



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

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

### Konsern

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

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Kristin S. Tronaas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	27.03.2025

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 26.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	27 253 865	54 491 707
Annen driftsinntekt		1 275 066	1 168 327
<b>Sum inntekter</b>	2	<b>28 528 931</b>	<b>55 660 034</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		21 656 457	51 857 498
Annen driftskostnad	3, 4	1 327 955	1 811 965
<b>Sum kostnader</b>		<b>22 984 412</b>	<b>53 669 463</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 544 519</b>	<b>1 990 571</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	4	794 454	5 317 078
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>794 454</b>	<b>5 317 078</b>
Annen rentekostnad		57 016	2 943
Annen finanskostnad		1 967 610	2 794 911
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 024 626</b>	<b>2 797 854</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 230 171</b>	<b>2 519 223</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>4 314 348</b>	<b>4 509 794</b>
Skattekostnad på resultat	5	949 156	992 155
<b>Årsresultat</b>		<b>3 365 192</b>	<b>3 517 639</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>3 365 192</b>	<b>3 517 639</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 365 192</b>	<b>3 517 639</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		11 000 000	
Overført fra annen egenkapital		-7 634 808	3 517 639
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	6	<b>3 365 192</b>	<b>3 517 639</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	12 092 206	13 041 362
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>12 092 206</b>	<b>13 041 362</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer	7	6 879 107	708 811
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>6 879 107</b>	<b>708 811</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>18 971 313</b>	<b>13 750 173</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	8, 9, 8, 9	<b>34 107 560</b>	<b>64 930 000</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 708 565	4 983 199
Andre kortsiktige fordringer		1 669 148	
Konsernfordringer	4, 10	11 672 441	15 124 222
<b>Sum fordringer</b>		<b>15 050 153</b>	<b>20 107 421</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		285 071	43 392
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>285 071</b>	<b>43 392</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>49 442 784</b>	<b>85 080 813</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>68 414 097</b>	<b>98 830 986</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital




## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Aksjekapital	11	1 000 000	1 000 000
Overkurs	6		
Annen innskutt egenkapital	6	30 000 000	30 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>31 000 000</b>	<b>31 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		11 176 452	18 811 261
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	6	<b>11 176 452</b>	<b>18 811 261</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>42 176 452</b>	<b>49 811 261</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	11 003 265	34 857 701
Leverandørgjeld		14 654	1 585 516
Betalbar skatt	5		
Utbytte		11 000 000	
Kortsiktig konserngjeld	4, 10		
Annen kortsiktig gjeld	12	4 219 726	12 576 509
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>26 237 645</b>	<b>49 019 726</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>26 237 645</b>	<b>49 019 726</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>68 414 097</b>	<b>98 830 986</b>



 BankID Signing  
Roar Nåvik  
2025-03-27

 BankID Signing  
Kristin S. Tronaas  
2025-03-27

# Årsregnskap

## 2024

### Nordr Bolig AS

Org.nr.: 994 529 676



## Nordr Bolig AS

### Årsberetning for 2024



#### **Virksomhetens art og hvor den drives**

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

#### **Prosjektrelatert informasjon**

Selskapet har i 2024 ikke hatt prosjekter i produksjon.

For ferdigstilte prosjekter er det ved regnskapsårets slutt 4 usolgte enheter. Det er i 2024 solgt 2 enheter som skal overleveres i 2025. Disse 6 enhetene har vært utleid gjennom hele året.

#### **Økonomi**

I 2024 (2023) ble selskapets omsetning 28,5 (55,7) millioner kroner, og selskapet fikk et resultat før skattekostnad på 4,3 (4,5) millioner kroner. Selskapets driftsresultat ble 5,5 (2,0) millioner kroner. Resultatendringen skyldes svingninger i prosjektporteføljen.

Samlet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i selskapet var 20,6 millioner kroner (36,1), og fra finansieringsaktiviteter -20,4 millioner kroner (-36,06). Nedgangen i kontantstrømmen fra operasjonelle aktiviteter skyldes nedgang i produksjon og salg av boliger.

#### **Redegjørelse om fortsatt drift**

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

#### **Redegjørelse om likestilling og arbeidsmiljø**

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

#### **Forhold som kan påvirke det ytre miljø**

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

#### **Åpenhetsloven**

Det er utarbeidet en samlet redegjørelse for Nordr-konsernet. Redegjørelsen inngår i konsernregnskapet til Nordr Holding AS som publiseres på [www.nordr.com](http://www.nordr.com).

#### **Redegjørelse om årsregnskapet**

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



## **Redegjørelse om den fremtidige utviklingen**

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

## **Forskning og utvikling**

Selskapet har ikke arbeidet med særskilte forsknings- og utviklingsarbeider.

