer			Næring	Øvrig/ eliminering	Norge	Stockholm	Andre byer	Øvrig/ eliminering	Sverige	Mor	Konsern
Salg og brukte tjenester												
Salgsinntekter egen regi	607 071	781 642	100 048		23 936	1 512 698	1 009 063	607 532	0	1 616 595		3 129 293
Salgsinntekter FKV og TKS	855 016	70 310	2 089		12 500	949 915	303	216 705	0	217 008		1 166 922
Øvrige salgsinntekter	2 894	4 679	0		27 515	35 083	0	2 949	0	2 949		38 032
Driftsinntekter	1 474 981	856 626	102 137		63 951	2 497 695	1 009 366	827 185	0	1 836 551	0	4 334 246
Prosjektbidrag egen regi	57 182	54 238	-69 945		-1 902	39 572	30 007	27 875	0	57 882		97 454
Prosjektbidrag FKV og TKS	118 108	2 300	-24 378		4 846	100 876	-56	30 173	0	30 117		130 993
Prosjektbidrag øvrige	2 894	-17 454	0		-14 686	-29 246	-5 800	2 522	0	-3 278		-32 524
Andre driftsinntekter					14 644	14 644				87 687		102 331
Andre driftskostnader					-82 042	-82 042				-183 684	-183 684	-292 035
EBITDA ¹⁾	178 184	39 084	-94 323		-79 140	43 804	24 151	60 571		-95 997	-11 275	-26 309

1) Driftsresultat før avskrivninger og amortisering

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

2023

	Oslo Andre byer			Næring	Øvrig/ eliminering	Norge	Stockholm	Andre byer	Øvrig/ eliminering	Sverige	Mor	Konsern
Salg og brukte tjenester												
Salgsinntekter egen regi	0	603 976	108 590		22 500	732 066	1 525 249	648 233	0	2 173 482	0	2 905 547
Salgsinntekter FKV og TKS	781 878	312 857	320 276		0	1 415 010	13	252 823	0	252 836	0	1 667 846
Øvrige salgsinntekter	3 921	13 763	0		32 408	50 092	0	0	0	9 869	0	59 961
Driftsinntekter	785 799	930 595	428 866		54 908	2 197 168	1 525 262	901 056	9 869	2 436 186	0	4 633 354
Prosjektbidrag egen regi	975	45 723	-41 648		-24 329	-19 279	-101 722	53 668	0	-48 054	0	-67 333
Prosjektbidrag FKV og TKS	104 429	-8 709	-24 702		0	71 018	15 615	40 323	0	55 938	0	126 955
Prosjektbidrag øvrige	-6 473	-5 189	0		-32 251	-43 913	0	0	0	0	0	-43 913
Andre driftsinntekter	0	0	0		47 444	47 444				104 798		152 242
Andre driftskostnader	0	0	0		-87 014	-87 014				-219 827	-219 827	-335 992
EBITDA ¹⁾	98 931	31 825	-66 350		-96 150	-31 745	-86 107	93 990		-115 029	-107 145	-29 151

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

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

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

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



NOTE 4 LØNNS- OG PERSONALKOSTNADER

Belep i tusen kroner	2024	2023
Lønnskostnader		
Lønn	140 696	170 322
Pensjonskostnader	26 021	35 546
Arbeidsgiveravgift	35 707	45 880
Annen lønnskost	4 719	13 468
Lønnskostnader allokert til prosjektkostnad	-102 331	-152 237
Sum lønnskostnader	104 813	112 979

	2024	2023
Sykefravær		
Antall årsverk pr 31.12	101	150
Sykefravær	1,3%	4,5%
Syselsatte årsverk		
Andel menn	53 %	48 %
Andel kvinner	47 %	52 %

Godtgjørelse til administrerende direktør

2024	Lønn	Bonus	Pensjonsutgifter n godtgjørelse	Total	
Belep i tusen kroner					
Andreas Martinussen	4 990	400	842	57	6 289

2023	Lønn	Bonus	Pensjonsutgifter n godtgjørelse	Total	
Belep i tusen kroner					
Andreas Martinussen	5 510	0	851	54	6 415

Deler av Martinussens samlede godtgjørelse for 2022 og 2023 er utbetalt fra Nordr Sverige AB.

Det er ikke utbetalt styrehonorar hverken for 2023 og 2024.

