

Årsredovisning

för

Gallinula Holding Grön AB

556810-4441

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-05-22.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Bernhard Hagen, Styrelseledamot

2023-05-25

Styrelsen för Gallinula Holding Grön AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolagets huvudsakliga verksamhet är att äga och förvalta aktier samt därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Solna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Några väsentliga händelser utöver den ordinarie verksamheten har inte inträffat.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Några väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer det kommande året har inte identifierats.

Tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken

Bolaget bedriver ingen anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Nordr Sverige AB (org.nr 556550-7307) med säte i Solna.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|------|------|------|------|
| Nettoomsättning | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster | -20 | -20 | -20 | 0 |
| Balansomslutning | 100 | 100 | 100 | 100 |
| Soliditet (%) | 100 | 100 | 100 | 100 |

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

| | Aktie- kapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt eget kapital |
|--------------------------------|-------------------|------------------------|-------------------|---------------------|
| Belopp vid årets ingång | 100 000 | 79 | 0 | 100 079 |
| Årets resultat | | | 0 | 0 |
| Belopp vid årets utgång | 100 000 | 79 | 0 | 100 079 |

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|---|-----------|
| balanserad vinst | 79 |
| disponeras så att i ny räkning överföres | 79 |
| | 79 |

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

| | Not | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Nettoomsättning | | 0 | 0 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | | -20 000 | -20 000 |
| | | -20 000 | -20 000 |
| Rörelseresultat | | -20 000 | -20 000 |
| Resultat efter finansiella poster | | -20 000 | -20 000 |
| Bokslutsdispositioner | 2 | 20 000 | 20 000 |
| Resultat före skatt | | 0 | 0 |
| Årets resultat | | 0 | 0 |

| Balansräkning | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andelar i koncernföretag | 3, 4 | 9 800 | 9 800 |
| | | 9 800 | 9 800 |
| Summa anläggningstillgångar | | 9 800 | 9 800 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | | 90 279 | 90 279 |
| | | 90 279 | 90 279 |
| Summa omsättningstillgångar | | 90 279 | 90 279 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 100 079 | 100 079 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | | 100 000 | 100 000 |
| | | 100 000 | 100 000 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | 79 | 79 |
| Årets resultat | | 0 | 0 |
| | | 79 | 79 |
| Summa eget kapital | | 100 079 | 100 079 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 100 079 | 100 079 |

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Värderingsprinciper m m

Kortfristiga fordringar, avsättningar och kortfristiga skulder har värderats till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade.

Aktier i dotterföretag värderas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Koncernuppgifter

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Nordr Sverige AB (org.nr 556550-7307) med säte i Solna.

Den minsta koncern som upprättar koncernårsredovisning där företaget ingår är Nordr Sverige AB org.nr 556550-7307 med säte i Solna.

Den största koncernen där koncernredovisning upprättas är Nordr Holding AS, org.nr 925 173 819.

Det utländska moderföretagets koncernårsredovisning finns att tillgå hos Nordr Holding AS i Norge.

Med stöd av ÅRL 7 kap 2 § angående moderföretag i en mindre koncern behöver ingen koncernredovisning upprättas för denna underkoncern.

Koncerninterna köp och försäljningar

Inga inköp eller försäljningar har skett från koncernföretag.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Bokslutsdispositioner

| | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Erhållna koncernbidrag | 20 000 20 000 | 20 000 20 000 |

Not 3 Andelar i koncernföretag

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|--------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 9 800 | 9 800 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 9 800 | 9 800 |
| Utgående redovisat värde | 9 800 | 9 800 |

Not 4 Specifikation andelar i koncernföretag

| Namn | Kapital- andel | Antal andelar | Bokfört värde |
|----------------------|-------------------|------------------|-----------------------|
| Gallinula Öst ek för | 98% | 980 | 9 800 9 800 |

| | | |
|----------------------|-----------------------|-------------------|
| Gallinula Öst ek för | Org.nr 769617-9188 | Säte Stockholm |
|----------------------|-----------------------|-------------------|

Not 5 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Solna 2023-05-22

Kjell Cederstrand
Kjell Cederstrand
Ordförande

Bernhard Hagen
Bernhard Hagen

Vår revisionsberättelse har lämnats

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Fredrik Kroon
Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Gallinula Holding Grön AB, org.nr 556810-4441

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Gallinula Holding Grön AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Gallinula Holding Grön ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Gallinula Holding Grön AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Gallinula Holding Grön AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Gallinula Holding Grön AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Gallinula Holding Grön AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Fredrik Kroon

Fredrik Kroon

Director

2023-05-22 18:58:54 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

2023060513965

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Nordr Sverige AB
556550-7307

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



Styrelsen och verkställande direktören för Nordr Sverige AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamhetsbeskrivning

Nordr Sverige AB ägs av Nordr AS org.nr 923 038 000, säte Oslo, Norge.

Koncernen är en av Skandinavians största bostadsutvecklare med fokus på att köpa centralt belägen exploaterad mark, för att bygga stora och hållbara bostadsprojekt för breda målgrupper i de Norska och Svenska storstadsregionerna. I detta bidrar Nordr till en övergripande omställning från "brunt" till "grönt" genom sanering av tidigare industrifastigheter som sedan utvecklas till levande bostadsområden med förbättrad vattenkvalitet, ökad biologisk mångfald, sänkt energiförbrukning och förbättrade livsmiljöer.

Genom goda samarbetsprocesser och genomarbetade planförslag uppnår Nordr hög nyttjandegrad och förkortad regleringstid. När projekts sätts på marknaden är bolagets ambition att med stark säljkultur, "state of the art" marknadsföring samt enkel och digitaliserad kundresa, attrahera breda målgrupper och uppnå de högsta priserna för jämförbara produkter.

Nordr bygger uteslutande med totalentreprenader tillsammans med välkända entreprenörer. Eftersom vi är stor aktör på marknaden för bostadsutveckling och har hög beställarkompetens uppnår vi konkurrenskraftiga byggkostnader.

I Sverige utvecklar Nordr bostäder i de växande storstadsområdena Stockholm, Göteborg och Malmö/Lund. Bolaget har sitt säte i Stockholm med huvudkontor i Solna och affärsområdeskontor i Malmö och Göteborg.

Markportfölj

Nordrs markportfölj utgör grunden för bolagets framtida värdeskapande. Markportföljen har byggts upp med genomtänkta, väl avvägda transaktioner under lång tid.

Vid utgången av 2022 bestod Nordr Sveriges markportfölj av 11 297 enheter (10 078 netto).

Markportföljen består av en kombination av förvärvade, ägda tomter och köpoptioner. De sistnämnda betyder i praktiken att Nordr erhållit en option om att köpa marken. Vanligtvis betyder optionen att Nordr gör delbetalning i samband med lagakraftvunnen detaljplan och vid byggstart, vilket innebär att optioner utgör en mycket kapitaleffektiv markanskaffningsmodell.

Under året byggstartade 603 Nordr Sverige enheter, som därmed lyfts ut ur markportföljen. Parallellt förvärvade bolaget 1 698 nya byggrätter, samtidigt som 329 enheter utgått och 117 enheter justerats i befintliga projekt, vilket innebär ett nettotillskott om 883 enheter.

Tillgångarna i markportföljen redovisas som exploateringsfastigheter i årsredovisningens balansräkning.

Försäljning

Nordr Sverige sålde 344 bostäder (283 netto) (998 fg år brutto, 924 netto) och ett försäljningsvärde om 1,7 miljarder under räkenskapsåret 2022 (4,9 miljarder fg år).

I Sverige har Nordr infört en egen räntegaranti, som ger bostadsköpare större förutsägbarhet kring de fasta

månadsutgifterna. I korthet betyder räntegarantin att berörda bostadsrättsföreningar får en högsta garanterad räntenivå om 3,25 procent. Överskjutande ränta hanteras av Nordr genom en försäkring, vilket uppskattats av både befintliga och nya kunder i de projekt som omfattas. Berörda bostadsrättsföreningar framgår i not 23.

På kort sikt belastar räntegarantin Nordrs resultat med 27 MSEK. Bedömningen är att på längre sikt bör fortsatt försäljning, som ett resultat av räntegarantin, samt stabilare ränteläge leda till att åtgärden blir nära på kostnadsneutral för bolaget.

Antalet bostäder i produktion uppgick till 1 886 vid årets slut, mot 2 239 motsvarande period fg år. Nordrs andel var 1 740 bostäder. Säljgraden för bostäder i produktion var 78 % vid årets slut.

Utveckling under året

Fortsatt befolkningstillväxt och stark inflyttning till storstäderna utgör en grund för underliggande efterfrågan på nya bostäder. Inledningen av 2022 präglades dessutom av fortsatt låga räntor och begynnande optimism.

När Ryssland invaderade Ukraina 24 februari förbyttes sinnesstämningen snabbt. Förutom oro över kriget och dess effekter följde även materialbrist och leverantörspåslag i konflikternas fotspår, med skenande materialpriser som följd.

Sedan sommaren 2022 har Sverige genomgått en av de snabbaste skiftningarna av ränteläget på länge. Vid utgången av året var Riksbankens styrränta 2,75 procent, mot noll bara ett halvår tidigare. Sett i ett historiskt perspektiv kan sägas att räntenivån därmed åter normaliserats. Men de snabba räntehöjningarna har för hushållen skett parallellt med stigande priser på livsmedel, energi och drivmedel, vilket urholkat deras konsumtionsutrymme.

Från pristoppen i mars bromsade efterfrågan på bostäder upp i hela Sverige och priset i de tre storstadsområdena uppgick till mer än tio procent under året. För nya bostäder, vars marginaler pressats av höga material- och byggkostnader, har det inte varit möjligt att sänka priserna i motsvarande grad, vilket verkat menligt på försäljningen för hela branschen.

Till följd av försenade bygg- och regleringsprocesser hade Nordr Sverige även begränsade möjligheter att tidigarelägga planerade säljstarter för att möta marknaden under årets första kvartal. Ett antal av dessa projekt har senarelagts till 2023, varför antalet sålda enheter var väsentligt lägre 2022 än året dessförinnan.

Väsentliga händelser under året

Under augusti 2022 utsågs Biljana Pehrsson till bolagets VD i Nordr Sverige AB.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

För verksamhetsåret gör Nordr en återhållsam bedömning.