## **Finansiell risiko**

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

## **Markedsrisiko**

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

## **Kredittrisiko**

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

## **Likviditetsrisiko**

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

## **Styreansvarsforsikring**

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

## **Hendelser etter balansedagen**

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

Fornebu, 27.03.2025  
Styret i Nordr Bolig AS

---

Kristin S. Tronaas  
styreleder

---

Roar Nåvik  
styremedlem



## Nordr Bolig AS

### Resultatregnskap

	Note	2024	2023
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Salgsinntekt	2	27 253 865	54 491 707
Annen driftsinntekt		1 275 066	1 168 327
Sum driftsinntekter	2	<u>28 528 931</u>	<u>55 660 034</u>
Varekostnad		21 656 457	51 857 498
Annen driftskostnad	3, 4	1 327 955	1 811 965
Sum driftskostnader		<u>22 984 412</u>	<u>53 669 463</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b><u>5 544 519</u></b>	<b><u>1 990 571</u></b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	4	794 454	5 317 078
Annen rentekostnad		57 016	2 943
Annen finanskostnad		1 967 610	2 794 911
Resultat av finansposter		<u>-1 230 171</u>	<u>2 519 223</u>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b><u>4 314 348</u></b>	<b><u>4 509 794</u></b>
Skattekostnad på resultat	5	949 156	992 155
<b>Årsresultat</b>		<b><u>3 365 192</u></b>	<b><u>3 517 639</u></b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til utbytte		11 000 000	0
Overført fra annen egenkapital		7 634 808	-3 517 639
<b>Sum overføringer</b>	6	<b><u>3 365 192</u></b>	<b><u>3 517 639</u></b>



BankID Signing  
Roar Nævik  
2025-03-27

BankID Signing  
Kristin S. Tronaas  
2025-03-27

## Nordr Bolig AS

### Balanse

	Note	2024	2023
<b>Eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	12 092 206	13 041 362
Sum immaterielle eiendeler		<u>12 092 206</u>	<u>13 041 362</u>
Andre langsiktige fordringer	7	6 879 107	708 811
Sum finansielle anleggsmidler		<u>6 879 107</u>	<u>708 811</u>
Sum anleggsmidler		<u>18 971 313</u>	<u>13 750 173</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
Ferdigstilte enheter	8, 9	34 107 560	64 930 000
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 708 565	4 983 199
Andre kortsiktige fordringer		1 669 148	0
Konsernkonto mellomværende	4, 10	11 672 441	15 124 222
Sum fordringer		<u>15 050 153</u>	<u>20 107 421</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		285 071	43 392
Sum omløpsmidler		<u>49 442 784</u>	<u>85 080 813</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<b><u>68 414 097</u></b>	<b><u>98 830 986</u></b>



## Nordr Bolig AS

### Balanse

	Note	2024	2023
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	11	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	6	30 000 000	30 000 000
Sum innskutt egenkapital		<u>31 000 000</u>	<u>31 000 000</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		<u>11 176 452</u>	<u>18 811 261</u>
Sum opptjent egenkapital	6	<u>11 176 452</u>	<u>18 811 261</u>
Sum egenkapital		<u>42 176 452</u>	<u>49 811 261</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	11 003 265	34 857 701
Leverandørgjeld		14 654	1 585 516
Utbytte		11 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld	12	4 219 726	12 576 509
Sum kortsiktig gjeld		<u>26 237 645</u>	<u>49 019 726</u>
Sum gjeld		<u>26 237 645</u>	<u>49 019 726</u>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b><u>68 414 097</u></b>	<b><u>98 830 986</u></b>

Fornebu, 27.03.2025  
Styret i Nordr Bolig AS

Kristin S. Tronaas  
styreleder

Roar Nåvik  
styremedlem



## Nordr Bolig AS

### Kontantstrømpoppstilling



	2024	2023
<b>KONTANTSTRØMFRAOPERASJONELLE AKTIVITETER</b>		
Resultat før skattekostnad	4 314 348	4 509 794
Periodens betalt skatt	0	0
Endring i beholdningsverdi utviklingsprosjekter	30 822 440	14 826 505
Innbetalinger fra kundefordringer	3 274 634	29 318 184
Endringer i leverandørgjeld	-1 570 862	-8 218 159
Endringer i andre tidsavgrensede poster	-16 196 227	-4 336 795
<b>(A) NETTOKONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>	<b>20 644 333</b>	<b>36 099 529</b>
<b>INVESTERINGSAKTIVITETER</b>		
<b>(B) NETTO KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>		
Inn-/utbetaling ved opptak/nedbetalning av annen kortsiktig gjeld	0	0
Inn-/utbetaling av kortsiktig gjeld til kredittinstitusjon	-23 854 436	-32 195 355
Inn-/utbetaling mellomværende med selskap i samme konsern	0	-352 087 283
Inn-/utbetaling mellomværende i konsernkonto	3 451 781	413 326 258
Inn-/utbetaling av konsernbidrag	0	-65 102 706
<b>(C) NETTO KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>	<b>-20 402 654</b>	<b>-36 059 085</b>
<b>SUM NETTO ENDRING I LIKVIDE MIDLER (A+B+C)</b>	<b>241 679</b>	<b>40 444</b>
Likviditetsbeholdning per 01.01.	43 392	2 948
Likviditetsbeholdning per 31.12.	285 071	43 392



