



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 942 984 154
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TRONRUD EIENDOM AS
Forretningsadresse: Arnemannsveien 3
3510 HØNEFOSS

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anne-Kristin Kvamme
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 19.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	8 586 792	8 890 306
Annen driftsinntekt	2	309 008 520	246 908 920
Sum inntekter		317 595 312	255 799 226
Kostnader			
Varekostnad		217 553 094	143 672 897
Lønnskostnad	3	19 306 588	20 513 863
Avskrivning	4	13 974 482	14 992 662
Annen driftskostnad	3	14 531 057	18 527 255
Sum kostnader		265 365 221	197 706 677
Driftsresultat		52 230 091	58 092 549
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	5, 6	1 180 778	972 657
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		7 701 470	8 901 358
Annen finansinntekt		57 926	63 102
Sum finansinntekter		8 940 174	9 937 117
Rentekostnad til foretak i samme konsern		9 113	
Annen finanskostnad		16 943 507	16 014 501
Sum finanskostnader		16 952 620	16 014 501
Netto finans		-8 012 446	-6 077 384
Ordinært resultat før skattekostnad		44 217 645	52 015 165
Skattekostnad på ordinært resultat	7	6 266 359	-1 221 945
Ordinært resultat etter skattekostnad		37 951 286	53 237 110
Årsresultat		37 951 286	53 237 110
Overføringer og disponeringer			
Overføringer fond	13	5 066 387	6 532 982
Ordinært utbytte	13	20 000 000	20 000 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overføringer annen egenkapital	13	12 884 899	26 704 128
Sum overføringer og disponeringer		37 951 286	53 237 110



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 15	359 308 124	373 427 616
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	4, 15	865 411	1 060 189
Sum varige driftsmidler		360 173 535	374 487 805
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	237 341 661	229 415 504
Investeringer i tilknyttet selskap	6	11 610 014	11 208 782
Andre fordringer	8	70 233 067	142 041 507
Sum finansielle anleggsmidler		319 184 742	382 665 793
Sum anleggsmidler		679 358 277	757 153 598
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	9, 10, 15	267 839 036	334 856 010
Fordringer			
Kundefordringer		108 849 242	13 826 577
Andre fordringer		5 326 432	5 341 267
Sum fordringer		114 175 674	19 167 844
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	11	8 834 416	9 169 377
Sum omløpsmidler		390 849 126	363 193 231
SUM EIENDELER		1 070 207 403	1 120 346 829

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	12, 13, 16	3 000 000	3 000 000
Overkurs	13		31 500 000
Sum innskutt egenkapital		3 000 000	34 500 000
Opptjent egenkapital			
Fond	13	23 700 501	18 634 114
Annen egenkapital	13	339 787 118	315 402 219
Sum opptjent egenkapital		363 487 619	334 036 333
Sum egenkapital		366 487 619	368 536 333
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	11 524 167	12 063 117
Sum avsetninger for forpliktelser		11 524 167	12 063 117
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14, 15	517 178 696	627 438 109
Øvrig langsiktig gjeld	14	534 375	676 875
Sum annen langsiktig gjeld		517 713 071	628 114 984
Sum langsiktig gjeld		529 237 238	640 178 101
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	55 224 886	56 824 060
Leverandørgjeld		29 345 642	11 105 753
Betalbar skatt	7	6 757 493	3 639 846
Skyldige offentlige avgifter		1 470 369	1 825 415
Annen kortsiktig gjeld	8, 10	81 684 156	38 237 321
Sum kortsiktig gjeld		174 482 546	111 632 395
Sum gjeld		703 719 784	751 810 496
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 070 207 403	1 120 346 829



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 248373

Enheten

Organisasjonsnummer: 942 984 154
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TRONRUD EIENDOM AS
Forretningsadresse: Arneemannsveien 3
3510 HØNEFOSS

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anne-Kristin Kvamme
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 21.05.2022