Denna bedömning baseras på följande risker och osäkerhetsfaktorer:

- * Fortsatt hög inflation, som urholkar konsumenternas köpkraft
- * Riksbankens agerande, med förväntade höjningar av styrräntan under våren 2023
- * Elbrist och fortsatt höga elpriser
- * Rysslands invasion av Ukraina och de säkerhetspolitiska och ekonomiska konsekvenserna av densamma
- * Utvecklingen av (höga) byggpriser
- * Utvecklingen av underliggande materialpriser

Sammantaget ser sig 2023 ut som ett svårbedömt och möjligen besvärligt år. Nordr gör dock bedömningen att marknaden kommer att återvända, om än på en lägre nivå, så snart räntorna stabiliserats och konsumenterna börjat känna tilltro till framtiden. Givet gynnsam utveckling kan en sådan förändring börja märkas under Q3 2023, i annat fall skjuts den till Q4 eller inledningen av 2024.

Organisation och anställda

Den svenska koncernen har 125 (114) anställda och redovisar för verksamhetsåret 2022 en omsättning på 2 605 (3 033) Mdr SEK och ett resultat efter skatt på -42 (56) MSEK. Bolaget är organiserat i två geografiska regioner, region Stockholm och region Syd/Väst (de senare lades samman under året efter att ha varit separata regioner en tid). I augusti tillträdde Biljana Pehrsson som VD för Nordr Sverige. Hon ersatte Pål Aglen, som varit tillförordnad sedan Leif Danielsson lämnade bolaget i mars. Under hösten genomfördes en omorganisation med syfte att stärka fokus på projekt, framdrift och kvalitet.

Förändringar i eget kapital

| | Aktie- kapital | Reserv- fond | Annat eget kapital inkl. årets resultat | Totalt | |
|--|-------------------|-----------------|--|-------------------|----------------|
| Koncernen | | | | | |
| Belopp vid årets ingång | 218 000 | 3 864 | 500 942 | 722 806 | |
| Justering av tidigare års eget kapital | | | -875 | -875 | |
| Årets resultat | | | -40 969 | -40 969 | |
| Belopp vid årets utgång | 218 000 | 3 864 | 459 098 | 680 962 | |
| | Aktie- kapital | Reserv- fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
| Moderbolaget | | | | | |
| Belopp vid årets ingång | 218 000 | 2 985 | 192 008 | 508 271 | 921 264 |
| Disposition enligt beslut av årsstämman: | | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | | 508 271 | -508 271 | 0 |
| Årets resultat | | | | -173 396 | -173 396 |
| Belopp vid årets utgång | 218 000 | 2 985 | 700 279 | -173 396 | 747 867 |

Flerårsöversikt (Tkr)

| Koncernen | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|---------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning | 2 605 410 | 3 032 605 | 1 641 034 | 2 010 677 | 2 277 574 |
| Resultat före skatt | -41 948 | 57 505 | 43 274 | 250 180 | 373 156 |
| Balansomslutning | 2 972 337 | 3 295 048 | 3 842 582 | 4 147 860 | 3 415 518 |
| Antal anställda | 125 | 114 | 137 | 129 | 110 |
| Soliditet (%) | 26,67 | 24,94 | 23,87 | 27,10 | 37,10 |

| Moderbolaget | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|---------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning | 1 397 387 | 1 417 513 | 941 484 | 1 254 198 | 1 320 665 |
| Resultat före skatt | -197 493 | 510 720 | -58 457 | -106 836 | 142 414 |
| Balansomslutning | 2 972 337 | 3 810 044 | 3 126 119 | 3 355 580 | 3 453 320 |
| Antal anställda | 125 | 114 | 137 | 129 | 110 |
| Soliditet (%) | 25,2 | 24,2 | 21,2 | 25,9 | 38,1 |

Hållbarhet

Hållbarhet handlar om att ta ansvar för att framtida generationer ska ha samma möjligheter som vi har idag. Som bostadsutvecklare har Nordr en central roll i att bidra till lägre utsläpp.

I Nordr arbetar vi systematiskt med hållbarhet med en ambition att vara en ledande aktör i branschen kopplat till minskade utsläpp av växthusgaser och utvecklingen av ett hållbart samhälle. För Nordr omfattar arbetet för en hållbar utveckling hela spektrat av ESG-teman: miljö, klimatutsläpp, klimatrisk, biologisk mångfald och andra miljöfaktorer. Vi verkar dessutom för ett anständigt arbetsliv, kompetensutveckling, jämställdhet och värnar alla människors rätt till en egen bostad. Under året införde Nordr i Norge alternativa finansieringsformer (konceptet leie-til-eie) och utreder möjligheten att införa alternativa finansieringsformer även i Sverige.

Vi följer även upp våra leverantörer för att säkerställa arbetsmiljö och respekt för mänskliga rättigheter.

Nordr har sedan 2015 förbundit sig att följa de mål som satts i Parisavtalet. Därför har bolaget jämställt hållbarhetsmål med ekonomiska mål och Nordr strävar efter att minska sina utsläpp av växthusgaser med 40 procent före 2025.

Moderbolaget Nordr AS upprättar årligen en mer omfattande hållbarhetsrapport för koncernen där Nordr Sverige ingår.

Finansiell ställning

Koncernens och moderbolagets finansiella ställning är god.

Vid årets slut hade hela Nordr koncernen investerat totalt 4 780 (4 657) Mkr i exploateringsfasigheter. En intern värdering av portföljen för exploateringsfastigheter har gjorts per sista december 2022.

Intäkterna har minskat med 14% och kostnaderna har minskat med 13%. Resultat efter finansiella poster har minskat med 99,4 Mkr.

Likvida medel i koncernen hanteras inom ramen för Nordr koncernens koncenkontosystem hos DnB. Per den sista december 2022 uppgår den svenska koncernens saldo till 9,8 (7,0) Mkr.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------|--------------------|
| balanserad vinst | 700 278 917 |
| årets förlust | -173 396 499 |
| | 526 882 418 |

| | |
|------------------------|--------------------|
| disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | 526 882 418 |
| | 526 882 418 |

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

2023070551358



**Koncernens
Resultaträkning**

Tkr

| | Not | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Nettoomsättning | 2 | 2 605 410 2 605 410 | 3 032 605 3 032 605 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Produktions- och driftkostnader | 2, 3, 4 | -2 414 165 | -2 790 693 |
| Personalkostnader | 5 | -185 271 | -168 777 |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 6 | -3 949 | -3 985 |
| Övriga rörelsekostnader | | -14 445 | -43 587 |
| Summa Rörelsens kostnader | | -2 617 830 | -3 007 042 |
| Rörelseresultat | | -12 420 | 25 563 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | 7 | 75 063 | 31 649 |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar | 8 | -31 009 | 0 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 9 | 266 | 4 779 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -73 848 | -4 486 |
| Summa resultat från finansiella poster | | -29 528 | 31 942 |
| Resultat efter finansiella poster | | -41 948 | 57 505 |
| Resultat före skatt | | -41 948 | 57 505 |
| Skatt på årets resultat | 11 | 979 | -1 113 |
| Årets resultat | | -40 969 | 56 392 |
| Hänförligt till moderföretagets aktieägare | | -40 969 | 56 393 |

Koncernens Balansräkning

Tkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|---|---|---------------|---------------|
| Inventarier, verktyg och installationer | 6 | 22 768 | 23 481 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 22 768 | 23 481 |

Finansiella anläggningstillgångar

| | | | |
|---|--------|----------------|----------------|
| Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | 12, 13 | 425 676 | 314 091 |
| Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag | 14 | 82 658 | 0 |
| Uppskjuten skattefordran | 15 | 11 670 | 10 681 |
| Andra långfristiga fordringar | 16 | 316 546 | 401 368 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 836 550 | 726 140 |
| Summa anläggningstillgångar | | 859 318 | 749 621 |

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Varulager

| | | | |
|--------------------------|----|------------------|------------------|
| Exploateringsfastigheter | 17 | 1 437 751 | 1 545 595 |
| Summa varulager | | 1 437 751 | 1 545 595 |

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|---|----|----------------|----------------|
| Kundfordringar | | 12 401 | 16 779 |
| Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag | | 5 463 | 103 716 |
| Upparbetad ej fakturerad intäkt | 18 | 29 158 | 100 823 |
| Övriga fordringar | 19 | 608 626 | 736 512 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 20 | 63 404 | 34 954 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 719 052 | 992 784 |

Kassa och bank

| | | | |
|------------------------------------|--|------------------|------------------|
| Summa omsättningstillgångar | | 9 896 | 7 048 |
| | | 2 166 699 | 2 545 427 |

SUMMA TILLGÅNGAR 3 026 017 3 295 048

Koncernens Balansräkning

Tkr

| | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|--------|------------------|------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| EGET KAPITAL | | | |
| Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare | | | |
| Aktiekapital | 21 | 218 000 | 218 000 |
| Annat eget kapital inklusive årets resultat | | 462 962 | 504 806 |
| Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare | | 680 962 | 722 806 |
| Summa eget kapital | | 680 962 | 722 806 |
| Avsättningar | | | |
| Övriga avsättningar | 22, 23 | 82 584 | 59 914 |
| Summa avsättningar | | 82 584 | 59 914 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 24 | 676 660 | 1 000 000 |
| Övriga skulder | | 59 778 | 281 551 |
| Summa långfristiga skulder | | 736 438 | 1 281 551 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 700 000 | 170 096 |
| Leverantörsskulder | | 182 710 | 126 802 |
| Skulder till koncernföretag | | 18 155 | 114 183 |
| Skulder till intresseföretag | | 90 | 50 |
| Övriga skulder | 25 | 91 829 | 172 685 |
| Fakturerad men ej upparbetad intäkt | 26 | 338 827 | 473 791 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 27 | 194 422 | 173 170 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 526 033 | 1 230 777 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 3 026 017 | 3 295 048 |