Godtgjørelse til revisor

Belep i tusen kroner	2024	2023
Revisjon	8 394	7 603
Andre attestasjonstjenester	495	350
Skatterelatert bistand	0	0
Andre tjenester utenfor revisjonen	0	271
Sum godtgjørelse revisor	8 889	8 224

Alle beløp er eks MVA



Note 5 Pensjon

Beløp i tusen kroner	2024	2023
Pensjonskostnader		
Pensjonskostnader - innskudds- og uførepensjonsordning	23 926	32 050
Pensjonskostnader - ytelsesordning	-1 249	-375
Andre pensjonskostnader (inkl. AFP)	3 344	3 870
Netto pensjonskostnader	26 021	35 546

Beløp i tusen kroner	2024	2023
Pensjonsforpliktelser		
Pensjonsforpliktelser - innskudds- og uførepensjonsordning	33 275	36 074
Pensjonsforpliktelser - ytelsesordning	0	1 249
Andre pensjonsforpliktelser (inkl. AFP)	0	0
Pensjonsmidler	-30 173	-25 373
Netto pensjonsforpliktelser	3 102	11 950

Antall ansatte	2024	2023
Innskudd	101	150
Ytelse ¹	0	0
AFP	36	43

¹ Forpliktelser knyttet til førtidspensjoner (AFP) er en del av en ytelsesordning fra flere arbeidsgivere.

Selskapets andel av forpliktelsen er imidlertid ikke pålitelig målbart, og planen er dermed regnskapsført som om det var en innskuddsbasert pensjonsordning.

	2024	2023
Økonomiske forutsetninger		
Diskonteringsrente	3,3 %	3,1 %
Forventet lønnsregulering	3,5 %	3,5 %
Forventet pensjonsregulering	1,9 %	1,8 %
Forventet G-regulering	3,3 %	3,3 %
Forventet avkastning på pensjonsmidler	3,3 %	3,1 %
Forventet turnover under 40 år	0,0 %	0,0 %
Forventet turnover over 40 år	0,0 %	0,0 %
Levealder-tariff	K2013BE	K2013BE
Uføre-tariff	KU	KU
Arbeidsgiveravgift	14,1%	14,1%

Per 31. desember 2024 var alle 101 ansatte i Nordr Konsernet inkludert i ulike innskuddsbaserte pensjonsordninger i henholdsvis Norge og Sverige.

36 nåværende ansatte i Norge 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 tilfredstiller kravene etter denne loven. Grunnlaget for opptjening i innskuddsordningen er 5,5% av lønn mellom 0 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 Söderbergs & Partners. Det er ingen balanseført pensjonsforpliktelse relatert til Sverige.



Note 6 VARIGE DRIFTSMIDLER

Belep i tusen kroner	Næringseiendom og annen fast eiendom	Andre anleggsmidler	Totalt eiendommer og andre anleggsmidler
Kost 31. des. 2023	0	71 827	71 827
Tilgang	0	4 158	4 158
Avgang 2024	0	-11 433	-11 433
Omregningsdifferanser	0	589	589
Kost 31. des. 2024	0	65 141	65 141
			0
			0
Akkumulerte avskrivninger 31. des. 2023	0	-40 410	-40 410
Avskrivninger 2024	0	-6 301	-6 301
Avgang 2024	0	5 004	5 004
Omregningsdifferanser	0	-221	-221
Akkumulerte avskrivninger 31. des. 2024	0	-41 928	-41 928
Balanseført verdi	0	23 213	23 213
Estimert levetid	7-50 år	3-5 år	
Avskrivningsmetode	Lineær	Lineær	

Operasjonelle leieavtaler;

Nordr leide i 2024 lokaler for hovedkontoret, av Snarøyveien 36 AS (eiet av Norwegian Property ASA, nærstående part). Leiebeløp for 2024 NOK 6,1 millioner og leieavtalen løper ut i november 2025.

Alle operasjonelle leieavtaler kostnadsføres løpende og klassifiseres som andre driftskostnader.



RCTE 7 INVESTERING I TS OG FKV

Beløp i tusen kroner	Forretningskontor	Eierandel	Regnskapsført				Regnskapsført	
			verdi per 01.01.2024	Andel av resultat	Tilgang/avgang	Kapitalinnskudd/utdelinger	Øvrige endringer	verdi per 31.12.2024
Tilknyttede selskap:								
Nye Straume Sjøfront AS	Norge	33 %	14 200	3 336		3 740		21 276
Solkjøga Eiendom AS	Norge	40 %	792	20		-600		212
Straumehagen Eiendomutv. AS	Norge	33 %	564	-155				409
Trygg Bzf/medlemskap	Sverige	10 %	11					11
Sum tilknyttede selskap			15 567	3 201	0	3 140	0	21 908

