



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

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

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 Henning Tveit
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	07.06.2024

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, 08.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	1 577 000	2 155 000
Sum kostnader		1 577 000	2 155 000
Driftsresultat		-1 577 000	-2 155 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		144 000	133 000
Sum finansinntekter		144 000	133 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	1 627 000	0
Annen rentekostnad	3	4 438 000	0
Sum finanskostnader		6 065 000	0
Netto finans		-5 921 000	133 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-7 498 000	-2 022 000
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-1 650 000	-445 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 848 000	-1 577 000
Årsresultat		-5 848 000	-1 577 000
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	5	-5 848 000	-1 577 000
Sum overføringer og disponeringer		-5 848 000	-1 577 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	2 802 000	1 152 000
Sum immaterielle eiendeler		2 802 000	1 152 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	2 399 500 000	2 399 500 000
Andre langsiktige fordringer		1 914 000	1 770 000
Sum finansielle anleggsmidler		2 401 414 000	2 401 270 000
Sum anleggsmidler		2 404 216 000	2 402 422 000
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	466 000	15 043 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		466 000	15 043 000
Sum omløpsmidler		466 000	15 043 000
SUM EIENDELER		2 404 682 000	2 417 465 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	251 000	251 000
Overkurs	5	2 171 249 000	2 421 249 000
Sum innskutt egenkapital		2 171 500 000	2 421 500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	-9 923 000	-4 075 000
Sum opptjent egenkapital		-9 923 000	-4 075 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum egenkapital		2 161 577 000	2 417 425 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lånekapital	3	106 439 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		106 439 000	0
Sum langsiktig gjeld		106 439 000	0
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig konserngjeld		136 627 000	0
Annen kortsiktig gjeld	3	40 000	40 000
Sum kortsiktig gjeld		136 667 000	40 000
Sum gjeld		243 106 000	40 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 404 683 000	2 417 465 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	3	2 905 547 000	3 201 974 000
Øvrige inntekter		59 961 000	46 750 000
Sum inntekter		2 965 508 000	3 248 724 000
Kostnader			
Prosjektkostnader		3 044 337 000	3 144 408 000
Lønnskostnad	4,5	112 979 000	110 406 000
Av- og nedskrivning	6	7 605 000	10 349 000
Annen driftskostnad		103 188 000	125 095 000
Resultatandel fra TS og FKV	7	-126 955 000	-233 505 000
Sum kostnader		3 141 154 000	3 156 753 000
Driftsresultat		-175 646 000	91 971 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekter		38 687 000	27 520 000
Annen finansinntekt		6 700 000	3 125 000
Sum finansinntekter		45 387 000	30 645 000
Rentekostnader		69 477 000	41 587 000
Annen finanskostnad		27 088 000	83 221 000
Sum finanskostnader		96 565 000	124 808 000
Netto finans		-51 178 000	-94 163 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-226 824 000	-2 192 000
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-41 871 000	-51 294 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-184 953 000	49 102 000
Årsresultat		-184 953 000	49 102 000
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-184 953 000	49 102 000
Sum overføringer og disponeringer		-184 953 000	49 102 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
---------------------	-------------	-------------	-------------



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	57 937 000	47 119 000
Sum immaterielle eiendeler		57 937 000	47 119 000
Varige driftsmidler			
Varige driftsmidler	6	31 417 000	30 219 000
Sum varige driftsmidler		31 417 000	30 219 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	7	819 556 000	1 499 625 000
Langsiktige fordringer	9	549 193 000	380 999 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 368 749 000	1 880 624 000
Sum anleggsmidler		1 458 103 000	1 957 962 000
Omløpsmidler			
Varer			
Varelager og prosjekt i arbeid	10	5 404 930 000	4 780 443 000
Sum varer		5 404 930 000	4 780 443 000
Fordringer			
Kundefordringer	9	995 492 000	477 720 000
Andre fordringer	9	1 010 947 000	658 410 000
Sum fordringer		2 006 439 000	1 136 130 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Betalingsmidler	11	646 413 000	802 291 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		646 413 000	802 291 000
Sum omløpsmidler		8 057 782 000	6 718 864 000
SUM EIENDELER		9 515 885 000	8 676 826 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Innskutt kapital	12	2 171 500 000	2 421 500 000
Sum innskutt egenkapital		2 171 500 000	2 421 500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		139 019 000	249 188 000
Sum opptjent egenkapital		139 019 000	249 188 000
Minoritetsinteresser		28 217 000	0
Sum egenkapital		2 338 736 000	2 670 688 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	5	11 950 000	11 551 000
Utsatt skatt	8	404 818 000	380 360 000
Sum avsetninger for forpliktelser		416 768 000	391 911 000
Annen langsiktig gjeld			
Rentebærende gjeld	13	3 907 486 000	3 363 380 000
Annen langsiktig gjeld		550 235 000	128 011 000
Sum annen langsiktig gjeld		4 457 721 000	3 491 391 000
Sum langsiktig gjeld		4 874 489 000	3 883 302 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	1 174 496 000	821 805 000
Leverandørgjeld		165 580 000	288 743 000
Betalbar skatt	8	0	0
Annen kortsiktig gjeld		962 584 000	1 012 288 000
Sum kortsiktig gjeld		2 302 660 000	2 122 836 000
Sum gjeld		7 177 149 000	6 006 138 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 515 885 000	8 676 826 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 687552

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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 Henning Tveit
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap 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, 15.08.2024



Organisasjonsnr: 925 173 819
NORDR HOLDING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	1 577 000	2 155 000
Sum kostnader		1 577 000	2 155 000
Driftsresultat		-1 577 000	-2 155 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		144 000	133 000
Sum finansinntekter		144 000	133 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	1 627 000	0
Annen rentekostnad	3	4 438 000	0
Sum finanskostnader		6 065 000	0
Netto finans		-5 921 000	133 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-7 498 000	-2 022 000
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-1 650 000	-445 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 848 000	-1 577 000
Årsresultat		-5 848 000	-1 577 000
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	5	-5 848 000	-1 577 000
Sum overføringer og disponeringer		-5 848 000	-1 577 000



Organisasjonsnr: 925 173 819
NORDR HOLDING AS

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2023	2022
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	4	2 802 000	1 152 000
Sum immaterielle eiendeler		2 802 000	1 152 000

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	6	2 399 500 000	2 399 500 000
Andre langsiktige fordringer		1 914 000	1 770 000
Sum finansielle anleggsmidler		2 401 414 000	2 401 270 000

Sum anleggsmidler		2 404 216 000	2 402 422 000
-------------------	--	---------------	---------------

Omløpsmidler

Varer

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	466 000	15 043 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		466 000	15 043 000

Sum omløpsmidler		466 000	15 043 000
------------------	--	---------	------------

SUM EIENDELER		2 404 682 000	2 417 465 000
---------------	--	---------------	---------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	8	251 000	251 000
Overkurs	5	2 171 249 000	2 421 249 000
Sum innskutt egenkapital		2 171 500 000	2 421 500 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	5	-9 923 000	-4 075 000
Sum opptjent egenkapital		-9 923 000	-4 075 000

Sum egenkapital		2 161 577 000	2 417 425 000
-----------------	--	---------------	---------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lånekapital	3	106 439 000	0



Sum annen langsiktig gjeld	106 439 000	0
Sum langsiktig gjeld	106 439 000	0
Kortsiktig gjeld		
Kortsiktig konserngjeld	136 627 000	0
Annen kortsiktig gjeld 3	40 000	40 000
Sum kortsiktig gjeld	136 667 000	40 000
Sum gjeld	243 106 000	40 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 404 683 000	2 417 465 000



Organisasjonsnr: 925 173 819
NORDR HOLDING AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	3	2 905 547 000	3 201 974 000
Øvrige inntekter		59 961 000	46 750 000
Sum inntekter		2 965 508 000	3 248 724 000
Kostnader			
Prosjektkostnader		3 044 337 000	3 144 408 000
Lønnskostnad	4,5	112 979 000	110 406 000
Av- og nedskrivning	6	7 605 000	10 349 000
Annen driftskostnad		103 188 000	125 095 000
Resultatandel fra TS og FKV	7	-126 955 000	-233 505 000
Sum kostnader		3 141 154 000	3 156 753 000
Driftsresultat		-175 646 000	91 971 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekter		38 687 000	27 520 000
Annen finansinntekt		6 700 000	3 125 000
Sum finansinntekter		45 387 000	30 645 000
Rentekostnader		69 477 000	41 587 000
Annen finanskostnad		27 088 000	83 221 000
Sum finanskostnader		96 565 000	124 808 000
Netto finans		-51 178 000	-94 163 000
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-41 871 000	-51 294 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-184 953 000	49 102 000
Årsresultat		-184 953 000	49 102 000
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-184 953 000	49 102 000
Sum overføringer og disponeringer		-184 953 000	49 102 000



Organisasjonsnr: 925 173 819
NORDR HOLDING AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	57 937 000	47 119 000
Sum immaterielle eiendeler		57 937 000	47 119 000
Varige driftsmidler			
Varige driftsmidler	6	31 417 000	30 219 000
Sum varige driftsmidler		31 417 000	30 219 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i			
tilknyttet selskap	7	819 556 000	1 499 625 000
Langsiktige fordringer	9	549 193 000	380 999 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 368 749 000	1 880 624 000
Sum anleggsmidler		1 458 103 000	1 957 962 000
Omløpsmidler			
Varer			
Varelager og prosjekt i arbeid	10	5 404 930 000	4 780 443 000
Sum varer		5 404 930 000	4 780 443 000
Fordringer			
Kundefordringer	9	995 492 000	477 720 000
Andre fordringer	9	1 010 947 000	658 410 000
Sum fordringer		2 006 439 000	1 136 130 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Betalingsmidler	11	646 413 000	802 291 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		646 413 000	802 291 000
Sum omløpsmidler		8 057 782 000	6 718 864 000
SUM EIENDELER		9 515 885 000	8 676 826 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Innskutt kapital	12	2 171 500 000	2 421 500 000
Sum innskutt egenkapital		2 171 500 000	2 421 500 000



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		139 019 000	249 188 000
Sum opptjent egenkapital		139 019 000	249 188 000
Minoritetsinteresser		28 217 000	0
Sum egenkapital		2 338 736 000	2 670 688 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	5	11 950 000	11 551 000
Utsatt skatt	8	404 818 000	380 360 000
Sum avsetninger for forpliktelser		416 768 000	391 911 000
Annen langsiktig gjeld			
Rentebærende gjeld	13	3 907 486 000	3 363 380 000
Annen langsiktig gjeld		550 235 000	128 011 000
Sum annen langsiktig gjeld		4 457 721 000	3 491 391 000
Sum langsiktig gjeld		4 874 489 000	3 883 302 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	13	1 174 496 000	821 805 000
Leverandørgjeld		165 580 000	288 743 000
Betalbar skatt	8	0	0
Annen kortsiktig gjeld		962 584 000	1 012 288 000
Sum kortsiktig gjeld		2 302 660 000	2 122 836 000
Sum gjeld		7 177 149 000	6 006 138 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 515 885 000	8 676 826 000



Organisasjonsnr: 925 173 819
NORDR HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper
Se vedlagt selskapsregnskap som del av konsernregnskapet

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<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>
---	--------------	------------------

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Organisasjonsnr: 925 173 819
NORDR HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Regnskapsprinsipper
Se vedlagt fullstendig konsernregnskap

Note
4

Antall årsverk i regnskapsåret
150.00

Sum _____ Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap
Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



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 2023, resultatregnskap og kontantstrøm for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, kontantstrøm og oppstilling over 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 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 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 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 og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker verken informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



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

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

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/revisjonsberetninger>

Oslo, 23. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Fraurud
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning Nordr Holding AS

Signers:

Name	Method	Date
Fraurud, Thomas Haug	BANKID	2024-05-30 08:11

This document package contains:

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



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



NORDR

ÅRSRAPPORT



NORDR

Innholdsfortegnelse

Vi er Nordr	s. 4
Forretningsbeskrivelse	s. 7
Tomtebank	s. 8
Kapitalstruktur og finansiering	s. 9
Styrets årsberetning	s. 11
Resultatregnskap	s. 14
Balanse	s. 15
Kontantstrømoppstilling	s. 16
Endringer i egenkapital	s. 17
Noter til årsregnskap	s. 18
Note 1 Generell Info	s. 18
Note 2 Regnskaps- og konsolideringsprinsipper	s. 22
Note 3 Segmentinformasjon	s. 23
Note 4 Lønns- og personalkostnader	s. 24
Note 5 Pensjon	s. 26
Note 6 Vårig driftsmidler	s. 26
Note 7 Investeringer i TKS og FKV	s. 28
Note 8 Skatt	s. 29
Note 9 Kundefordringer, andre fordringer og andre anleggsmidler	s. 30
Note 10 Varelager (Eiendom)	s. 30
Note 11 Likvide midler	s. 30
Note 12 Aksjekapital	s. 32
Note 13 Rentebærende gjeld	s. 32
Note 14 Betalingsforpliktelser og garantier	s. 33
Note 15 Aksjer i datterselskaper	s. 36
Note 16 transaksjoner med nærstående parter	s. 38
Årsregnskap 2023 Nordr Holding AS	s. 38
Revisjonsberetning	s. 46





NORDR

Vi er Nordr

Nordr er en av Nordens største boligutviklere, Stockholm, Cøbenhavn, Malmø, Oslo, Bergen, Trondheim og Stavanger er våre kjerneområder. Der setter vi vårt preg på byene ved å utvikle og bygge bærekraftige boliger med god beliggenhet og solide kvaliteter. I dag er vi 150 ansatte i Nordr som forvalter 32 prosjekter med 2 011 (1 590) enheter under bygging, samt en solid og langskiktig porteføljebestående av 114 prosjekter med 14 642 (13 387) boliger under utvikling.