2023070331361



**Koncernens
Kassaflödesanalys**

Tkr

| | Not | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | 28 | -41 958 | 57 506 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m | 29 | -16 068 | 4 569 |
| Betald skatt | | 0 | -7 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | -58 026 | 62 068 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | | |
| Förändring av exploateringsfastigheter | | 57 432 | 622 386 |
| Förändring kundfordringar | | 4 124 | 66 998 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | 296 529 | 147 636 |
| Förändring leverantörsskulder | | 55 908 | -19 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 211 553 | -239 602 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 567 520 | 659 467 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Förändring av långfristiga fordringar | | 21 146 | -330 820 |
| Kapitaltillskott/kapitaluttag intresseföretag | | -36 201 | 0 |
| Förändring långfristig fordran | | 1 | 0 |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -4 183 | -14 464 |
| Investeringar i finansiella anläggningstillgångar | | -322 | 46 962 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -19 559 | -298 322 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Förändring av långfristiga skulder | | -221 773 | 274 718 |
| Upptagna lån | | 0 | 315 |
| Amortering av lån | | 0 | -464 210 |
| Omklassificering till kortfristigt | | -323 340 | -170 096 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -545 113 | -359 273 |
| Årets kassaflöde | | 2 848 | 1 872 |
| Likvida medel vid årets början | | 7 048 | 5 176 |
| Likvida medel vid årets slut | | 9 896 | 7 048 |

**Moderbolagets
Resultaträkning**

Tkr

| | Not | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|---|---------|---------------------------|---------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 397 387 | 1 417 513 |
| Summa rörelsen intäkter m.m. | | 1 397 387 | 1 417 513 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Produktions- och driftkostnader | 2, 3, 4 | -1 508 352 | -1 475 123 |
| Personalkostnader | 5 | -185 271 | -168 759 |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 6 | -3 948 | -3 985 |
| Summa rörelsens kostnader | | -1 697 571 | -1 647 867 |
| Rörelseresultat | | -300 184 | -230 354 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 30 | 187 736 | 529 734 |
| Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | 7 | 3 380 | 117 583 |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar | 8 | -21 009 | 0 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 9 | 6 356 | 6 925 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -73 772 | -772 |
| Summa resultat från finansiella poster | | 102 691 | 653 470 |
| Resultat efter finansiella poster | | -197 493 | 423 116 |
| Koncernbidrag | 31 | 24 806 | 87 603 |
| Resultat före skatt | | -172 687 | 510 719 |
| Skatt på årets resultat | 11 | -709 | -2 448 |
| Årets resultat | | -173 396 | 508 271 |

2023070331363

Moderbolagets Balansräkning

Tkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|---|---|---------------|---------------|
| Inventarier, verktyg och installationer | 6 | 22 768 | 23 481 |
| | | 22 768 | 23 481 |

Finansiella anläggningstillgångar

| | | | |
|---|--------|----------------|----------------|
| Andelar i koncernföretag | 32, 33 | 47 546 | 200 372 |
| Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | 12, 13 | 341 439 | 281 244 |
| Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag | 14 | 82 658 | 0 |
| Uppskjuten skattefordran | 15 | 11 302 | 12 012 |
| Andra långfristiga fordringar | 16 | 29 548 | 0 |
| | | 512 493 | 493 628 |
| Summa anläggningstillgångar | | 535 261 | 517 109 |

Omsättningstillgångar

Varulager m m

| | | | |
|--------------------------|----|----------------|----------------|
| Exploateringsfastigheter | 17 | 487 329 | 400 449 |
| | | 487 329 | 400 449 |

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|---|----|------------------|------------------|
| Kundfordringar | | 8 346 | 12 315 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 1 657 858 | 2 206 909 |
| Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag | | 5 457 | 104 710 |
| Upparbetad ej fakturerad intäkt | 18 | 47 057 | 120 867 |
| Övriga fordringar | 19 | 207 367 | 417 079 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 20 | 22 998 | 30 001 |
| | | 1 949 083 | 2 891 881 |

Kassa och bank

| | | | |
|------------------------------------|--|------------------|------------------|
| | | 664 | 605 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 437 076 | 3 292 935 |

| | | | |
|-------------------------|--|------------------|------------------|
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 2 972 337 | 3 810 044 |
|-------------------------|--|------------------|------------------|

Moderbolagets Balansräkning

Tkr

| | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|--------|------------------|------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | 21 | 218 000 | 218 000 |
| Reservfond | | 2 985 | 2 985 |
| | | 220 985 | 220 985 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst | | 700 279 | 192 008 |
| Årets resultat | | -173 396 | 508 271 |
| | | 526 883 | 700 279 |
| Summa eget kapital | | 747 868 | 921 264 |
| Avsättningar | | | |
| Övriga avsättningar | 22, 23 | 81 866 | 58 310 |
| Summa avsättningar | | 81 866 | 58 310 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 24 | 676 660 | 1 000 000 |
| Övriga skulder | | 16 495 | 195 714 |
| Summa långfristiga skulder | | 693 155 | 1 195 714 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 700 000 | 170 096 |
| Leverantörsskulder | | 158 017 | 108 508 |
| Skulder till koncernföretag | | 270 949 | 986 860 |
| Skulder till intresseföretag | | 2 390 | 2 350 |
| Skatteskulder | | 2 587 | 244 |
| Övriga skulder | 25 | 20 778 | 102 446 |
| Fakturerad men ej upparbetad intäkt | 26 | 133 256 | 135 289 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 27 | 161 471 | 128 963 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 449 448 | 1 634 756 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2 972 337 | 3 810 044 |

Moderbolagets Kassaflödesanalys

Tkr

| | Not | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | 28 | -197 493 | 423 116 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 29 | 77 917 | 31 473 |
| Betald skatt | | -1 218 | -454 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | -120 794 | 454 135 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av exploateringsfastigheter | | -137 292 | -22 533 |
| Förändring av kundfordringar | | 3 969 | 67 356 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | 970 435 | -1 202 006 |
| Förändring av leverantörsskulder | | 49 509 | -9 224 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | -240 398 | 721 226 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 525 429 | 8 954 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -3 236 | -14 464 |
| Investeringar i finansiella anläggningstillgångar | | -182 293 | -92 671 |
| Försäljning av finansiella anläggningstillgångar | | 162 718 | 222 320 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -22 811 | 115 185 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Upptagna lån | | 174 101 | 507 406 |
| Amortering av lån | | 0 | -464 210 |
| Omklassificering till kortfristigt | | -676 660 | -170 096 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -502 559 | -126 900 |
| Årets kassaflöde | | 59 | -2 761 |
| Likvida medel vid årets början | | 605 | 3 366 |
| Likvida medel vid årets slut | | 664 | 605 |

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Moderföretaget och koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper om inte annat framgår nedan.

Koncernredovisning

Koncernbokslutet har upprättats i enlighet med ÅRL 7:1 och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) Koncernredovisningen omfattar moderbolaget och samtliga bolag i vilka moderbolaget har ett bestämmande inflytande i. Konsolideringen baseras på följande huvudprinciper:

- Bolag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt äger aktier som motsvarar mer än 50 procent av rösterna, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande i, konsolideras i sin helhet.
- Bolag som ej utgör dotterbolag och som driver entreprenadprojekt i konsortieliknande former, det vill säga med gemensamt ägande och kontroll samt med avgränsad verksamhet, delas upp i joint ventures och i joint operations.
- Joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden och Joint operations konsolideras enligt klyvningsmetoden.

Dotterföretagen inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. Vanligtvis inträffar detta i samband med tillträde till aktierna. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Koncernens bokslut är upprättade enligt förvärvsmetoden. Förvärvstidpunkt då det bestämmande inflytandet erhöles. Tillgångar och skulder värderas inledningsvis till verkliga värden vid förvärvstidpunkten. I de fall Nordr Sverige koncernen förvärvar markområden genom bolagsförvärv, hänförs eventuell mellanskillnad mellan de förvärvade nettotillgångarna vid förvärvstillfället och anskaffningsvärdet för aktierna till övervärde på exploateringsfastigheter.

Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras som aktier och andelar hos givaren.

Mellanhavanden mellan koncernföretag elimineras i sin helhet.

Intäktsredovisning

Försäljning av varor och tjänster redovisas när väsentliga risker och fördelar övergår från säljare och köpare i enlighet med försäljningsvillkoren. Med utgångspunkt från K3 23:18 tillämpas successiv vinstavräkning för projekt som sålts med totalentreprenadavtal. Ett projekts resultatavräkningsgrad beräknas genom att;

| | | |
|---|---|-------------------------------------|
| Upparbetad projektkostnad _____ | x | Antal sålda lägenheter _____ |
| Projektets prognosticerade totalkostnad | | Totalt antal lägenheter i projektet |

Upparbetad projektkostnad innefattar även anskaffningsvärdet för mark. Fastställd resultatavräkningsgrad används sedan för att beräkna periodens andel av intäkter och kostnader. Upplysningar avseende pågående projekt redovisas i not 18 och not 24.

Koncernuppgifter

Bolaget är helägt dotterbolag till Nordr AS, org. nr 923 038 000, med säte i Oslo, Norge. Det utländska moderföretagets koncernredovisning finns att tillgå hos Nordr AS (org nr 923 038 000) Postboks 1110, Forneburingen, 1307 Fornebu, Norge (<https://nordr.com/no/>)

Av totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0 (0) % av inköpen och 1,8 (4,9) % av försäljningen andra företag inom Nordr AS:s koncern.

Koncernens transaktioner med närstående avser endast gemensamma verksamheter och joint venture.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

| | |
|---|------|
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 år |
| Datorer | 3 år |

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om reversering av tidigare gjord nedskrivning bör göras. I resultaträkningen redovisas nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar i det kostnadsslag där tillgången ursprungligen redovisats.

Låneutgifter

Låneutgifter avseende lånat kapital som kan hänföras till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som det tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljas, räknas in i tillgångens anskaffningsvärde.

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, låneskulder och derivatinstrument. Instrumenten redovisas i balansräkningen när Nordr Sverige AB blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedömer Nordr Sverige AB om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten resultat från intresseföretag respektive resultat från koncernföretag.

Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga. Exempel på indikationer på nedskrivningsbehov är negativa ekonomiska omständigheter eller ogynnsamma ekonomiska omständigheter eller ogynnsamma förändringar av branschvillkor i företag vars aktier Nordr Sverige AB investerat i.

