



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

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:	Kjetil G. Jacobsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	19.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 17.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	18	24 000 000	80 000
Annen driftsinntekt	16, 18	66 349 019	71 732 957
Sum inntekter		90 349 019	71 812 957
Kostnader			
Varekostnad	16	27 320 034	12 338 422
Lønnskostnad	2, 3	97 215 868	107 059 781
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	6 594 959	6 278 740
Annen driftskostnad	16	45 513 303	76 614 068
Sum kostnader		176 644 164	202 291 011
Driftsresultat		-86 295 145	-130 478 054
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4, 19	18 718 436	2 662 676
Annen renteinntekt	4, 19	25 115 330	6 280 764
Finansinntekter	4	278 504 868	365 887 696
Sum finansinntekter		322 338 634	374 831 135
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4, 17	462 669	5 815 214
Annen rentekostnad	4	114 123 650	82 218 119
Finanskostnader	4	21 853 664	36 799 973
Sum finanskostnader		136 439 983	124 833 306
Netto finans		185 898 651	249 997 829
Ordinært resultat før skattekostnad		99 603 506	119 519 775
Skattekostnad på resultat	5	-13 698 989	-26 193 347
Ordinært resultat etter skattekostnad		113 302 495	145 713 122
Årsresultat		113 302 495	145 713 122
Årsresultat etter minoritetsinteresser		113 302 495	145 713 122



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Totalresultat		113 302 495	145 713 122
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		113 302 495	145 713 122
Sum overføringer og disponeringer	14	113 302 495	145 713 122



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	59 993 675	46 294 685
Sum immaterielle eiendeler		59 993 675	46 294 685
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6		
Maskiner og anlegg	6		
Kontormaskiner, inventar og immaterielle eiendeler	6	5 171 952	10 385 892
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	6	3 524 171	4 294 586
Sum varige driftsmidler		8 696 123	14 680 478
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	2 026 579 515	1 248 265 527
Investeringer i tilknyttet selskap	8	436 029 702	531 246 609
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	12		
Andre langsiktige fordringer	12	17 808 956	11 455 212
Sum finansielle anleggsmidler		2 480 418 174	1 790 967 348
Sum anleggsmidler		2 549 107 971	1 851 942 511
Omløpsmidler			
Varer			
Næringsprosjekter	10	6 341 471	720 001
Utviklingseiendommer	10, 16	178 609 248	214 214 816
Sum varer		184 950 719	214 934 817
Fordringer			
Kundefordringer	11, 19	10 621 972	6 755 703
Andre kortsiktige fordringer	19	20 703 429	49 063 429
Ansvarlig lån til tilknyttet/felleskontrollert selskap	19	165 899 486	180 548 335
Konsernfordringer	17, 19	900 202 906	1 161 328 957
Konsernfordringer	19, 22	293 938 239	685 426 505
Sum fordringer		1 391 366 032	2 083 122 929



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	15	4 414 351	4 219 409
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 414 351	4 219 409
Sum omløpsmidler		1 580 731 103	2 302 277 156
SUM EIENDELER		4 129 839 074	4 154 219 666

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	13	4 646 100	4 646 100
Beholdning av egne aksjer	13		
Overkurs	14	408 140 000	408 140 000
Annen innskutt egenkapital	14	201 000 000	201 000 000
Sum innskutt egenkapital		613 786 100	613 786 100

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		486 364 133	373 061 638
Sum opptjent egenkapital	14	486 364 133	373 061 638

Sum egenkapital

1 100 150 233 **986 847 738**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Pensjonsforpliktelser	3	28 444 504	31 329 674
Utsatt skatt	5		
Sum avsetninger for forpliktelser		28 444 504	31 329 674

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner		489 694 483	496 694 483
Øvrig langsiktig gjeld	9	1 493 813 828	1 732 318 505
Sum annen langsiktig gjeld		1 983 508 311	2 229 012 988

Sum langsiktig gjeld

2 011 952 815 **2 260 342 662**

Kortsiktig gjeld



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner		472 760 898	697 362 959
Leverandørgjeld		4 154 017	3 610 217
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		10 710 674	8 660 214
Kortsiktig konserngjeld	17, 22	57 884 332	3 526 605
Ansvarlig lån	17		
Annen kortsiktig gjeld	17	472 226 104	193 869 271
Sum kortsiktig gjeld		1 017 736 025	907 029 266
Sum gjeld		3 029 688 841	3 167 371 928
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 129 839 074	4 154 219 666