Beløp i tusen kroner	Forretningskontor	Eierandel	Regnskapsført				Regnskapsført	
			verdi per 01.01.2024	Andel av resultat	Tilgang/avgang	Kapitalinnskudd/utdelinger	Øvrige endringer	verdi per 31.12.2024
Felleskontrollerte foretak:								
Borgen Utvikling Bolig AS	Norge	50,0%	-61	-17		0		-78
Bruelandsbyen AS	Norge	50,0%	8 117	-28		520		8 609
Dia Utvikling AS	Norge	50,0%	2 616	-1 263		0		1 353
Folkehøgskolen AS	Norge	50,0%	1 162	0		0		1 162
Jærbaneverket 30 AS	Norge	50,0%	235	-21			-414	0
Jutvika Utbygging AS	Norge	50,0%	183	-36		1 247		1 394
Kirketoget Næring AS	Norge	50,0%	934	-934		0		0
Kveller Stor Gård AS	Norge	50,0%	-277	277		0		0
Kvartal 33 AS	Norge	50,0%	2 161	285		-2 635		-190
Lerum Brygge AS	Norge	46,0%	34 700	2 300		-11 456		25 544
Lerum Brygge Næring AS	Norge	46,0%	-45	-9		0		-54
Lurshammaren Bolig AS	Norge	50,0%	8 555	3 891	7 434	-19 879		0
Lørvangen 25 AS	Norge	50,0%	845	-69		0		776
Lørvangen Utvikling AS	Norge	50,0%	-11 255	2 264		-122 000		-130 991
M17 Hjemmel AS	Norge	50,0%	-25	0		0		-25
M17 Utvikling AS	Norge	50,0%	132 342	1 794		-50 000		84 136
Middelbukket Næring AS	Norge	50,0%	-5 153	-8 506		0		-13 659
Peter Mellers 8-14 vei AS	Norge	50,0%	148 535	46 405		0		194 940
Portaler Boliger AS	Norge	50,0%	0	149		0		149
Ranheim Utvikling AS	Norge	50,0%	64 854	-14		411		65 252
Raubekgata 13 AS	Norge	50,0%	30 953	2 395		1 465		34 813
Raubekgata Eiendom AS	Norge	50,0%	484	18		0		502
Sinserveien Utvikling AS	Norge	50,0%	65 194	51 642		-22 587		95 249
Nærbyen Boligsalg AS	Norge	50,0%	992	-67		0		925
Strandveitsiktet AS	Norge	50,0%	19 813	-2 799		5 600		22 614
Straumesundet Bolig AS	Norge	50,0%	739	139		-500		378
Svankevid AS	Norge	50,0%	889	2		2 631		3 522
Tromsø Bygg AS	Norge	50,0%	391	-1		0		390
Ulset Utvikling AS	Norge	50,0%	19 673	-60		0		19 613
Veitor AS	Norge	50,0%	2 053	25		0		2 078
Veitve AS	Norge	50,0%	132	-10		0		123
Ålesund Farorama AS	Norge	50,0%	-1 982	-74		1 608	14	-433
Corvea AB	Sverige	50,0%	7 201	-525			110	6 786
Gårskarr Fastighetsutveckling AB	Sverige	50,0%	2 341	18		257	38	2 654
Hilla Villastad KB	Sverige	50,0%	108 194	35 256		-41 172	2 163	104 441
Nordr Kommersiellt AB	Sverige	50,0%	12 599	-4 966		15 440	144	23 217
Eskilstorp Fastighets AB	Sverige	50,0%	53 344	-158			857	54 044
Fastighetsaktiebolaget Postgården AB	Sverige	50,0%	11 049	-48			177	11 178
S Trumpet Holding AB	Sverige	50,0%	1 505	-56			24	1 473
Veisarcog AB	Sverige	50,0%	78 625	-162		-30 879	1 259	48 843
Åkersås Fastighets AB	Sverige	50,0%	0	757		-515	9	251
Gårskarr Fastighetsutveckling AB	Sverige	50,0%	0	0				0
Virelius Göl AB	Sverige	50,0%	25	0			1	26
Sum felleskontrollerte foretak			803 989	127 792	7 434	-272 858	4 796	671 152
Sum investering i tilknyttede selskap og felleskontrollerte foretak			819 556	130 993				693 060



NOTE 8 SKATT

Beløp i tusen kroner	2024	2023
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-23 519	-41 871
Skattekostnad i resultatregnskapet	-23 519	-41 871

Beløp i tusen kroner	2024	2023
Resultat før skattekostnad	-52 901	-226 824

Beregnet skatt etter nominell sats (22 %)	-11 638	-49 901
Effekt av skattesatser utenfor Norge	1 565	1 401
Skattepliktig inntekt under fritaksmetoden, i samsvar med skatteloven § 2-38	-100 223	-77 378
Andre ikke-fradragsberettigede kostnader	120 058	59 870
3 % skatt på utbytte FKS	1 019	1 102
Nedskrivninger aksjer etc. - ikke fradragsberettiget	0	0
Inntektsføring av interngjevinst (nedstrømssalg)	16	-89
Resultatandel fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	-17 715	23 710
Ikke balanseført utsatt skatte fordel	-16 602	-585
Skatt på overskudd i ANS	0	0
Skattekostnad	-23 519	-41 871
Effektiv skattesats *)	44 %	19 %