Varulager

Exploateringsfastigheter

Varulagret består av exploateringsfastigheter och avser innehav av råmark och fastigheter för framtida exploatering. I anskaffningsvärdet för fastigheter ingår förvärvskostnader, projekteringskostnader och utvecklingskostnader för ny-, till- eller ombyggnad samt aktiverad ränta. Exploateringsfastigheterna är värderade till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet i enlighet med K3 kap 13 - redovisning av varulager. Minst en gång om året genomförs en individuell värdering för att utröna om det föreligger nedskrivningsbehov för någon av fastigheterna. Värderingen görs objekt för objekt och utgår från de vid varje tillfälle kända förhållanden som råder för enskilda fastigheter och marknader.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Omräkning av poster i utländsk valuta

Fordringar och skulder i utländsk valuta har värderats till balansdagens kurs. Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet medan kursvinster och kursförluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

Leasingavtal

Leasingavtal avseende förhyrning av bilar klassificeras som finansiell leasing. Förhyrda bilar redovisas som anläggningstillgång och skuld i balansräkningen. Minimileaseavgifterna fördelas på ränta och amortering. Tillgångarna skrivs av i takt med den bedömda nyttjandeperioden och räntekostnader och övriga tillkommande kostnader redovisas det räkenskapsår de uppkommer. Leasingavtal avseende bilar löper på fyra år, utan förpliktelser eller rättigheter att förvärva tillgången.

Förhyrning av kontorslokaler klassas som operationell leasing. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Företagets uthyrning av lokaler och bostäder klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt över leasingperioden.

Inkomstskatter

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Fordringar och skulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning. Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatteeffekten i eget kapital.

Avsättningar

Företaget gör en avsättning när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningar för omstrukturering görs när det föreligger en fastställd och utförlig omstruktureringsplan och berörda personer har informerats. Vid försäljning av totalentreprenader lämnar företaget 5 års garanti. Avsättningar för tillkommande kostnader avseende dessa åtaganden görs baserat på historisk information om uppkomna kostnader för att reglera krav enligt garantivillkoren. Vidare gör bolaget en schablonberäknad garantiavsättning för att kompensera för ej kända garantikostnader. Förpliktelser hänförliga till räntegarantin som väntas regleras efter mer än tolv månader nuvärdesberäknas. Den ökning av avsättningen som beror på att tid förflyter redovisas som räntekostnad.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar utgår i form av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro, sjukvård och bonus. Dessa ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Ersättningar efter avslutad anställning

Avgiftsbestämda pensionsplaner är planer för ersättningar efter avslutad anställning enligt vilka fastställda avgifter betalas till en separat juridisk enhet. Nordr Sverige AB har avgiftsbestämda pensionsplaner, vilket innebär att bolaget betalar fastställda avgifter till pensionsinstitut och har ingen legal eller informell förpliktelse att betala ytterligare avgifter finns inte i det fall den juridiska enheten inte har tillräckliga tillgångar för att betala alla ersättningar till de anställda. Avgifter till avgiftsbestämda pensionsplaner kostnadsförs under det räkenskapsår de avser. De pensionsförpliktelser vars värde är beroende av värdet på en kapitalförsäkring, redovisas till kapitalförsäkringens redovisade värde.

Avgiftsbestämda pensionsplaner

Nordr Sverige har avgiftsbestämda pensionsplaner.

Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägning utgår då något företag inom koncernen beslutar att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot sådan ersättning. Om ersättningen inte ger företaget någon framtida ekonomisk fördel redovisas en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att lämna sådan ersättning. Ersättningen värderas till den bästa uppskattningen av den ersättning som skulle krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat före skatt

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Moderbolagets redovisnings- och värderingsprinciper

Samma redovisnings- och värderingsprinciper tillämpas i moderföretaget som i koncernen, förutom i de fall som anges nedan. Likt koncernen består moderbolagets intäkter främst av entreprenadavtal med fast pris

Aktier och andelar i dotterföretag

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de lämnas. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

Eget kapital

Eget kapital delas in i bundet och fritt kapital, i enlighet med årsredovisningslagens indelning.

Likvida medel

Moderföretaget har en utnyttjad kredit på koncernkonto hos koncernens finansbolag. Dessa klassificeras som skuld till koncernbolag i balansräkningen och i kassaflödesanalysen.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar Koncernen och Moderbolaget

Nordr Sverige AB gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet.

De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

Värdering av exploateringsfastigheter

Nordrs exploateringsfastigheter värderas till det lägsta värdet av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärdet.

Bedömningen av nettoförsäljningsvärdet baseras på en rad antaganden som till exempel försäljningspriser, produktionskostnader, markpriser samt möjliga tidpunkter för produktionsstart och/eller försäljning. Nordr följer löpande marknadsutvecklingen och prövar kontinuerligt gjorda antaganden. En förändring i gjorda antaganden kan leda till ytterligare nedskrivningsbehov.

Redovisning av uppskjutna skattefordringar

Vid utgången av räkenskapsåret har skattevärdet av koncernens underskottsavdrag ej redovisats som tillgång. Detta utifrån en försiktig bedömning av koncernens utsikter att inom de närmaste åren generera positivt skattemässigt resultat att nyttja mot upparbetade underskott.

Successiv vinstavräkning

Nord tillämpar successiv vinstavräkning för projekt som sålts med totalentreprenad. För att kunna bedöma den successiva vinstavräkningen krävs att projektintäkter och projektkostnader kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tillförlitligheten bygger bland annat på att Nord:s system för projektstyrning följs och att projektledningen har nödvändiga kunskaper. Bedömningen av projektintäkter och projektkostnader baseras på ett antal uppskattningar och bedömningar som är beroende av projektledningens erfarenheter och kunskaper om projektstyrning, utbildning och tidigare ledning av projekt. Bedömningselementet innebär att det slutliga projektutfallet kan avvika från de bedömningar som görs.

Not 3 Arvode till revisorer Koncernen och Moderbolaget

| | 2022-01-01 | 2021-01-01 |
|---|--------------------|--------------------|
| | -2022-12-31 | -2021-12-31 |
| Ernst & Young AB | | |
| Revisionsuppdrag | 0 | 749 |
| | 0 | 749 |
| Öhrlings Pricewaterhousecoopers AB | | |
| Revisionsuppdrag | 2 023 | 1 760 |
| | 2 023 | 1 760 |

Not 4 Leasingavgifter avseende operationell leasing Koncernen och Moderbolaget

| | 2022-01-01 | 2021-01-01 |
|--|--------------------|--------------------|
| | -2022-12-31 | -2021-12-31 |
| Räkenskapsårets betalda leasingavgifter | 14 704 | 9 898 |
| Förfaller till betalning inom ett år | 5 607 | 9 923 |
| Förfaller till betalning mellan ett och fem år | 31 915 | 6 747 |

I koncernens redovisning utgörs den operationella leasingen i allt väsentligt av hyrda lokaler.

Nordr Sverige AB hyr sina kontorslokaler av Fabege Fastighets AB. Avtalet för huvudkontoret i Solna gäller till och med 2023-12-31.

Nordr Sverige AB flyttar in i sina nya lokaler 2023-11-01 som hyrs av Atrium Ljungberg Hälsingegatan AB. Avtalet för nya huvudkontoret i Stockholm gäller till och med 2028-09-30.

**Not 5 Anställda och personalkostnader
Koncernen och Moderbolaget**

| | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Medelantalet anställda | | |
| Kvinnor | 73 | 61 |
| Män | 52 | 53 |
| | 125 | 114 |
| Löner och andra ersättningar | | |
| Styrelse och verkställande direktör | 2 720 | 2 975 |
| Övriga anställda | 113 219 | 99 578 |
| | 115 939 | 102 553 |
| Sociala kostnader | | |
| Sociala kostnader | 36 408 | 27 304 |
| Pensionskostnader för övriga anställda | 27 504 | 27 097 |
| | 63 912 | 54 401 |
| Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader | 179 851 | 156 954 |

Bolaget har ej lämnat några ersättningar till styrelsen. För verkställande direktörens räkning har 916 (960) tkr betalats i pensionspremier och av ersättning till styrelse och VD utgör 0 (0) tkr bonus till VD.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

| | | |
|--|------|-------|
| Andel kvinnor i styrelsen | 25 % | 0 % |
| Andel män i styrelsen | 75 % | 100 % |
| Andel kvinnor i företagsledningen, inkl VD | 43 % | 50 % |
| Andel män i företagsledningen, inkl VD | 57 % | 50 % |

Avtal om avgångsvederlag

Verkställande direktören har en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader. Vid uppsägning från bolagets sida erhåller verkställande direktören ett avgångsvederlag om 12 månadslöner.

Not 6 Materiella anläggningstillgångar
Koncernen och Moderbolaget
Maskiner och inventarier

| | 2022-01-01 | 2021-01-01 |
|---|---------------|---------------|
| | -2022-12-31 | -2021-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärden | 29 536 | 17 706 |
| Inköp | 3 236 | 14 464 |
| Försäljningar/utrangeringar | -2 583 | -2 635 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 30 188 | 29 536 |
| | | |
| Ingående avskrivningar | -6 055 | -4 705 |
| Försäljningar/utrangeringar | 2 583 | 2 635 |
| Årets avskrivningar | -3 949 | -3 985 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -7 421 | -6 055 |
| | | |
| Utgående redovisat värde | 22 768 | 23 481 |

Not 7 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag
Koncernen

| | 2022-01-01 | 2021-01-01 |
|---|---------------|---------------|
| | -2022-12-31 | -2021-12-31 |
| Andel i intresseföretags och gemensamt styrda företags resultat | 75 653 | 31 649 |
| Nedskrivningar | -590 | 0 |
| | 75 063 | 31 649 |

Moderbolaget

| | 2022-01-01 | 2021-01-01 |
|---|--------------|----------------|
| | -2022-12-31 | -2021-12-31 |
| Utdelningar från intresseföretag och gemensamt styrda företag | 3 970 | 117 583 |
| Nedskrivningar | -590 | 0 |
| | 3 380 | 117 583 |

Not 8 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar
Koncernen

| | 2022-01-01 | 2021-01-01 |
|--|----------------|-------------|
| | -2022-12-31 | -2021-12-31 |
| Orealiserade värdeförändringar på räntederivaten | -21 009 | 0 |
| Nedskrivningar | -10 000 | 0 |
| | -31 009 | 0 |

