



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	936 946 348
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	NORDR NORGE AS
Forretningsadresse:	Snarøyveien 36 1364 FORNEBU

Regnskapsår

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

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Lina G. Gillesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	23.05.2024

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, 09.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter	1	80 400 000	24 000 000
Andre driftsinntekter	2	49 690 000	66 349 000
Sum inntekter		130 090 000	90 349 000
Kostnader			
Varekostnad	2	61 287 000	27 320 000
Lønnskostnad	3, 4	88 999 000	97 216 000
Avskrivninger	5	2 966 000	6 595 000
Annen driftskostnad	3	34 620 000	45 513 000
Sum kostnader		187 872 000	176 644 000
Driftsresultat		-57 782 000	-86 295 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	29 629 000	18 718 000
Annen renteinntekt	6	8 615 000	25 115 000
Finansinntekter	6	461 850 000	278 505 000
Sum finansinntekter		500 094 000	322 338 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	3 417 000	463 000
Annen rentekostnad	6	111 679 000	114 124 000
Finanskostnader	6	60 206 000	21 854 000
Sum finanskostnader		175 302 000	136 441 000
Netto finans		324 792 000	185 897 000
Ordinært resultat før skattekostnad		267 010 000	99 602 000
Skattekostnad	7	-10 763 000	-13 699 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		277 773 000	113 301 000
Årsresultat		277 773 000	113 301 000
Overføringer og disponeringer			
Øverført til annen egenkapital	8	277 773 000	113 302 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum overføringer og disponeringer		277 773 000	113 302 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	70 757 000	59 994 000
Sum immaterielle eiendeler		70 757 000	59 994 000
Varige driftsmidler			
Kontormaskiner, inventar og immaterielle eiendeler	5	3 274 000	5 172 000
Driftsløsøre, inventar o.a utstyr	5	2 555 000	3 524 000
Sum varige driftsmidler		5 829 000	8 696 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	2 275 587 000	2 026 580 000
Investeringer i tilknyttet selskap	10	257 224 000	436 030 000
Andre langsiktige fordringer	4	21 051 000	17 809 000
Sum finansielle anleggsmidler		2 553 862 000	2 480 419 000
Sum anleggsmidler		2 630 448 000	2 549 109 000
Omløpsmidler			
Varer			
Næringsprosjekter	11	720 000	6 341 000
Utviklingseiendommer	11	126 473 000	178 609 000
Sum varer		127 193 000	184 950 000
Fordringer			
Kundefordringer	12	9 872 000	10 622 000
Fordringer konsern	13	573 202 000	900 203 000
Konsernbidrag	6, 7	86 845 000	102 333 000
Ansvarlig lån til tilknyttet selskap/felleskontrollert selskap	14	106 111 000	165 899 000
Andre kortsiktige fordringer	15	17 817 000	20 703 000
KOnsernkonto mellomværende		685 909 000	191 606 000
Sum fordringer		1 479 756 000	1 391 366 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	16	9 123 000	4 414 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 123 000	4 414 000
Sum omløpsmidler		1 616 072 000	1 580 730 000
SUM EIENDELER		4 246 520 000	4 129 839 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	17, 8	4 646 000	4 646 000
Overkurs	8	408 140 000	408 140 000
Annen innskutt egenkapital	8	201 000 000	201 000 000
Sum innskutt egenkapital		613 786 000	613 786 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	8	764 137 000	486 364 000
Sum opptjent egenkapital		764 137 000	486 364 000

Sum egenkapital

1 377 923 000 **1 100 150 000**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Pensjonsforpliktelser	4	31 862 000	28 445 000
Sum avsetninger for forpliktelser		31 862 000	28 445 000

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	18, 20	480 301 000	489 694 000
Øvrig langsiktig gjeld	20	1 596 411 000	1 493 814 000
Sum annen langsiktig gjeld		2 076 712 000	1 983 508 000

Sum langsiktig gjeld

2 108 574 000 **2 011 953 000**

Kortsiktig gjeld


Gjeld til kredittinstitusjoner	18, 20	158 434 000	472 761 000
Leverandørgjeld		2 758 000	4 154 000
Skyldige offentlige avgifter		7 961 000	10 711 000
Kortsiktig konserngjeld		137 853 000	57 884 000




Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Annen kortsiktig gjeld	19	453 015 000	472 226 000
Sum kortsiktig gjeld		760 021 000	1 017 736 000
Sum gjeld		2 868 595 000	3 029 689 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 246 518 000	4 129 839 000



 BankID Signing
Nils Lukas Tøfterå
2024-05-24

 BankID Signing
Henning Weltre Hanevold
2024-05-28

 BankID Signing
Andreas Martinussen
2024-06-03

NORDR

NORDR NORGE AS
ÅRSREGNSKAP FOR 2023

Organisasjonsnr. 936 946 348

Inneholder:

Årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrømpstilling
Noter
Revisjonsberetning



BankID Signing
Nils Lukas Tofterå
2024-05-24

BankID Signing
Henning Wettre Hanevold
2024-05-28

BankID Signing
Andreas Martinussen
2024-06-03

NORDR NORGE AS ÅRSBERETNING 2023

Virksomheten

Selskapet har som hovedformål å drive eiendomsvirksomhet i Norge. Selskapets hovedkontor ligger i Bærum kommune. Nordr Norge AS kjøper og utvikler eiendommer for utbygging til boligformål, og i noen grad næring, enten alene eller i samarbeid med andre. Selskapets eiendeler består i hovedsak av aksjer i datterselskaper og tilknyttede- / felleskontrollerte selskaper samt noen utviklings eiendommer. Nordr Norge AS selger eller fisjonerer utviklings eiendommene til datterselskaper før byggestart.

Virksomheten er konsentrert i og rundt de større byene i Norge, og er inndelt i de fire storbyer Oslo, Trondheim, Stavanger og Bergen.

Nodr Norge AS er også en del av Nordr konsernet, som også har virksomhet i Sverige. Nordr konsernet ble etablert i 2021 og eies av et konsortium bestående av Fredensborg AS og Fredensborg Bolig AS, Norwegian Property ASA og Union Real Estate Fund III Holding AS.