Beløp i tusen kroner	2024	2023
Anleggsmidler	-4 759	82 553
Varelager (eiendom)	-1 754 960	-2 008 519
Fordringer	-1 008 942	-711 460
Andre forskjeller	11 999	-3 238
Langsiktig gjeld	29 105	42 654
Skattemessig underskudd til fremføring	794 066	691 625
Pensjon	33 274	37 323
Saldo på gevinst- og tapskonto	26 401	-28 239
Fremførbar renteramme	297 536	240 214
Sum midlertidige forskjeller	-1 576 281	-1 657 088
Ikke-regnskapsført utsatt skatt	-78 145	-75 682
Netto eiendel (forpliktelse) totalt	-1 498 136	-1 581 406
Herav presentert som forpliktelser holdt for salg	0	0
Herav presentert som utsatt skatt i balansen	-328 719	-346 881

Beløp i tusen kroner	2024	2023
Netto eiendel (forpliktelse) ved utsatt skatt per 1. januar	-346 881	-333 241
Oppkjøp av datterselskaper	-35 880	-58 975
Avgang av datterselskaper	30 523	3 465
Innregnet i oppstillingen av totalresultat	23 519	41 870
Netto eiendel (forpliktelse) ved utsatt skatt per 31. desember	-328 719	-346 881

Resultatandel fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter er innregnet på etter skatt basis og påvirker derfor ikke konsernets skatt.

Eiendel ved utsatt skatt innregnes i balansen i den grad det er sannsynlig at tilstrekkelige skattepliktige overskudd vil bli generert, slik at eiendelene ved utsatt skatt kan benyttes.

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



NOTE 9 KUNDEFORDRINGER, ANDRE FORDRINGER OG ANDRE ANLEGGSMIDLER

Beløp i tusen kroner	2024	2023
Kundefordringer		
Kundefordringer nominell verdi	33 234	19 116
Tapsavsetninger	-2 146	-1 349
Utført ikke fakturert inntekt	1 150 395	977 725
Sum kundefordringer	1 181 483	995 492
Andre anleggsmidler		
Langsiktige fordringer, rentebærende ¹⁾	36 634	51 531
Langsiktige fordringer, ikke rentebærende	313 300	493 728
Andre verdipapirer	905	3 934
Sum andre anleggsmidler	350 839	549 193
Andre kortsiktige fordringer		
Kortsiktige fordringer fra FKV og TKS	13 054	3 846
Fordringer mot Bostadsrättforeninger	506 732	743 337
Andre kortsiktige fordringer	222 415	263 764
Sum andre kortsiktige fordringer	742 200	1 010 947

¹⁾ Posten inneholder et lån til ledende ansatt på NOK 8,3 millioner som renteberegnes.



NOTE 10 VARELAGER (EIENDOM)

Beløp i tusen kroner	2024	2023
Tomt	4 126 689	4 487 807
Prosjekter under utvikling	545 008	290 806
Ferdigutviklede enheter	314 338	289 075
Næringsprosjekter	258 777	337 242
Varelager	5 244 812	5 404 930

Antall enheter	0-5 år	6-10 år	10- år	Totalt
Brutto	5 483	0	0	5 483
Netto	5 214	0	0	5 214

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 154,3 millioner i tomtelånsrenter i Norge og NOK 62,6 millioner i Sverige i 2024. Byggelånsrenter aktiveres i byggeperioden og belaster varekostnaden på samme måte. For 2024 ble det i Norge aktivert NOK 115,8 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 2024 viste vesentlige merverdier ut over historisk kost.

Nedskrivningstest varelager

Konsernet vurderer nedskrivingsbehov basert på en rekke indikatorer. Konsernet har i 2024 nedskrevet verdier for NOK 79,5 millioner. Nedskrivningene i Norge beløper seg til NOK 56,6 millioner, mens nedskrivningene i Sverige beløper seg til NOK 22,9 millioner.

Betingede kjøpsforpliktelser og opsjoner tomter

I balansen finnes NOK 1.184 (554) millioner i utsatte oppgjør for kommende tomtebetalinger/aksjeoppgjør.

Hele konsernets varelager er pantsatt overfor konsernets rentebærende gjeld.



Note 11 LIKVIDE MIDLER

Beløp i tusen kroner	2024	2023
Bundne bankinnskudd	4 333	5 211
Bankinnskudd, frie	375 328	641 202
Sum	379 660	646 413

NOTE 12 AKSJEKAPITAL OG AKSJONERFORHOLD

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

A-aksjene har fulle rettigheter. B- og C-aksjene har ikke stemmerett.

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

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

Aksjeklassene har ulik rett til utbytte.