Moderbolaget

| | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Orealiserade värdeförändringar på räntederivat | -21 009 | 0 |
| | -21 009 | 0 |

**Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter
Koncernen**

| | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ränteintäkter, koncernföretag | 253 | 0 |
| Ränteintäkter, övriga | 13 | 1 444 |
| Ränteintäkter reverser | 0 | 3 335 |
| | 266 | 4 779 |

Moderbolaget

| | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ränteintäkter, koncernföretag | 74 | 0 |
| Ränteintäkter, övriga | 1 072 | 0 |
| Ränteintäkter reverser | 5 210 | 6 925 |
| | 6 356 | 6 925 |

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter
Koncernen**

| | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Aktiverade räntekostnader | 50 412 | 39 373 |
| Omklassifierade räntekostnader som direkta kostnader | 8 307 | 18 632 |
| Räntekostnader, banklån | -60 070 | -58 005 |
| Räntekostnader, övriga | -27 497 | -4 486 |
| Reserv för nedskrivning av finansiella tillgångar | -45 000 | 0 |
| | -73 848 | -4 486 |

Moderbolaget

| | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Aktiverade räntekostnader | 50 412 | 39 373 |
| Omklassifierade räntekostnader som direkta kostnader | 8 307 | 18 632 |
| Räntekostnader, banklån | -60 070 | -58 005 |
| Räntekostnader, övriga | -27 420 | -772 |
| Övriga finansiella kostnader | 0 | 0 |
| Reserv för nedskrivning av finansiella tillgångar | -45 000 | 0 |
| | -73 772 | -772 |

**Not 11 Skatt på årets resultat och uppskjuten skattefordran
Koncernen**

| | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Skatt på årets resultat | | |
| Aktuell skattekostnad | -585 | -2 077 |
| Uppskjuten skatt | 1 565 | 964 |
| Totalt redovisad skatt | 979 | -1 113 |

Avstämning av effektiv skatt

| | 2022-01-01 -2022-12-31 | | 2021-01-01 -2021-12-31 | |
|--|---------------------------|------------|---------------------------|---------------|
| | Procent | Belopp | Procent | Belopp |
| Redovisat resultat före skatt | | -41 949 | | 57 506 |
| Skatt enligt gällande skattesats | 20,6 | 8 641 | 20,6 | -11 846 |
| Ej avdragsgilla kostnader, inkl räntor | | -32 475 | | -15 419 |
| Ej skattepliktig realisationsvinst | | 57 790 | | 3 253 |
| Ej skattepliktiga resultat från intressebolag | | 8 971 | | 22 689 |
| Utnyttjade underskottsavdrag | | | | 210 |
| Ej skattepliktiga intäkter, inkl. räntor | | 11 522 | | |
| Outnyttjade underskottsavdrag | | -53 469 | | |
| Redovisad effektiv skatt | 0,0 | 979 | 1,9 | -1 113 |

Moderbolaget

| | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Skatt på årets resultat | | |
| Aktuell skattekostnad | 0 | 0 |
| Uppskjuten skatt | -709 | -2 448 |
| Totalt redovisad skatt | -709 | -2 448 |

Avstämning av effektiv skatt

| | 2022-01-01 -2022-12-31 | | 2021-01-01 -2021-12-31 | |
|---|---------------------------|-------------|---------------------------|---------------|
| | Procent | Belopp | Procent | Belopp |
| Redovisat resultat före skatt | | -172 687 | | 510 720 |
| Skatt enligt gällande skattesats | 20,6 | 35 574 | 20,6 | -105 208 |
| Ej avdragsgilla kostnader | | -35 692 | | -96 897 |
| Ej skattepliktiga intäkter | | 52 848 | | 217 857 |
| Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt | | -53 439 | | -18 199 |
| Redovisad effektiv skatt | -0,4 | -709 | 0,5 | -2 448 |

**Not 12 Andelar i intresseföretag
Koncernen**

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | 314 091 | 329 404 |
| Inköp | 25 | 50 |
| Försäljning | 0 | 8 |
| Kapitaltillskott | 60 200 | 93 077 |
| Kapitaltillskott, återbetalt | 0 | -3 000 |
| Kapitaluttag | -20 000 | -138 500 |
| Resultatandel i intresseföretag | 71 360 | 31 649 |
| Justering av EK andelar i intressebolag | 0 | 1 403 |
| | 425 676 | 314 091 |

Moderbolaget

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | 281 244 | 194 397 |
| Inköp | 25 | 25 |
| Försäljning | 0 | -170 |
| Kapitaltillskott | 60 200 | 91 877 |
| Återbetalt kapitaltillskott | 0 | -3 000 |
| Nedskrivning | -30 | -1 885 |
| | 341 439 | 281 244 |

Not 13 Specifikation av bolagets innehav av andelar i intresseföretag JV (röstandel 50%) och JO (röstandel <50%)

Koncernen

| Namn | Röstandel | Antal Andelar | Bokfört värde | Eget kapital | Resultat |
|---|-----------|---------------|----------------|--------------|----------|
| Boostad Bostad AB, 559021-1313, Solna | 50% | 250 | 205 090 | 205 090 | 18 282 |
| Convea AB, 556912-4505, Stockholm | 50% | 500 | 7 895 | 7 895 | -85 |
| Fastighetsaktiebolaget Postgården AB, 559016-8885, Stockholm | 50% | 25 000 | 10 894 | 10 894 | -74 |
| Hills Villastad KB, 969715-2826 | 50% | 50 | 73 521 | 73 546 | 24 354 |
| S Trumpet Holding AB, 556994-3581, Stockholm | 50% | 250 | 1 534 | 1 534 | -184 |
| Vinellus Gul (Hills), 556906-5245 | 50% | 50 | 25 | 25 | 0 |
| Nordr Kommersiellt AB, 559181-1392, Stockholm | 50% | 500 | 12 540 | 12 540 | -203 |
| Veianorg AB 559234-3221, Stockholm | 50% | 250 | 61 417 | 61 418 | 27 404 |
| Åkereds Trädgårdar AB, 559279-3268, Stockholm | 50% | 500 | -267 | -467 | -392 |
| Tipton Brown AB, 556615-8159, Stockholm | 33,3% | 125 000 | 0 | 15 000 | 0 |
| NVB Beckomberga KB, 969676-7772, Stockholm | 33,3% | 1 | 0 | 32 | -69 |
| NVB Sköndalsbyggarna Två AB, 556814-3449, Stockholm | 33,3% | 334 | 0 | 23 | 0 |
| NVB Sköndalsbyggarna Två KB, 969715-4442, Stockholm | 33,3% | 3 666 666 | 0 | 3 333 | 3 970 |
| Nya Hovås Moder AB, 556937-1049, Göteborg | 33,3% | 600 | 0 | 1 | -29 |
| Trygg Bostadsrättsmarknad i Sverige, ek för, 769637-1231, Stockholm | 10% | 10 | 10 | 0 | 0 |
| Nobos AB | 50% | 50 | 52 997 | 52 987 | -28 |
| Jerkland Fastighetsutveckling AB, 559021-7237 | 50% | 50 | 20 | 20 | -5 |
| | | | 425 676 | | |

Röstandel är lika stor som kapitalandel i samtliga innehav av andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag.

Moderbolaget

| Namn | Röstandel | Antal Andelar | Bokfört värde | Eget kapital | Resultat |
|--|-----------|---------------|---------------|--------------|----------|
| Boostad Bostad AB, 559021-1313, Solna | 50% | 250 | 175 184 | 205 090 | 18 282 |
| Convea AB, 556912-4505, Stockholm | 50% | 500 | 35 441 | 7 895 | -85 |
| Fastighetsaktiebolaget Postgården AB, 559016-8885, Stockholm | 50% | 25 000 | 11 525 | 10 894 | -74 |
| S Trumpet Holding AB, 556994-3581, Stockholm | 50% | 250 | 25 | 1 534 | -184 |
| Kommersiellt AB, 559181-1392, Stockholm | 50% | 500 | 18 500 | 12 540 | -203 |
| Veianorg AB 559234-3221, Stockholm | 50% | 250 | 31 025 | 61 418 | 27 404 |
| Åkereds Trädgårdar AB | 50% | 500 | 700 | -467 | -392 |
| Nya Hovås Moder AB, 556937-1049, Göteborg | 33,33% | 33 | 24 | 1 | -29 |
| Tipton Brown AB, 556615-8159, Stockholm | 33,33% | 125 000 | 0 | 15 000 | 0 |
| NVB Sköndalsbyggarna Två AB, 556814-3449, Stockholm | 33,33% | 33 | 666 | 23 | 0 |
| NVB Sköndalsbyggarna Två KB, 969715-4442, Stockholm | 33,33% | 33 | 0 | 3 333 | 3 970 |
| NVB Beckomberga KB, 969676-7772, Stockholm | 25% | 25 | 15 288 | 32 | -69 |

Nordr Sverige AB
Org.nr 556550-7307

26 (37)

| | | | | | |
|--|-----|----|----------------|--------|-----|
| Trygg Bostadsrättsmarknad i Sverige, ek för, 769637-1231, Stockholm | 10% | 10 | 10 | 0 | 0 |
| Eskilstorp Fastighets AB, 559270-7383 | 50% | 50 | 53 025 | 52 987 | -28 |
| Jerkland Fastighetsutveckling AB, 559021-7237 | | | 25 | 20 | -5 |
| | | | 341 439 | | |

Röstandel är lika stor som kapitalandel i samtliga innehav av andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag.