Økonomi og driftsmessige forhold

Selskapets inntekter består i hovedsak av konsernbidrag fra datterselskaper og utbytte fra tilknyttede- / felleskontrollerte selskaper, bidrag fra salg av tomter og aksjer, samt honorar for utviklertjenester.

Selskapets omsetning for 2023 (2022) ble 130,1 millioner kroner (90,4) og selskapets resultat før skattekostnad ble 267 millioner kroner (99,6). Selskapet fikk et driftsresultat på -57,8 millioner kroner (-86,3). Det er resultatført 167 millioner kroner (164,0) som finansinntekter vedrørende mottatt utbytte samt 86,8 millioner kroner (102,3) vedrørende konsernbidrag.

Årets resultat er 277,8 millioner kroner som i sin helhet er overført til annen egenkapital.

Samlet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i selskapet var 111,7 millioner kroner (104,8), fra investeringsaktivitetene 298,1 millioner kroner (-20,9) og fra finansieringsaktivitetene -405,2 millioner kroner (-83,7).

Som en del av finansieringsaktivitetene i selskapet overførte Nordr Norge AS seks selskaper til DNB Eiendomsholding AS i 2021 med opsjoner om tilbakekjøp. Opsjonen om tilbakekjøp er per 31.12.23 utøvd på to selskaper.

I 2023 ble det solgt aksjer i selskaper med utviklings eiendom og næring for 364,5 millioner kroner.

Den samlede tomtebanken til Nordr Norge AS med datterselskaper og andel av tilknyttede eller felleskontrollerte selskaper var ved årets utgang 3 539 (brutto 4 362) samt 558 (brutto 871) under utbygging. I tillegg har selskapet opsjon på ytterligere erverv av eiendommer som til sammen omfatter 210 (brutto 332) enheter.

Selskapet har i 2023 gjennom egen virksomhet og i tilknyttede selskaper ferdigstilt og overlevert boliger til en salgsverdi på 1 607 millioner kroner (brutto 2 986).

Selskapet har ikke hatt særskilte forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

Arbeidsmiljø/sykefravær/likestilling/diskriminering

Styret mener arbeidsmiljøet i selskapet er godt og det fokuseres på et godt samarbeid med de ansatte. Selskapets sykefravær var 4,97 % i 2023 (1,6 % i 2022). Selskapet har ikke hatt skader med fravær i 2023.

Av selskapets 36 ansatte er 14 kvinner. Kvinner er representert i alle roller og i alle forretningsområder. Nordr Norge jobber aktivt med å rekruttere og sikre et arbeidsmiljø som sikrer en god kjønnsbalanse og mangfold.



Nordr Norge AS er en del av Nordr-konsernet og følger de retningslinjer som konsernet redde sin samfunnsrapport. Nordr støtter opp om FNs menneskerettighetskonvensjon. Ingen skal diskrimineres på grunn av rase, kjønn, seksuell legning, språk, livssyn, politisk eller annen oppfatning eller nasjonal eller sosial bakgrunn. Lønnssystemet er nøytralt, og det diskriminerer ikke på bakgrunn av kjønn, alder eller kulturell bakgrunn. Nordr gir like muligheter og lik lønn uavhengig av kjønn og nasjonalitet.

Ytre miljø

I overensstemmelse med resten av Nordr-konsernet arbeides det kontinuerlig med å minimere påvirkningen av det ytre miljø. Dette gjøres gjennom samspill og erfaringsoverføringer internt i bedriften og gjennom samspill med eksterne. Selskapet forurensrer ikke det ytre miljøet utover hva som er vanlig i bransjen.

Finansiell risiko

Selskapet hadde ved utgangen av året en netto rentebærende gjeld på 638,7 millioner kroner basert på flytende rente. Svingninger i rentenivået vil således påvirke selskapets inntjening. Eksponeringen mot endringer i valutakurser er liten da det alt vesentlige av inntekter og kostnader er i norske kroner. I tillegg til gjeld med flytende rente har selskapet finansiering med fast rente på 1,6 millioner kroner.

Markedsrisiko

Selskapets virksomhet er i hovedsak knyttet til utvikling av boliger og er således eksponert for utviklingen i dette markedet. Boligmarkedet påvirkes av flere forhold, endringer i rentenivå, sysselsetting, realinntekt i husholdningene samt utviklingen i norsk og til dels internasjonal økonomi.

Kreditrisiko

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

Likviditetsrisiko

Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som forsvarlig da selskapet er med i Nordr ASs konsernkontosystem og således har trekkrettigheter på konsernets samlede kredittramme.

Fortsatt drift / hendelse etter balansedagen

Nordrs byggeprosjekter og øvrige drift har fulgt tilnærmet normal fremdrift på tross av krigen i Ukraina i 2023. Det har ikke vært noen vesentlig påvirkning på konsernets finansielle situasjon. Nordr følger situasjonen tett og vurderer tiltak fortløpende.

Det har ikke vært noen vesentlige hendelser etter balansedagen.

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


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


Åpenhetsloven


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



Oslo, 23.05.2024

 BankID Signing
Nils Lukas Tofterå
2024-05-24

 BankID Signing
Henning Wettre Hanevold
2024-05-28

 BankID Signing
Andreas Martinussen
2024-06-03

Andreas Martinussen
Styrets leder

Nils Lukas Tofterå
Styremedlem

Henning Wettre Hanevold
Daglig leder / Styremedlem



BankID Signing
Nils Lukas Tøfterå
2024-05-24

BankID Signing
Henning Weltre Hanevold
2024-05-28

BankID Signing
Andreas Martinussen
2024-06-03

NORDR NORGE AS

RESULTATREGNSKAP

(Beløp i kr. 1.000)