Nordr er et aksjeselskap med hovedkontor i Bærum og virksomhet i de største byene i Norge og Sverige. Virksomheten drives gjennom selskapene Nordr Sverige AB og Nordr Norge AS.

Med lønnsomhet og bærekraft i fokus, kjøper, regulerer og utvikler Nordr boliger som er litt bedre og litt smartere. Boliger som vi er stolte over.

Virksomheten har sitt utspring i Vaidøkke Eiendom og vi har siden 1990-tallet utviklet og bygget ti-tusenfalls boliger i Sverige og Norge. I 2020 ble vi skilt ut fra Vaidøkke og etas i dag av et konsortium bestående av Frederborg AS, Frederborg Bolig AS, Norwegian Property ASA og UNION Real Estate Fund III Holding AS.

Nordr er en markert og tilstedeværende aktør i markedet. Vi bygger smarte, solide og bærekraftige boliger som alltid gir litt mer enn forventet. Vi tilnærmer å gjøre det enkelt for kundene å kjøpe bolig av Nordr. Vi bygger boliger med stil og særpreg i et marked som stadig får mindre av begge deler - boliger som fungerer like bra utenfor husets fire vegger som på innsiden. Vi bygger for å bidra til levende, trygge og gode nabolag.

I Nordr har vi funnet et navn som symboliserer de verdiene vi står for: omtanke, engasjert og langskiftig.

Kommentar fra konsernsjefen

NORDR



OMSETNING	ENHETER I TOMTEBANK	ENHETER UNDER PRODUKSJON
2 966	13 387	1 590
NOK MILLIONER	ENHETER (Netto)	ENHETER (Netto)

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

NORDR

2023 ble et år preget av hardt arbeid i et utfordrende marked og nødvendig omstilling i Nordr-konsernet.

Med et utfordrende boligmarked gjennom hele 2023 ble det solgt 381 boliger for NOK 3 milliarder. Til tross for utfordrende markedsforhold har vi lykkes bedre enn mange av våre konkurrenter og vi er godt posisjonert for fremtiden.

I lys av et lavere aktivitetsnivå har vi gjennomført nødvendige tilpasninger både i Norge og Sverige og har redusert antall ansatte fra 193 til 150 ved årsskift. Målet var å beholde styrken i prosjektorganisasjonen og fremdriften i prosjektene. Det har vi lykkes med. Kostnadene er redusert, og ledelsen har hatt sterkt fokus på den operasjonelle effektiviteten.

I den norske virksomheten ble det inngått salgskontrakter på 344 boliger til en verdi av NOK 190 millioner i 2023. Et mer enn akseptabelt resultat markedsrett i betraktning og som skyldes en kombinasjon av gode prosjekter, målrettet salg- og markedsføringsarbeid og dyktige ansatte.

Det svenske boligmarkedet stoppet tidligere enn det norske. Allerede våren 2022 merket vi oss mer avventende svenske boligkjøpere og den lave aktiviteten vekslet gjennom hele 2023. Inngåtte salgskontrakter i Sverige endte på 237 enheter til en verdi av SEK 1,1 milliarder.

Boligmarkedet i både Norge og Sverige har hatt en nærmest evenyflig utvikling i mange år. Med sterkt stigende renter og usikkerhet rundt inflasjon, er det avgjørende med et fortsatt sterkt fokus på effektiviteten og klarifisering av nye prosjekter.

Nordr har i løpet av 2023 styrket tomtebanken ved å kjøpe ut våre partnere i prosjektene Folkhem og Lillaby.

Nordr fortsetter arbeidet med å ta en posisjon som den ledende boligutvikleren innen bærekraft. Vi vurderer klimarisiko i alle prosjektene våre, bærekraft-kPI'ene er en integrert del av økonomiapporeringen og klimaregnskapsrapport (CO₂) viser at vi ligger godt foran målløse i Parisavtalen fra 2015. I Nordr har vi lagt vekt på å være forberedt på fremtidige regulatoriske endringer og er klare til å levere på kravene i EU-taksonomien. Vi er også godt forberedt på implementeringen av nytt rapporteringsdirektiv, som vil være gjeldende for Nordr fra og med rapporteringsåret 2023.

Boligmarkedet er i betydelig endring. Uklar politisk styring og manglert på regulering av nye boliger over flere år har sammen med økte entreprisestandarder ført til et stort fall i tilbudssiden. Dette vil i seg selv skape et betydelig press i markedet i og rundt de største byene i både Norge og Sverige, som er de områdene der Nordr bygger boliger.

Andreas Mørtnussen
Konsernchef

NORDR

Forretningsbeskrivelse

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

Forretningside:

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

Overordnet avkastningsmål:

Vi i Nordr skal gi våre eiere en bedre risikjustert egenkapital-avkastning enn hva tilsvarende selskaper i vår bransje får. Dette gjør vi gjennom å skape gode og forutsigbare allige resultater fra drift, en kontinuerlig strøm som skaper utbyrmenuligheter og kontinuerlig verdiskaping av selskapsportefølle gjennom god prosjektutvikling.

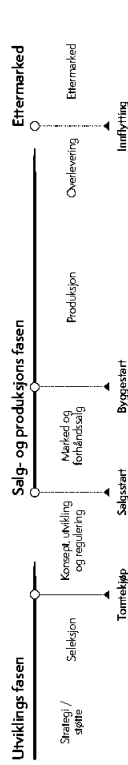
Nordrs strategi er å utvikle store, komplekse og bærekraftige boligprosjekter i og rundt de største vekstområdene i Norge og Sverige. Som industrial boligutvikler har vi en langsigting perspektiv på vår tilstedeværelse. Dermed kan vi også tilby kundene våre en trygghet for at vi er til stede gjennom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

Nordr har ingen egen entreprenørvirksomhet, men søker å avklare risiko forhold allerede på et tidlig stadium i akkvisisjons- og utviklingsprosessen gjennom å involvere intern og ekstern gjennomføringskapertise. Alle prosjekter gjennomføres i totalentrepris.

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

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

Nordr verdikjede





NORDR

Tomtebank

Nordis tomtebank er grunnlaget for fremtidig verdiskapning i selskapet. Tomtebanken er bygget opp gjennom flere tilfellede transaksjoner over lang tid. Per 31. desember 2023 kontrollerte Nordr en tomtebank på 14 642 brutto enheter (13 387 netto) fordelt på 9 958 enheter i Sverige (9 517 netto) og 4 684 enheter i Norge (3 872 netto).

Tomtebanken er kontrollert gjennom en kombinasjon av eldre tomter og opsjoner på kjøp av tomter i Sverige og på besiddelsen på opsjoner, både med private og kommuner som motpart, der kommunale merkningsninger utgjør den største andelen. Normalt vil Nordr utvise opsjoner og betale for tomtebane samtidighende med endelig regulering og byggesatt. I Norge er den største andelen av tomtebane etier.

Per 31. desember 2023 hadde Nordr 2 011 enheter (1 590 netto) under bygging. Av disse var 308 enheter boliger for utleie som er solgt til tredjepart (hyresettler).

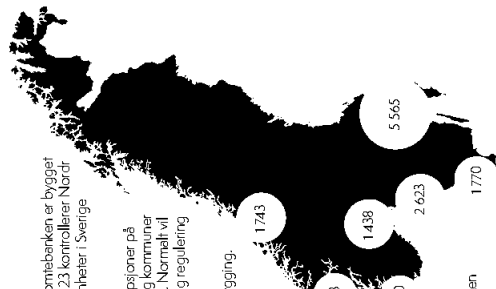
EKSTERN VERDIVERDING AV TOMTEBANKEN

Nordr gjennomfører allig en ekstern verdivering av tomtebanken per 31. desember. I Sverige gjennomføres verdivering av Cushman & Wakefield og i Norge av DNB Næringsmegling basert på gjeldende markedsforutsetninger.

Nordis ledelse har vurdert de viktigste forutsetningene for verdivering av hver enkelt eiendom, herunder størrelse, lokasjon, reguleringssituasjon, utviklingspotensialer og sannsynlig tidslinje fram til realisasjon.

Per 31. desember 2023 viste den eksterne verdivering av tomtebanken vesentlige merverdier ut over bokførte verdier.

Selskapet forventer at merverdiene vil bli realisert ved gjennomføring av prosjekter i løpet av de neste 5-10 år.



	Sørby		Tomtebank		Under bygging	
	Brutto	Netto	Brutto	Netto	Brutto	Netto
Steyri Sleikheim	5 565	5 294	673	673	673	673
Steyri Måre	1 770	1 770	74	74	74	74
Steyri Galesberg	2 623	2 453	393	285	285	285
Steyri Oslo	1 438	1 335	507	252	252	252
Steyri Trondheim	1 743	1 401	196	156	156	156
Steyri Slesenger	950	757	0	0	0	0
Steyri Bergen	553	379	166	151	151	151
Total	14 642	13 387	2 011	1 590		

Nordis andel

8

NORDR

Kapitalstruktur og finansiering

Nordis forretningsmodell er kapitalintensiv, og tilgang på kapital er en vesentlig suksessfaktor for selskapet. En god soliditet er viktig for å sikre tilgangen til fremmelekspital.

Nordis viktigste kilder til likviditet er kontantstrøm fra driften og lån hos eksterne långivere basert på et selskapskreditt og de riktige utviklingsprosjektene med attraktiv balansenhet og evner å skape ytterligere merverdier gjennom god reguleringsarbeid, prosjektkontroll og salg.

Nordr finansierer tomtebanken med en kombinasjon av egenkapital og fremmelekspital. Per 31. desember 2023 er tomtebanken finansiert med lån i bank på NOK 2,214 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 tomtebån på NOK 1 788 millioner, en ny fasilitet på opp til NOK 500 millioner for å muligjøre kjøp av nye tomter og kortsiktige trekkfasiliteter på NOK 300mp.

Nordr inngikk i 2021 en juridisk bindende avtale hvor selskapet på en portefølje med fem eiendommer ble overført til DNB Livsforikring og sikret samtidig en opsjon på å kjøpe eiendommene tilbake i løpet av en periode på 8 år fra 2021. Opsjonen innebærer at Nordr har en rett, men ikke en plikt, til å kjøpe eiendommene tilbake til en pris lik salgsprisen pluss utviklingskostnader som er av eiendommene har bokaer. Nordr betaler en allig premier i opsjonens løpetid.

Eiendommene og forpliktelser som oppstår dersom Nordr velger å tiltre opsjonen er balansenført i Nordr.

