



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Henning Wettre Hanevold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	21.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 26.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	54 491 707	205 017 629
Annen driftsinntekt		1 168 327	86 220
Sum inntekter	2	55 660 034	205 103 849
Kostnader			
Varekostnad		51 857 498	175 234 642
Annen driftskostnad	3, 4	1 811 965	7 666 405
Sum kostnader		53 669 463	182 901 047
Driftsresultat		1 990 571	22 202 802
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	4	5 317 078	2 770 149
Sum finansinntekter		5 317 078	2 770 149
Rentekostnad til foretak i samme konsern			7 891 853
Annen rentekostnad		2 943	1 159 487
Annen finanskostnad		2 794 911	16 374 705
Sum finanskostnader		2 797 854	25 426 046
Netto finans		2 519 223	-22 655 897
Ordinært resultat før skattekostnad		4 509 794	-453 095
Skattekostnad på resultat	5	992 155	-99 376
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 517 639	-353 719
Årsresultat		3 517 639	-353 719
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 517 639	-353 719
Totalresultat		3 517 639	-353 719
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		3 517 639	-353 719



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum overføringer og disponeringer	6	3 517 639	-353 719



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	13 041 362	14 033 517
Sum immaterielle eiendeler		13 041 362	14 033 517
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		708 811	911 329
Sum finansielle anleggsmidler		708 811	911 329
Sum anleggsmidler		13 750 173	14 944 846
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	7, 10, 7, 10	64 930 000	79 756 505
Fordringer			
Kundefordringer		4 983 199	34 301 383
Konsernfordringer	4, 8	15 124 222	428 450 480
Sum fordringer		20 107 421	462 751 863
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		43 392	2 948
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		43 392	2 948
Sum omløpsmidler		85 080 813	542 511 316
SUM EIENDELER		98 830 986	557 456 161
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	1 000 000	1 000 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overkurs	6		
Annen innskutt egenkapital	6	30 000 000	30 000 000
Sum innskutt egenkapital		31 000 000	31 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		18 811 261	15 293 621
Udisponert resultat			
Sum opptjent egenkapital	6	18 811 261	15 293 621
Sum egenkapital		49 811 261	46 293 621
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	34 857 701	67 053 056
Leverandørgjeld	4	1 585 516	9 803 675
Betalbar skatt	5		
Kortsiktig konserngjeld	4, 8		417 189 989
Annen kortsiktig gjeld	11	12 576 509	17 115 820
Sum kortsiktig gjeld		49 019 726	511 162 540
Sum gjeld		49 019 726	511 162 540
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		98 830 986	557 456 161



Til generalforsamlingen i Nordr Bolig AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordr Bolig AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

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



revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 21. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Fraurud
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Fraurud, Thomas Haug	BANKID	2024-04-08 11:53

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.



 BankID Signing
Henning Wettre Hanevold
2024-03-22

 BankID Signing
Johan Arvidsson
2024-03-22

 BankID Signing
Roar Nåvik
2024-03-22

Årsregnskap

2023

Nordr Bolig AS

Org.nr.: 994 529 676



Nordr Bolig AS

Årsberetning for 2023



Virksomhetens art og hvor den drives

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

Prosjektrelatert informasjon

Selskapet har i 2023 ferdigstilt produksjon av et prosjekt og har hatt salg tilknyttet to prosjekter. Prosjektene fordeler seg geografisk med ett prosjekt i Stavanger og ett prosjekt i Sandnes. For ferdigstilte prosjekter er det ved regnskapsårets slutt 11 usolgte enheter. 6 av disse har vært utleid gjennom året.

Økonomi

I 2023 (2022) ble selskapets omsetning 54,5 (205,0) millioner kroner, og selskapet fikk et resultat før skattekostnad på 4,5 (-0,5) millioner kroner. Selskapets driftsresultat ble 2,0 (22,2) millioner kroner. Resultatendringen skyldes svingninger i prosjektporteføljen. Samlet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i selskapet var 36,1 millioner kroner (339,3), og fra finansieringsaktiviteter -36,06 millioner kroner (-339,3). Nedgangen i kontantstrømmen fra operasjonelle aktiviteter skyldes redusert produksjon og salg av boliger.