	Note	2023	2022
Salgsinntekter	1	80 400	24 000
Andre driftsinntekter	2	49 690	66 349
Sum inntekter		130 090	90 349
Varekostnad	2	61 287	27 320
Lønnskostnader	3, 4	88 999	97 216
Avskrivninger	5	2 966	6 595
Andre driftskostnader	3	34 620	45 513
Sum kostnader		187 872	176 644
Driftsresultat		-57 783	-86 295
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	29 629	18 718
Annen renteinntekt	6	8 615	25 115
Finansinntekter	6	461 850	278 505
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	3 417	463
Annen rentekostnad	6	111 679	114 124
Finanskostnader	6	60 206	21 854
Netto finansposter		324 793	185 899
Resultat før skattekostnad		267 010	99 604
Skattekostnad	7	-10 763	-13 699
Årsresultat		277 773	113 302
Disponering			
Overført til annen egenkapital	8	277 773	113 302
Sum disponering		277 773	113 302



NORDR NORGE AS

BALANSE

BankID Signing
Nils Lukas Tøfterå
2024-05-24

BankID Signing
Henning Weltre Hanevold
2024-05-28

BankID Signing
Andreas Martinussen
2024-06-03

EIENDELER

(Beløp i kr. 1.000)

ANLEGGSMIDLER	Note	31.12.2023	31.12.2022
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	70 757	59 994
Sum immaterielle eiendeler		70 757	59 994
Varige driftsmidler			
Kontormaskiner, inventar og immaterielle eiendeler	5	3 274	5 172
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	2 555	3 524
Sum varige driftsmidler		5 830	8 696
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	9	2 275 587	2 026 580
Investeringer i tilknyttet/felleskontrollert selskap	10	257 224	436 030
Andre langsiktige fordringer	4	21 051	17 809
Sum finansielle anleggsmidler		2 553 862	2 480 418
SUM ANLEGGSMIDLER		2 630 448	2 549 108
OMLØPSMIDLER			
Beholdning egen regi			
Næringsprosjekter	11	720	6 341
Utviklingseiendommer	11	126 473	178 609
Sum beholdning egen regi		127 193	184 951
Fordringer			
Kundefordringer	12	9 872	10 622
Fordringer konsern	13	573 202	900 203
Konsernbidrag	6, 7	86 845	102 333
Ansvarlig lån til tilknyttet/felleskontrollert selskap	14	106 111	165 899
Andre kortsiktige fordringer	15	17 817	20 703
Konsernkonto mellomværende		685 909	191 606
Sum fordringer		1 479 755	1 391 366
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	16	9 123	4 414
Sum bankinnskudd og kontanter		9 123	4 414
SUM OMLØPSMIDLER		1 616 071	1 580 731
SUM EIENDELER		4 246 520	4 129 839



BankID Signing
Nils Lukas Tofterå
2024-05-24

BankID Signing
Henning Wettre Hanevold
2024-05-28

BankID Signing
Andreas Martinussen
2024-06-03

NORDR NORGE AS

BALANSE

EGENKAPITAL OG GJELD

(Beløp i kr. 1.000)

EGENKAPITAL	Note	31.12.2023	31.12.2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	17, 8	4 646	4 646
Overkurs	8	408 140	408 140
Annen innskutt egenkapital	8	201 000	201 000
Sum innskutt egenkapital		613 786	613 786
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	764 137	486 364
Sum opptjent egenkapital		764 137	486 364
SUM EGENKAPITAL		1 377 924	1 100 150

GJELD

Avsetning for forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser	4	31 862	28 445
Sum avsetning for forpliktelser		31 862	28 445
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	18, 20	480 301	489 694
Øvrig langsiktig gjeld	20	1 596 411	1 493 814
Sum annen langsiktig gjeld		2 076 712	1 983 508
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	18, 20	158 434	472 761
Leverandørgjeld		2 758	4 154
Gjeld til selskap i samme konsern		137 853	57 884
Skyldig offentlige avgifter		7 961	10 711
Annen kortsiktig gjeld	19	453 015	472 226
Sum kortsiktig gjeld		760 022	1 017 736
SUM GJELD		2 868 596	3 029 689

SUM EGENKAPITAL OG GJELD 4 246 520 4 129 839

Oslo, 23.05.2024

Andreas Martinussen
Styrets leder

Nils Lukas Tofterå
Styremedlem

Henning Wettre Hanevold
Daglig leder / Styremedlem

BankID Signing
Nils Lukas Tøfterå
2024-05-24BankID Signing
Henning Wettre Hanevold
2024-05-28BankID Signing
Andreas Martinussen
2024-06-03

NORDR NORGE AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

	(Beløp i kr. 1.000)	
	2023	2022
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		
Resultat før skattekostnad	267 010	99 604
Periodens betalte skatter	-	-
Avskrivninger	2 966	6 595
Nedskrivninger	-	766
Gevinst(-)/tap(+) ved salg av aksjer		
Endring i beholdningsverdi utviklingsprosjekter	57 758	29 984
Endring i kundefordringer	750	-3 866
Endring i leverandørgjeld	-1 396	544
Forskjell mellom kostnadsført pensjon og inn-/utbetalinger i pensjonsordninger	165	-9 239
Endring i andre tidsavgrensede poster	-215 520	-19 586
NETTO KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER (A)	111 733	104 802
INVESTERINGSAKTIVITETENE		
Innbetaling ved salg av eiendommer		
Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler/immaterielle eiendeler	-100	-611
Innbetaling ved salg av varige driftsmidler		
Innbetaling av egenkapital i aksjer i TKS	-	-
Utbetaling av utbytte fra investeringer i datterselskaper og TKS/FKS	-	-
Innbetaling ved salg av andre investeringer	-	-
Innbetaling ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	298 226	25 481
Utbetaling ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-	-45 762
NETTO KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETENE (B)	298 126	-20 892
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETENE		
Inn-/utbetaling ved opptak/nedbetaling av annen kortsiktig gjeld		
Inn-/utbetaling ved opptak/nedbetaling av kortsiktig gjeld til kredittinstitusjon	-418 028	-220 904
Inn-/utbetaling ved opptak/nedbetaling av langsiktig gjeld til kredittinstitusjon	52 103	-176 801
Inn-/utbetaling ved endring av mellomværende med selskap i samme konsern	-201 347	195 405
Innbetaling ved endring av andre langsiktige fordringer		
Inn-/utbetaling ved endring ansvarlig lån til FKS/TKS	59 788	14 649
Utbetaling av utbytte	-	-
Inn-/utbetaling av konsernbidrag	102 333	103 936
Inntektsført konsernbidrag ikke mottatt		
Innbetaling egenkapital		
Innbetaling ved tilbakebetaling av kapital i Datterselskap		
Innbetaling ved tilbakebetaling av kapital i FKS/TKS		
NETTO KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGS- AKTIVITETENE (C)	-405 150	-83 715
SUM NETTO ENDRING I LIKVIDE MIDLER (A+B+C)	4 709	195
Likviditetsbeholdning pr. 01.01	4 414	4 219
Likviditetsbeholdning pr. 31.12	9 123	4 414



NORDR NORGE AS

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

BankID Signing
Nils Lukas Tofterå
2024-05-24

BankID Signing
Henning Wettre Hanevold
2024-05-28

BankID Signing
Andreas Martinussen
2024-06-03

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med Regnskapsloven. Det er utarbeidet etter god regnskapsskikk i Norge.

A. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie og bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes å ikke være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringene.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

B. Konsolidering

Nordr Norge AS er et underkonsern til Nordr AS og er således fritatt fra plikten til å utarbeide konsernregnskap.

C. Inntektsføring

C. 1. Salg av anleggsmidler

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

C. 2. Næringsprosjekter

Næringsprosjekter gjelder utvikling og oppføring av næringsbygg i egen regi for salg. Nordr erverver tomter og eiendommer som utvikles og oppføres som næringsbygg. I tillegg skaffer man langsiktige leietakere. Ferdige bygg selges når man oppnår akseptabel pris. Dette innebærer at man i noen tilfeller beholder byggene en tid før de selges, med utleie i mellomtiden. Nedlagte kostnader på tomter, bygg under oppføring og ferdige bygg balanseføres. Næringsbygg i egen regi inntektsføres når de selges, dvs ved overlevering av bygget.

C. 3. Boligprosjekter

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



D. Øvrige regnskapsprinsipper

D. 1. Skatt

Årets skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Betalbar skatt fastsettes på grunnlag av årets skattemessige resultat. Utsatt skatt er avsetning for fremtidig betalbar skatt, beregnet av midlertidige forskjeller mellom regnskap og skatt. Regnskapsmessig belastes resultatet med full skatt, uavhengig av når skatten betales. Utsatt skatt vises som langsiktig gjeld. Utsatt skattefordel vises som langsiktig fordring. Skattesatsen som er benyttet er 22 %.

BankID Signing
Nils Lukas Tofterå
2024-05-24

BankID Signing
Henning Wettre Hanevold
2024-05-28

BankID Signing
Andreas Martinussen
2024-06-03

D. 2. Avskrivninger

Avskrivninger er basert på driftsmidlenes økonomiske levetid.

D. 3. Pensjoner

Selskapet regnskapsfører NRS 6.4A som tillater anvendelse av IAS 19R. Dette innebærer at pensjonsforpliktelser og pensjonsmidler skal regnskapsføres til virkelig verdi. Dette innebærer at aktuariemessig gevinst og tap skal føres som en verdiendring direkte mot egenkapitalen.

Periodens opptjente pensjonsrettigheter og netto rentekostnad presenteres under det ordinære resultatet, mens "revalueringer", så som estimatavvik, blir ført som en verdiendring med motpost annen egenkapital. Ved beregning av forventet avkastning på pensjonsmidlene skal diskonteringsrenten på pensjonsforpliktelsen benyttes.

D. 4. Fordring og gjeld

Fordringer og gjeld som knytter seg til produksjon, klassifiseres som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrige fordringer og gjeld med forfall utover ett år, er klassifisert som anleggsmidler og langsiktig gjeld.

Fordringer er ført opp i balansen til pålydende etter fradrag for tapsavsetninger. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld i utenlandsk valuta er omregnet etter balansedagens kursverdi. Langsiktige fordringer i utenlandsk valuta er ført opp etter den kurs som er lavest; balansedagens kurs eller kursen på transaksjonstidspunktet. Langsiktig gjeld i utenlandsk valuta er ført opp etter den kurs som er høyest; balansedagens kurs eller kursen på transaksjonstidspunktet.

D. 5. Aksjer og andeler i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Investeringer i datterselskaper vurderes etter kostmetoden. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Mottatt utbytte og konsernbidrag fra datterselskapene er inntektsført som annen finansinntekt. Tilsvarende gjelder for investeringer i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper.

D. 6. Kontantstrøm

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

D. 7. Aktivering finanskostnader

For prosjekter under utvikling aktiveres finanskostnader hvis det er utviklingsaktivitet på eiendommen. For prosjekter med vesentlig leieinntekter vil finanskostnader følge sammenstillingsprinsippet slik at finanskostnader sammenstilles med tilhørende leieinntekter på eiendommen.



1. SALGSINNTEKTER

Salgsinntekter
Salgsinntekter*
Andre inntekter
Sum

20	
80 41	
-	
80 41	

*Salgsinntekter stammer fra salg av tomter.

2. TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE PARTER

Transaksjoner med nærstående parter	2023	2022
Leie av lokaler fra Norwegian Property ASA	-6 157	-5 835
Salg av administrasjonstjenester til konsern- og tilknyttede/felleskontrollerte selskaper	4 762	6 715
Salg av prosjektledertjenester til konsern- og tilknyttede/felleskontrollerte selskaper	43 410	64 252
Renteinntekter ansvarlig lån til datterselskaper	16 635	17 956
Renteinntekter ansvarlig lån til FKS/TKS	6 847	9 675
Sum	65 497	92 762

3. LØNSKOSTNADER OG REVISJONSHONORAR

Lønnskostnader	2023	2022
Lønn og feriepenger	60 622	76 964
Arbeidsgiveravgift	13 980	12 552
Pensjonskostnader	7 825	6 948
Andre ytelser	6 572	751
Sum lønnskostnader	88 999	97 216

Antall årsverk per 31.12 **36** **58**

Antall kvinner per 31.12 14 21

Antall menn per 31.12 22 37

Sum antall ansatte per 31.12 **36** **58**

Ytelser til adm.direktør fordeler seg som følger **2023** **2022**

Henning Wettre Hanevold (01.10-31.12.2023)

Lønn og feriepenger	833	
Bonus (utbetalt)	0	
Pensjonsutgifter	43	
Andre ytelser	15	
Sum	891	0

Pål Aglen (01.01-01.10.2023)

Lønn og feriepenger	2 212	3 074
Bonus (utbetalt)	1 064	1 080
Pensjonsutgifter	397	541
Andre ytelser	191	23
Sum	3 864	4 718

Totalt **4 755** **4 718**

Pål Aglen har vært administrerende direktør i Nordr Norge AS frem til 1. oktober 2023.