I Norge finansieres byggeprosjektet i all hovedsak med byggelån i selskaps banker. Nordr har byggelånsrammer for belånte boliger og næringsprosjektet i Norge på NOK 2,313 millioner og det er trukket opp NOK 660 millioner på disse fasilitetene.

I Sverige selger Nordr boliger gjennom Bostadsaffärsnärings (BBA) som etableres i løpet av byggestart på respektive prosjekt. Boligbyggingen i BBA er finansiert med en kombinasjon av egenkapital og garantier fra Nordr og byggelånsfinansiering i bank. Disse byggelånene er ikke lørt på Nordis balanse.

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

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

Per 31. desember 2023 hadde Nordr NOK 646 millioner i likvide midler. Styret har vurdert at likviditeten er tilfredsstillende. Nordr har gode rutiner for kontinuerlig oppfølging av likviditetsprognoser som gir god oversikt over tilgjengelig kapital og handlingsrom.

Lånefasilitet	Ramme		Lånebalanse		Løpetid
	MNOK	MNOK	MNOK	MNOK	
Tomtebån Norge	MNOK	782	MNOK	782	2 til 3 år
Tomtebån Sverige	MNOK	1 432	MNOK	1 432	3 år
Byggelån	MNOK	2 313	MNOK	860	Til ferdigstillelse
Trekkfasiliteter	MNOK	300	MNOK	300	3 år
Totalt	MNOK	4 827	MNOK	3 374	

9



NORDR

INTRODUKSJON

2023 var et utfordrende år der makroblåser var preget av stigende renter og høy inflasjon. Dette bidro til usikkerhet i boligmarkedet med færre salg og lavere igangsettingstakt av nye boliger.

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

I 2023 solgte Nordr totalt 581 boliger til en samlet verdi av NOK 3,1 milliarder. Nettsalg av det vi selger utgjør størstedelen av Nordrs eierandel. I samarbeidsprosjekter, ble 445 boliger til en verdi på NOK 2,3 milliarder.

I 2023 igangsatte Nordr totalt 601 boliger (419 netto) og det ble ferdigstilt 1 528 boliger (1 254 netto). Ved å avslutte hadde selskapet 2 011 boliger i produksjon (1 590 netto) til en verdi av NOK 11,5 milliarder (NOK 8,8 milliarder netto), med en salgsgrad på 63 % (64 % netto).

Med en egenkapitalandel på 24,6 prosent og en betydelig høyere verdiljustert egenkapital, samt solid likviditet, har Nordr en god finansiall posisjon.

MARKEDSSITUASJON

2023 var et utfordrende år for nyboligmarkedet og samlet boligproduksjon i Norge endte med en økning på kun 0,5 % på landsbasis. Året startet med en lettløst utfordret situasjon på tross av at det ble lenge fra lenge til nye prosjekter. Løpset av første hekket var salget på nybygg kraftig redusert og få prosjekter ble solgt i løpet av året. Dette var i tillegg med på å presse flere kjøper ut av boligmarkedet og holde prisene opppe. I andre halvdel fikk utviklingen virkelig klarne på det høyeste nivået og på tross av at det ble styringsåret ble det høyt til 4,5 %.

Reguleringstiden for nye boliger fortsetter å øke i de store byene og et generelt utfordrende kostnadsbilde har ført til dårligere økonomi i mange boligprosjekter. Dette har medført at færre boligprosjekter har kommet ut i markedet. Som en konsekvens av dette og konturen av rentenedgang i 2024 har nyboligmarkedet i de store byene funnet god prospektiv med ferdigstillelse i 2024 – noe som tyder på en fremtidsoptimisme i markedet. I Sverige økte rentene kraftig gjennom året, noe som førte til betydelig økning av felleskostnadene i bostadsrådsforeningene. Nordr valgte som en konsekvens av dette å innføre en rentegran for å bidra til større forutsigbarhet for kundene. Erfaringen er at dette er et tilfelle som har bidratt til flere salg gjennom året.

Markedet for nye boliger i Sverige var utfordrende i 2023, selv om prisene holdt seg relativt konstant gjennom året. Det vil si på et nivå ca. 15 % under toppen i 2022.

For salg av nye boliger var det ekstra tøft. Der skyldes både vanskeligheter for boligkjøpere med å få finansiering, men det var også mange utviklere som ikke fikk finansiering av nye prosjekter. Samlet sett følte dette til mer enn en halvering av antall byggestarter gjennom 2023.

I fjerde kvartal var det imidlertid en positiv endring i etterspør-salen etter nye boliger med markør økt aktivitet på visninger. Behovet for boliger er fortsatt stort, men de høye rentene og

finansieringen holder igjen markedet for nybygg.

Nordr har i løpet av 2023 styrket tomtebanken ved å kjøpe ut våre partnerer i prosjektene Røkkham og Ullevå.

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

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

Driftinntekter

Konsernets driftsinntekter for 2023 var NOK 2 966 millioner (NOK 3 249 millioner). Nordr har i 2023 valgt å avslutte videre utvikling av rene næringprosjekter og har derfor blant annet solgt seg ut av Oslo Logistikpark Gardermoen AS, hvor selskapet hadde 33 prosent eierandel. Videre har konsernet også solgt seg ut av enkelte boligprosjekter som er utenfor kjernemånedens for å renytere porteføljen og frigjøre likviditet.

Driftskostnader

Konsernets driftskostnader for 2023 var NOK 3 268 millioner (NOK 3 390) der driftskostnader utgjorde NOK 3 044 millioner (NOK 3 144 millioner).

Andel av resultat fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper

Konsernets andel av resultat etter skatt fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper var NOK 127 millioner (NOK 234 millioner) der norske selskaper stod for majoriteten av resultatet.

Driftsresultat

Konsernets driftsresultat i 2023 var NOK - 176 millioner (NOK 92 millioner).

Finansielle poster

Netto finansielle poster i konsernet var NOK -51 millioner (NOK -94 millioner), hensyntatt aktiverte finanskostnader.

Resultat før skatt

Nordrs resultat før skatt i 2023 var NOK -227 millioner (NOK -2 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 kundefordringer og andre fordringer, hovedsakelig mot bostadsrådsforeninger, økt 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 å avslutte hadde konsernet NOK 646 millioner i likvide midler (NOK 802 millioner).

Finansiering og gjeld

Konsernet har per 31. desember 2023 en reneberende gjeld på NOK 5 082 millioner (NOK 4 185 millioner). Konsernets gjeld består hovedsakelig av bygggjald og ulike fasiliteter som ble trukket opp i forbindelse med anskaffet i 2020. I desember 2023 refinansierte Nordr tomtebanken gjennom å signere en ny lånevåle med to banker. Refinansieringen ble effektivert i januar 2024. Den nye lånevålen løper fra desember 2023 til desember 2026 med opsjon på 1+1 års

Styrets årsberetning



NORDR

forlengtes til desember 2028. Avtalen inkluderer tomtelett på NOK 1 788 millioner, en ny fasilitet på opp til NOK 500 millioner for å muliggjøre kjøp av nye tomter og kontraktige trekkstiftelser på NOK 300 millioner. Nordr inngikk i 2021 en juridisk bindende avtale hvor aksjer på en portefølje på fem milliarder svenske kroner ble overført til DNB Livsforsikring og sikret samtidig en langsiktig opsjon på å kjøpe eiendommene tilbake til selskapet med tillegg av eventuelle utviklingskostnader finansiert av DNB Livsforsikring. Eiendommene og toppkvaliteten som oppstår, dersom Nordr velger å tilse opsjonen er balansen til Nordr i 2022. Det er av de fem eiendommene kjøpt tilbake fra DNB Livsforsikring.

Nordr har finansieringsmessig med ulike nordiske banker i en rekke fall kontrollerte saksaker som regnskapsfører etter særskilte avtaler. Bostadsråtsforening er sett opp av Nordr i Sverige i forbindelse med utviklingsprosjektet på byggefeltet i forbindelse med å finansiere sin byggevirksomhet. Disse lånene vises ikke i konsernets balanse da Nordr ikke har eierandeler i Bostadsråtsforening. Salgsaktiver er inkludert i annen kortsiktig gjeld og annen langsiktig gjeld.

Forutsettinger for fortsatt drift

I henhold til regnskapslovens paragraf 3-3a bekrefter styret at grunnlaget for fortsatt drift er tilstede. Årsregnskapet for 2023 er utarbeidet i samsvar med dette.

Morselskapet Nord Holding AS

Morselskapet hadde ingen tilfellestrekker hverken i 2023 eller 2022, og det foreligger på NOK 1,6 millioner i 2023 (NOK -2,2 millioner). Resultat før og etter NOK -5,8 millioner (NOK -1,6 millioner).

Utbyste

Det er ikke foreslått noe utbyste for 2023.

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 styretsverv for forskning i Nordr-konsernet. Ansvorstyrkingen dekker de finansielle erstatningsverv som styret eller ledelsen kan pådra seg, basert på de res tilgjengelige, nåværende og framtidige handlinger og omstendigheter knyttet til konsernet.

Som bolleivkøper er Nordr eksponert for ulike former for risiko knyttet til kjøp og utvikling av tomter, regulering, salg og gjensalg av tomter og bygging av eiendommer. Utvikling av gjensalg av tomter og bygging av eiendommer kan påvirke selskapets virksomhet og økonomiske stilling. I tillegg har Nordr et sterkt fokus på risiko knyttet til endringer i klimaat og lønsmessige 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

Bollettersprisen påvirkes av en lang rekke faktorer, både på mikro- og makronivå. Befolkningstvekst, sysselsetting, lønvekst, svinnring i det generelle rentenivået, og vesentlige endringer i andre økonomiske variabler der mulige bolleigepere naturlig måte ha eksponering kan påvirke bollegettersprisen. Endringer i bollegettersprisen vil videre kunne påvirke Nordrs muligheter til å selge boliger til forutsatte priser og i henhold til planene om fremtidig salg og byggesaker og heridstilfeller. Dersom salgsstatistikken blir lavere enn forventet grunner endringer i markedet, vil planlagte utbygging kunne bli usatt. Selskapet har derfor merket krav knyttet til fondinvesting, hvor hovedregelen er at byggesatt utbygging settes først når det er solgt boliger tilsvarende 50-60 prosent av verdien i hvert byggeprosjekt eller prosjekter samlet. Dette reduserer i vesentlig grad markedsrisikoen etter byggeprosjektene.

OPERASJONELL RISIKO

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

Risiko knyttet til entreprø

Nordr har ingen egen entreprøvirksomhet. I forbindelse med utvikling og bygging av nye prosjekter benytter Nordr seg av tjenester fra eksterne entreprøreselskaper 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 risikoreduerende arbeid at vi involverer bred kompetanse allerede i akkvisisjonsstadiet. Nordr er også eksponert for en eventuel endring i prisnivået på entrepriser. Selskapet inngår hovedsakelig totalentrepriser med faste priser. På denne måten blir kostnadene sikret før salg og bygging av verksele.

FINANSIELL RISIKO

Kredittisiko

Nordrs kunder er hovedsaklig bostadsråtsforeninger og fremtidige sære av boliger. Kredittisiko knyttet til både bostadsråtsforeninger og privatekunder har historisk sett vært lav.

Bostadsråtsforeninger finansierer i hovedsak sine forpliktelser til Nordr gjennom byggepån i bank som trekkes opp når tilfordsstillingen selvsgrad er oppnådd. For salg til privatekunder i Norge krever Nordr som hovedregel 10 % forskudd ved kontraktinngåelse og at kjøper må dokumentere tilfordsstillingen finansiering for boligen. I Norge og Sverige er bolleigekjøp bindende og det er svært sjelden at bolleigekjøper ikke oppfyller sine forpliktelser under en kjøpsavtale.

Nordr vurderer derfor kredittrisikoen knyttet til salg av boliger til å være lav. I forbindelse med eventuelle salg av tomter, nø-

NORDR

ringseieendom eller andre eiendeler vil motpartens kredittverdighet være en faktor i vurderingen.