Redegjørelse om fortsatt drift

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

Redegjørelse om likestilling og arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte. Styret består av tre menn. Dersom forutsetningene tilsier det, vil det bli gjennomført tiltak for å endre sammensetningen av menn og kvinner i styret i tråd med aksjelovens bestemmelser. Selskapet har en policy som tar sikte på at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn.

Forhold som kan påvirke det ytre miljø

Styret følger konsernets fokus på miljøhensyn som er integrert i all virksomhet i konsernet med fokus på å begrense egen påvirkning på ytre miljø. Det er iverksatt tiltak som ansvarlig bruk av materialer og energi i prosjektene, samt gjennom krav til samarbeidspartnere. For ytterligere informasjon vises det til årsberetningen og bærekraftsrapporten i konsernregnskapet til Nordr Holding AS.

Åpenhetsloven

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

Redegjørelse om årsregnskapet

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



Redegjørelse om den fremtidige utviklingen

Nordr Bolig AS er byggherreselskap for egenregiprojekter til morselskapet Nordr N Aktiviteten vil variere avhengig av morselskapets aktivitetsnivå samt fordelingen m egenregiprojekter og prosjekter i samarbeid med andre.



Forskning og utvikling

Selskapet har ikke arbeidet med særskilte forsknings- og utviklingsarbeider.

Finansiell risiko

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

Markedsrisiko

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

Kredittrisiko

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

Likviditetsrisiko

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

Styreansvarsforsikring

Det er tegnet styreansvarsforsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner. Forsikringen er tegnet på konsernnivå, og det henvises til Nordr Holding AS for nærmere informasjon vedr. dekningen av styreansvarsforsikringen.

Hendelser etter balansedagen

Styret er ikke kjent med noen vesentlige hendelser etter balansedagen som har betydning for selskapet. Per dato for avleggelse av årsregnskapet vurderer styret at forutsetningen om fortsatt drift kan legges til grunn. Styret følger utviklingen nøye og vurderer tiltak dersom slike blir nødvendig.

Oslo, 21.03.2024
Styret i Nordr Bolig AS

Roar Nåvik
styremedlem

Henning Wettre Hanevold
styreleder

Johan Arvidsson
styremedlem



Nordr Bolig AS

Resultatregnskap

 BankID Signing
Henning Wettre Hanevold
2024-03-22

 BankID Signing
Johan Arvidsson
2024-03-22

 BankID Signing
Roar Nåvik
2024-03-22

	Note	2023	2022
Driftsinntekter og driftskostnader			
Salgsinntekt	2	54 491 707	205 017 629
Annen driftsinntekt		1 168 327	86 220
Sum driftsinntekter	2	<u>55 660 034</u>	<u>205 103 849</u>
Varekostnad		51 857 498	175 234 642
Annen driftskostnad	3, 4	1 811 965	7 666 405
Sum driftskostnader		<u>53 669 463</u>	<u>182 901 047</u>
Driftsresultat		<u>1 990 571</u>	<u>22 202 802</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	4	5 317 078	2 770 149
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	7 891 853
Annen rentekostnad		2 943	1 159 487
Annen finanskostnad		2 794 911	16 374 705
Resultat av finansposter		<u>2 519 223</u>	<u>-22 655 897</u>
Resultat før skattekostnad		<u>4 509 794</u>	<u>-453 095</u>
Skattekostnad på resultat	5	992 155	-99 376
Årsresultat		<u>3 517 639</u>	<u>-353 719</u>
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		3 517 639	-353 719
Sum overføringer	6	<u>3 517 639</u>	<u>-353 719</u>



Nordr Bolig AS

Balanse

	Note	2023	2022
Eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	13 041 362	14 033 517
Sum immaterielle eiendeler		<u>13 041 362</u>	<u>14 033 517</u>
Andre langsiktige fordringer		708 811	911 329
Sum finansielle anleggsmidler		<u>708 811</u>	<u>911 329</u>
Sum anleggsmidler		<u>13 750 173</u>	<u>14 944 846</u>
Omløpsmidler			
Uсолgte ferdigstille enheter	7, 10	64 930 000	0
Utviklingseiendommer	7, 10	0	79 756 505
Fordringer			
Kundefordringer		4 983 199	34 301 383
Konsernkonto mellomværende	4, 8	15 124 222	428 450 480
Sum fordringer		<u>20 107 421</u>	<u>462 751 863</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		43 392	2 948
Sum omløpsmidler		<u>85 080 813</u>	<u>542 511 316</u>
Sum eiendeler		<u>98 830 986</u>	<u>557 456 161</u>