Revisjonshonorarer	2023	2022
Honorar for ordinær revisjon	364	339
Honorar for annen revisjonsrelatert bistand	133	498
Sum	498	838

Alle beløp er inklusive merverdiavgift.



4. PENSJONSKOSTNADER

BankID Signing
Nils Lukas Tofterå
2024-05-24

BankID Signing
Henning Wettre Hanevold
2024-05-28

BankID Signing
Andreas Martinussen
2024-06-03

Selskapet har en innskuddsbasert ordinær pensjonsordning. For lønn mellom 0G og 7,1G innbetales et innskudd på lønnen, og for lønn mellom 7,1G og 12G innbetales 11 %. I tillegg har selskapet en avtalefestet pensjon (AFP) og en ordning for ansatte med lønn over 12G.

AFP-ordningen er en ytelsesbasert flerforetakspensjonsordning, og finansieres gjennom premier som fastsettes som en prosent av lønnen. Foreløpig foreligger ingen pålitelig måling og allokering av forpliktelsene og midlene i ordningen. Regnskapsmessig blir ordningen behandlet som en innskuddsbasert pensjonsordning hvor premieinnbetalinger kostnadsføres løpende, og ingen avsetninger foretas i regnskapet.

Pensjonskostnader	2023	2022
Pensjonskostnader	3 293	2 406
Innbetalinger innskuddsbasert ordning	4 532	4 542
Sum pensjonskostnader	7 825	6 948
Oppført i balansen	31.12.23	31.12.22
Pensjonsmidler	21 051	17 809
Pensjonsforpliktelser (nåverdi)	31 862	28 445
Balanseført netto forpliktelser	10 810	10 636
Økonomiske forutsetninger	31.12.23	31.12.22
Avkastning på pensjonsmidler	5,90 %	5,90 %
Diskonteringsrente	3,10 %	3,20 %
Årlig lønnsvekst	4,25 %	4,25 %
Årlig G-regulering	0,00 %	0,00 %

5. VARIGE DRIFTSMIDLER

	Imm. Eiendel.	Dr.midler	Sum
Anskaffelseskost per 01.01	21 581	13 572	35 153
Tilgang i 2023	-	100	100
Avgang i 2023	-	-	-
Anskaffelseskost per 31.12	21 581	13 672	35 253
Akkumulerte ordinære avskrivninger	20 869	8 554	29 423
Bokført verdi per 31.12	712	5 118	5 830
Årets ordinære avskrivninger	715	2 251	2 966
Levetid	5-7 år	3-10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

6. FINANSINNTEKTER/ FINANSKOSTNADER

Finansinntekter	2023	2022
Mottatt utbytte fra datterselskaper/tilknyttede selskaper	166 950	164 024
Mottatt konsernbidrag	86 845	102 333
Gevinst ved salg av aksjer	207 915	11 051
Renteinntekt konsernkonto	12 994	762
Renteinntekt fra lån til konsernselskaper	16 635	17 956
Renteinntekter fra tilknyttede/felleskontrollerte selskaper	8 576	24 894
Andre renteinntekter	40	221
Annen finansinntekt	140	1 097
Sum finansinntekter	500 094	322 339
Rentekostnad til konsernselskap	0	0
Rentekostnad konsernkonto	3 417	463
Annen rentekostnad	86 756	93 810
Tap ved salg/medskrivning av aksjer	53 958	5 371
Andre rentekostnader og periodiserte renter	31 171	36 797
Sum finanskostnader	175 302	136 440



7. SKATT

BankID Signing
Nils Lukas Tøfterå
2024-05-24

BankID Signing
Henning Wettre Hanevold
2024-05-28

BankID Signing
Andreas Martinussen
2024-06-03

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-	-
Endring i utsatt skattefordel	-10 763	-13 699
Endring i betalbar skatt fra tidligere år		
Andre korrigeringer		
Skattekostnad ordinært resultat	-10 763	-13 699
Skattepliktig inntekt	2023	2022
Ordinært resultat før skatt	267 010	99 604
Permanente forskjeller	-315 935	-161 872
Endring i midlertidige forskjeller	2 116	36 289
Mottatt konsernbidrag	-	-
Avskåret rentefradrag	-	-
Skattepliktig inntekt	-46 809	-25 979
Betalbar skatt i balansen	2023	2022
Betalbar skatt på årets resultat	-19 106	-22 513
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	19 106	22 513
Skyldig ilignet skatt fra tidligere år	-	-
Beregning av effektiv skattesats	2023	2022
Resultat før skatt	267 010	99 604
Beregnet skatt av resultat før skatt	58 742	21 913
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-69 506	-35 612
Andre forskjeller	-	-
Sum	-10 763	-13 699
Effektiv skattesats	-4,0%	-13,8%

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	-20 822	-20 071	751
Varebeholdning	10 268	2 389	-7 879
Gevinst – og tapskonto	23 306	29 133	5 827
Avsetninger mv	-2 000	-2 000	-
Pensjonspremie/- forpliktelse	-31 862	-28 445	3 417
Sum	-21 109	-18 994	2 115
Akkumulert fremførbart underskudd	-127 809	-81 002	46 807
Avskåret rentefradrag	-172 703	-172 703	-
Grunnlag for utsatt skattefordel	-321 621	-272 699	48 922
Utsatt skattefordel (22 %)	-70 757	-59 994	10 763

8. EGENKAPITAL

	Aksje- kapital	Over- kurs	Annen innskutt EK	Annen egenkap.	Sum
Egenkapital 01.01	4 646	408 140	201 000	486 364	1 100 150
Årsresultat				277 773	277 773
Konsernbidrag					0
Egenkapital 31.12	4 646	408 140	201 000	764 137	1 377 924