 BankID Signing
Andreas Martinussen
2023-04-24

 BankID Signing
Pål Magnus Aglen
2023-04-24

 BankID Signing
Nils Lukas Tøfterå
2023-04-26

NORDR

NORDR NORGE AS
ÅRSREGNSKAP FOR 2022

Organisasjonsnr. 936 946 348

Inneholder:

Årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrømoppstilling
Noter
Revisjonsberetning



BankID Signing
Andreas Martinussen
2023-04-24

BankID Signing
Pål Magnus Aglen
2023-04-24

BankID Signing
Nils Lukas Tøftedrå
2023-04-26

NORDR NORGE AS ÅRSBERETNING 2022

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 aksjer, samt honorar for utviklertjenester.

Selskapets omsetning for 2022 (2021) ble 90,4 millioner kroner (71,8) og selskapets resultat før skattekostnad ble 99,6 millioner kroner (119,5). Selskapet fikk et driftsresultat på -86,3 millioner kroner (-130,5). Det er resultatført 164,0 millioner kroner (216,7) som finansinntekter vedrørende mottatt utbytte samt 102,3 millioner kroner (100,8) vedrørende konsernbidrag.

Årets resultat er 113,3 millioner kroner som i sin helhet er overført til annen egenkapital.

Samlet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i selskapet var 104,8 millioner kroner (445,2), fra investeringsaktivitetene -20,9 millioner kroner (-267,5) og fra finansieringsaktivitetene -83,7 millioner kroner (-178,3).

Som en del av finansieringsaktivitetene i selskapet overførte Nordr Norge AS seks selskaper til DNB Eiendomsholding AS i 2021 med opsjoner om tilbakekjøp. I løpet av 2022 er opsjonen om tilbakekjøp utført for to av selskapene. I tillegg er to av selskapene fusjonert i 2022.

I 2022 ble det solgt aksjer i selskaper med utviklings eiendom og næring for 52 millioner kroner.

Den samlede tomtebanken til Nordr Norge AS med datterselskaper og andel av tilknyttede eller felleskontrollerte selskaper var ved årets utgang 4 145 (brutto 5 419) samt 618 (brutto 1 052) under utbygging. I tillegg har selskapet opsjon på ytterligere erverv av eiendommer som til sammen omfatter 261 (brutto 453) enheter.

Selskapet har i 2022 gjennom egen virksomhet og i tilknyttede selskaper ferdigstilt og overlevert boliger til en salgsverdi på 2 803 millioner kroner (brutto 4 945).

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 1,6 % i 2022 (2,7 % i 2021). Selskapet har ikke hatt skader med fravær i 2022.

Av selskapets 58 ansatte er 21 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 962,5 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 1 494 MNOK.

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 2022. 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 2022 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, 19.04.2023



Andreas Martinussen
Styrets leder

Nils Lukas Tofterå
Styremedlem

Pål M. Aglen
Daglig leder / Styremedlem



BankID Signing
Andreas Martinussen
2023-04-24

BankID Signing
Pål Magnus Aglen
2023-04-24

BankID Signing
Nils Lukas Tøfterå
2023-04-26

NORDR NORGE AS

RESULTATREGNSKAP

(Beløp i kr. 1.000)

	Note	2022	2021
Salgsinntekter	1	24 000	80
Andre driftsinntekter	2	66 349	71 733
Sum inntekter		90 349	71 813
Varekostnad	2	27 320	12 338
Lønnskostnader	3, 4	97 216	107 060
Avskrivninger	5	6 595	6 279
Andre driftskostnader	3	45 513	76 614
Sum kostnader		176 644	202 291
Driftsresultat		-86 295	-130 478
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	18 718	
Annen renteinntekt	6	25 115	
Finansinntekter	6	278 505	374 831
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	463	
Annen rentekostnad	6	114 124	
Finanskostnader	6	21 854	124 833
Netto finansposter		185 899	249 998
Resultat før skattekostnad		99 604	119 520
Skattekostnad	7	-13 699	-26 193
Årsresultat		113 302	145 713
Disponering			
Overført til annen egenkapital	8	113 302	145 713
Sum disponering		113 302	145 713