Organisasjonsnr: 942 984 154
TRONRUD EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	8 586 792	8 890 306
Annen driftsinntekt	2	309 008 520	246 908 920
Sum inntekter		317 595 312	255 799 226
Kostnader			
Varekostnad		217 553 094	143 672 897
Lønnskostnad	3	19 306 588	20 513 863
Avskrivning	4	13 974 482	14 992 662
Annen driftskostnad	3	14 531 057	18 527 255
Sum kostnader		265 365 221	197 706 677
Driftsresultat		52 230 091	58 092 549
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	5, 6	1 180 778	972 657
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		7 701 470	8 901 358
Annen finansinntekt		57 926	63 102
Sum finansinntekter		8 940 174	9 937 117
Rentekostnad til foretak i samme konsern		9 113	
Annen finanskostnad		16 943 507	16 014 501
Sum finanskostnader		16 952 620	16 014 501
Netto finans		-8 012 446	-6 077 384
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	7	6 266 359	-1 221 945
Ordinært resultat etter skattekostnad		37 951 286	53 237 110
Årsresultat		37 951 286	53 237 110
Overføringer og disponeringer			
Overføringer fond	13	5 066 387	6 532 982
Ordinært utbytte	13	20 000 000	20 000 000
Overføringer annen egenkapital	13	12 884 899	26 704 128
Sum overføringer og disponeringer		37 951 286	53 237 110





Organisasjonsnr: 942 984 154
TRONRUD EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 15	359 308 124	373 427 616
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	4, 15	865 411	1 060 189
Sum varige driftsmidler		360 173 535	374 487 805

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	5	237 341 661	229 415 504
Investeringer i tilknyttet selskap	6	11 610 014	11 208 782
Andre fordringer	8	70 233 067	142 041 507
Sum finansielle anleggsmidler		319 184 742	382 665 793

Sum anleggsmidler		679 358 277	757 153 598
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	9, 10, 15	267 839 036	334 856 010
------------------	-----------	--------------------	--------------------

Fordringer

Kundefordringer		108 849 242	13 826 577
Andre fordringer		5 326 432	5 341 267
Sum fordringer		114 175 674	19 167 844

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	11	8 834 416	9 169 377
--	----	------------------	------------------

Sum omløpsmidler		390 849 126	363 193 231
-------------------------	--	--------------------	--------------------

SUM EIENDELER		1 070 207 403	1 120 346 829
----------------------	--	----------------------	----------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	12, 13, 1	3 000 000	3 000 000
Overkurs	13		31 500 000
Sum innskutt egenkapital		3 000 000	34 500 000



Opptjent egenkapital			
Fond	13	23 700 501	18 634 114
Annen egenkapital	13	339 787 118	315 402 219
Sum opptjent egenkapital		363 487 619	334 036 333
Sum egenkapital			
		366 487 619	368 536 333
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	11 524 167	12 063 117
Sum avsetninger for forpliktelser		11 524 167	12 063 117
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	14, 15	517 178 696	627 438 109
Øvrig langsiktig gjeld	14	534 375	676 875
Sum annen langsiktig gjeld		517 713 071	628 114 984
Sum langsiktig gjeld			
		529 237 238	640 178 101
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	15	55 224 886	56 824 060
Leverandørgjeld		29 345 642	11 105 753
Betalbar skatt	7	6 757 493	3 639 846
Skyldige offentlige avgifter		1 470 369	1 825 415
Annen kortsiktig gjeld	8, 10	81 684 156	38 237 321
Sum kortsiktig gjeld		174 482 546	111 632 395
Sum gjeld			
		703 719 784	751 810 496
SUM EGENKAPITAL OG GJELD			
		1 070 207 403	1 120 346 829



Organisasjonsnr: 942 984 154
TRONRUD EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
12

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	30000.00	100.00	3000000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Blomstølen Invest AS	9400.00	31.33%	Ordinære aksjer
Tronrud AS	20600.00	68.67%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	30000.00	100.00%	

Daglig leder eier 100 % av aksjene i Tronrud AS. Tronrud Eiendom AS har ikke utarbeidet konsernregnskap. Tronrud AS har forretningskontor i Ringerike og utarbeider konsernregnskap. Tronrud Eiendom AS og datterselskapene til Tronrud Eiendom AS inngår i konsolideringen. Konsernregnskap kan fås utlevert ved henvendelse til: Tronrud AS Arnemannsveien 3 3510 Hønefoss

Note
3

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	16132472.00	16972977.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2413488.00	2575586.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	534657.00	589970.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	225971.00	375330.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	19306588.00	20513863.00

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordninger



tilfredsstiller kravene i denne lov.