## Nordr Bolig AS

### Noter til årsregnskapet for 2024



#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

#### Inntektsføring/beholdningsføring

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

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

#### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

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

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

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

#### Skatt

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

#### Kontantstrøm

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



## Nordr Bolig AS

### Noter til årsregnskapet for 2024



#### Note 2 - Salgsinntekter per region

Selskapet har i 2024 kun hatt inntekter i Stavanger kommune. Inntekter salg av leiligheter og utleie fordeler seg på følgende regioner:

Region	2024	2023
Stavanger	28 528 931	55 660 034
<b>Sum</b>	<b>28 528 931</b>	<b>55 660 034</b>

#### Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, mv.

Det er ingen ansatte i selskapet. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styrets medlemmer.

#### Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

#### Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2024 utgjør kr. 43 750. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr. 193 688. Alle beløp er inkl. mva.

#### Note 4 Transaksjoner og mellomværende nærstående

Transaksjoner med nærstående parter	2024	2023
Renter på mellomværende med konsernselskap	520 021	5 250 066
Kjøp av prosjektledertjenester fra morselskap	0	1 159 375
Kjøp av administrative tjenester fra morselskap	70 000	231 250
<b>Sum</b>	<b>590 021</b>	<b>6 640 691</b>

#### Fordringer på nærstående:

	2024	2023
Konsernkonto mellomværende	11 672 441	15 124 222
<b>Sum</b>	<b>11 672 441</b>	<b>15 124 222</b>

#### Gjeld til nærstående:

	2024	2023
Leverandørgjeld	0	128 558
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>128 558</b>



## Nordr Bolig AS

### Noter til årsregnskapet for 2024



#### Note 5 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	949 156	992 155
Skattekostnad ordinært resultat	949 156	992 155
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	4 314 348	4 509 794
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-3 281 579	-19 858 880
Anvendelse av fremførbart underskudd	-1 032 769	0
Skattepliktig inntekt	0	-15 349 086
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	4 314 348	4 509 794
Beregnet skatt av resultat før skatt	949 157	992 155
Sum	949 157	992 155
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

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

	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>Endring</b>
Varebeholdning	-1 531 275	3 570 685	5 101 960
Avsetninger mv	-3 858 137	-12 241 677	-8 383 540
Sum	-5 389 412	-8 670 992	-3 281 579
Akkumulert fremførbart underskudd	-14 316 318	-15 349 086	-1 032 769
Avskåret rentefradrag	-35 258 841	-35 258 841	0
Grunnlag for utsatt skattefordel	-54 964 571	-59 278 919	-4 314 348
Utsatt skattefordel (22 %)	-12 092 206	-13 041 362	-949 157



## Nordr Bolig AS

### Noter til årsregnskapet for 2024



#### Note 6 - Egenkapital

	Aksje- kapital	Annen innskutt EK	Annen EK	Sum
<b>Egenkapital 1. januar 2024</b>	1 000 000	30 000 000	18 811 261	49 811 261
Årets resultat			3 365 191	3 365 191
Utbytte			-11 000 000	-11 000 000
<b>Egenkapital 31. desember 2024</b>	1 000 000	30 000 000	11 176 452	42 176 452

#### Note 7 Fordringer

Dette gjelder inngåtte avtaler om overføring av justeringsrett for merverdiavgift.

#### Note 8 Usolgte enheter

Beholdningsførte verdier fordeler seg som følger:

	2024	2023
Usolgte ferdigstilte enheter	22 777 560	64 930 000
Solgte, ikke overleverte enheter	11 330 000	0
<b>Sum</b>	<b>34 107 560</b>	<b>64 930 000</b>

#### Note 9 - Gjeld til kredittinstitusjoner og pantstillelser

Selskapet har gjeld til kredittinstitusjon på til sammen kr. 11 003 265.

Som sikkerhet for lånet er det gitt 1. prioritets pant.  
Balansført verdi av pantsatte eiendeler er 34 107 560

#### Note 10 - Konsernkonto

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

Selskapets mellomværende knyttet til konsernkontoordningen per 31.12.2024 er kr 11 672 441 (per 31.12.2023 kr 15 124 222).



## Nordr Bolig AS

### Noter til årsregnskapet for 2024



#### Note 11 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Nordr Bolig AS pr. 31.12 består av:

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

#### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Nordr Norge AS	1 000	100	100

#### Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

I regnskapslinjen "Annen kortsiktig gjeld" inngår avsetninger for avsluttede prosjekter.

#### Note 13 - Konsernregnskap

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

#### Note 14 - Garantier og forskudd fra kunder

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



Til generalforsamlingen i Nordr Bolig AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordr Bolig AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet for 2024, 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 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### 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.

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



#### 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, 27. mars 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Thomas Fraurud  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning - Nordr Bolig AS

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Fraurud, Thomas Haug	BANKID	2025-03-27 21:55

**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.