NORDR NORGE AS

BALANSE

BankID Signing
Andreas Martinussen
2023-04-24

BankID Signing
Pål Magnus Aglen
2023-04-24

BankID Signing
Nils Lukas Tøfterå
2023-04-26

EIENDELER

(Beløp i kr. 1.000)

ANLEGGSMIDLER	Note	31.12.2022	31.12.2021
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	59 994	46 295
Sum immaterielle eiendeler		59 994	46 295
Varige driftsmidler			
Kontormaskiner, inventar og immaterielle eiendeler	5	5 172	10 386
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	3 524	4 295
Sum varige driftsmidler		8 696	14 680
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	9	2 026 580	1 248 266
Investeringer i tilknyttet/felleskontrollert selskap	10	436 030	531 247
Andre langsiktige fordringer	4	17 809	11 455
Sum finansielle anleggsmidler		2 480 418	1 790 967
SUM ANLEGGSMIDLER		2 549 108	1 851 943
OMLØPSMIDLER			
Beholdning egen regi			
Næringsprosjekter	11	6 341	720
Utviklingseiendommer	11	178 609	214 215
Sum beholdning egen regi		184 951	214 935
Fordringer			
Kundefordringer	12	10 622	6 756
Fordringer konsern	13	900 203	1 161 329
Konsernbidrag	6, 7	102 333	103 935
Ansvarlig lån til tilknyttet/felleskontrollert selskap	14	165 899	180 548
Andre kortsiktige fordringer	15	20 703	49 063
Konsernkonto mellomværende		191 606	581 491
Sum fordringer		1 391 366	2 083 123
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	16	4 414	4 219
Sum bankinnskudd og kontanter		4 414	4 219
SUM OMLØPSMIDLER		1 580 731	2 302 277
SUM EIENDELER		4 129 839	4 154 220



NORDR NORGE AS

BALANSE

EGENKAPITAL OG GJELD

(Beløp i kr. 1.000)

EGENKAPITAL	Note	31.12.2022	31.12.2021
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	486 364	373 062
Sum opptjent egenkapital		486 364	373 062
SUM EGENKAPITAL		1 100 150	986 848
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser	4	28 445	31 330
Sum avsetning for forpliktelser		28 445	31 330
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	18, 20	489 694	496 694
Øvrig langsiktig gjeld	20	1 493 814	1 732 319
Sum annen langsiktig gjeld		1 983 508	2 229 013
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	18, 20	472 761	697 363
Leverandørgjeld		4 154	3 610
Gjeld til selskap i samme konsern		57 884	3 527
Skyldig offentlige avgifter		10 711	8 660
Annen kortsiktig gjeld	19	472 226	193 869
Sum kortsiktig gjeld		1 017 736	907 029
SUM GJELD		3 029 689	3 167 372
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 129 839	4 154 220

Oslo, 19.04.2023

Andreas Martinussen
Styrets leder

Nils Lukas Tofterå
Styremedlem

Pål M. Aglen
Daglig leder / Styremedlem

BankID Signing
Andreas Martinussen
2023-04-24BankID Signing
Pål Magnus Aglen
2023-04-24BankID Signing
Nils Lukas Tøfterå
2023-04-26

NORDR NORGE AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

	(Beløp i kr. 1.000)	
	2022	2021
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		
Resultat før skattekostnad	99 604	119 270
Periodens betalte skatter	-	-23 406
Avskrivninger	6 595	6 279
Nedskrivninger	766	10 817
Gevinst(-)/tap(+) ved salg av aksjer		
Endring i beholdningsverdi utviklingsprosjekter	29 984	333 620
Endring i kundefordringer	-3 866	11 092
Endring i leverandørgjeld	544	-1 334
Forskjell mellom kostnadsført pensjon og inn-/utbetalinger i pensjonsordninger	-9 239	-10 608
Endring i andre tidsavgrensede poster	-19 586	-551
NETTO KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER (A)	104 802	445 179
INVESTERINGSAKTIVITETENE		
Innbetaling ved salg av eiendommer		
Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler/immaterielle eiendeler	-611	-9 035
Innbetaling ved salg av varige driftsmidler		
Innbetaling av egenkapital i aksjer i TKS	-	-7 000
Utbetaling av utbytte fra investeringer i datterselskaper og TKS/FKS	-	40 163
Innbetaling ved salg av andre investeringer	-	13 448
Innbetaling ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	25 481	54 735
Utbetaling ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-45 762	-359 800
NETTO KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETENE (B)	-20 892	-267 489
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETENE		
Inn-/utbetaling ved opptak/nedbetalning av annen kortsiktig gjeld		
Inn-/utbetaling ved opptak/nedbetalning av kortsiktig gjeld til kredittinstitusjon	-220 904	697 363
Inn-/utbetaling ved opptak/nedbetalning av langsiktig gjeld til kredittinstitusjon	-176 801	2 186 612
Inn-/utbetaling ved endring av mellomværende med selskap i samme konsern	195 405	-2 673 710
Innbetaling ved endring av andre langsiktige fordringer		
Inn-/utbetaling ved endring ansvarlig lån til FKS/TKS	14 649	23 298
Utbetaling av utbytte	-	-500 000
Inn-/utbetaling av konsernbidrag	103 936	88 107
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)	-83 715	-178 329
SUM NETTO ENDRING I LIKVIDE MIDLER (A+B+C)	195	-640
Likviditetsbeholdning pr. 01.01	4 219	4 859
Likviditetsbeholdning pr. 31.12	4 414	4 219