9. INVESTERINGER I DATTERSELSKAPER

Nordr Norge AS har eierandeler i følgende datterselskaper og felleskontrollerte/tilknyttede selskaper (alle selskaper er bokført i norske kroner) per 31.12.23:

BankID Signing
Nils Lukas Tøfterå
2024-05-24

BankID Signing
Henning Wettre Hanevold
2024-05-28

BankID Signing
Andreas Martinussen
2024-06-03

Datterselskaper:

Selskap	Forr.kontor	Antall aksjer	Pålydende (i hele kroner)	Eierandel	Stemmer
Gamleveien Lura AS	Bærum	10 000	10	100 %	100 %
Grønvollkvartalet AS	Bærum	100	1 004	100 %	100 %
Hemmingstad Gård Utvikling AS	Haugesund	5 600	953	100 %	100 %
Haakon VII's gate 11 C AS	Trondheim	30 000	1	100 %	100 %
Haakon VII's gate 13 C AS	Trondheim	10	81 700	100 %	100 %
Klipra Utbygging AS	Ålesund	2 500	100	100 %	100 %
Lilleby Eiendom AS	Trondheim	282 892 672	0,003061	92 %	92 %
Lillebytunet AS	Trondheim	307 700 000	0,000289	100 %	100 %
Lunheim Utbyggingsselskap AS	Tromsø	1 000	1 000	100 %	100 %
Mørveien Wood AS	Bærum	26 030	1 000	100 %	100 %
Mølleneset AS	Bergen	7 000	102	100 %	100 %
Nedre Skøyen Vei Newco AS	Bærum	5 000	83,6	100 %	100 %
Nordbyjordet Panorama AS	Bærum	30	1 000	100 %	100 %
Nordbyveien 74 AS	Ski	202	1 000	100 %	100 %
Nordr Bay AS	Bærum	30	1 000	100 %	100 %
Nordr Bolig AS	Bærum	1 000	1 000	100 %	100 %
Ladebekken Utvikling AS	Bærum	30	2 000	100 %	100 %
Steinsviken Bolig AS	Bærum	100	300	100 %	100 %
Sidebygget Næring AS	Bærum	30 000	1	100 %	100 %
Sidebygget Varmesentral AS	Bærum	3 000	10	100 %	100 %
Ski Boligutvikling AS	Bærum	1 000	100	100 %	100 %
Sorgenfri Utbyggingsselskap AS	Trondheim	100	733,73	100 %	100 %
Sorgenfri Nærserver AS	Trondheim	100	9 519,78	100 %	100 %
Startbo AS	Trondheim	2 000	15	100 %	100 %
Stav Panorama AS	Bærum	30	1 000	100 %	100 %
Steinan Nedre Utbygging AS	Trondheim	7 200	100	100 %	100 %
Steinan Nedre Newco AS	Trondheim	7 200	76,5	100 %	100 %
Storetveithagen Bolig AS	Bergen	100	300	100 %	100 %
Sølyst AS	Bærum	30	1 000	100 %	100 %
Tunveien Rekkehus AS	Bærum	300	200	100 %	100 %
Vassøy Utvikling AS	Bærum	1 000	100	100 %	100 %
Vesterelva Eiendom AS	Bærum	100	1 000	100 %	100 %
Østraadt Havn AS	Sandnes	4 513	518	100 %	100 %
Ås Heim AS	Bærum	30	1 000	100 %	100 %



9. INVESTERINGER I DATTERSELSKAPER FORTSETTER

Datterselskaper - fortsettelse:

BankID Signing
Nils Lukas Tøfterå
2024-05-24

BankID Signing
Henning Wettre Hanevold
2024-05-28

BankID Signing
Andreas Martinussen
2024-06-03

Selskap	Region	Egenkap.	Arsresult	
		31.12.2023	20	
Gamleveien Lura AS	Storby Stavanger	2 510	-1	
Grønvollkvartalet AS	Storby Oslo	265 120	-1 813	555 103
Hemmingstad Gård Utvikling AS	Storby Stavanger	14 183	558	8 781
Haakon VIIIs gate 11 C AS	Storby Trondheim	426	-115	32 259
Haakon VIIIs gate 13 C AS	Storby Trondheim	3 009	1 056	76 819
Klipra Utbygging AS	Storby Trondheim	-6 549	-14 706	-
Lilleby Eiendom AS	Storby Trondheim	279 930	63 759	258 772
Lillebytunet AS	Storby Trondheim	107 267	-1 506	129 219
Lunheim Utbyggingsselskap AS	Storby Trondheim	3 143	-347	23 536
Moerveien Wood AS	Storby Oslo	23 925	-484	32 017
Mølleneset AS	Storby Bergen	139 111	48 810	102 410
Nedre Skøyen Vei Newco AS	Storby Oslo	383 224	-804	581 730
Nordbyjordet Panorama AS	Storby Oslo	7 980	-	-
Nordbyveien 74 AS	Storby Oslo	11 516	299	11 142
Nordr Bay AS	Storby Oslo	7	-17	30
Nordr Bolig AS	Storby Oslo	49 811	3 518	1 000
Ladebekken Utvikling AS	Storby Oslo	9 776	-213	10 030
Steinsviken Bolig AS	Storby Oslo	-909	-903	64
Sidebygget Næring AS	Storby Oslo	-12 809	-13 759	35 030
Sidebygget Varmesentral AS	Storby Oslo	101	-98	30
Ski Boligutvikling AS	Storby Oslo	725	-3	-186
Sorgenfri Utbyggingsselskap AS	Storby Trondheim	1 406	-1 136	2 124
Sorgenfri Nærsenter AS	Storby Trondheim	44 057	-17 616	36 100
Startbo AS	Storby Trondheim	-9	-25	86
Stav Panorama AS	Storby Oslo	6 157	145	-
Steinan Nedre Utbygging AS	Storby Trondheim	24 653	6 909	17 623
Steinan Nedre Newco AS	Storby Trondheim	73 045	13 677	47 617
Storetveithagen Bolig AS	Storby Bergen	8 490	8 826	34 015
Sølyst AS	Storby Oslo	-6	-17	30
Tunveien Rekkehus AS	Storby Oslo	2 293	1 184	38
Vassøy Utvikling AS	Storby Stavanger	361	-14	1 622
Vesterelva Eiendom AS	Storby Oslo	-93	-447	1 160
Østraadt Havn AS	Storby Stavanger	5 350	-0	250 346
Ås Heim AS	Storby Oslo	1 380	-497	26 549
Sum datterselskaper		1 448 581	94 128	2 275 587