Valutarisiko

Konsernets regnskapsplutsa er norske kroner. Nordrs virksomhet er basert i Sverige og Norge og konsernet er derfor eksponert for eventuelle endringer i valutakurser. Gitt den høye likviditeten i virksomheten, og hovedsak sammenhengende valutaforhold mellom salg, produksjon, kostnader, kjøp og salg av fremmed valuta er konsernets valutarisiko redusert til et lavt nivå. Selskapet har per 31. desember ikke inngitt valutavikingsavtaler.

Rentrisiko

Endringer i markedsrenter i Sverige og Norge vil ha betydning for konsernets lånekostnader og kontantstrøm, og vil kunne påvirke verdilutdringen av selskapets eiendeler. Nordr velger å ikke innføre en rentegaranti overfor utvalgte bostadsråtsforeninger for å sikre forutsigbarhet for foreningens rentelutdring. Nordr kompensere foreningene dersom rentenivået på lånet til foreningen overstiger et fast rentenivå. Samtidig har Nordr kjøpt en rente-cap hos en finansieringssituasjon som medfører at Nordr får kompensert dersom renten 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 ekspansjon med finansiell- og likviditetsrisiko ved utgangen av året. Beholdningen av tomter og komantekvaliteter i Nordr konseinn utgjorde NOK 640 millioner (NOK 802 millioner) ved utgangen av 2023.

Det henvises for øvrig til tidligere punkt vedtørendes finansiering og til note 13 i konsernregnskapet for en oversikt over lån, forfall og lånebestemmelser.

Klimarisiko

Klimainnstillinger og klimapolitikk forandrer samfunnet og økonomien. Særlig høyoplygde ekstremvær, flom og tørke kan gjøre stor skade på natur og infrastruktur, samt bygginger og veier. Samtidig titer elitesportsløst eller grønne produkter og tjenester kraftig som følge av strengere myndighetskrav og innpakning av rekobygging som åpner nye muligheter for å redusere klimagassutslippene.

For Nordr innebærer klimainnstillinger og myndighetenes iføve risiko. I det ekstremt vær kan føre til at utviklingsmulighetene for prosjekter i Nordrs tomtebank kan endres, og tilfølene for å redusere klimagassutslipp lenn innebære endrede rammevilkår for virksomheten.

Selskapet har en bevisst tilnærming til klimarisiko og har gjennomført en fullstendig klimarisikovurdering med utgangspunkt i dobbelkvesentlighet i henhold til retningslinjene fra TCFD (Task Force on climate related Disclosures) og kravene i EU-eksikonomen. Nordr bruker styringsystemet for å sikre at risiko er vurdert i løp av nye tomter og kontinuerlig gjennom plan- og reguleringsprosesser.

AKSJONÆRINFORMASJON

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

REDEGJØRELSE FOR SAMFUNNSANSVAR, herunder ikkefinansiell og åpenhets oven. - i henhold til regnskapslovens paragraf 3-3c: FØLGER I BÆREKRAFTSRAPPORTEN.

GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling avholdes i juni 2024.

23.05.24

Styret i Nordr Holding AS

Bent Oustad

Bent Oustad
styremedlem

Bjørn Henningsen

Bjørn Henningsen
styremedlem

Harald Rønning

Harald Rønning
styreleder

Tollef Sværden

Tollef Sværden
styremedlem

Nick Waaher

Nick Waaher Tollefsen
styremedlem



NORDR

Balanse

Per 31. desember 2023

Beløp i tusen kroner	Note	2023	2022
Utsatt skattefordel	8	57 937	47 112
Varegårdsfordringer	6	31 417	30 212
Investering i TKS og FKV	7	819 556	1 499 625
Lansulløse fordringer	9	549 123	380 992
Anteigsmidler		1 458 103	1 957 962
Varebør og posejekt i utbed	10	5 404 930	4 780 443
Kundefordringer	9	995 492	477 720
Audivordringer	9	1 010 947	658 410
Betalingsmidler	11	646 413	802 291
Omløpsmidler		8 057 782	6 718 864
Sum eiendeler		9 515 885	8 676 826
Innskutt kapital	12	2 171 500	2 421 500
Minoritetsinteresser		28 217	0
Annen egenkapital		132 019	249 188
Egenkapital		2 338 736	2 670 688
Pensjonsforpliktelser	5	119 500	11 551
Utsatt skatt	8	404 818	380 360
Rettskrevende gjeld	13	3 907 486	3 363 380
Annen langsigtig gjeld		550 235	128 011
Langsigtig gjeld		4 874 489	3 883 302
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	1 174 496	821 805
Leveringsgjeld		165 580	288 743
Betalingsgjeld	8	0	0
Annen kortsiktig gjeld		962 584	1 012 288
Kortsiktig gjeld		2 302 660	2 122 836
Sum egenkapital og gjeld		9 515 885	8 676 826

23.05.24
Styret i Nordr Holding AS

Bent Ousad Styremedlem
Bjørn Henningsen Styremedlem
Haavard Rønning Styreleder
Nick Walter Tøllefsen Styremedlem
Toralf Sørensen Styremedlem

NORDR

Resultatregnskap

For perioden 1. januar til 31. desember

Beløp i tusen kroner	Note	2023	2022
Salginntekter	3	2 905 347	3 201 974
Gjengeinntekter		59 261	46 750
Sum driftsinntekter		2 965 508	3 248 724
Prosjektkostnader		-3 044 337	-3 144 408
Lønnskostnader	4.5	-112 979	-110 406
Audive driftskostnader		-103 888	-125 095
Av- og nedskrivninger	6	-7 605	-10 349
Sum driftskostnader		-3 268 109	-3 390 258
Resultatandel fra TKS og FKV	7	126 955	233 505
Driftsresultat		-175 646	91 971
Renteinntekter		38 687	27 520
Audive finansinntekter		6 700	3 125
Sum finansinntekter		45 387	30 645
Renteekostnader		-69 477	-41 587
Audive finanskostnader		-27 088	-83 221
Sum finanskostnader		-96 565	-124 808
Netto finansposter		-51 178	-94 163
Resultat før skatt		-226 824	-2 192
Skatteskatt	8	41 871	51 284
Årsresultat		-184 953	49 102
Audive korrigeringslag		0	0
Audive utbytte		0	0
Audive til/ fra annen egenkapital		184 953	49 102
Sum disponering		-184 953	49 102



NORDR

Kontantstrøm

For perioden 1. januar - 31. desember

Beløp i tusen kroner	Note	2023	2022
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skatt		-226 824	-2 182
Betalt skatt		0	0
Avskrivninger	6	7 605	10 349
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte foretak	7	-126 955	-233 505
Endring i lønnsregulering og leveringsgjeld (sum)		63 720	-127 419
Endring i kundefordringer og leveringsgjeld (sum)		-603 091	95 926
Endring i lønnsregulering og leveringsgjeld		-533 840	31 228
Endring i øvrige arbeidskredittgjeld		391 571	14 673
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-1 024 814	-206 110
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter			
Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		0	16 832
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-8 608	-3 668
Innbetalinger ved avgang av virksomheter og datterselskaper, finansielle kontanter, andeler		81 019	278 116
Utbetalinger ved tilgang av virksomheter og datterselskaper, finansielle kontanter, co-vent		-20 000	-302 188
Innbetalinger ved avgang av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte foretak		207 431	19 884
Utbetalinger ved tilgang av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte foretak		-11 615	-1 940
Innbetalinger ved avgang av andre investeringer og tilbehør		0	602 723
Utbetalinger ved tilgang av andre investeringer og tilbehør		-19 831	-192 420
Utbetalt og utlånt fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte foretak		314 817	90 660
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		543 212	508 009
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger fra opptak av gjeld	13	1 397 996	834 538
Utbetalt av gjeld	13	-890 003	-1 322 963
Utbetalt til aksjonærer i NORDR		-250 000	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		257 993	-488 425
Effekt av valutavariasjoner på kontanter og kontantekvivalenter		67 737	-32 306
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-223 609	-186 526
Kontanter og kontantekvivalenter per 1. januar		802 290	1 021 122
Kontanter og kontantekvivalenter per 31. desember		646 413	802 290

16

NORDR

Endringer i egenkapital

Per 31. desember 2023

Beløp i tusen kroner	Aksjekapital	Overkurs	Minoritetsinteresser	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1.2023	251	2 421 249	0	249 189	2 670 689
Årets resultat	0	0	0	184 953	184 953
Egenkapitaltransaksjoner	0	0	28 217	7 054	35 271
Utbetalt dividende	0	-250 000	0	0	-250 000
Omregningsdifferanser	0	0	0	67 731	67 731
Egenkapital 31.12.2023	251	2 171 249	28 217	139 019	2 338 736

17

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 regnskapspraksis i Norge.

Nordr Holding AS ("selskaper") og dets datterselskaper (samt "konsernet") har som hovedaktivitet å utvikle og selge boliger og tilhørende næringsleiligheter.

Selskapets registrerte foretningsadresse er Østergateveien 36, 1364 Tomtebu.

NOTE 2. REGNSKAPS- OG KONSOLIDERINGSPRINSIPPER

1. GENERELT

Årsregnskapet er avlagt i samsvar med regnskapslov og god regnskapspraksis i Norge gjeldende pr. 31. desember 2023.

1.1 Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemmes til verdisaldo og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Forutninger som skal tilbakebetales innen år er utvært klassifisert som omløpsmidler.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når det faller forverns- eller ikke være løblig/bærende. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseres til nominelt motpart beløp på etableringsstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseres til nominelt motpart beløp etter etableringsstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av rentendring.

2. KONSOLIDERING

Konsernregnskapet inkluderer Nordr Holding AS og selskaper som Nordr Holding AS har bestemmende innflytelse over. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eller 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 selskaper i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet utarbeides etter ensnede prinsipper, hvor datterselskaper omarbeides regnskapsprinsipper som morselskaper.

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

Eliminering av interne transaksjoner

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

Eliminering av aksjer i datterselskaper

Aksjer i datterselskaper er konsolidert etter oppkjøpsmetoden. Kostpris på aksjene i det enkelte datterselskap er eliminert når datterselskapets egenkapital på oppkjøpsstidspunktet. De mer/mindreverdier som fremkommer, tillegges de eiendeler og forpliktelser i balansen som mer/mindreverdier 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/innskattes 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/fallesskaper vil være eiendeler hvor konsernet har betydelig (men ikke bestemmende) innflytelse over den finansielle og operasjonelle styringen (normalt ved andel på mellom 20 % og 50 %). En fallesskaper er ordning er basert på en kontraktstestet avtale hvor konsernet og andre parter foretar en økonomisk aktivitet som er underlagt felles kontroll (f.eks. når strategiske finansielle og operasjonelle beslutninger knytter til aktivitetene i en fallesskaper) eller konsernet krever ansettning vedtak av partene som deler kontrollen). Konsernregnskapet inkluderer konsernets andel av resultat fra tilknyttede selskaper/fallesskaper. Konsernet vil ikke inkludere egenkapitalmetoden fra det tidspunktet betydelig innflytelse oppnås og inntil slik innflytelse opphører.

Når konsernets tapsandel overstiger investeringen i et tilknyttet selskap/fallesskaper vil konsernet redusere 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/fallesskaper/ordning presenteres som en del av driftsresultatet, da investeringene anses som en integrert del av konsernets virksomhet.

2.1 Immaterielle eiendeler

Andels immaterielle eiendeler inngår i anskaffelseskost. Eiendelens ressurser og forventede bruktid vurderes årlig og justeres ved behov. En levetid balanseføres ved nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Eventuelt gevinst eller tap som oppstår ved avhending eller fjerning av en eiendel, fastsettes som differansen mellom salgssum og balanseført verdi av eiendelen og inngår i resultatet på linjen Øvrige gevinster (tap), netto.

3. BRUK AV ESTIMATER

Når faktiske tall ikke er tilgjengelige på tidspunkt for regnskapsavleggelsen, viliser god regnskapspraksis at ledelsen beregner et best mulig estimat for bruk i resultatregnskap og balanse. Det kan fremkomme avvik mellom estimatene og faktiske tall.