Not 14 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag Koncernen

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|---------------|------------|
| Tillkommande fordringar | 82 658 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 82 658 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 82 658 | 0 |

Moderbolaget

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|---------------|------------|
| Tillkommande fordringar | 82 658 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 82 658 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 82 658 | 0 |

Not 15 Uppskjuten skattefordran Koncernen

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Vid årets början | 10 681 | 11 787 |
| Årets förändring hänförlig till garantiavsättning | 988 | -1 106 |
| | 11 670 | 10 681 |

Moderbolaget

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Vid årets början | 12 012 | 14 460 |
| Årets förändring hänförlig till garantiavsättning | -709 | -2 448 |
| | 11 302 | 12 012 |

**Not 16 Andra långfristiga fordringar
Koncernen**

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Derivat | 18 983 | 0 |
| Långfristiga fordringar Övriga, ej räntebärande | 169 530 | 383 633 |
| Långfristiga fordringar Övriga, räntebärande | 128 033 | 17 735 |
| | 316 546 | 401 368 |

Moderbolaget

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---------------|------------|
| Derivat | 18 983 | 0 |
| Långfristiga fordringar Övriga, ej räntebärande | 10 565 | 0 |
| | 29 548 | 0 |

**Not 17 Exploateringsfastigheter
Koncernen**

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Råmark samt exploateringsfastigheter med byggnad | 874 898 | 1 050 025 |
| Visningslägenheter i nyproducerade bostadsrättsföreningar | 33 326 | 5 822 |
| Optionsavgifter | 25 956 | 56 168 |
| Pågående investeringar i exploateringsfastigheter | 410 164 | 380 231 |
| Aktiverad ränta | 93 408 | 53 349 |
| | 1 437 751 | 1 545 595 |

I exploateringsfastigheter ingår utgifter för råmark, optioner avseende förvärv av mark, aktiverade utgifter avseende utveckling av tomter. I de aktiverade utgifterna ingår såväl eget arbete som externa kostnader. Räntor under utvecklingstiden aktiveras från och med tidpunkten då Nordr Sverige AB får rådighet över marken. I posten ingår även färdigställda lägenheter som är till försäljning.

Moderbolaget

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Visningslägenheter i nyproducerade bostadsrättsföreningar | 33 326 | 5 822 |
| Optionsavgifter | 6 296 | 4 708 |
| Pågående investeringar i exploateringsfastigheter | 354 378 | 336 649 |
| Aktiverad ränta | 93 330 | 53 270 |
| | 487 329 | 400 449 |

**Not 18 Balanserade upparbetade ej fakturerade intäkter
Koncernen**

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---------------|----------------|
| Upparbetade intäkter för ej avslutade projekt | 1 201 893 | 1 793 095 |
| Fakturerat för ej avslutade projekt | -1 172 735 | -1 692 272 |
| | 29 158 | 100 823 |

Moderbolaget

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---------------|----------------|
| Upparbetade intäkter för ej avslutade projekt | 826 497 | 1 011 500 |
| Fakturerat för ej avslutade projekt | -779 440 | -890 633 |
| | 47 057 | 120 867 |

**Not 19 Övriga fordringar
Koncernen**

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Ej likvidavräknad lägenhetsförsäljning | 0 | 19 174 |
| Fordringar på nybildade bostadsrättsföreningar under produktion | 597 768 | 298 444 |
| Skattekonto | 3 627 | 14 |
| Momsfordran | 0 | 22 |
| Fordringar avseende fastighetsförsäljningar | 7 216 | 418 849 |
| Övriga poster | 15 | 9 |
| | 608 626 | 736 512 |

Moderbolaget

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Ej likvidavräknad lägenhetsförsäljning | 0 | 19 174 |
| Fordringar på nybildade bostadsrättsföreningar under produktion | 199 367 | 207 736 |
| Skattekonto | 3 569 | 8 |
| Övriga poster | 4 431 | 190 160 |
| | 207 368 | 417 078 |

**Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Koncernen**

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga upplupna intäkter | 17 286 | 10 915 |
| Förutbetalda kostnader övrigt | 46 118 | 24 040 |
| | 63 404 | 34 954 |

Moderbolaget

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga upplupna intäkter | 11 410 | 6 318 |
| Förutbetalda kostnader övrigt | 11 588 | 23 683 |
| | 22 998 | 30 001 |

**Not 21 Antal aktier och kvotvärde
Moderbolaget**

Antal aktier 2 180 000 st med ett nominellt värde om 100 kr per aktie.

| Namn | Antal aktier | Kvotvärde |
|----------------|------------------|-----------|
| Antal A-Aktier | 2 180 000 | 100 |
| | 2 180 000 | |

**Not 22 Övriga avsättningar
Koncernen**

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|----------------------|---------------|---------------|
| Avsättning garantier | 55 584 | 59 914 |
| Avsättningar räntor | 27 000 | 0 |
| | 82 584 | 59 914 |

Moderbolaget

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|----------------------|---------------|---------------|
| Avsättning garantier | 54 866 | 58 310 |
| Avsättningar räntor | 27 000 | 0 |
| | 81 866 | 58 310 |

**Not 23 Bostadsrättsföreningar som omfattas av räntegarantin
Koncernen
Moderbolaget**

Garantin gäller pågående projekt med följande bostadsrättsföreningar:

Brf Förslövs Ängslycka
Brf Neptuni Brygga
Brf Trädloungen
Brf Kattugglan Östra Kålltorp
Brf Alléhusen
Brf Grönalunds Trio
Brf Haga Boulevard
Brf Haga Venue
Brf Spinneriet
Brf Haga Palett Terra
Brf Haga Palett Verde
Brf Parkhusen
Brf Hovås Tak
Brf Pionjären
Brf Skiffertornet
Brf Oceanbryggan
Brf Strand
Brf Teaterkatten

**Not 24 Långfristiga skulder
Koncernen**

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|----------------|------------------|
| Förfaller mellan ett och fem år efter balansdagen | | |
| Långfristiga reversskulder | 43 283 | 265 639 |
| Långfristig skuld leasingbilar | 16 495 | 15 912 |
| Skuld till kreditinstitut | 676 660 | 1 000 000 |
| | 736 438 | 1 281 551 |

Moderbolaget

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|----------------|------------------|
| Förfaller mellan ett och fem år efter balansdagen | | |
| Långfristiga reversskulder | 0 | 179 802 |
| Långfristig skuld leasingbilar | 16 495 | 15 912 |
| Skuld till kreditinstitut | 676 660 | 1 000 000 |
| | 693 155 | 1 195 714 |

**Not 25 Övriga kortfristiga skulder
Koncernen**

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|---------------|----------------|
| Moms | 9 726 | 32 670 |
| Källskatt | 3 722 | 2 968 |
| Avräkningsskulder mot Brf | 204 | 3 |
| Skulder på nybildade bostadsrättsföreningar under produktion | 0 | 121 922 |
| Skatteskulder | 4 704 | 1 169 |
| Skulder avseende fastighetsförsäljning | 13 320 | 0 |
| Övriga kortfristiga skulder | 60 153 | 13 953 |
| | 91 829 | 172 685 |

Moderbolaget

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|---------------|----------------|
| Moms | 5 965 | 24 476 |
| Källskatt | 3 722 | 2 968 |
| Sociala avgifter | 2 684 | 2 489 |
| Avräkningsskulder BRF | 202 | 0 |
| Skulder på nybildade bostadsrättsföreningar under produktion | 0 | 64 217 |
| Kortfristig skuld leasingbilar | 2 339 | 5 228 |
| Övriga kortfristiga skulder | 5 865 | 3 069 |
| | 20 778 | 102 446 |

**Not 26 Fakturerad ej upparbetad intäkt
Koncernen**

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Fakturerat för ej avslutade projekt | 4 184 455 | 3 329 768 |
| Upparbetad intäkt för ej avslutade projekt | -3 845 628 | -2 855 977 |
| | 338 827 | 473 791 |

Moderbolaget

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Fakturerat för ej avslutade projekt | 1 553 428 | 1 185 305 |
| Upparbetad intäkt för ej avslutade projekt | -1 420 172 | -1 050 016 |
| | 133 256 | 135 289 |

**Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Koncernen**

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Personalrelaterade skulder | 12 459 | 25 083 |
| Förutbetalda intäkter | 2 | 55 |
| Upplupna kostnader för resultatavräknade projekt | 69 085 | 75 053 |
| Upplupna räntor | 18 753 | 9 891 |
| Reserv kundförlust/kostnadsökningar | 1 205 | 17 865 |
| Övriga upplupna kostnader | 92 917 | 45 223 |
| | 194 422 | 173 170 |

Moderbolaget

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Personalrelaterade skulder | 12 459 | 11 369 |
| Upplupna räntor | 18 753 | 9 891 |
| Upplupna kostnader för resultatavräknade projekt | 50 631 | 45 401 |
| Förutbetalda intäkter | 1 993 | 0 |
| Förutbetald finansiell intäkt | 0 | 15 118 |
| Reserv kundförlust/kostnadsökningar | 12 005 | 17 865 |
| Reserv IT kostnader | 0 | 9 000 |
| Avgångsverderlag VD | 1 657 | 7 844 |
| Avgångsverderlag övriga | 9 112 | 0 |
| Bonus | 7 000 | 5 869 |
| Reserv för nedskrivning av finansiella tillgångar | 45 000 | 0 |
| Övrigt | 2 862 | 6 606 |
| | 161 471 | 128 964 |

**Not 28 Räkningar
Koncernen**

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------|---------------|---------------|
| Erlagd ränta | 57 359 | 53 376 |
| | 57 359 | 53 376 |

Moderbolaget

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------|---------------|---------------|
| Erlagd ränta | 57 359 | 53 376 |
| | 57 359 | 53 376 |

**Not 29 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet
Koncernen**

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-------------------------------------|----------------|--------------|
| Av och nedskrivningar av tillgångar | -14 087 | 3 985 |
| Resultat från Intressebolag | -75 063 | -31 649 |
| Aktiverad ränta | 50 412 | 44 602 |
| Övriga avsättningar | 22 670 | -12 369 |
| | -16 068 | 4 569 |

Moderbolaget

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|----------------------|---------------|---------------|
| Avskrivningar | 3 949 | 3 985 |
| Avsättning garantier | 23 556 | -11 885 |
| Aktiverad ränta | 50 412 | 39 373 |
| | 77 917 | 31 473 |

**Not 30 Resultat från andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

| | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Anteciperad utdelning från dotterbolag | 205 300 | 895 193 |
| Resultat likvidation av andelar i koncernföretag | -150 | -35 |
| Nedskrivning av anskaffningsvärde | -17 430 | -365 424 |
| Utdelning av aktier och andelar koncern | 16 | 0 |
| | 187 736 | 529 734 |