10. INVESTERINGER I TILKNYTTETE / FELLESKONTROLLERTE SELSKAPER

Tilknyttede/ felleskontrollerte selskaper:

Navn	Sted	Eierand	
Borgen Utvikling Bolig AS	Asker	50,0%	
Bruelandsbyen AS	Sandnes	50,0%	
D1a Utvikling AS	Oslo	50,0%	50,0%
Holtekjæråsen AS	Tønsberg	50,0%	50,0%
Jernbaneveien 30 AS	Oslo	50,0%	50,0%
Jutvika Utbygging AS	Kristiansund	50,0%	50,0%
Kjeller Stor Gård AS	Lørenskog	50,0%	50,0%
Kvartal 33 AS	Lillestrøm	50,0%	50,0%
Lerum Brygge AS	Sogndal	46,0%	46,0%
Lurahammaren Bolig AS	Sandnes	50,0%	50,0%
Lørenvangen Utvikling AS	Oslo	50,0%	50,0%
M17 Utvikling AS	Oslo	50,0%	50,0%
Nye Straume Sjøfront AS	Oslo	33,0%	33,0%
Nærbyen Boligsalg AS	Trondheim	50,0%	50,0%
Portalen Boliger AS	Lillestrøm	50,0%	50,0%
Raubekkgata 13 AS	Oslo	50,0%	50,0%
Raubekkgata Eiendom AS	Lillehammer	50,0%	50,0%
Ranheim Utvikling AS	Trondheim	50,0%	50,0%
Sinsenveien Utvikling AS	Oslo	50,0%	50,0%
Sjetnan Nedre AS	Trondheim	50,0%	50,0%
Solhøgda Eiendom AS	Lillehammer	40,0%	40,0%
Strandveitsikten AS	Trondheim	50,0%	50,0%
Straumehagen Eiendomsutv. AS	Bergen	33,0%	33,0%
Svankevigå AS	Stavanger	50,0%	50,0%
Straumesundet Bolig AS	Bergen	50,0%	50,0%
Tromsø Bygg AS	Tromsø	50,0%	50,0%
Ulset Utvikling AS	Bergen	50,0%	50,0%
Veifor AS	Oslo	50,0%	50,0%
VeiTre AS	Oslo	50,0%	50,0%
Åkebergmosen Utvikling AS	Oslo	50,0%	50,0%
Ålesund Panorama AS	Ålesund	50,0%	50,0%

BankID Signing
Nils Lukas Tofterå
2024-05-24

BankID Signing
Henning Weltre Harevold
2024-05-28

BankID Signing
Andreas Martinussen
2024-06-03



10. INVESTERINGER I TILKNYTTETE / FELLESKONTROLLERTE SELSKAPER FORTSETTER

BankID Signing
Nils Lukas Tøfterå
2024-05-24

BankID Signing
Henning Weltre Hanevold
2024-05-28

BankID Signing
Andreas Martinussen
2024-06-03

Tilknyttede/ felleskontrollerte selskaper - fortsettelse:

Selskap	Antall aksjer	Pålydende (i kroner)	Andel EK 31.12.2023	Andel årsres. 20	Andel
Borgen Utvikling Bolig AS	50	1 800	220	-70	20
Bruelandsbyen AS	50	1 000	-250	-71	55
D1a Utvikling AS	50	1 100	95	-1 951	118
Holtekjæråsen AS	100	1 000	-1 494	-9	-
Jernbaneveien 30 AS	500	100	407	-12	60
Jutvika Utbygging AS	50	2 000	12 185	-74,5	12 014
Kjeller Stor Gård AS	50	1 000	-412	-0	-
Kvartal 33 AS	100	16 000	2 907	1 306	469
Lerum Brygge AS	80 000	1	32 841	3 719	11 500
Lurahammaren Bolig AS	500	31	2 616	-143	20
Lørenvangen Utvikling AS	750	112	64 685	61 838	68 960
M17 Utvikling AS	250	1 020	132 018	11 459	28 880
Nye Straume Sjøfront AS	20	501	27 762	-435	29 810
Nærbyen Boligsalg AS	50	3 470	974	-86	-
Portalen Boliger AS	50	3 000	833	-309	500
Raubekkgata 13 AS	50	300	432	3 070	15
Raubekkgata Eiendom AS	50	300	513	131	15
Ranheim Utvikling AS	1 000	203	40 656	-84	59 021
Sinsenveien Utvikling AS	15 000	1	-9 815	-4 685	25
Sjetnan Nedre AS	50	1 100	-	-7	31
Solhøgda Eiendom AS	40	1 000	329	387	44
Stokkes Hage Utbygging AS	500	1 000	0	-21	-31
Strandveitsikten AS	500	1 000	14 979	-2 213	23 899
Straumehagen Eiendomsutv. AS	334	1 000	422	57	-151
Svankevigå AS	5	10 000	-10 470	-5 780	5 470
Straumesundet Bolig AS	100	150	535	-125	1 406
Tromsø Bygg AS	496 547	1	380	-4	-
Ulset Utvikling AS	500	100	5 676	-111	15 000
Veifor AS	500	100	787	433	60
VeiTre AS	53	2 127	26	-56	-
Åkebergmosen Utvikling AS	30	1 000	-2	-14	13
Ålesund Panorama AS	100	1 150	2 900	-25	-
Sum tilknyttede/ felleskontrollerte			322 732	66 112	257 224



11. BOLIGPROSJEKTER / UTVIKLINGSEIENDOMMER / VAREBEHOLDNING

Prosjekter per 31.12.23	Utvikling Bolig	Finans Bolig	Utvikli	
			Næri	Næri
Storby Bergen	-	-	-	-
Storby Oslo	101 301	19 551	6 341	127 193
Storby Trondheim	-	-	-	-
Sum	101 301	19 551	6 341	127 193