NORDR NORGE AS

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

BankID Signing
Andreas Martinussen
2023-04-24

BankID Signing
Pål Magnus Aglen
2023-04-24

BankID Signing
Nils Lukas Tofterå
2023-04-26

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 skattemessige resultat. Utsatt skatt er avsetning for fremtidig betalbar skatt, beregnet av midlertidige forskjell 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
Andreas Martinussen
2023-04-24

 BankID Signing
Pål Magnus Aglen
2023-04-24

 BankID Signing
Nils Lukas Tofterå
2023-04-26

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 aktuarmessig 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. SALGSINNETEKTER


Salgsinntekter


Salgsinntekter*

Andre inntekter

Sum

 BankID Signing
Andreas Martinussen
2023-04-24

 BankID Signing
Pål Magnus Aglen
2023-04-24

 BankID Signing
Nils Lukas Tøfterå
2023-04-26

*Salgsinntekter satammer fra salg av tomter.

2. TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE PARTER

Transaksjoner med nærstående parter

	2022	2021
Leie av lokaler fra Norwegian Property ASA	-5 835	-5 566
Salg av administrasjonstjenester til konsern- og tilknyttede/felleskontrollerte selskaper	6 715	5 135
Salg av prosjektledertjenester til konsern- og tilknyttede/felleskontrollerte selskaper	64 252	51 281
Renteinntekter ansvarlig lån til datterselskaper	17 956	2 663
Renteinntekter ansvarlig lån til FKS/TKS	9 675	6 164
Sum	92 762	59 677

3. LØNSKOSTNADER OG REVISJONSHONORAR

Lønnskostnader

	2022	2021
Lønn og feriepenger	76 964	82 086
Arbeidsgiveravgift	12 552	12 623
Pensjonskostnader	6 948	9 307
Andre ytelser	751	3 044
Sum lønnskostnader	97 216	107 060

Antall årsverk per 31.12

58

52

Antall kvinner per 31.12

21

20

Antall menn per 31.12

37

33

Sum antall ansatte per 31.12

58

53

Ytelser til adm.direktør fordeler seg som følger

	2022	2021
Lønn og feriepenger	3 074	2 819
Bonus (utbetalt)	1 080	780
Pensjonsutgifter	541	814
Andre ytelser	23	14
Sum	4 718	4 427

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.

Revisjonshonorarer

	2022	2021
Honorar for ordinær revisjon	339	771
Honorar for annen revisjonsrelatert bistand	498	559
Sum	838	1 330

Alle beløp er inklusive merverdiavgift.



4. PENSJONSKOSTNADER

Selskapet har både innskuddsbaserte og ytelsesbaserte pensjonsplaner.

Selskapet har en innskuddsbasert ordinær pensjonsordning. For lønn mellom 0G og 7,1G innbetales et innskudd på 11 % av lønnen, og for lønn mellom 7,1G og 12G innbetales 11 %. For medarbeidere eldre enn 63 år og som jobbet i 31. desember 2012 foreligger det en ytelsesbasert ordning. Opptjeningstiden for den ytelsesbaserte pensjon minimum 30 år, og sammen med folketrygden gir alderspensjonen cirka 60 % av sluttlønn i pensjon. 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.