**Not 31 Bokslutsdispositioner
Moderbolaget**

| | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Erhållna koncernbidrag | 28 106 | 92 046 |
| Lämnade koncernbidrag | -3 300 | -4 442 |
| | 24 806 | 87 603 |

**Not 32 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 361 720 | 667 844 |
| Inköp | 0 | 424 |
| Försäljningar och likvidationer | -4 801 | 0 |
| Lämnade kapitaltillskott | 10 130 | 148 549 |
| Omklassificeringar | 0 | -455 097 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 367 048 | 361 720 |
| Ingående nedskrivningar | -161 349 | -250 976 |
| Försäljningar | 4 342 | 0 |
| Omklassificeringar | 0 | 455 052 |
| Årets nedskrivningar | -162 495 | -365 424 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -319 503 | -161 349 |
| Utgående redovisat värde | 47 546 | 200 371 |

**Not 33 Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

| Namn | Röst- andel | Antal andelar | Bokfört värde, | | Säte | Eget kapital, tsek | Resultat, tsek |
|--------------------------|----------------|------------------|-------------------|-------------|-----------|--------------------------|-------------------|
| | | | tsek | Org.nr | | | |
| Actitis Grön AB | 100% | 500 | 50 | 559001-4808 | Stockholm | 50 | 0 |
| Actitis Gul AB | 100% | 500 | 50 | 559001-4782 | Stockholm | 51 | 0 |
| Actitis Vit AB | 100% | 500 | 50 | 559001-4790 | Stockholm | 88 | 0 |
| Altfiolen 11 Holding AB | 100% | 500 | 50 | 556896-5031 | Stockholm | 50 | 0 |
| Altfiolen 12 Holding AB | 100% | 500 | 50 | 556896-5049 | Stockholm | 50 | 0 |
| Altfiolen 13 Holding AB | 100% | 500 | 50 | 556896-5056 | Stockholm | 50 | 0 |
| Ankiterna Holding AB | 100% | 500 | 50 | 556896-5056 | Stockholm | 46 748 | 10 625 |
| Apteryx Grön AB | 100% | 500 | 50 | 556955-9429 | Stockholm | 57 | 0 |
| Apteryx Gul AB | 100% | 500 | 50 | 556955-9452 | Stockholm | 56 | 0 |
| Apteryx Vit AB | 100% | 500 | 50 | 556955-9445 | Stockholm | 46 | 0 |
| Ardea Holding Grön AB | 100% | 500 | 50 | 556872-1392 | Stockholm | 121 | 0 |
| Ardea Holding Vit AB | 100% | 500 | 50 | 556872-1400 | Stockholm | 240 | 0 |
| Aursvik Holding Gul AB | 100% | 1 000 | 100 | 556742-6886 | Stockholm | 101 | 0 |
| Aursvik Holding Vit AB | 100% | 1 000 | 100 | 556742-6894 | Stockholm | 105 | 0 |
| Basfiolen 11 Holding AB | 100% | 500 | 50 | 556896-5064 | Stockholm | 50 | 0 |
| Basfiolen 12 Holding AB | 100% | 500 | 50 | 556896-5130 | Stockholm | 50 | 0 |
| Basfiolen 13 Holding AB | 100% | 500 | 50 | 556896-5163 | Stockholm | 50 | 0 |
| Bassana Holding 1 AB | 100% | 500 | 50 | 559157-3240 | Stockholm | 45 | 0 |
| Bassana Holding 2 AB | 100% | 500 | 50 | 559157-3232 | Stockholm | 45 | 0 |
| Bassana Holding 3 AB | 100% | 500 | 50 | 559157-3224 | Stockholm | 45 | 0 |
| Bassana Holding 4 AB | 100% | 500 | 50 | 559157-3216 | Stockholm | 45 | 0 |
| Botan Holding Grön AB | 100% | 1 000 | 100 | 556810-4417 | Stockholm | 100 | 0 |
| Botan Holding Gul AB | 100% | 1 000 | 100 | 556810-4425 | Stockholm | 100 | 0 |
| Bällsta Fastighet AB | 100% | 1 000 | 100 | 556597-7542 | Stockholm | 88 | 0 |
| Bällsta Projektfinans AB | 100% | 1 000 | 100 | 556585-0053 | Stockholm | 4 898 | -13 |
| Coturnix Holding AB | 100% | 500 | 50 | 559219-4673 | Stockholm | 50 | 0 |
| Dromaius Grön Holding AB | 100% | 500 | 50 | 559157-3380 | Stockholm | 45 | 0 |

2023070331387

| | | | | | | | |
|-----------------------------|------|-------|--------|-------------|-----------|--------|---------|
| Dromaius Vit Holding AB | 100% | 500 | 50 | 559157-3455 | Stockholm | 45 | 0 |
| Eburnea Holding 1 AB | 100% | 500 | 50 | 559271-1856 | Stockholm | 90 037 | 2 468 |
| Emberiza Holding Grön AB | 100% | 500 | 50 | 556871-9685 | Stockholm | 50 | 0 |
| Emberiza Holding Gul AB | 100% | 500 | 50 | 556872-0022 | Stockholm | 50 | 0 |
| Emberiza Holding Vit AB | 100% | 500 | 50 | 556872-1517 | Stockholm | 50 | 0 |
| Eriksberg Intressenter AB | 100% | 2 000 | 25 | 556854-1048 | Stockholm | 60 | -22 |
| Forsteri Holding AB | 100% | 500 | 50 | 559106-8761 | Stockholm | 50 | 0 |
| Forsåker Holding 1 AB | 100% | 500 | 50 | 559193-8989 | Stockholm | 45 | 0 |
| Forsåker Holding 2 AB | 100% | 500 | 50 | 559193-8997 | Stockholm | 45 | 0 |
| Gallinula Holding Grön AB | 100% | 1 000 | 100 | 556810-4441 | Stockholm | 100 | 0 |
| Gallinula Holding Gul AB | 100% | 1 000 | 100 | 556810-4458 | Stockholm | 100 | 0 |
| Gallinula Holding Vit AB | 100% | 1 000 | 100 | 556810-4433 | Stockholm | 100 | 0 |
| Gentilis Holding 2 AB | 100% | 500 | 50 | 559177-3022 | Stockholm | 45 | 0 |
| Gentilis Holding 3 AB | 100% | 500 | 50 | 559177-3055 | Stockholm | 49 | 32 |
| Gentilis Holding AB | 100% | 500 | 50 | 559160-5661 | Stockholm | 1 987 | 0 |
| Gullefjun Grön Holding AB | 100% | 500 | 50 | 559114-8100 | Stockholm | 55 | 0 |
| Gullefjun Gul Holding AB | 100% | 500 | 50 | 559044-2660 | Stockholm | 51 | 18 519 |
| Gullefjun Svart Holding AB | 100% | 500 | 50 | 559074-6086 | Stockholm | 358 | 0 |
| Gullefjun Vit Holding AB | 100% | 500 | 50 | 559156-3043 | Stockholm | 50 | 0 |
| Himantopus Grön AB | 100% | 500 | 50 | 559012-1165 | Stockholm | 1 002 | 0 |
| Himantopus Gul AB | 100% | 500 | 50 | 559012-1314 | Stockholm | 50 | 0 |
| Lanius Holding Grön AB | 100% | 1 000 | 100 | 556810-4474 | Stockholm | 100 | 0 |
| Lanius Holding Gul AB | 100% | 1 000 | 100 | 556810-4482 | Stockholm | 100 | 0 |
| Lanius Holding Vit AB | 100% | 1 000 | 100 | 556810-4466 | Stockholm | 100 | 0 |
| Lansalund Holding Grön AB | 100% | 1 000 | 100 | 556742-6951 | Stockholm | 100 | 0 |
| Lansalund Holding Gul AB | 100% | 1 000 | 100 | 556742-6969 | Stockholm | 99 | 0 |
| Lansalund Holding Vit AB | 100% | 1 000 | 100 | 556742-6977 | Stockholm | 101 | 0 |
| Lindvika Holding Grön AB | 100% | 1 000 | 100 | 556720-7161 | Stockholm | 100 | 0 |
| Coturnix Holding AB | 100% | 500 | 50 | 559219-4673 | Stockholm | 50 | 0 |
| Lindvika Holding Gul AB | 100% | 1 000 | 100 | 556720-7278 | Stockholm | 101 | 0 |
| Lindvika Holding Vit AB | 100% | 1 000 | 100 | 556720-7260 | Stockholm | 100 | 0 |
| Lövgången Björk Holding AB | 100% | 1 000 | 100 | 556703-2882 | Stockholm | 100 | 0 |
| Lövgången Bok Holding AB | 100% | 1 000 | 100 | 556703-2890 | Stockholm | 100 | 0 |
| Lövgången Ek Holding AB | 100% | 1 000 | 100 | 556703-2874 | Stockholm | 101 | 0 |
| Macularia Grön AB | 100% | 500 | 50 | 559001-4774 | Stockholm | 51 | 0 |
| Macularia Gul AB | 100% | 500 | 50 | 559001-4683 | Stockholm | 100 | 0 |
| Macularia Vit AB | 100% | 500 | 50 | 559001-4675 | Stockholm | 50 | 302 |
| Manaslu Holding AB | 100% | 1 000 | 10 239 | 556727-8006 | Stockholm | 119 | 0 |
| Mölnor Holding Grön AB | 100% | 1 000 | 100 | 556742-6985 | Stockholm | 90 | 0 |
| Mölnor Holding Gul AB | 100% | 1 000 | 100 | 556742-6993 | Stockholm | 101 | 0 |
| Mölnor Holding Vit AB | 100% | 1 000 | 100 | 556743-5473 | Stockholm | 10 101 | -10 000 |
| Palmeria Holding 1 AB | 100% | 500 | 50 | 559325-0466 | Stockholm | 50 | 0 |
| Palmeria Holding 2 AB | 100% | 500 | 50 | 559325-0458 | Stockholm | 50 | 0 |
| Pandion Fastigheter AB | 100% | 1 000 | 100 | 556708-5633 | Stockholm | 100 | 0 |
| Pandion Fastigheter Grön AB | 100% | 1 000 | 100 | 556720-7138 | Stockholm | 100 | 0 |
| Pandion Fastigheter Gul AB | 100% | 1 000 | 100 | 556721-4233 | Stockholm | 77 | 0 |
| Patagonicus Holding AB | 100% | 500 | 50 | 559106-8753 | Stockholm | 50 | 0 |
| Pavo Holding Grön AB | 100% | 500 | 50 | 556955-9676 | Stockholm | 46 | 0 |
| Pavo Holding Gul AB | 100% | 500 | 50 | 556955-9684 | Stockholm | 46 | 0 |
| Pavo Holding Vit AB | 100% | 500 | 50 | 556955-9619 | Stockholm | 56 | 0 |