BankID Signing Nils Lukas Tofterå 2024-05-24
BankID Signing Henning Wettre Hanevold 2024-05-28
BankID Signing Andreas Martinussen 2024-06-03

Prosjekter per 31.12.22	Utvikling Bolig	Finans Bolig	Utvikling Næring	Totalt
Storby Bergen	20 381	547	0	20 928
Storby Oslo	107 854	11 691	6 341	125 887
Storby Trondheim	36 621	1 515	0	38 136
Sum	164 856	13 754	6 341	184 951

12. KUNDEFORDRINGER

Kundefordringer	2023	2022
Pålydende	9 872	10 622
Avsetning til tap på krav	0	0
Sum	9 872	10 622

13. FORDRING KONSERNSELSKAP

Fordring konsern	2023	2022
Auris Næringsbygg AS	-	-
Grøvollkvartalet AS	58 000	-
Grøvoll Alle 18 AS (solgt i 2023)	-	7 518
Lunheim Utbyggingsselskap AS	-	-
Haakon VII's gate 13C AS	-	-
Moerveien Wood AS	68 851	61 571
Nedre Skøyen Vei Newco AS	2	-
Nordbyjordet Panorama AS	-	-
Ladebekken Utvikling AS	400	21
Ås Heim AS	68 814	64 547
Sidebygget Barnehage AS	-	49 753
Sidebygget Næring AS	225 816	206 677
Sidebygget Varmesentral AS	6 498	5 781
Sorgenfri Utbyggingsselskap AS	-	61 177
Steinan Nedre Newco AS	-	17 586
Steinan Nedre Utbygging AS	-	-
Storetveithagen Bolig AS	109 568	56 866
Sølyst AS	6	6
Østraadt Havn AS	27 393	16 080
Åsheim Newco AS	-	-
Vesterelva Eiendom AS	4 756	-
Øvrige	1 013	-
Kundefordring konsernselskaper	2 086	533
Sum	573 202	900 203

14. ANSVARLIG LÅN TIL TILKNYTTETE OG FELLESKONTROLLERTE SELSKAPER

Selskapet har gitt ansvarlig lån til tilknyttede og felleskontrollerte selskaper i forbindelse med utvikling av ulike eiendomsprosjekter. Lånene er i all hovedsak renteberegnet.

15. ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	2023	2022
Fordringer tilknyttede/ felleskontrollerte selskaper	883	42
Andre fordringer	16 934	20 661
Sum	17 817	20 703



16. LIKVIDE MIDLER/SKATTETREKSMIDLER

Selskapet har per 31.12.2023 TNOK 2 957 innestående på skattetrekkskonto som dekker skyldig forskuddstrekk på 31.12.2022 hadde selskapet TNOK 3 315 innestående på skattetrekkskonto.

Selskapet har også TNOK 1 135 per 31.12.2023 på sperret konto som sikkerhet for finansiering av ulike eiendomsforhold (se 18.01.2022).

BankID Signering
Nils Lukas Tofterå
2024-05-24

BankID Signering
Henning Weltre Hanevold
2024-05-28

BankID Signering
Andreas Martinussen
2024-06-03

17. AKSJER

Selskapets aksjekapital var ved årsskiftet kr. 4.646.100,- fordelt på 5.000 aksjer hver pålydende kr. 929,22,- og alle eiet av Nordr AS.

Det er ikke forskjellige aksjeklasser i selskapet. I generalforsamlingen gir hver aksje en stemme. Nordr Norge AS inngår i konsernregnskapet til Nordr Holding AS, som har kontoradresse Snarøyveien 36, 1464 Fornebu. Konsernregnskapet kan lastes ned fra nordr.com.

18. GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER OG PANTSTILLELSER

Selskapet har pr. 31.12.2023 gjeld til kredittinstitusjoner på TNOK 638 735.

Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for gjelden pr. 31.12.2023 er tNOK 127 193. Bokført beløp inkluderer også bygge- og utviklingskostnader.

19. ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld	2023	2022
Påløpte kostnader	0	0
Avsetning for forpliktelser ¹⁾	8 521	2 500
Feriepenger	5 993	6 644
Utsatt betaling tomter/aksjer	436 314	432 117
Annen kortsiktig gjeld	2 188	30 965
Sum annen kortsiktig gjeld	453 015	472 226

¹⁾ Selskapet har til en hver tid garantiansvar i forbindelse med utførelse av kontrakter vedrørende bolig- og næringsprosjekter, og det gjøres avsetninger for å dekke eventuelle reklamasjonsforpliktelser i forbindelse med disse prosjektene.

20. FINANSIELL MARKEDSRISIKO

Finansiell risiko

Selskapet benytter seg ikke av finansielle instrumenter i forbindelse med styringen av finansiell risiko.

Renterisiko

Renterisiko oppstår på kort og mellomlang sikt som et resultat av at deler av selskapets gjeld har flytende rente. Maksimumsrammer for andel av gjeld med flytende rente er fastsatt. Låneporteføljen har i dag en kombinasjon av flytende og fast rentebinding.

21. GARANTIER

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

22. HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Per dags dato for avleggelse av årsregnskapet vurderer styret at det ikke er vesentlige forhold etter balansedagen som påvirker avleggelsen av regnskapet for 2023 og at forutsetningen om fortsatt drift kan legges til grunn. Styret følger utviklingen nøye og vurderer løpende tiltak dersom slike blir nødvendige.




Oslo, 23.05.2024


Andreas Martinussen
Styrets leder

Nils Lukas Tofterå
Styremedlem

Henning Wettre Hanevold
Daglig leder / Styremedlem

 BankID Signing
Nils Lukas Tofterå
2024-05-24

 BankID Signing
Henning Wettre Hanevold
2024-05-28

 BankID Signing
Andreas Martinussen
2024-06-03



Til generalforsamlingen i Nordr Norge AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Oslo, 23. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Fraurud
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Fraurud, Thomas Haug	BANKID	2024-06-06 08:28

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.