BankID Signing
Andreas Martinussen
2023-04-24

BankID Signing
Pål Magnus Aglen
2023-04-24

BankID Signing
Nils Lukas Tofterå
2023-04-26

Pensjonskostnader	2022	2021
Pensjonskostnader	2 406	4 339
Innbetalinger innskuddsbasert ordning	4 542	4 968
Sum pensjonskostnader	6 948	9 307
Oppført i balansen	31/12/22	31/12/21
Pensjonsmidler	17 809	13 640
Pensjonsforpliktelser (nåverdi)	28 445	44 969
Balansført netto forpliktelser	10 636	31 330
Økonomiske forutsetninger	31/12/22	31/12/21
Avkastning på pensjonsmidler	5,90%	0,00%
Diskonteringsrente	3,20%	1,50%
Årlig lønnsvekst	4,25%	2,50%
Årlig G-regulering	0,00%	2,25%
Årlig reg. av pensjoner under utbetaling	1,70%	0,00%

5. VARIGE DRIFTSMIDLER

	Imm. Eiendel.	Dr.midler	Sum
Anskaffelseskost per 01.01	21 581	12 961	34 542
Tilgang i 2022	-	611	611
Avgang i 2022	-	-	-
Anskaffelseskost per 31.12	21 581	13 572	35 153
Akkumulerte ordinære avskrivninger	20 154	6 303	26 457
Bokført verdi per 31.12	1 427	7 269	8 696
Årets ordinære avskrivninger	4 031	2 564	6 595
Levetid	5-7 år	3-10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

6. FINANSINNTEKTER/ FINANSKOSTNADER

Finansinntekter	2022	2021
Mottatt utbytte fra datterselskaper/tilknyttede selskaper	164 024	216 712
Mottatt konsernbidrag	102 333	100 600
Gevinst ved salg av aksjer	11 051	48 322
Renteinntekt konsernkonto	762	0
Renteinntekt fra lån til konsernselskaper	17 956	2 663
Renteinntekter fra tilknyttede/felleskontrollerte selskaper	24 894	6 164
Andre renteinntekter	221	366
Annen finansinntekt	1 097	4
Sum finansinntekter	322 339	374 832
Finanskostnader	2022	2021
Rentekostnad konsernkonto	463	5 811
Annen rentekostnad	93 810	0
Tap ved salg/nedskrivning av aksjer	5 371	10 728
Andre rentekostnader og periodiserte renter	36 797	108 294
Sum finanskostnader	136 440	124 833



7. SKATT

	2022	2021
Årets skattekostnad		
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-	-
Endring i utsatt skattefordel	-13 699	-25 802
Endring i betalbar skatt fra tidligere år		205
Andre korrigeringer		-596
Skattekostnad ordinært resultat	-13 699	-26 193
Skattepliktig inntekt	2022	2021
Ordinært resultat før skatt	99 604	119 520
Permanente forskjeller	-161 872	-247 581
Endring i midlertidige forskjeller	36 289	-18 516
Mottatt konsernbidrag	-	3 086
Avskåret rentefradrag	-	88 467
Skattepliktig inntekt	-25 979	-55 024
Betalbar skatt i balansen	2022	2021
Betalbar skatt på årets resultat	-22 513	-8 987
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	22 513	22 866
Skyldig ilignet skatt fra tidligere år	-	-13 879
Sum betalbar skatt i balansen	-	-
Beregning av effektiv skattesats	2022	2021
Resultat før skatt	99 604	119 520
Beregnet skatt av resultat før skatt	21 913	26 294
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-35 612	-54 468
Andre forskjeller	-	1 981
Sum	-13 699	-26 193
Effektiv skattesats	-13,8%	-21,9%

BankID Signing
Andreas Martinussen
2023-04-24

BankID Signing
Pål Magnus Aglen
2023-04-24

BankID Signing
Nils Lukas Tøfterå
2023-04-26

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	-20 071	-15 928	4 143
Varebeholdning	2 389	30 388	27 999
Gevinst – og tapskonto	29 133	36 416	7 283
Avsetninger mv	-2 000	-2 250	-250
Pensjonspremie/- forpliktelse	-28 445	-31 330	-2 885
Sum	-18 994	17 296	36 290
Akkumulert fremførbart underskudd	-81 002	-55 024	25 978
Avskåret rentefradrag	-172 703	-172 703	-
Grunnlag for utsatt skattefordel	-272 699	-210 430	62 268
Utsatt skattefordel (22 %)	-59 994	-46 295	13 699