Nordr Sverige AB
Org.nr 556550-7307

35 (37)

| | | | | | | | |
|-------------------------------|------|------------|---------------|-------------|-----------|--------|------|
| Polytelis Holding Grön AB | 100% | 1 000 | 100 | 556743-5515 | Stockholm | 100 | 0 |
| Polytelis Holding Gul AB | 100% | 1 000 | 100 | 556743-5507 | Stockholm | 101 | 0 |
| Polytelis Holding Vit AB | 100% | 1 000 | 100 | 556743-5523 | Stockholm | 100 | 0 |
| Sornia Grön Holding AB | 100% | 500 | 50 | 556906-4685 | Stockholm | 50 | 0 |
| Sornia Gul Holding AB | 100% | 500 | 50 | 556906-5260 | Stockholm | 50 | 0 |
| Sornia Vit Holding AB | 100% | 500 | 50 | 556906-5195 | Stockholm | 50 | 0 |
| Stelleri Grön Holding AB | 100% | 500 | 50 | 559025-3950 | Stockholm | 50 | 0 |
| Stelleri Gul Holding AB | 100% | 500 | 50 | 559025-3976 | Stockholm | 200 | 0 |
| Stelleri Vit Holding AB | 100% | 500 | 1 225 | 559025-3968 | Stockholm | 50 | 0 |
| Striata A Holding AB | 100% | 500 | 50 | 559030-7228 | Stockholm | 50 | 0 |
| VeiBo Group AB | 100% | 201 000 | 20 100 | 556515-4688 | Stockholm | 20 423 | 0 |
| Nordr Fastighetsutveckling AB | 100% | 10 000 000 | 10 000 | 556750-6026 | Stockholm | 10 000 | -9 |
| Vinellus Brun AB | 100% | 500 | 50 | 556983-3758 | Stockholm | 50 | 0 |
| Vinellus Grå AB | 100% | 500 | 50 | 556983-3741 | Stockholm | 50 | -770 |
| Vinellus Grön Holding AB | 100% | 500 | 50 | 556911-6030 | Stockholm | 50 | 6 |
| Vinellus Holding Blå AB | 100% | 500 | 56 | 559015-0115 | Stockholm | 51 | 0 |
| Vinellus Vit Holding AB | 100% | 500 | 51 | 556907-5509 | Stockholm | 45 | 0 |
| | | | 47 546 | | | | |

Not 34 Disposition av vinst eller förlust

Moderbolaget

2022-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

| | |
|------------------------|----------------|
| balanserad vinst | 700 279 |
| årets förlust | -173 396 |
| | 526 882 |
| disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | 526 882 |
| | 526 882 |

Not 35 Hållbarhetsrapport

Moderbolaget

Moderbolaget Nordr AS (org nr 923 038 000), säte Fornebu upprättar en hållbarhetsrapport enligt ÅRL 6 kap. 10 § och 7 kap. 31a för koncernen där Nordr Sverige AB ingår. (Koncernens hållbarhetsrapport finns tillgänglig på <https://nordr.com/no/>).

Not 36 Ställda säkerheter

Koncernen

Eventualförpliktelse

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| För skulder till kreditinstitut: | | |
| Borgensåtagande | 27 900 | 207 181 |
| Borgensåtagande för intresse och kommanditbolag | 126 666 | 385 653 |
| Garantier till Bostadsrättsföreningar | 1 891 660 | 1 123 334 |
| | 2 046 226 | 1 716 168 |

Moderbolaget

Ansvarsförbindelser

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| För skulder till kreditinstitut: | | |
| Borgensåtagande | 983 525 | 292 740 |
| Borgensåtagande för intresse och kommanditbolag | 126 666 | 385 653 |
| Garantier till Bostadsrättsföreningar | 1 891 660 | 1 123 334 |
| | 3 001 851 | 1 801 727 |

Not 37 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

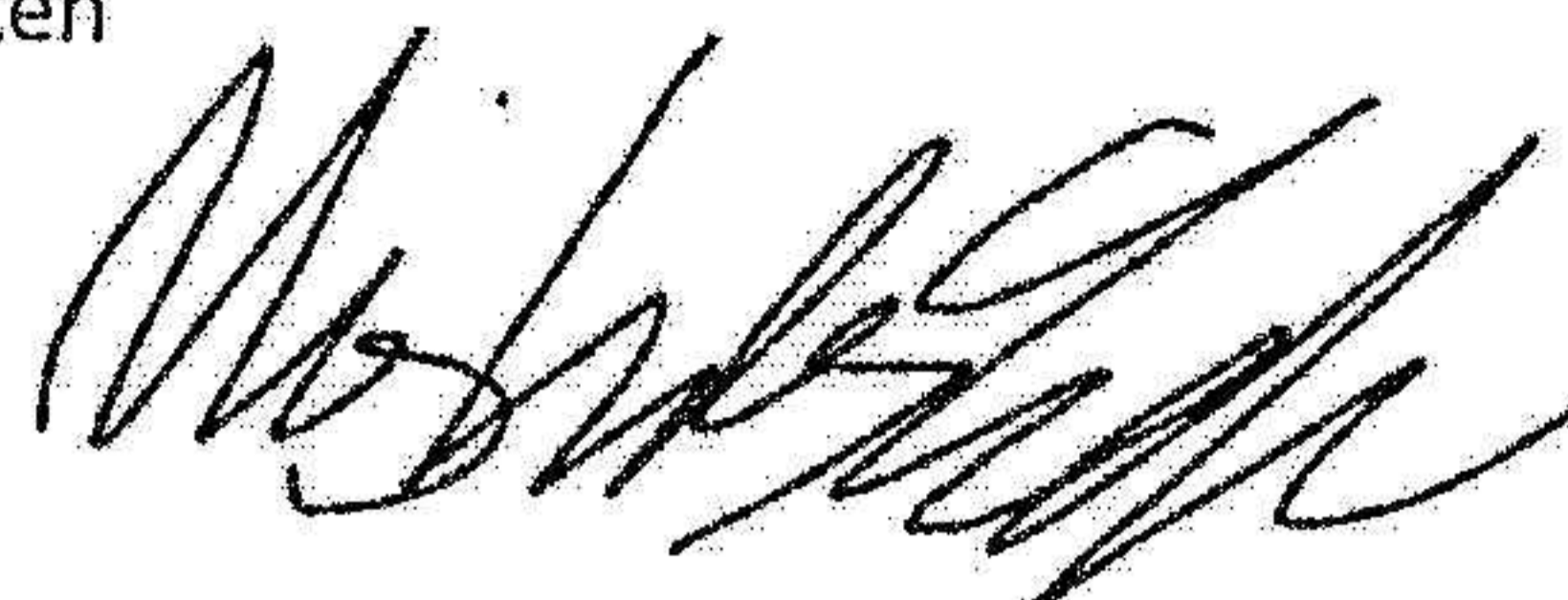
Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut har inträffat utöver den normala verksamheten.

Underskrifter

Solna, den dag som framgår av den elektroniska underskriften



Andreas Martinussen
Ordförande



Lukas Tofterå



Kjell Cederstrand



Biljana Pehrsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor



Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557493065948

Dokument

Nordr Sverige AB Årsredovisning FY2022

Huvuddokument

38 sidor

Startades 2023-05-19 17:38:10 CEST (+0200) av Ninni

Preeprakhon (NP)

Färdigställt 2023-05-24 18:35:23 CEST (+0200)

Initierare

Ninni Preeprakhon (NP)

Nordr Sverige AB

Org. nr 556550-7307

ninni.preeprakhon@nordr.com

+46707173145

Signerande parter

Kjell Cederstrand (KC)

kjell.cederstrand@nordr.com

+46733738131



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"KJELL CEDERSTRAND"

Signerade 2023-05-19 21:38:59 CEST (+0200)

Fredrik Kroon (FK)

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

fredrik.kroon@pwc.com

+46709293808



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kent

Fredrik Kroon"

Signerade 2023-05-24 18:35:23 CEST (+0200)

Andreas Martinussen (AM)

andreas.martinussen@nordr.com

+4740000405



Lukas Tofteraa (LT)

lukas.tofteraa@nordr.com

+4791351144



Verifikat

Transaktion 09222115557493065948

202307053139Z

| | |
|--|---|
| <p>Namnet som returnerades från norskt BankID var "Andreas Martinussen" BankID utställt av "SpareBank 1 Utvikling DA" 2022-01-06 16:33:23 CET (+0100) Signerade 2023-05-19 19:08:59 CEST (+0200)</p> | <p>Namnet som returnerades från norskt BankID var "Nils Lukas Tofterå" BankID utställt av "DNB Bank ASA" 2023-03-17 08:59:55 CET (+0100) Signerade 2023-05-22 10:03:55 CEST (+0200)</p> |
| <p>Biljana Pehrsson (BP) biljana.pehrsson@nordr.com +46702556002</p>  <hr/>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BILJANA PEHRSSON" Signerade 2023-05-20 19:55:59 CEST (+0200)</p> | <p>Helene Ehrenborg (HE) Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB helena.ehrenborg@pwc.com +46702397733</p>  <hr/>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Helena Sigrid Elisabet Ehrenborg" Signerade 2023-05-24 16:47:36 CEST (+0200)</p> |

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nordr Sverige AB, org.nr 556550-7307

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Nordr Sverige AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Nordr Sverige AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Fredrik Kroon

Fredrik Kroon

Director

2023-05-24 16:33:58 UTC

Datum

Leveranskänal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Helena Sigrid Elisabet Ehrenborg

Helena Ehrenborg

Partner

2023-05-24 14:49:05 UTC

Datum

Leveranskänal: E-post

2023070331395