Ytelser til daglig leder

Note

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Daglig leder	1533837.00		10709.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	1533837.00		10709.00

Note

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	232290.00	280865.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	214028.00	526430.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	446318.00	807295.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

17.40

Det foreligger ingen avtale om særskilte ytelser ved eventuelt opphør av ansettelsesforhold/verv for daglig leder eller styreleder. Daglig leder har ingen bonusavtale og det er ikke ytet lån eller sikkerhetsstillelse til daglig leder eller styreleder.

Note

6

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Hotell Service AS	51.00%	51.00%		-347906.00
Ringbillett AS	51.00%	51.00%		

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Ja



<u>Navn</u>	<u>Forretningskontor</u>
Tronrud Eiendom AS	Arnemannsveien 3 3510 HØNEFOSS 0605 Ringerike

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
------------------------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Kortsiktig gjeld</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
-------------------------	------------------	------------------	----------------



Tronrud Eiendom AS

Årsrapport for 2021

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noter

Revisjonsberetning

De A an.



Årsberetning 2021

Tronrud Eiendom AS

(Org. nr. 942 984 154 MVA)

Virksomhetens art og hvor den drives

Tronrud Eiendom AS har som formål å utvikle, eie og forvalte fast eiendom, herunder kjøp og salg. Markedsområdet er Østlandet med spesiell fokus på Ringerike. Selskapet eies av Tronrud AS med 69 % og Blomstølen Invest AS med 31 %. Hovedkontoret ligger i Hønefoss i Ringerike kommune.

Virksomheten i 2021 og utsiktene for 2022

Som for mange virksomheter ble 2021 et år fortsatt preget av skiftende rammebetingelser som følge av pandemien. Ved kontrahering av nye prosjekter har man utover året registrert en betydelig prisstigning på sentrale innsatsfaktorer. Til tross for dette har både utvikling, bygging og drift opprettholdt et høyt aktivitetsnivå. Året som helhet ble tilfredsstillende. Driftsinntektene for 2021 ble kr. 317,6 mill.. Samlede driftskostnader var kr. 265,4 mill., slik at driftsresultatet ble kr. 52,2 mill.. Resultatet før skatt ble kr. 44,2 mill., mot kr. 52,0 mill. i 2020. Balansen var pr. 31.12.2021 kr. 1 070,2 mill., med en egenkapitalandel på 34,2 %.

I Ringerike og Hønefoss har den videre utbyggingen av Elveparken fortsatt med oppstart av nye byggetrinn. Arbeidet med planer og tilrettelegging for nye, betydelige utviklingsprosjekter i de sentrale byområdene, samt noen mindre prosjekter i randsonene, har vært omfattende. Både i Jevnaker og Hole (Sundvollen) har selskapet befestet sin posisjon gjennom utviklingsarbeider og nye kjøp.

Utenfor Ringeriks-regionen ble prosjektet Skytta Terrasse i Nittedal kommune ferdigstilt og overlevert. I et nærliggende område ble det høsten 2021 påbegynt et nytt prosjekt, Skysetsvingen, som også ble meget godt mottatt i markedet. I Lillehammer er selskapet i gang med utvikling av ytterligere boligprosjekter.

Både nye og etablerte virksomheter som har ønsket å etablere seg i sentrum av Hønefoss har medført at utleiegraden i våre næringsarealer i dette området har vist en positiv utvikling.