8. EGENKAPITAL

	Aksje- kapital	Over- kurs	Annen innskutt EK	Annen egenkap.	Sum
Egenkapital 01.01	4 646	408 140	201 000	373 061	986 847
Årsresultat				113 302	113 302
Konsernbidrag					0
Egenkapital 31.12	4 646	408 140	201 000	486 364	1 100 150



9. INVESTERINGER I DATTERSELSKAPER

Nordr Norge AS har eierandeler i følgende datterselskaper og felleskontrollerte/tilknyttede selskaper (alle selskaper er bokført i norske kroner) per 31.12.22:

BankID Signing
Andreas Martinussen
2023-04-24

BankID Signing
Pål Magnus Aglen
2023-04-24

BankID Signing
Nils Lukas Tofterå
2023-04-26

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	1 002	100%	100%
Grønvoll Allé 18 AS	Bærum	30 000	2	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 B5 Newco AS	Trondheim	307 700 000	0,000289	100%	100%
Lunheim Utbyggingsselskap AS	Tromsø	1 000	1 000	100%	100%
Løkkeberg Eiend.utv AS	Fredrikstad	10 000	10	100%	100%
Moerveien 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%
Nordr Norge Startup 5 AS	Bærum	30	1 000	100%	100%
Nordr Næring AS	Bærum	100	300	100%	100%
Sidebygget Barnehage AS	Bærum	3 000	10	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%
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:

Selskap	Region	Egenkap.	Årsr	
		31/12/2022		
Gamleveien Lura AS	Storby Stavanger	2 603		
Grønvollkvartalet AS	Storby Oslo	266 933	-8 840	555 103
Grønvoll Allé 18 AS	Storby Oslo	11 588	354	17 125
Hemmingstad Gård Utvikling AS	Storby Stavanger	13 793	1 237	23 781
Haakon VII's gate 11 C AS	Storby Trondheim	540	-852	32 259
Haakon VII's gate 13 C AS	Storby Trondheim	1 954	776	76 819
Klipra Utbygging AS	Storby Trondheim	8 157	-964	6 657
Lilleby B5 Newco AS	Storby Trondheim	108 773	-362	129 219
Lunheim Utbyggingsselskap AS	Storby Trondheim	3 490	-257	23 536
Løkkeberg Eiend.utv AS	Storby Oslo	563	-22	1 531
Mørveien Wood AS	Storby Oslo	24 409	-248	32 017
Mølleneset AS	Storby Bergen	90 452	38 272	102 410
Nedre Skøyen Vei Newco AS	Storby Oslo	384 028	-1 031	581 730
Nordbyjordet Panorama AS	Storby Oslo	7 980	-50	-
Nordbyeien 74 AS	Storby Oslo	11 216	88	11 142
Nordr Bay AS	Storby Oslo	23	-1	30
Nordr Bolig AS	Storby Oslo	46 294	-354	1 000
Nordr Norge Startup 5 AS	Storby Oslo	-11	-41	30
Nordr Næring AS	Storby Oslo	-6	-40	64
Sidebygget Barnehage AS	Storby Oslo	304	-86	30
Sidebygget Næring AS	Storby Oslo	950	-474	35 030
Sidebygget Varmesentral AS	Storby Oslo	199	137	30
Ski Boligutvikling AS	Storby Oslo	15 925	-30	-186
Sorgenfri Utbyggingsselskap AS	Storby Trondheim	1 260	-6 706	17 646
Startbo AS	Storby Trondheim	16	-25	86
Stav Panorama AS	Storby Oslo	6 012	-3	-
Steinan Nedre Utbygging AS	Storby Trondheim	17 744	10 073	17 623
Steinan Nedre Newco AS	Storby Trondheim	59 368	5 160	47 617
Storetveithagen Bolig AS	Storby Bergen	114	-317	34 015
Sølyst AS	Storby Oslo	11	-14	30
Tunveien Rekkehus AS	Storby Oslo	1 109	-289	38
Vassøy Utvikling AS	Storby Stavanger	375	-226	1 622
Vesterelva Eiendom AS	Storby Oslo	354	-464	1 160
Østraadt Havn AS	Storby Stavanger	5 351	887	250 346
Ås Heim AS	Storby Oslo	1 877	-184	26 549
Sum datterselskaper		1 093 748	34 919	2 026 580