NOTE 13 RENTEBERENDE GJELD

	Tomtelån	Ansvarlig lån	Annen langsiktig rentebærende gjeld	Byggelån	Kassekreditt	Sum rentebærende gjeld
Beløp i tusen kroner						
Rentebærende gjeld pr 31. desember 2023	2 214 442	106 439	1 586 605	859 679	314 818	5 081 983
Avdrag	-744 782	0	-868 554	-775 142	-214 818	-2 603 296
Opptrekk ny gjeld	411 801	0	10 000	800 239	0	1 222 040
Oppkjøp av datterselskap	0	0	0	0	0	0
Påløpte renter	0	8 069	75 857	0	0	83 926
Valutaeffekter	23 037	0	293	0	0	23 329
Rentebærende gjeld pr 31. desember 2024	1 904 498	114 508	804 201	884 776	100 000	3 807 981
Herav kortsiktig rentebærende gjeld	0	0	0	884 776	100 000	984 775
Herav langsiktig rentebærende gjeld	1 904 498	114 508	804 201	0	0	2 823 207
SUM	1 904 498	114 508	804 201	884 776	100 000	3 807 981

Konsernet har per 31.12.2024 en rentebærende gjeld på NOK 3 808 millioner. Konsernets rentebærende gjeld består av tomtelån og byggelån for å finansiere selskapets byggeprosjekt, samt trekkfasiliteter og ansvarlig lån fra aksjonærene.

Per 31. desember 2024 er tomtebanken finansiert med lån i bank på NOK 1 904 millioner. I desember 2023 refinansierte Nordr tomtebanken gjennom å signere en ny låneavtale med to banker. Refinansieringen ble effektivt i januar 2024. Den nye låneavtalen løper fra desember 2023 til desember 2026 med opsjon på 1+1 års forlengelse til desember 2028. Avtalen inkluderer tomtelån på NOK 1 788 millioner (der NOK 1 488 millioner gjenstår pr 31.12.24), en ny fasilitet på opp til NOK 500 millioner for å muliggjøre kjøp av nye tomter og kortsiktige trekkfasiliteter på NOK 300m.

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. Pr 31.12.24 er to av eiendommene ikke kjøpt tilbake. Porteføljen er 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 2024 er tilbakekjøpsbeløpet NOK 778,3 millioner hvorav NOK 42,4 millioner er påløpte renter. Dette er inkludert i Annen langsiktig rentebærende gjeld.

I Norge finansieres byggeprosjekter i all hovedsak med byggelån i selskapets banker. Nordr har byggelånsrammer for heleide bolig- og næringsprosjekter i Norge på NOK 1 299 millioner og det er trukket opp NOK 885 millioner på disse fasilitetene. Rentesatsene fastsettes basert på 3 måneder variabel NIBOR med et tillegg. Varighet på byggelån følger ferdigstillelse og overlevering av boliger slik at endelig nedbetaling skjer når prosjektet er fullført.

I Sverige selger Nordr boliger gjennom Bostadsrättsföreningar («BRF») som etableres i forkant av byggestart på respektive prosjekt. Boligbyggingen i BRF er finansiert med en kombinasjon av egenkapital og garantier fra Nordr og byggelånsfinansiering i bank. Borettslag i Sverige («Bostadsrättsföreningar») satt opp av Nordr har byggelånsrammer (Nordr sin andel) på SEK 2 303 millioner hvorav SEK 1 129 millioner er trukket og SEK 1 174 millioner uttrukket. Borettslagene er uavhengige av Nordr og byggelånene er ikke konsolidert i Nordrs balanse.

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



NOTE 14 IKKE BALANSEFØRTE BETALINGSFORPLIKTELSER OG GARANTIER

Beløp i tusen kroner	2024	2023
Konserngaranti	281 533	109 700
Bankgarantier	44 338	43 545
Borgensåtagande	145 484	457 306
Garantier til Bostadsrättsforeningar (BRF) ¹⁾	1 179 722	2 046 366
Totalsum	1 651 076	2 656 917

¹⁾ I Sverige har Nordr stilt sikkerhet (Borgensåtagande) overfor byggelånsfinansieringene i Bostadsrettforeninger hvor innvilget kredittrammene pr 31.12.24 var SEK 1,5 MRD. Av trekkrammer var SEK 1,1 MRD trukket ved årsskiftet. For 2023 var rammen SEK 2,6 MRD hvor SEK 2,0 MRD var trukket pr 31.12.23.

Konsernet har i tillegg i Norge stilt selvskyldnargaranti for oppfyllelse av krav i henhold til Bustadoppføringslova § 12 og § 47 gjennom kjøpte garantier. I tillegg stilles det byggherregarantier overfor totalentreprenører og garantier ovenfor kommuner knyttet til utbygging av infrastruktur. Forpliktelsene knyttet til garantiene er ikke balanseført.