Eiendomsutviklingsprosjekter er klassifisert som varelager i samsvar med NRS 1. Varelagerendring består av atomer, prosjekter under utvikling og ferdigutviklede eiendeler, og måles til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi. Netto realisasjonsverdi er estimat salgpris i forhold til virkelige transaksjoner estimerte utgifter til ferdiggjøring 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 avestimert godkjennelse fra myndigheter, byggestrømmer og prosjekters progresjon. Hverårlig innhentes ledelsen rapportert fra eksistens verdutviklingsrapporter for å analysere eiendomsverdi eller for å undersøke selskapets egne anså. Endringer i forholdene og ledelsens vurderinger og forutsetninger vil resultere i endringer i estimert netto realisasjonsverdi.

4. FUNKSIONELL VALUTA OG PRESENTASJONSVALUTA

(a) Funksjonell valuta og presentasjonsvaluta
Funksjonell valuta for foretak som inngår i konsernet er den valutaen som benyttes i det primære økonomiske miljøet hvor foretaket driver virksomhet. Konsernregnskapet er presentert i NOK, som også er morselskapets funksjonelle valuta.

(b) Transaksjoner og balanseposter
Ved utarbeidelse av de enkelte selskapers regnskap blir transaksjoner i en annen valuta enn selskapets funksjonelle valuta omregnet til funksjonell valuta ved å benytte valutakurs på transaksjonstidspunktet. Ved slutten av hver rapporteringsperiode omregnes pengeposter til funksjonell valuta ved å benytte gjeldende kurs på balanse dagen.

Omregning av utenlandske datterselskaper
Balanseposter i utenlandske selskaper blir omregnet til kusen på balanse dagen, mens resultatet omregnes til ved årlig gjennomsnittskurs. Omregningsdifferanser vedværende utenlandske datterselskaper føres mot egenkapitalen.

5. SEGMENTERFORMASJON
Driftssegmenter rapporteres i samsvar med den interne rapporteringen til administrerende direktør og ledelsesgruppen. Denne gruppen er ansvarlig for å alliere ressurser og vurdere innretningen til driftssegmentene. Den interne rapporteringen anvender løpende avregningsmetode for inntekter og værestnader, hvor fullføringsgraden beregnes ved å ta utgangspunkt i pålytende kostnader i forhold til fortløp estimerte kostnader multiplisert med fullføringsgrad. Driftsinntekter etter løpende avregning inkluderer også et beregnet fortjenestelement.

6. INNTEKTSFØRING

(a) Salg av bolig
Boligprosjekter gjelder oppføring av boliger i egen regi for salg. Et boligprosjekt består av mange etabler, og selges forveig for, under og etter oppføring av boligene. Inntektsføring av enkelte salgskontrakter skjer i takt med beregnet fremtidd (fullføringsgraden). Fullføringsgraden beregnes som en funksjon av salgsgrad og produksionsgrad. Produksionsgraden estimeres basert på estimat på prosjektens ferdiggjøringsgrad. 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 løpet resultatført.

(b) Salg av næringsleiligheter
Næringsprosjekter gjelder utvikling og oppføring av næringsbygg i egen regi for salg. Når erverver tomter og eiendommer som utvikles og oppføres som næringsbygg. I tillegg skaffer men langsiktige leietakere. Nedlegge kostnader på tomter, bygg under oppføring og ferdige bygg balanseføres. Næringsbygg i egen regi innskattes ved overgang av kontroll og risiko.

(c) Salg anleggsmidler og utviklingsleiligheter
Gevinst ved salg av bygninger og andre anleggsmidler inngår i driftsinntekter.

(d) Salg av tjenester
Konsernet har tomter og bygg som er ment for salg i ordnær virksomhet eller som er under bygging eller utvikling for slikt salg. Varelageret omfatter dermed tomter, eiendommer og tjenester som leveres. Inntekter fra salg av tjenester inngår i konsernets resultat og prosjektbeløpe i samarbeidsavtaler. Andre tjenester inngår i øvrige inntekter.

7. VARELAGER
Konsernet har tomter og bygg som er ment for salg i ordnær virksomhet eller som er under bygging eller utvikling for slikt salg. Varelageret omfatter dermed tomter, eiendommer og tjenester som leveres. Varelageret vurderes til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi.

Anskaffelseskost omfatter alle utgifter ved kjøp, oppføringskostnader og andre pålytende utgifter ved å ferdiggjøre boligene til deres nåværende tilstand. Oppføringskostnader inkluderer både direkte og indirekte kostnader, som kostnader til prosjektutvikling, anleggskost, tomteopparbeidelse, salgskostnader, prosjektforbuds og finanskostnader. Netto realisasjonsverdi er definert som nettoinntekt salgpris fratrukket nødvendige salgskostnader.

Netto realisasjonsverdi er definert som nettoinntekt salgpris fratrukket nødvendige salgskostnader. Når konsernet har inngått avtaler om fremtidige kjøp og tomter til bruk i den ordinære virksomheten vil tomene balanseføres i løpet av den ordinære virksomheten eller overført fra salg. Deresom det forventes at en avtale om fremtidig kjøp av tomter er en tapskontrakt, gjøres det en avsetning for det estimerte tapet.

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



NORDR

8. VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler innregnes til ønskefellesskost 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 eiendelen vil tjene konsernet og kostnadene kan måles pålitelig. Balanseført verdi av erstatte deler fratreges. 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 eiendel balanseføres i verdi nedskrevet til gjenvinnbart beløp dersom eiendelens balanseførte verdi overstiger estimert gjenvinnbart beløp. Beregningen baseres på den kontantgenererende enhet som eiendelen tilhører.

Eventuell gevinst eller tap som oppstår ved avhendelse eller utrangering av en eiendel, fastsettes som differansen mellom salgssum og balanseført verdi av eiendelen og innregnes i resultatet på linjen Øvrige gevinster (tap), netto.

9. FINANSIELLE EIENDELER

Kundefordringer og andre fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. Fordringene klassifiseres som kortsiktige med mindre de talletter mer enn 12 måneder fra balansebegynn.

FINANSIELLE FORPLIKTELSER

Lån

Lån innregnes normalt til motført beløp fratrukket transaksjonsutgifter. Lånet måles deretter til amortisert kost. Forskjellen mellom det utbetalte lånebeløpet fratrukket transaksjonsutgifter og lånets nominelle beløp inngår i effektivrente og resultateres over låneperioden.

Lån klassifiseres som kortsiktig gjeld med mindre konsernet, på balansedagen, har en ubetaling 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 kryfter seg til varekretsløpet. Kortsiktig gjeld som forfaller innen ett år er klassifisert som kortsiktig gjeld. Øvrige gjeldsposter er klassifisert som langsiktig gjeld.

10. KONTANTER OG KONTANTEKVIVALENTER

Kontanter og kontantekvivalenter som presenteres i kontantstrømoppstillingen omfatter kontanter, bankinnskudd og andre likvide investeringer med restløp på tre måneder eller mindre ved anskaffelse.

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Rentelinjeoppgjøret og -ubetalinger er klassifisert under Kontantstrøm fra driftet.

11. INNETKTSKATT

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 inntekter som og/eller kostnader enten er skattepliktige eller inntaagsbarrettgjeld i andre år, eller som aldri kommer til beskattning 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 tilsvarende skattemessige verdier brukt i beregningen av skattepliktig overskudd. Utsatt skatteforpliktelse blir normalt balanseført for alle midlertidige forskjeller. Utsatt skatteforpliktelse er innregnet for alle inntrefferingsperioder midlertidige forskjeller i den grad det er sannsynlig at saksøper vil ha midlertidig skattepliktig inntekt, slik at de midlertidige forskjellene kan utnyttes. Utsatte skatteforpliktelse og forpliktelser innregnes derimot ikke dersom den midlertidige forskjellen gjelder goodwill eller oppstår ved løstegangsinnregning (jennet enn i en virksomhets sammenslutning) av eiendeler og forpliktelser i en transaksjon som veikjen påvirker skattemessig eller regnskapsmessig resultat.

Utsatt skatt innregnes også for midlertidige forskjeller knyttet til investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper, og andeler i felleiskontrollerte 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 overskudd fremtid. Konsernet innregner utsatt skatt for deltagertegnede tilknyttede og felleiskontrollerte selskaper.

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

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

Utsatt skatteforpliktelse og -forpliktelse motregnes når det foreligger en juridisk rett til å motregne skatteforpliktelse mot betalbar skattegjeld og når utsatt skatteforpliktelse og -forpliktelse inntektskatt pålagt av samme skattemyndighet på enten samme skattepliktige enhet eller forskjellige skattepliktige enheter hvor det er en hensikt å gjøre opp balansen på nettbasis.

NORDR

Betalbar og utsatt skatt for året

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

12. AVSETNINGER

Avsetninger, i.sks. for garantier eller pålegte infrastrukturinvesteringer, innregnes dersom konsernet har en juridisk eller uforstått forpliktelse som med sannsynlighet vil medføre en netto strøm av ressurser ut fra foretakets fremtid, forutsatt at beløpets størrelse kan estimeres pålitelig. Der avsettes ikke for fremtidige driftstap.

Avsetninger innregnes til beste estimat av vederlaget som kreves for å gjøre opp forplikelsen på slutten av rapporteringsperioden, når risiko og usikkerhet rundt forpliktelsen hensyntas. Hvis tidsverdien er vesentlig, beregnes avsetningen som nåverdien av de forventede fremtidige kontantstrømmene.

13. YTTELSE TIL ANSATTE

Selskapet har både innskuddsbaserte og ytelsesbaserte pensjonsplaner.

Selskapet har en innskuddsbasert ordinær pensjonsordning. For lønn mellom 0 og 71G innbetales et innskudd på 5,5% av lønnen, og for lønn mellom 71G 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 finanseres 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 oppført på balanse dagen. Pensjonsmidler vurderes til virkelig verdi.

Endring i ytelsesbaserte pensjonsforpliktelser som skyldes endringer i pensjonsplaner, fordeles over antatt gjennomsnittlig gjenværende opptjeningstid. Eventuelle planendringer og/eller endringer i fordelingsmetode med ubetegnede planendringer berettes til å redusere utregne de estimatene. Pensjonsopptjening, rentekostnad og forventet avkastning for gjenværende del av regnskapsperioden fastsettes basert på forutsetningene per planendringstidspunkt.

Gevinster eller tap som oppstår i forbindelse med oppgjør eller vesentlig avvikning av pensjonsordningen resulterer i rentekostnad og forventet avkastning for gjenværende del av regnskapsperioden fastsettes basert på forutsetninger per avvikningstidspunkt.



NORDR

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

Hovedsegmenter er definert som Boligutvikling splittet på Norge (Oslo og øvrige byer) og Sverige (Stockholm og øvrige byer). I tillegg kommer segmenter 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 salggrad. Driftsinntekter etter løpende avregning inkluderer også et beregnet fortjenestelement for enheter der det er inngått salgsvilår.

Finansinntekter og -kostnader allokeres ikke til de definerne segmentene etter som denne typen aktiviteter styres av en sentral finansavdeling som håndterer konsernets likviditetstilsjøsning.

NOTE 4 LØNNS- OG PERSONALKOSTNADER

Beløp i tusen kroner	2023	2022
Lønnskostnader		
Lønn	170 322	204 972
Pensjonskostnader	35 546	35 126
Arbeidsreisegjutt	45 880	49 515
Annent lønnskost	13 468	6 536
Lønnskostnader allokert til annenpostkostnad	-152 237	-186 120
Sum lønnskostnader	112 979	110 406

Sykefravær	2023	2022
Antall årsverk	150	193
Sykefravær	4,5%	3,0%

Sykeløstet årsverk

Andel menn	48 %
Andel kvinner	52 %

Godtgjørelse til administrerende direktør

Beløp i tusen kroner	Lønn	Bonus	Pensjonsutgifter	Annent godtgjørelse	Totalt
Andreas Mathiesen	5 510	0	851	54	6 415

2022

Beløp i tusen kroner	Lønn	Bonus	Pensjonsutgifter	Annent godtgjørelse	Totalt
Andreas Mathiesen ¹	2 178	0	4	385	2 568
Pål Aglen ²	3 074	1 080	23	541	4 719

¹ Andreas Mathiesen begynte som administrerende direktør/konsernsjef i Nordr 1. august 2022. Deler av Mathiesens samlede godtgjørelse for 2022 og 2023 er utbetalt fra Nordr Sverige AB.