BankID Signing
Andreas Martinussen
2023-04-24

BankID Signing
Pål Magnus Aglen
2023-04-24

BankID Signing
Nils Lukas Tøfterå
2023-04-26



10. INVESTERINGER I TILKNYTTETE / FELLESKONTROLLERTE SELSKAPER

Tilknyttede/ felleskontrollerte selskaper:

Navn	Sted	Eie	
Borgen Utvikling Bolig AS	Asker		
Bruelandsbyen AS	Sandnes		
D1a Utvikling AS	Oslo	50,0%	50,0%
Homeberg Utbyggingsselskap AS	Trondheim	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%
Lilleby Eiendom AS	Trondheim	50,0%	50,0%
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%
Oslo Logistikkpark Gardermoen AS	Oslo	33,3%	33,3%
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%
Ringeriksveien 2012 AS	Bærum	49,0%	49,0%
Sinsenveien Utvikling AS	Oslo	50,0%	50,0%
Sjetnan Nedre AS	Trondheim	50,0%	50,0%
Solhøgda Eiendom AS	Lillehammer	40,0%	40,0%
Strandveitstikten 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
Andreas Martinussen
2023-04-24

BankID Signing
Pål Magnus Aglen
2023-04-24

BankID Signing
Nils Lukas Tøfterå
2023-04-26



10. INVESTERINGER I TILKNYTTETE / FELLESKONTROLLERTE SELSKAPER FORTSETTER

Tilknyttede/ felleskontrollerte selskaper - fortsettelse:

Selskap	Antall aksjer	Pålydende (i kroner)	Andel EK		2022-04-24	2021-04-24
			31.12.2022	årsre:		
Borgen Utvikling Bolig AS	50	1 800	297	-	-	20
Bruelandsbyen AS	50	1 000	-179	-58	-	55
D1a Utvikling AS	50	1 100	2 046	3 234	-	1 118
Horneberg Utbyggingsselskap AS	500	1 000	354	-12	-	500
Holtekjæråsen AS	100	1 000	-1 485	-7	-	-
Jembaneveien 30 AS	500	100	420	-61	-	60
Jutvika Utbygging AS	50	2 000	12 259	-234,5	-	12 014
Kjeller Stor Gård AS	50	1 000	-405	-20	-	-
Kvartal 33 AS	100	16 000	3 251	-443	-	469
Lerum Brygge AS	80 000	1	36 022	9 747	-	18 400
Lilleby Eiendom AS	153 850 000	0,003061	152 327	27 549	-	121 989
Lurahammaren Bolig AS	500	30	2 759	-627	-	20
Lørenvangen Utvikling AS	750	112	105 347	12 744	-	68 960
M17 Utvikling AS	250	1 020	170 559	94 573	-	28 880
Nye Straume Sjøfront AS	20	500	28 196	-1 257	-	10
Nærbyen Boligsalg AS	50	3 470	1 060	-80	-	-
Oslo Logistikkpark Gardermoen AS	100 000	4	90 602	9 629	-	79 434
Portalen Boliger AS	50	3 000	525	-6	-	500
Raubekkgata 13 AS	50	300	-2 638	1 375	-	15
Raubekkgata Eiendom AS	50	300	382	-152	-	15
Ranheim Utvikling AS	1 000	200	38 740	-131	-	57 021
Sinsenveien Utvikling AS	15 000	1	-5 130	-4 596	-	25
Sjetnan Nedre AS	50	1 100	488	-110	-	488
Solhøgda Eiendom AS	40	1 000	542	3 994	-	44
Stokkes Hage Utbygging AS	500	1 000	447	-97	-	505
Strandveiuksikten AS	500	1 000	15 492	-429	-	22 199
Straumehagen Eiendomsutv. AS	334	1 000	364	26	-	-151
Svankevigå AS	5	10 000	-4 806	-409	-	5 470
Straumesundet Bolig AS	100	150	661	-109	-	2 896
Tromsø Bygg AS	496 547	1	384	-21	-	-
Ulset Utvikling AS	500	100	5 734	-100	-	15 000
Veifor AS	500	100	973	145	-	60
VeiTre AS	53	2 127	82	688	-	0
Åkebergmosen Utvikling AS	30	1 000	11	-1	-	13
Alesund Panorama AS	100	1 150	2 925	-7 842	-	-
Sum tilknyttede/ felleskontrollerte			658 603	146 905		436 030