For 2022 forventes det at usikkerhetsmomenter knyttet til pandemien vil bli mindre fremtredende, slik at det gradvis er de mer kjente forhold som vil påvirke markedene der vi er aktive. I Hønefoss vil man gå mot avslutning i Elveparken, noe som vil innebære et større fokus på Byporten syd i byen, samt et byfornyelsesprosjekt i sentrum og et utvidelsesprosjekt av en hotelleiendom hvor vi er deleier. Området langs fossen, nedenfor det planlagte stasjonsområdet, («Øya», «Lloyds Marked» og «Tippen») er selskapets største utviklingsprosjekt. Igangsetting vil blant annet være avhengig av tidsforløpet for den pågående reguleringsprosessen og de markedsmessige rammebetingelsene for et slikt omfattende prosjekt.

Det vil være betydelig aktivitet i form av prosjektering, utførelse og salg knyttet til våre eiendommer i randsonen av Hønefoss samt i Hole, Jevnaker, Lillehammer og Nittedal i det kommende året. Tidsforløp for de ulike prosjekter, samt utbyggingstakt og omfang, vil bli besluttet løpende ut fra markedsvurderinger. Det er vår vurdering at selskapets økonomiske og markedsmessige posisjon gir grunnlag for god og stabil virksomhet også fremover.



Redegjørelse for årsregnskapet 2021

Årsregnskapet er satt opp i henhold til regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk, og er basert på en forutsetning om fortsatt drift. Styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede. Regnskapet gir etter styrets oppfatning et rettviseende bilde av virksomhetens resultat og status. Selskapet har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i året.

Driftsinntektene ble kr. 317,6 mill.. Resultatet før skatt ble kr. 44,2 mill. og årsresultatet kr. 37,9 mill. Ved årets utgang var den bokførte egenkapitalen kr. 366,5 mill., hvilket utgjorde 34,2 % av en balanse på kr. 1 070,2 mill..

Årsresultatet på kr. 37 951 286 disponeres som følger:

Utbytte	kr. 20 000 000
Overføring fond	kr. 5 066 387
<u>Overføring annen egenkapital</u>	<u>kr. 12 884 899</u>
<u>Sum disponert</u>	<u>kr. 37 951 286</u>

Nøkkeltall pr. 31.12

Tall i NOK 1000	2021	2020
Salgsinntekt	317 595	255 799
Driftsresultat	52 230	58 093
Resultatgrad i %	16,4	22,7
Årsresultat etter skatt	37 951	53 237
Totalkapital	1 070 207	1 120 347
Egenkapital %	34,2	32,9

Det er ikke inntruffet hendelser eller forhold etter 31.12.2021 som har vesentlig betydning for det avlagte regnskap.

Datterselskaper

Bruget Hønefoss AS (100 %)

Selskapet eier tomteområder og eldre næringsbygg på Øya-området i Hønefoss sentrum. Det er gjennomført et omfattende utviklings- og reguleringsprosjekt for området som omfatter både bolig- og næringsarealer.

Lloyds Hønefoss AS (100 %)

Selskapet eier betydelige tomteområder samt eldre næringslokaler i Hønefoss sentrum. Eiendommene ligger i nær tilknytning til de eiendommer som eies av Bruget Hønefoss AS. Det planlegges utbygging av så vel boliger som arealer for næring og kultur, samt oppholds- og rekreasjonsområder.

Byporten Hønefoss AS (100 %)

Selskapet eier en sentralt beliggende tomt ved innkjøringen til Hønefoss fra syd. Området er regulert til boliger samt noe næring. Det planlegges her et større prosjekt, «Byporten», som vil bli realisert i takt med markedets behov. Forventes påbegynt i 2023.

**Hensmoen Eiendom AS (100 %)**

Selskapet eier et tomteområde egnet for næringsutvikling på Hensmoen rett nord for Hønefoss.

Fjordskue AS (100 %)

Selskapet arbeider med planlegging og utvikling av et større antall boenheter i et område nord for Sundvollen i Hole kommune.

Kneika AS (100 %)

Selskapet arbeider med planlegging og utvikling av et større antall boenheter i et område sydøst for Sundvollen i Hole kommune.