² Pål Aglen har for 2022 vært administrerende direktør i Nordr Norge AS og fungert som konstituert konsernsjef i Nordr AS frem til 1. august 2022. Tabellen viser samlet godtgjørelse for begge funksjoner.

Det er ikke utbetalt styrehonorar for 2023 eller 2022.

NORDR

NOTE 3 SEGMENTINFORMASJON

2023

Beløp i tusen kroner	Oslo	Andre byer	Næring	Øvrig/elimineringer	Norge	Stockholm	Andre byer	Øvrig/elimineringer	Sverige	Nær	Konsern
Salginntekter/egenregi	603 976	105 590	22 500	732 066	1 525 249	648 233	0	2 173 482	0	2 905 547	0
Salginntekter FKV og TKS	78 878	32 857	328 276	0	1 415 010	13	252 823	0	252 826	0	1 667 964
Øvrig salginntekter	3 921	13 763	0	32 408	50 092	0	0	9 869	9 869	0	59 961
Driftinntekter	785 799	930 995	425 866	54 908	2 197 168	1 525 262	501 056	9 869	2 434 186	0	4 033 354
Prosjektbidrag egenregi	975	45 723	-41 648	-34 139	-9 279	-101 722	53 668	0	-48 054	0	-67 333
Prosjektbidrag FKV og TKS	104 442	-8 709	-34 702	0	71 018	16 615	40 323	0	55 938	0	126 953
Prosjektbidrag øvrig	-6 473	-5 889	0	-32 251	-43 973	0	0	0	0	0	-43 973
Andre driftinntekter	0	0	0	-47 444	47 444	0	104 798	104 798	0	152 242	0
Andre driftkostnader	0	0	0	-87 014	-87 014	0	-219 827	-219 827	-21 151	-335 992	0
EBITDA ¹	98 991	31 825	-66 350	-96 150	-31 745	-86 107	93 990	-115 029	-107 745	-29 151	-168 041

1) Driftsresultat før avskrivninger og amortisering

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

2022

Beløp i tusen kroner	Oslo	Andre byer	Næring	Øvrig/elimineringer	Norge	Stockholm	Andre byer	Øvrig/elimineringer	Sverige	Nær	Konsern
Salginntekter/egenregi	8 667	684 110	43 952	0	736 729	1 703 800	762 445	0	2 465 245	0	3 210 974
Salginntekter FKV og TKS	1 007 841	467 044	10 867	0	1 485 802	192 830	207 201	0	4 011 31	0	1 885 933
Øvrig salginntekter	0	0	0	35 370	35 370	0	0	11 300	11 380	0	46 750
Driftinntekter	1 016 508	1 151 204	54 819	35 370	2 257 901	1 895 630	969 746	11 300	2 876 756	0	5 134 657
Prosjektbidrag egenregi	-7 602	54 844	13 882	0	6 224	-7 644	76 939	0	69 295	0	130 589
Prosjektbidrag FKV og TKS	178 753	39 316	-1 141	0	216 928	4 727	11 850	0	16 577	0	233 805
Prosjektbidrag øvrig	-8 302	-18 948	0	-34 270	-61 570	0	0	0	0	0	-61 570
Andre driftinntekter	0	0	0	66 464	66 464	0	119 660	119 660	0	186 124	0
Andre driftkostnader	0	0	0	-106 965	-106 965	0	-240 858	-240 858	-38 426	-386 229	0
EBITDA ¹	162 849	75 262	12 741	-44 771	176 081	-5 977	88 790	-42 198	-35 225	-38 616	102 220

1) Driftsresultat før avskrivninger og amortisering

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



NORDR

Godtgjørelse til revisor

	2023	2022
Beløp i tusen kroner		
Betjening	7 603	6 485
Andre arbeidsoppgaver	350	542
Sjatteplikt tilstat	0	168
Andre tjenester utenfor revisjonen	271	560
Sum godtgjørelse revisor	8 224	7 712

Alle beløp er eks MVA

NOTE 5 PENSIION

	2023	2022
Beløp i tusen kroner		
Pensjonskostnader		
Pensjonskostnader - innskudds- og uførepensjonsordning	32 050	32 525
Pensjonskostnader - ytelserordning	-375	294
Andre pensjonskostnader (inkl. AFP)	3 870	2 328
Netto pensjonskostnader	35 546	35 197

	2023	2022
Beløp i tusen kroner		
Pensjonsforpliktigheter		
Pensjonsforpliktigheter - innskudds- og uførepensjonsordning	36 074	30 391
Pensjonsforpliktigheter - ytelserordning	1 249	1 624
Andre pensjonsforpliktigheter (inkl. AFP)	0	0
Pensjonsmidler	-25 373	-20 464
Netto pensjonsforpliktigheter	11 950	11 551

	2023	2022
Antall ansatte		
Innskudd	150	193
Ytelser ¹	0	0
AFP	43	58

¹ Forpliktelse knytter til førtidspensjoner (AFP) er en del av en ytelserordning for flere arbeidsgivere. Selskapets andel av forpliktelsen er imidlertid ikke pålitelig målt, og planen er dermed regnskapsført som om den var en innskuddsbasert pensjonsordning.

NORDR

Økonomiske forntsenninger

	2023	2022
Dokumentregulerte	31 %	3,2 %
Foreventer lønnsregulering	3,5 %	3,8 %
Foreventer pensjonsregulering	1,8 %	1,7 %
Foreventer G-regulering	3,3 %	3,5 %
Foreventer aksjering på pensjonsmidler	31 %	3,2 %
Foreventer turpover under 40 år	0,0 %	0,0 %
Foreventer turpover over 40 år	0,0 %	0,0 %
Levetsbetsrisiko	K2018E	K2018E
Uføre-tilf	KU	KU
Arbeidsulykker	141%	141%

Per 31. desember 2023 var alle 150 ansatte i Nordi Konserner inkludert i ulike innskuddsbaserte pensjonsordninger i henholdsvis Norge og Sverige.

43 nåværende ansatte i Norge er inkludert i førtidspensjonsordning (AFP). Den norske delen av konsernet er pålagt til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon (OTP), og har en pensjonsordning som tilfredstiller kravene etter denne loven. Grunnet lagret for opptjening i innskuddsordningen er 5,5 % av lønn mellom 0 og 71 ganger Folketrygningens grunnbeløp (G) og 11,0 % mellom 71 og 12 G. I den norske delen av konsernet er det tillegg en driftsbasert tilleggspensjon på 20 % av lønn over 12 G. Den norske delen av konsernet har en lukket ytelserordning med ingen aktive medlemmer.

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



NORDR

NOTE 6 VARIGE DRIFTSMIDLER

Beløp i tusen kroner	Næringsvirksom og annen fast eiendom		Andre anleggsmidler	Totale eiendommer og andre anleggsmidler
	31. des. 2022	31. des. 2023		
Tilgang	0	8 608	65 734	8 608
Avgang 2023	0	-2 515	-2 515	-2 515
Omregningsdifferanser	0	0	0	0
Korr. 31. des. 2023	0	71 827	-	71 827
Akkumulerte avskrivninger 31. des. 2022	0	-33 974	-	-33 974
Avskrivninger 2023	0	-7 605	-	-7 605
Avgang 2023	0	1 249	-	1 249
Omregningsdifferanser	0	-80	-	-80
Akkumulerte avskrivninger 31. des. 2023	0	-40 410	-	-40 410
Balansført verdi	0	31 417	-	31 417
Estimeret levetid	7-50 år	3-5 år	-	-
Avskrivningsmetode	Linær	Linær	-	-

Operasjonelle leieweier:
Nordtids 2023 bleier for hovedkonsernet Svanøyveien 36 AS (jetter av Norwegian Property ASA, nærbåndede part). Årlig leiebetalte er NOK 49 millioner og leieweien løper til 2025.
Konsernet har også inngitt mindre leieweier med eksterne parter.
Alle operasjonelle leieweier konstatføres løpende og klassifiseres som andre driftsmidler.

NOTE 7 INVESTERING I TKS OG FKV

Beløp i tusen kroner	Foretaksprosent	Eierandel	verdi per resultat 01.01.2023	Andel av resultat	Tilgang/Kapitalinnskudd/utbetalinger		Regnskapsført verdi per 31.12.2023
					Øvrige	Øvrige	
Tilgjengelige selskaper:							
Oslo Logistikpark Gledemoen AS	Norge	33%	290 079	-15 033	-195 612	-79 434	0
Nye Straume Sjøfrem AS	Norge	33%	9 164	34	5 071	0	14 200
Selvigås Eiendom AS	Norge	40%	7 248	344	-6 800	0	792
Strømteigen Eiendomsforv AS	Norge	33%	6 039	-45	0	0	564
Tingstadi/medlemskap	Sverige	10%	10	0	0	1	11
Sum tilgjengelige selskaper			307 109	-14 768	-195 612	-81 163	1 15 627

1) Driftsrelaterte avskrivninger og amortisering
2) Selskapsnetter FKV og TKS er i tabellen presentert prosoporsjonalt konsolidert. Dette framkommer ikke av resultatoppstillingen da selskapsnetter og prosoporsjonalt er presentert netto som resultatandel fra FKV og TKS etter egenkapitalmetoden.

NORDR

Beløp i tusen kroner	Foretaksprosent	Eierandel	verdi per resultat 01.01.2023	Andel av resultat	Tilgang/Kapitalinnskudd/utbetalinger		Regnskapsført verdi per 31.12.2023
					Øvrige	Øvrige	
Felleskontrollerte foretak:							
Bergs Møllelinje	Norge	50,0%	-2 032	-4 463	6 495	0	0
Bergen Uviking Belg AS	Norge	50,0%	420	-481	0	0	-61
Bustadsløyven AS	Norge	50,0%	5 784	-71	2 427	0	8 117
Dis Uviking AS	Norge	50,0%	5 909	-293	-3 000	0	2 616
Finnes Villa AS	Norge	50,0%	-2 116	-1 456	3 573	0	0
Holtskjær AS	Norge	50,0%	1 162	0	0	0	1 162
Hornbak Uthytteselskap AS	Norge	50,0%	342	158	-500	0	0
Jernbanveien 30 AS	Norge	50,0%	444	-9	0	0	435
Jevka Ubygging AS	Norge	50,0%	14 081	-14 075	177	0	183
Killettogget Næring AS	Norge	50,0%	2 914	-1 980	0	0	934
Kjeller Soc Gard AS	Norge	50,0%	-276	0	0	0	-277
Kaarl 33 AS	Norge	50,0%	2 987	824	-1 650	0	2 161
Lerum Bygget AS	Norge	46,0%	36 373	5 227	-6 900	0	34 700
Lerum Bygget Næring AS	Norge	46,0%	-26	-18	0	0	-45
Lillevik Eiendom AS	Norge	50,0%	169 729	18 730	-178 459	-10 000	0
Lilleløyvet AS	Norge	50,0%	-1 205	-317	1 522	0	0
Lurabakveien Belg AS	Norge	50,0%	17 635	-10 143	1 063	0	8 555
Lørensveien 25 AS	Norge	50,0%	942	-97	0	0	845
Lørensveien Uviking AS	Norge	50,0%	88 544	2 701	-102 900	0	-11 255
M7 Hjemmel AS	Norge	50,0%	-25	0	0	0	-25
M7 Uviking AS	Norge	50,0%	17 171	10 571	-50 000	0	132 342
Middelthuset Næring AS	Norge	50,0%	-1 508	-3 646	0	0	-5 155
Peter Møllers B. Id.vei AS	Norge	50,0%	97 085	64 466	-13 015	0	148 535
Portalen Belg AS	Norge	50,0%	337	0	0	0	336
Ranheim Uviking AS	Norge	50,0%	62 437	71	2 356	0	64 864
Raukølgata 13 AS	Norge	50,0%	23 878	3 064	2 012	0	30 953
Raukølgata Eiendom AS	Norge	50,0%	382	102	0	0	484
Svanøyveien Uviking AS	Norge	50,0%	37 076	27 612	1 506	0	66 194
Sjeman Næring AS	Norge	49,0%	0	488	-488	0	0
Sjogranli Næringsveien Belg AS	Norge	50,0%	1 059	-67	0	0	992
Sjøliet Hage Ubygging AS	Norge	50,0%	447	59	-505	0	0
Strandveistien AS	Norge	50,0%	21 064	-2 948	1 700	0	19 815
Strømveien Belg AS	Norge	50,0%	2 356	-98	-1 500	0	739
Svanøygata AS	Norge	50,0%	35 929	-5 780	-29 460	0	689
Tromsø Bygget AS	Norge	50,0%	395	-3	0	0	391
Ullevik Uviking AS	Norge	50,0%	19 783	-110	0	0	19 673
Vefor AS	Norge	50,0%	5 715	338	-4 000	0	2 053
Være AS	Norge	50,0%	176	-43	0	0	132
Ålsvand Panorama AS	Norge	50,0%	519	-2 525	24	0	-1 982
Bocstad Bostad Sverige AB	Sverige	50,0%	151 104	14 797	-165 901	0	0
Convas AB	Sverige	50,0%	7 465	-783	0	519	7 201
Grøntan Fremtidsutvikling AB	Sverige	50,0%	0	163	25	2 482	2 341
Hille Villabud FB	Sverige	50,0%	69 546	38 133	-5 065	5 580	108 194