11. BOLIGPROSJEKTER / UTVIKLINGSEIENDOMMER/VAREBEHOLDNING

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

Prosjekter per 31.12.21	Utvikling			Utvikling	Totalt
	Bolig	Finans	Bolig	Næring	
Storby Bergen	18 978		3 365	0	22 344
Storby Oslo	122 233		7 915	720	130 869
Storby Trondheim	52 408		9 314	0	61 723
Sum	193 620		20 595	720	214 935

12. KUNDEFORDRINGER

Kundefordringer	2022	2021
Pålydende	10 622	6 756
Avsetning til tap på krav	0	0
Sum	10 622	6 756



13. FORDRING KONSERNSELSKAP

Fordring konsern

Auris Næringsbygg AS		
Grenseveien 97 Næring AS		
Grønvoll Alle 18 AS		
Lilleby B5 Newco AS	-	58 354
Lunheim Utbyggingsselskap AS	-	13
Nedre Skøyen Vei Newco AS	-	291 439
Nordbyjordet Panorama AS	-	108
Nordr AS	-	58
Nordr Bolig AS	352 087	299 603
Nordr Norge Startup 5 AS	21	-
Ås Heim AS	64 547	52 300
Sidebygget Barnehage AS	49 753	34 727
Sidebygget Næring AS	206 677	139 031
Sidebygget Varmesentral AS	5 781	4 027
Sorgenfri Utbyggingsselskap AS	61 177	153 982
Steinan Nedre Newco AS	17 586	18 371
Steinan Nedre Utbygging AS	-	100 783
Storetveithagen Bolig AS	56 866	-
Sølyst AS	6	6
Østraadt Havn AS	16 080	-
Åsheim Newco AS	-	9 186
Kundefordring konsernselskaper	533	786
Sum	900 203	1 161 329

BankID Signing
Andreas Martinussen
2023-04-24

BankID Signing
Pål Magnus Aglen
2023-04-24

BankID Signing
Nils Lukas Tøfterå
2023-04-26

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	2022	2021
Fordringer tilknyttede/ felleskontrollerte selskaper	42	235
Andre fordringer	20 661	35 094
Sum	20 703	35 330

16. LIKVIDE MIDLER/SKATTETREKSMIDLER

Selskapet har per 31.12.2022 TNOK 3 315 innestående på skattetrekkskonto som dekker skyldig forskuddstrekk per denne dato. Per 31.12.2021 hadde selskapet TNOK 3 076 innestående på skattetrekkskonto.

Selskapet har også TNOK 1 097 per 31.12.2022 på sperret konto som sikkerhet for finansiering av ulike eiendomsprosjekter (TNOK 1 000 per 31.12.2021).

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. 31.12.2022 gjeld til kredittinstitusjoner på tNOK 962 455.

Balansført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for gjelden pr. 31.12.2022 er tNOK 184 951. Bokført beløp inkluderer også bygge- og utviklingskostnader.





19. ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld

Påløpte kostnader		
Avsetning for forpliktelser ¹⁾	2 500	17 357
Feriepenger	6 644	6 890
Utsatt betaling tomter/aksjer	432 117	103 763
Annen kortsiktig gjeld	30 965	65 080
Sum annen kortsiktig gjeld	472 226	193 869

 BankID Signing
Andreas Martinussen
2023-04-24

 BankID Signing
Pål Magnus Aglen
2023-04-24

 BankID Signing
Nils Lukas Tofterå
2023-04-26

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 per dags dato for avleggelse av årsregnskapet vurderer styret at det ikke er vesentlige forhold etter balansedagen som påvirker avleggelsen av regnskapet for 2022 og at forutsetningen om fortsatt drift kan legges til grunn. Styret følger utviklingen nøye og vurderer løpende tiltak dersom slike blir nødvendige.

Oslo, 19.04.2023

Andreas Martinussen
Styrets leder

Nils Lukas Tofterå
Styremedlem

Pål M. Aglen
Daglig leder / Styremedlem



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 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 2022, 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 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, 20. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Fraurud
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Fraurud, Thomas Haug	BANKID	2023-04-20 17:47

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.