NOTE 15 AKSJER I DATTERSELSKAPER

Selskap	Forretningskontor	Eierandel	Stemmeandel
Actitis Grøn AB	Sverige	100 %	100 %
Actitis Gul AB	Sverige	100 %	100 %
Actitis Vit AB	Sverige	100 %	100 %
Altfiolen 11 Holding AB	Sverige	100 %	100 %
Altfiolen 12 Holding AB	Sverige	100 %	100 %
Altfiolen 13 Holding AB	Sverige	100 %	100 %
Ankiterna Holding AB	Sverige	100 %	100 %
Apteryx Grøn AB	Sverige	100 %	100 %
Apteryx Gul AB	Sverige	100 %	100 %
Apteryx Vit AB	Sverige	100 %	100 %
Ardea Holding Grøn AB	Sverige	100 %	100 %
Ardea Holding Gul AB	Sverige	100 %	100 %
Ardea Holding Vit AB	Sverige	100 %	100 %
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 Holding 1 AB	Sverige	100 %	100 %
Bassana Holding 2 AB	Sverige	100 %	100 %
Bassana Holding 3 AB	Sverige	100 %	100 %
Bassana Holding 4 AB	Sverige	100 %	100 %
Bergs Maskinhall AS	Norge	100 %	100 %
Boostad Bostad Sverige AB	Sverige	100 %	100 %
Botan Holding Grøn AB	Sverige	100 %	100 %
Bällsta Fastighet AB	Sverige	100 %	100 %
Coturnix Holding AB	Sverige	100 %	100 %
Dromaius Grøn Holding AB	Sverige	100 %	100 %
Dromaius Vit Holding AB	Sverige	100 %	100 %
Eburnea Holding 1 AB	Sverige	100 %	100 %
Emberiza Holding Grøn AB	Sverige	100 %	100 %
Emberiza Holding Gul AB	Sverige	100 %	100 %
Emberiza Holding Vit AB	Sverige	100 %	100 %
Finnes Villa AS	Norge	100 %	100 %
Folkhem AS	Norge	100 %	100 %
Forsteri Holding AB	Sverige	100 %	100 %
Fo-åker Holding 1 AB	Sverige	100 %	100 %
Fo-åker Holding 2 AB	Sverige	100 %	100 %
Gallinula Holding Grøn AB	Sverige	100 %	100 %
Gallinula Holding Gul AB	Sverige	100 %	100 %
Gallinula Holding Vit AB	Sverige	100 %	100 %
Gentilis Holding 2 AB	Sverige	100 %	100 %
Gentilis Holding 3 AB	Sverige	100 %	100 %
Gentilis Holding AB	Sverige	100 %	100 %
Grønvollkvartalet AS	Norge	100 %	100 %
Gullefjun G Holding AB	Sverige	100 %	100 %
Gullefjun Gul Holding AB	Sverige	100 %	100 %
Gullefjun Svart Holding AB	Sverige	100 %	100 %
Gullefjun Vit Holding AB	Sverige	100 %	100 %
GVK Næring 1 AS	Norge	100 %	100 %
Hemmingstad Gård Utvikling AS	Norge	100 %	100 %
Himantopus Grøn AB	Sverige	100 %	100 %
Haakon VIIs gate 11 C AS	Norge	100 %	100 %
Haakon VIIs gate 13 C AS	Norge	100 %	100 %
Ladebekken Utvikling AS	Norge	100 %	100 %
Lanius Holding Vit AB	Sverige	100 %	100 %
Lansalund Holding Grøn AB	Sverige	100 %	100 %
Lansalund Holding Gul AB	Sverige	100 %	100 %
Lansalund Holding Vit AB	Sverige	100 %	100 %
Lilleby Eiendom AS	Norge	100 %	100 %
Lindvika Holding Grøn AB	Sverige	100 %	100 %
Lindvika Holding Gul AB	Sverige	100 %	100 %
Lindvika Holding Vit AB	Sverige	100 %	100 %
Lunheim Utbyggingselskap 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 %
Manaslu Holding AB	Sverige	100 %	100 %