 BankID Signing
Henning Wettre Hanevold
2024-03-22

 BankID Signing
Johan Arvidsson
2024-03-22

 BankID Signing
Roar Nåvik
2024-03-22

Nordr Bolig AS

Balanse

	Note	2023	2022
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	6	30 000 000	30 000 000
Sum innskutt egenkapital		<u>31 000 000</u>	<u>31 000 000</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		<u>18 811 261</u>	<u>15 293 621</u>
Sum opptjent egenkapital	6	<u>18 811 261</u>	<u>15 293 621</u>
Sum egenkapital		<u>49 811 261</u>	<u>46 293 621</u>
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	34 857 701	67 053 056
Leverandørgjeld	4	1 585 516	9 803 675
Konserngjeld	4	0	417 189 989
Annen kortsiktig gjeld	11	12 576 509	17 115 820
Sum kortsiktig gjeld		<u>49 019 726</u>	<u>511 162 540</u>
Sum gjeld		<u>49 019 726</u>	<u>511 162 540</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>98 830 986</u>	<u>557 456 161</u>

Oslo, 21.03.2024
Styret i Nordr Bolig AS

Roar Nåvik
styremedlem

Henning Wettre Hanevold
styreleder

Johan Arvidsson
styremedlem



Nordr Bolig AS
Kontantstrømpoppstilling

 BankID Signing
Henning Wettre Hanevold
2024-03-22
 BankID Signing
Johan Arvidsson
2024-03-22
 BankID Signing
Roar Nævik
2024-03-22

	2023	2022
KONTANTSTRØMFRAOPERASJONELLE AKTIVITETER		
Resultat før skattekostnad	4 509 794	-453 095
Periodens betalt skatt	0	-7 756 904
Endring i beholdningsverdi utviklingsprosjekter	14 826 505	129 548 313
Innbetalinger fra kundefordringer	29 318 184	241 474 798
Endringer i leverandørgjeld	-8 218 159	-20 234 532
Endringer i andre tidsavgrensede poster	-4 336 795	-3 281 259
(A) NETTOKONTANTSTRØM FRAOPERASJONELLE AKTIVITETER	36 099 529	339 297 321
INVESTERINGSAKTIVITETER		
(B) NETTO KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER	0	0
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER		
Inn-/utbetaling ved opptak/nedbetalning av annen kortsiktig gjeld	0	52 484 626
Inn-/utbetaling av kortsiktig gjeld til kredittinstitusjon	-32 195 355	-13 070 395
Inn-/utbetaling mellomværende med selskap i samme konsern	-352 087 283	
Inn-/utbetaling mellomværende i konsernkonto	413 326 258	-219 641 458
Inn-/utbetaling av konsernbidrag	-65 102 706	-159 112 591
(C) NETTO KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER	-36 059 085	-339 339 835
SUM NETTO ENDRING I LIKVIDE MIDLER (A+B+C)	40 444	-42 514
Likviditetsbeholdning per 01.01.	2 948	45 462
Likviditetsbeholdning per 31.12.	43 392	2 948



Nordr Bolig AS

Noter til årsregnskapet for 2023



Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføring/beholdningsføring

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

Nedlagte kostnader på ikke inntektsførte enheter og tomter for utbygging er balanseført. Ferdigstilte prosjekter med usolgte enheter følger ikke prinsipp om løpende avregning. Disse prosjektene inntektsføres når salg og overlevering har funnet sted.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

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

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

Fordringer

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

Skatt

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

Kontantstrøm

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



Nordr Bolig AS

Noter til årsregnskapet for 2023



Note 2 - Salgsinntekter per region

Selskapet har i 2023 kun hatt inntekter i Stavanger og Sandnes kommune. Inntekter fra boligprosjekter, salg av leiligheter og utleie fordeler seg på følgende regioner:

Region	2023	2022
Storby Stavanger	55 660 034	205 103 849
Sum	55 660 034	205 103 849

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, mv.

Det er ingen ansatte i selskapet.

Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør kr. 30 255 inkl. mva. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr. 25 000 inkl. mva.