NORDR

Beløp i tusen kroner	2023	2022
Netto eiendel (forpliktelse) ved utsatt skatt per 1. januar	-333 241	-328 296
Overkjøp av datateleskaper	-58 975	-61 200
Åvning av datateleskaper	3 465	4 591
Inntrengning i oppstillingen av totalresultat	41 970	51 295
Netto eiendel (forpliktelse) ved utsatt skatt per 31. desember	-346 881	-333 241

Resultatet delvis fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter er innregnet på etter skatt basis og påvirker virksomhet utover å eie en tomt. Kjøpene blir derfor innregnet som kjøp av enkeltfidejærer. Ved kjøp av enkeltfidejærer som kjøp av utsatt skatt innregnes ikke utsatt skatt, hvilket innebærer at tomteverdien er sannsynlig å tilfredssette skattepliktige overskudd vil bli generert, slik at eiendelene ved utsatt skatt kan benyttes.

NOTE 9 KUNDEFORDRINGER, ANDRE FORDRINGER OG ANDRE ANLEGGSMIDLER

Beløp i tusen kroner	2023	2022
Kundefordringer	19 116	28 854
Kundefordringer nominell verdi	-1 349	-1 255
Tilsvarende	977 225	460 121
Ulfset like fakturert utsett	995 492	477 720
Sum kundefordringer	995 492	477 720
Andre anleggsmidler	51 531	147 804
Løpelig fordringer, rentebærende ¹⁾	493 278	215 260
Løpelig fordringer, ikke rentebærende	3 934	17 245
Andre verdipapirer	549 193	380 999
Sum andre anleggsmidler	549 193	380 999
Andre kortsiktige fordringer	3 846	5 164
Kortsiktige fordringer fra FKS og TKS	743 337	565 070
Fordringer mot Bostadstiftelsen	263 764	88 176
Andre kortsiktige fordringer	1 010 947	658 410

¹⁾Parten inneholder et lån til bedende ansatte på NOK 1,9 millioner (inkluderer pålydende renter). Lånet renteberegnes med 8% årlig rente.

NORDR

Beløp i tusen kroner	Forrentningskontor	Eiendel	Verdier	Andel av resultat	Tilgang/Kapitalutskudd/avgang	Utsatt skatt	Øvrige endringer	Regnskapsført
			01.01.2023					31.12.2023
Nordf Kommensall AB	Sverige	50,0%	11 869	-102	-336	832	12 999	
Edlebro Fastgjøre AB	Sverige	50,0%	50 377	-336	3 303	53 344		
Fastgjøreinvesteringer Postgården AB	Sverige	50,0%	10 319	13	77	11 049		
S Trumpet Holding AB	Sverige	50,0%	1 450	-48	103	1 505		
Veanco AB	Sverige	50,0%	68 500	5 214	4 911	78 625		
Ålenes Tingstad AB	Sverige	50,0%	-442	-770	1 013	199	0	
Gasfabrikk Fastgjøreinvestering AB	Sverige	50,0%	-20	-20	20	20	0	
Virellus GJ AB	Sverige	50,0%	0	0	25	25	25	
Sum felleskontrollerte foretak			1192 628	141 723	-332 745	-213 823	16 206	803 989
Sum investering i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte foretak			1 499 625					819 557

NOTE 8 SKATT

Beløp i tusen kroner	2023	2022
Resultat skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-41 871	-51 224
Skattekostnad i resultatregnskapet	-41 871	-51 224
Resultat før skattekostnad	2023	2022
	-226 824	-2 192
Beregnet skatt etter nominell sats (22 %)	-49 901	-482
Effekt av skattestatser utenfor Norge	1 401	527
Skatteplikt innrettet under fraksjonsloven § 2-38	-77 378	-6 042
Andre ikke-fraksjonsbetingede kostnader	59 870	24 628
3 % skatt på utbytte FKS	1102	1103
Nedskrivninger aksjer etc. - ikke fraksjonsbetinget	0	0
Inntektstilføring av intergenerasjon (medgiftsmessig)	-89	6 913
Resultatet delvis fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	23 210	-56 708
Ikke balanseført utsatt skattefordel	-585	-21 322
Skatt på overskudd i ANS	0	0
Skattekostnad	-41 871	-51 224
Effektiv skattesats ¹⁾	19 %	23,40 %
Beløp i tusen kroner	2023	2022
Anleggsmidler	82 553	-53 365
Varuløse leiefordring	-2 008 519	-1 849 624
Fordringer	-711 460	-412 166
Andre forskjeller	-3 238	-5 238
Løpelig gjeld	42 654	58 332
Skattmessig underskudd i fremtidig	691 625	432 078
Personer	37 323	32 015
Saldo på gevinster- og tapkonto	-28 239	-35 299
Energiforbruksramme	-240 214	-215 586
Sum midlertidige forskjeller	-1 657 088	-1 617 750
Ikke-regnskapsført utsatt skatt	-75 682	-79 374
Netto eiendel (forpliktelse) totalt	-1 581 406	-1 538 376
Herav presentert som forpliktelser holdt for salg	0	0
Herav presentert som utsatt skatt i balansen	-346 881	-333 241



NORDR

NOTE 10 VARELAGER (EIENDOM)

Beløp i tusen kroner	2023	2022		
Tomt	4 825 049	4 609 297		
Prosjekt under utvikling	290 806	41 222		
Endelig utleide annehier	289 075	172 924		
Varelagere	5 404 930	4 780 443		
Antall enheter	0-5 år	6-10 år	10- år	Totalt
Brutto	6 391	0	0	6 391
Netto	5 998	0	0	5 998

Tomtelåne konverteres normalt til byggeplott i trakt med utviklingen av de respektive byggeprosjektene. Tomtelånevinter blir aktivert på tomten fra tidspunktet et prosjekt blir regulert, og belastet resultatet som del av verekostnaden i ekt med resultatføringsgraden. Det ble aktivert NOK 43,8 millioner i tomtelånevinter i Norge og NOK 29,7 millioner i Sverige i 2023. Byggeplottene aktiveres i byggeperioden og belastet verekostnaden på samme måte. For 2023 ble det i Norge aktivert NOK 33,4 millioner byggeplottene. Byggeplottene er ikke aktuelle i Sverige på bakgrunn av annen forretningsmodell.

Verdivurdering av eiendommer

Konsernet foretar en ekstern verdivurdering per 31. desember. Verdivurderingen per 31. desember 2023 viste vesentlige markverdier ut over historisk kost.

NOTE 11 LIKVIDE MIDLER

Beløp i tusen kroner	2023	2022
Bantra bankinnskudd	5 211	6 445
Banlåninnskudd, tre	6 411 202	795 846
Sum	6 416 413	802 291

NOTE 12 AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRFORHOLD

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	111,23
Sum	2 511 226		251,23

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

NORDR

Beløp i tusen kroner	A-aksjer	B-aksjer	C-aksjer	Sum	Eieandel
Øversikt over de største aksjonærene 31.12.					
Fbh Ve AS	1 020 000	0	43 973	1 063 973	42,4%
Noro 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 aksjeholdere (< 1%)	0	0	7 760	7 760	0,3%
Totalt antall aksjer	2 040 000	360 000	111 226	2 511 226	100,0%

Ullmarte sieser North Holding AS sieser siesers aksjonær er Frieslandborg AS og Frieslandborg Bolog VE AS gjennom Fbh Ve AS med en eieandel på 42,4 %. Noro gjennom Fbh Ve AS gjennom NRCC Holding AS med en eieandel på 42,4 % og Union Real Estate Fund III Holding AS med en eieandel på 15 %.

Aksjelløssene har ulik rett til utbytte.



NORDR

Gullfjellv. Gul Holding AB	Sverige	100 %	100 %
Gullfjellv. Svart Holding AB	Sverige	100 %	100 %
Gullfjellv. Vit Holding AB	Sverige	100 %	100 %
Hammingsstad G&H Utholding AS	Norge	100 %	100 %
Himantopus Grön AB	Sverige	100 %	100 %
Himantopus Gul AB	Sverige	100 %	100 %
Hälsjön Vils gate 11 C AS	Norge	100 %	100 %
Hälsjön Vils gate 13 C AS	Norge	100 %	100 %
Kjersa Utbygging AS	Norge	100 %	100 %
Laddebeiken Utholding AS	Norge	100 %	100 %
Lanus Holding Grön AB	Sverige	100 %	100 %
Lanus Holding Gul AB	Sverige	100 %	100 %
Lanus Holding Vit AB	Sverige	100 %	100 %
Lanslund Holding Grön AB	Sverige	100 %	100 %
Lanslund Holding Gul AB	Sverige	100 %	100 %
Lanslund Holding Vit AB	Sverige	100 %	100 %
Lillevik Elendrom AS	Norge	92 %	100 %
Lindöka Holding Grön AB	Sverige	100 %	100 %
Lindöka Holding Gul AB	Sverige	100 %	100 %
Lindöka Holding Vit AB	Sverige	100 %	100 %
Lunheim Utbyggingsselskap AS	Norge	100 %	100 %
Lozlagangen Bjørk Holding AB	Sverige	100 %	100 %
Lozlagangen B&K Holding AB	Sverige	100 %	100 %
Lozlagangen E1 Holding AB	Sverige	100 %	100 %
Lozlagangen E2 Holding AB	Sverige	100 %	100 %
Maculania Grön AB	Sverige	100 %	100 %
Maculania Gul AB	Sverige	100 %	100 %
Maculania Vit AB	Sverige	100 %	100 %
Manastu Holding AB	Norge	100 %	100 %
Moeravien Wood AS	Norge	100 %	100 %
Møllneset AS	Norge	100 %	100 %
Mølhor Holding Grön AB	Sverige	100 %	100 %
Mølhor Holding Gul AB	Sverige	100 %	100 %
Mølhor Holding Vit AB	Sverige	100 %	100 %
Nordbyvarden Pansenna AS	Norge	100 %	100 %
Nordbyvarden Z AB	Norge	100 %	100 %
Nordf. AS	Norge	100 %	100 %
Nordf. B&V AS	Norge	100 %	100 %
Nordf. B&V AS	Norge	100 %	100 %
Nordf. Estigfjellutbygging AB	Sverige	100 %	100 %
Nordf. Norge AS	Norge	100 %	100 %
Nordf. Sverige AB	Sverige	100 %	100 %
Nordf. Sverige Financial Hold Co AB	Sverige	100 %	100 %
Nordf. Sverige Holding 1 AB	Sverige	100 %	100 %
Nordf. Sverige Holding 2 AB	Sverige	100 %	100 %
Pandion Fastigheter AB	Sverige	100 %	100 %
Pandion Fastigheter Grön AB	Sverige	100 %	100 %
Pandion Fastigheter Gul AB	Sverige	100 %	100 %
Pandionus 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 %
Polystic Holding Grön AB	Sverige	100 %	100 %
Polystic Holding Gul AB	Sverige	100 %	100 %
Polystic Holding Vit AB	Sverige	100 %	100 %
Sidebygget Næring AS	Norge	100 %	100 %