Moerveien Wood AS	Norge	100 %	100 %
Mølleneset AS	Norge	100 %	100 %
Mölnor Holding Grön AB	Sverige	100 %	100 %
Mölnor Holding Gul AB	Sverige	100 %	100 %
Mölnor Holding Vit AB	Sverige	100 %	100 %
Nordbyjordet Panorama AS	Norge	100 %	100 %
Nordr AS	Norge	100 %	100 %
Nordr Bolig AS	Norge	100 %	100 %
Nordr Fastighetsutveckling AB	Sverige	100 %	100 %
Nordr Midco AS	Norge	100 %	100 %
Nordr Norge AS	Norge	100 %	100 %
Nordr Sverige AB	Sverige	100 %	100 %
Nordr Sverige Financial HoldCo AB	Sverige	100 %	100 %
Palmeria Holding 1 AB	Sverige	100 %	100 %
Palmeria Holding 2 AB	Sverige	100 %	100 %
Patagonicus Holding AB	Sverige	100 %	100 %
Pavo Holding Grön AB	Sverige	100 %	100 %
Pavo Holding Gul AB	Sverige	100 %	100 %
Pavo Holding Vit AB	Sverige	100 %	100 %
Sidebygget Næring AS	Norge	100 %	100 %
Sidebygget Varmesentral AS	Norge	100 %	100 %
Ski Boligutvikling AS	Norge	100 %	100 %
Sornia Grön Holding AB	Sverige	100 %	100 %
Sornia Gul Holding AB	Sverige	100 %	100 %
Sornia Vit Holding AB	Sverige	100 %	100 %
Startbo AS	Norge	100 %	100 %
Steinan Nedre Newco AS	Norge	100 %	100 %
Steinan Nedre Utbygging AS	Norge	100 %	100 %
Steinsviken Bolig AS	Norge	100 %	100 %
Stelleri Grön Holding AB	Sverige	100 %	100 %
Stelleri Gul Holding AB	Sverige	100 %	100 %
Stelleri Vit Holding AB	Sverige	100 %	100 %
Storetveithagen Bolig AS	Norge	100 %	100 %
Stri Holding AB	Sverige	100 %	100 %
Striata A Holding AB	Sverige	100 %	100 %
Tunveien Rekkehus AS	Norge	100 %	100 %
Vassøy Utvikling AS	Norge	100 %	100 %
VeiBo Group AB	Sverige	100 %	100 %
Vesterelva Eiendom AS	Norge	100 %	100 %
Vinellus Brun AB	Sverige	100 %	100 %
Vinellus Grön Holding AB	Sverige	100 %	100 %
Vinellus Holding Blå AB	Sverige	100 %	100 %
Vinellus Vit Holding AB	Sverige	100 %	100 %
Østraadt Havn AS	Norge	100 %	100 %
Åkebergmosen Utvikling AS	Norge	100 %	100 %
Ås Heim AS	Norge	100 %	100 %

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

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 ikke fraregnet da risiko og kontroll ikke anses overført. Pr 31.12.24 er følgende selskap ikke kjøpt tilbake:

Lilleby B5 Newco AS
Nedre Skøyen Vei Newco AS



Note 16 TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE PARTER

Beløp i tusen kroner	2024	2023
Kjøp av tjenester		
Husleie mv. Snarøyveien 36 AS (eid av Norwegian Property ASA)	6 098	6 157
Salg av tjenester		
Honorarer til felleskontrollerte- og tilknyttede selskaper (prosjektledelse, forretningsførelse mv.)	25 880	55 333
Finansinntekt		
Renteinntekter fra felleskontrollerte- og tilknyttede selskaper	8 537	6 847
Fordringer		
Hilla Villastad KB	7 154	1 718
Convea AS	159	188
Nordr Kommerisiellt AB	5 900	5 562
Prosjektbolaget SELVEID AB	124	101
Fastighetsaktiebolaget Postgården AB	0	76
S Trumpet Holding AB	206	203
Veianorg AB	4 629	1 077
Jerkland Fastighetutveckling AB	43	20
Vinellus Gul Holding AB	180	176
Åkereda Trädgårdar AB	28 326	27 331
Eskilstorp Fastighet AB	1 554	1 520
Nya Hovås AB	1 029	1 013
Yaby Östra bostadsutveckling AB	7	0
Gjeld		
Convea AS	64	63
Vinellus Gul Holding AB	225	51
Jerkland Fastighetutveckling AB	41	41
Graskarr Fastighetutveckling AB	542	534
Veianorg AB	103	0
Prosjektbolaget SELVEID AB	121	0
Hilla Villastad KB	309	0
Södra Hagalund Holding AB	29 349	0

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

Note 17 HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Den 5. mai 2025 besluttet ekstraordinær generalforsamling i Nordr Holding AS og dele ut et tilleggsutbytte på NOK 117 millioner til A- og B-aksjonærene. Samtidig ble NOK 117 millioner av selskapets ansvarlige lån i besluttet konvertert til ny aksjekapital og overkurs.



Resultatregnskap Nordr Holding AS

For perioden 1. januar - 31. desember

Morselskap

Beløp i tusen kroner	Note	2024	2023
Driftsinntekter og driftskostnader			
Annen driftskostnad	2	577	1 577
Sum driftskostnader		577	1 577
Driftsresultat		-577	-1 577
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		394	144
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	10 064	1 627
Annen rentekostnad	3	8 070	4 439
Resultat av finansposter		-17 739	-5 921
Resultat før skattekostnad		-18 316	-7 498
Skattekostnad på resultat	4	-4 029	-1 650
Årsresultat		-14 286	-5 848
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		-14 286	-5 848
Sum overføringer	5	-14 286	-5 848