Note 4 Transaksjoner og mellomværende nærstående

Transaksjoner med nærstående parter	2023	2022
Renter på mellomværende med konsernselskap	5 250 066	2 733 434
Kjøp av prosjektledertjenester fra morselskap	1 159 375	3 736 720
Kjøp av administrative tjenester fra morselskap	231 250	173 125
Sum	6 640 691	6 643 279

Fordringer på nærstående:

	2023	2022
Konsernkonto mellomværende	15 124 222	428 450 480
Sum	15 124 222	428 450 480

Gjeld til nærstående:

	2023	2022
Leverandørgjeld	128 558	0
Kortsiktig gjeld konsern	0	352 087 283
Gjeld konsernbidrag	0	65 102 706
Sum	128 558	417 189 989



Nordr Bolig AS

Noter til årsregnskapet for 2023



Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	14 322 595
Endring i utsatt skattefordel	992 155	-14 421 971
Skattekostnad ordinært resultat	992 155	-99 376
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	4 509 794	-453 095
Permanente forskjeller	0	1 386
Endring i midlertidige forskjeller	-19 858 880	65 554 414
Avgitt konsernbidrag	0	-65 102 706
Skattepliktig inntekt	-15 349 086	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	14 322 595
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-14 322 595
Sum betalbar skatt i balansen	0	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	4 509 794	-453 095
Beregnet skatt av resultat før skatt	992 155	-99 681
Skatteeffekt av permanente forskjeller	0	305
Sum	992 155	-99 376
Effektiv skattesats	22,0 %	21,9 %

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

	2023	2022	Endring
Varebeholdning	3 570 685	-37 587 405	-41 158 090
Fordringer	0	25 153 558	25 153 558
Avsetninger mv	-12 241 677	-16 096 025	-3 854 348
Sum	-8 670 992	-28 529 872	-19 858 880
Akkumulert fremførbart underskudd	-15 349 086	0	15 349 086
Avskåret rentefradrag	-35 258 841	-35 258 841	0
Grunnlag for utsatt skattefordel	-59 278 919	-63 788 713	-4 509 794
Utsatt skattefordel (22 %)	-13 041 362	-14 033 517	-992 155



Nordr Bolig AS

Noter til årsregnskapet for 2023



Note 6 - Egenkapital

	Aksje- kapital	Annen innskutt EK	Annen EK	Sum
Egenkapital 1. januar 2023	1 000 000	30 000 000	15 293 621	46 293 621
Årets resultat			3 517 639	3 517 639
Egenkapital 31. desember 2023	1 000 000	30 000 000	18 811 260	49 811 260

Note 7 Utviklingseiendommer

Beholdningsførte verdier fordeler seg som følger:

	2023	2022
Utvikling bolig	0	63 856 472
Usolgte ferdigstilte enheter	64 930 000	0
Utvikling næring	0	8 776 368
Utvikling finans	0	7 123 665
Sum	64 930 000	79 756 505

Note 8 - Konsernkonto

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

Selskapets mellomværende knyttet til konsernkontoordningen per 31.12.2023 er kr 15 124 222 (per 31.12.2022 kr 428 450 480).



Nordr Bolig AS

Noter til årsregnskapet for 2023



Note 9 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Nordr Bolig AS pr. 31.12 består av:

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

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Nordr Norge AS	1 000	100	100

Note 10 - Gjeld til kredittinstitusjoner og pantestillelser

Selskapet har gjeld til kredittinstitusjon på til sammen kr. 34 857 701.

Som sikkerhet for lånet er det gitt 1. prioritets pant.
Balansført verdi av pantsatte eiendeler er 64 930 000

Note 11 - Annen kortsiktig gjeld

I regnskapslinjen "Annen kortsiktig gjeld" inngår påløpte, ikke-fakturerte entreprenørkostnader per 31.12.2023 med kr 11 892 319.

Note 12 - Konsernregnskap

Nordr Holding AS, Snarøyveien 36 - 1364 Fornebu, utarbeider konsernregnskap hvor Nordr Bolig AS, orgnr. 994 529 676 inngår.

Note 13 - Garantier og forskudd fra kunder

I henhold til bustadoppføringslova § 12 skal selskapet stille garantier overfor boligkjøperne tilsvarende 3 % av kjøpesummen inntil overtakelse av bolig, samt 5 % av kjøpesummen gjeldende i 5 år etter overtakelse.

Selskapet kan også stille garanti i forbindelse med forskuddsbetaling fra kunder i henhold til bustadoppføringslova § 47.