34

NORDR

Sidebygget Næring AS	Norge	100 %	100 %
Sli Boligutvikling AS	Norge	100 %	100 %
Sougraffi Næring AS	Norge	100 %	100 %
Sougraffi Utbyggingsselskap AS	Norge	100 %	100 %
Soma Grön Holding AB	Sverige	100 %	100 %
Soma Gul Holding AB	Sverige	100 %	100 %
Soma Vit Holding AB	Sverige	100 %	100 %
Star Pansenna AS	Norge	100 %	100 %
Stellan Næring Newco AS	Norge	100 %	100 %
Stellan Næring Utbygging AS	Norge	100 %	100 %
Stensviken Bolig AS	Norge	100 %	100 %
Stellan Grön Holding AB	Sverige	100 %	100 %
Stellan Gul Holding AB	Sverige	100 %	100 %
Stellan Vit Holding AB	Sverige	100 %	100 %
Storvæstehagen Bolig AS	Norge	100 %	100 %
Str Holding AB	Sverige	100 %	100 %
Strana A Holding AB	Sverige	100 %	100 %
Sylvis AS	Norge	100 %	100 %
Tunvæien Bakkehus AS	Norge	100 %	100 %
Vasøy Utholding AS	Norge	100 %	100 %
Væbo Bygg AB	Sverige	100 %	100 %
Væbo Group AB	Sverige	100 %	100 %
Vestvika Elendrom AS	Norge	100 %	100 %
Vinnellus Brun AB	Sverige	100 %	100 %
Vinnellus Grön Holding AB	Sverige	100 %	100 %
Vinnellus Gul AB	Sverige	100 %	100 %
Vinnellus Holding Bil AB	Sverige	100 %	100 %
Vinnellus Vit Holding AB	Sverige	100 %	100 %
Østmark Havn AS	Norge	100 %	100 %
Øst Havn AS	Norge	100 %	100 %

Nordf Holding AS har direkte eierskap i tillegg alle felleide datter konsernet.

Nordf inngikk i 2021 en juridisk bindende avtale hvor eierskapet på en portefølje med fem eiendommer forblet på aksje selskap ble overført til D&B Livforssikring. Samtidig inngikk partene en avtale om opsjon på å kjøpe eiendommene tilbake i løpet av en periode på 8 år fra 2021. I 2022 ble to av de fem eiendommene kjøpt tilbake. Porteføljen er ikke fratrukket da risiko og kontroll ikke anses overført. Dette gjelder følgende selskap nr. 3112.23:

Grenvollvannet AS
Lilleby BS Newco AS
Næring Sjøen Vei Newco AS

35



NORDR

NOTE 16 TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE PARTER

Beløp i tusen kroner	2023	2022
Kjøp av tjenester		
Hudase mv. Svingevæien 36 AS (leid av Norwegian Property ASA)	6 157	5 835
Salg av tjenester		
Hovonaner til felleskontrollerte- og tilknyttede selskaper (prosjektledelse, foretningsrådgivning mv.)	55 333	62 468
Eiendomsinntekt	6 847	9 675
Ervervninger		
Hillis Villstauf AB	1 718	1 588
Conova AB	188	132
Nordf. Kommuneallt AB	5 562	5 037
Prosjektbolaget SEIWEID AB	101	125
Fastleietilskuddlaget Postgården AS	76	71
S. Trumpet Holding AB	203	118
Veasoco AB	1 077	485
Jordland Fastighetsutvikling AB	20	0
Virellus Gull Holding AB	176	0
Ålereds Trehandlar AB	27 331	25 004
Eduimono Fastigheter AB	1 520	28 339
Nya Hoods AB	1 013	945
Boostauf Bostad AB	0	21 436
Gjeld		
Conova AB	63	0
Virellus Gull Holding AB	51	0
Jordland Fastighetsutvikling AB	41	0
Gårslair Fastighetsutvikling AB	534	0

Mellomværende og transaksjoner mellom Nordf Holding AS og dens datterselskaper, som er nærstående parter til selskapet, er eliminert ved konsolidering og fremgår ikke av denne noten. Kjøp og salg av tjenester mellom Nordf Holding AS og dens nærstående parter gjøres etter foreningsmessige avtalevilkår. I hovedsak gjelder dette husleie, lemfestjenester og bruk av møtekvarte. Detaljer om transaksjoner mellom konsernet og nærstående parter fremgår av noten.

NORDR

NOTE 17 HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Det er ikke identifisert eller rimruffert vesentlige hendelser etter balansedagen.



NORDR

Resultatregnskap

For perioden 1. januar til 31. desember

Beløp i tusen kroner	Note	2023	2022
Driftsinntekter og driftskostnader			
Annen driftskostnad	2	1.577	2.155
Sum driftskostnader		1.577	2.155
Driftsresultat		-1.577	-2.155
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen inntekt		144	133
Børsresultat til eget k. i samme konsern	3	1.627	0
Annen inntekt	3	4.439	0
Resultat av finansposter		-5.921	133
Resultat før skattekostnad		-7.498	-2.022
Skattekostnad på resultat	4	-1.650	-445
Årsresultat		-5.848	-1.577
Overføringer			
Årsavsluttende egenkapital		-5.848	-1.577
Sum overføringer	5	-5.848	-1.577

Årsregnskap 2023
Norldr Holding AS



NORDR

Balanse

Per 31. desember

	Note	2023	2022
Beløp i tusen kroner			
EIENDELER			
Immaterielle eiendeler			1152
Utsatt skattefordel	4	2 802	
Sum immaterielle eiendeler		2 802	1152
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	6	2 399 500	2 399 500
Andre langsiktige fordringer		1 914	1 770
Sum finansielle anleggsmidler		2 401 414	2 401 270
Sum anleggsmidler		2 404 216	2 402 422
Omløpsmidler			
Bankinnskudd, kassabest. o.l.	7	466	15 043
Sum omløpsmidler		466	15 043
Sum eiendeler		2 404 682	2 417 465

NORDR

Beløp i tusen kroner

EGENKAPITAL OG GJELD

	Note	2023	2022
Egenkapital			
Aktiekapital	8	251	251
Innskutt egenkapital	5	2 171 249	2 421 249
Sum innskutt egenkapital		2 171 500	2 421 500
Opplyent egenkapital			
Andre egenkapital	5	-9 923	-4 075
Sum opplyent egenkapital		-9 923	-4 075
Sum egenkapital		2 161 577	2 417 425
Gjeld			
Lansgjeld			
Avansert lån	3	106 439	0
Sum langsiktig gjeld		106 439	0
Kortsiktig gjeld			
Konsumgjeld		136 667	0
Andre kortsiktig gjeld	3	40	40
Sum kortsiktig gjeld		136 667	40
Sum gjeld		243 105	40
Sum egenkapital og gjeld		2 404 682	2 417 465

23.05.24
Styret i Nordr Holding AS

Bent Clustad

Bent Clustad
styremedlem

Bjørn Henningsen

Bjørn Henningsen
styremedlem

Harald Kvernø

Harald Kvernø
styreleder

Nick-Walter Tollefsen

Nick-Walter Tollefsen
styremedlem

Tollef Svenkerud

Tollef Svenkerud
styremedlem



NORDR

Kontantstrøm

For perioden 1. januar - 31. desember

Beløp i tusen kroner	2023	2022
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	-7 498	-2 022
Endringer i andre tilskagnede poster	136 382	-183
(A) Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	128 884	-2 155
(B) Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	0	0
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		
Innskudd fra opptak av gjeld	106 439	0
Utbetalelse til aksjonærer i Nord	-250 000	0
(C) Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-143 561	0
Sum netto endring i likvide midler (A+B+C)	-14 677	-2 155
Likviditetsbeholdning per 01.01	15 043	17 198
Likviditetsbeholdning per 31.12	466	15 043

42

NORDR

Noter til årsregnskap

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

NOTE 1 REGNSKAPSRINNSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapspraksis for øvrige foretak.

Salgsinntekter og kostnader

Inntekstgrupper skilles etter opplyttingsprinsippet, som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilværende 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 omfattes i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år, samt poster som knytter seg til vekstsløpet. Omløpsmidler vurderes til løvpris 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. Kursprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskaper. Mortalferte 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.

Balansert 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

Skatteskjennet i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring utsatt skatt med mindre antatt 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 skatte redusierende midlertidige forskjeller er utilfgrnet og nettoført.

NOTE 2 - LØNNSKOSTNADER MV.

Selskapet har i hverken 2023 eller 2022 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

Kostnadsførte revisjonshonorar for 2023 utgjør kr 1 019 tusen. Det er ikke kostnadsført honorar for andre tjenester. Beløpene er inkl. merverdiavgift.

43



NORDR

NOTE 3 TRANSAKSJONER OG MELLOMVÆRENDE MED NÆRSTÅENDE

	2023	2022
Beløp i tusen kroner		
Gjeld til nærstående	106 439	0
Kontingent avsetning lån ¹	136 627	0
Kontingent gjeld Nordr AS	243 065	0
SUM	486 131	0
Tilførende rentekostnader	6 065	0

¹ Ansattig lån er gitt forholdsmessig etter eierandel av Npro Holding AS, FB&VE AS og Union Real Estate Fund III Holding AS.

NOTE 4 SKATT

	2023	2022
Årets skattekostnad		
Resultat før skatt på ordinært resultat	0	2 022
Betalt skatt	0	0
Endring i utsett skattefordel	-1 650	-445
Skattekostnad ordinært resultat	-1 650	-445
Skattepliktig inntekt	-7 498	-2 022
Resultat før skatt	0	0
Permanente forskjeller	0	0
Skattepliktig inntekt	-7 498	-2 022
Betalt skatt i balansen	0	0
Betalt skatt på årets resultat	0	0
Sum betalt skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsett skatt og utsett skattefordel, spesifiser på type av midlertidige forskjeller:

	2023	2022	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-12 735	-5 237	7 498
Grunnlag for utsett skattefordel	-12 735	-5 237	7 498
Utsett skattefordel (22 %)	-2 802	-1 152	1 650

NOTE 5 EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Overtkurs	Sum egenkapital
Beløp i tusen kroner			
Egenkapital 1.1.2023	251	2 421 249	2 417 425
Årets resultat	0	0	-5 848
Utsett utbytte - tilisettes i løpet av innskutt egenkapital	0	-250 000	-250 000
Egenkapital 31.12.2023	251	2 171 249	2 161 577

44

NORDR

NOTE 6 INVESTERINGER I AKSJER

Beløp i tusen kroner	Forretningskontor	Eierandel	Anskaffelseskost	Balansført verdi	Resultat i 2023	EK pr. 31.12.2023
Nordr Miljø AS	Bestum	100 %	2 399 500	2 399 540	-674	2 388 717
SUM			2 399 500	2 399 540	-674	2 388 717

NOTE 7 - BANKINNSKUTT

Selskapet har ingen bundne midler.

NOTE 8 AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRER

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

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

Eiersstruktur:

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	A-aksjer	B-aksjer	C-aksjer	Sum	Eierandel	Stemmeandel
FB&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	0	360 000	15 520	375 520	15,0%	15,0%
Fund III Holding AS	2 040 000	360 000	103 466	2 503 466	99,7%	99,7%
Sum	2 040 000	360 000	103 466	2 503 466	99,7%	99,7%
Øvrige aksjeandeler (< 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

Det er ikke identifisert vesentlige hendelser etter balansedagen.

45



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 2023, resultatregnskap og kontantstrøm for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, kontantstrøm og oppstilling over 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 rettvise 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 regnskapsikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettvise bilde av konsernets 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 regnskapsikk 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 nedentor 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 uavhengighetstandarder) 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 og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker verken informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvise bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll



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

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

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/revisjonsberetninger>

Oslo, 23. mai 2024

PriceWaterhouseCoopers AS

Thomas Fraurd
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



NORDR

www.nordr.com