Balanse Nordr Holding AS

Per 31. desember

Morselskap

Beløp i tusen kroner	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	6 831	2 802
Sum immaterielle eiendeler		6 831	2 802
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	6	2 399 500	2 399 500
Andre langsikrige fordringer		8 309	1 914
Sum finansielle anleggsmidler		2 407 809	2 401 414
Sum anleggsmidler		2 414 640	2 404 216
Omløpsmidler			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	139	466
Sum omløpsmidler		139	466
Sum eiendeler		2 414 779	2 404 682
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	251	251
Overkurs	5	2 171 249	2 171 249
Sum innskutt egenkapital		2 171 500	2 171 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	-24 209	-9 923
Sum opptjent egenkapital		-24 209	-9 923
Sum egenkapital		2 147 291	2 161 577
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Ansvarlig lån	3	114 508	106 439
Sum langsiktig gjeld		114 508	106 439
Kortsiktig gjeld			
Konserngjeld		152 940	136 627
Annen kortsiktig gjeld	3	40	40
Sum kortsiktig gjeld		152 980	136 667
Sum gjeld		267 488	243 105
Sum egenkapital og gjeld		2 414 779	2 404 682

20.06.2025

Styret i Nordr Holding AS

Bent Oustad
styremedlem

Tollef Svenkerud
styreleder

Haavard Rønning
styremedlem

Nick Walter Tollefsen
styremedlem

Bjørn Henningsen
styremedlem



Kontantstrøm Nordr Holding AS

For perioden 1. januar - 31. desember

Morselskap

Beløp i tusen kroner	2024	2023
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	-18 316	-7 498
Endringer i andre tidsavgrensede poster	11 739	136 482
(A) Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-6 577	128 984
(B) Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	0	0
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger fra opptrekk av gjeld	6 250	106 439
Utbytte betalt til aksjonærer i Nordr	0	-250 000
(C) Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	6 250	-143 561
Sum netto endring i likvide midler (A+B+C)	-327	-14 577
Likviditetsbeholdning per 01.01	466	15 043
Likviditetsbeholdning per 31.12	139	466



Noter til årsregnskap Nordr Holding AS

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 foretak.

Salgsinntekter og kostnader

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

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

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

Øvrige eiendeler

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

Investering i andre selskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investering i andre selskaper. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskaper. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt.

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

Fordringer

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

Skatt

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

Note 2 - Lønnskostnader mv.

Selskapet har i hverken 2024 eller 2023 hatt lønnskostnader eller kostnader til daglig leder eller styremedlemmer.

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2024 utgjør kr 33 tusen. Det er ikke kostnadsført honorar for andre tjenester. Beløpene er inkl merverdiavgift.



Note 3 Transaksjoner og mellomværende med nærstående

Beløp i tusen kroner	2024	2023
Gjeld til nærstående		
Kortsiktig ansvarlig lån ¹⁾	114 508	106 439
Kortsiktig gjeld Nordr AS	152 940	136 627
SUM	267 448	243 065

Tilhørende rentekostnader	18 133	6 065
---------------------------	--------	-------

¹⁾ Ansvarlig lån er gitt forholdsmessig etter eierandel av Npro Holding AS, FBB VE AS og Union Real Estate Fund III Holding AS.

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-4 029	-1 650
Skattekostnad ordinært resultat	-4 029	-1 650

Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-18 316	-7 498
Permanente forskjeller	0	0
Skattepliktig inntekt	-18 316	-7 498

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betaltbar skatt i balansen	0	0

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

	2024	2023	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-31 051	-12 735	18 316
Grunnlag for utsatt skattefordel	-31 051	-12 735	18 316
Utsatt skattefordel (22 %)	-6 831	-2 802	4 029

Note 5 Egenkapital

Beløp i tusen kroner	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1.2024	251	2 171 249	-9 923	2 161 577
Årets resultat	0	0	-14 286	-14 286
Egenkapital 31.12.2024	251	2 171 249	-24 209	2 147 291



Note 6 Investeringer i aksjer

Beløp i tusen kroner	Forretnings-kontor	Eierandel	Anskaffelses kost	Balanseført verdi	Resultat i 2024	EK pr. 31.12.2024
Nordr Midco AS	Bærum	100 %	2 399 500	2 399 500	-810	2 387 908
SUM			2 399 500	2 399 500	-810	2 387 908

Note 7 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler.

Note 8 Aksjekapital og aksjonærer

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

	Antall	Pålydende	Bokført
Aksjekapitalen består av			
A-aksjer	2 040 000	0,10	204
B-aksjer	360 000	0,10	36
C-aksjer	111 226	0,10	11
SUM	2 511 226		251

Eierstruktur:

De største aksjonærene i % pr 31.12 var:

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

Note 9 Hendelser etter balansedagen

Den 5. mai 2025 besluttet ekstraordinær generalforsamling i Nordr Holding AS og dele ut et tilleggsutbytte på NOK 117 millioner til A- og B-aksjonærene. Samtidig ble NOK 117 millioner av selskapets ansvarlige lån i besluttet konvertert til ny aksjekapital og overkurs.



Til generalforsamlingen i Nordr Holding AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordr Holding AS, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrøm for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til regnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, kontantstrømpoppstilling og endringer i egenkapital 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 2024 og av dets resultater 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 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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.

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Oslo, 20. juni 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Fraurud
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

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

This document package contains:

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



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