Storgaten 76-78 Lillehammer AS (100 %)

Selskapet eier to handelseiendommer for utleie og utvikling i Storgata i Lillehammer.

Nummer Hundre AS (100 %)

Selskapet eier et større tomteområde i Risør kommune som planlegges utviklet med boliger for fritidsformål.

Tilknyttede selskaper**Hotell Service AS (47 %)**

Selskapet eier en sentralt beliggende hotelleiendom i Hønefoss. Eiendommen leies ut og driftes av leietaker under markedsnavnet «Scandic Hønefoss». Planer for en betydelig utvidelse av romkapasiteten, samt fasiliteter for å kunne betjene kurs- og konferansemarkedet på en tilfredsstillende måte, er til behandling i kommunen.

Ringbillett AS (23 %)

Selskapet eier og drifter en portal for internettbasert billettserVICETJENESTER.

Finansiell risiko**Markedsrisiko**

Selskapet har rentebytteavtaler med 5 års gjenværende løpetid som dekker kr. 245 mill. (ca. 47 %) av selskapets langsiktige gjeld. Nivået på renterisikoen totalt sett vurderes opp mot den kontantstrøm som genereres gjennom utleie og salg, samt mot selskapets realiserbare verdier. Nåværende eksponering vurderes forsvarlig i forhold til selskapets virksomhetsomfang. Det handles ikke i markedsnoterte verdipapirer eller finansielle instrumenter bortsett fra nevnte renteswap-avtaler. Selskapet har i det alt vesentlige inntekter og kostnader i norske kroner. Selskapet er således lite eksponert for valutarisiko.

Kreditrisiko

Risikoen i fordringsmassen kontrolleres ved nøye vurdering og løpende oppfølging av kunder. Historisk har selskapet hatt ubetydelige tap på fordringer. Denne risikoen vurderes fortsatt som lav.

Likviditetsrisiko

Selskapet har en finansiering som er tilpasset den løpende kontantstrøm. Finansiering av fremtidige prosjekter vil være basert på en forsvarlig kombinasjon av egne midler og lån som reflekterer prosjektenes løpetid og forventede kontantstrøm. Arbeidskapitalen ved årsskiftet var kr. 216,4 mill.



Arbeidsmiljø

Ved utgangen av 2021 hadde selskapet 20 ansatte. Styret vurderer arbeidsmiljøet som godt. Selskapets personalpolitikk har som målsetting å skape en attraktiv arbeidsplass samt oppfylle de relevante lover og regler som gjelder for helse, miljø og sikkerhet. Sammen med de ansatte er det tegnet samarbeidsavtale med NAV om «inkluderende arbeidsliv» og det er etablert bedriftshelsetjeneste gjennom Stamina Helse. Det har ikke vært registrert fraværsskader eller sykefravær som er unormale for bransjen. Samlet sykefravær har vært på 1,73 %. Det har ikke inntruffet alvorlige ulykker i bedriften, i datterselskapene eller hos våre kontraktspartnere i pågående byggeprosjekter.

Forsikring for styret og daglig leder

Det er ikke tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner.

Likestilling/diskriminering

Selskapet har en personalpolitikk som tar sikte på å ivareta likestilling både hva gjelder kjønn, legning og etnisk bakgrunn. Det legges vekt på å følge diskrimineringsloven, og det arbeides aktivt for å fremme lovens formål i ulike deler av virksomheten. Det gjelder bl.a. rekruttering, utvikling, avansement, lønns- og arbeidsvilkår og beskyttelse mot trakassering. Andelen av kvinnelige ansatte utgjorde 40 %.

Ytre miljø

Selskapets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø på annen måte enn det som er normalt for bransjen. Selskapet har som mål å drive sin virksomhet med minst mulig belastning på miljø og omgivelser forøvrig, samt å oppfylle de krav som til enhver tid settes av myndigheter og oppdragsgivere. Som tilknyttet det tidligere entreprenørkonsernet Tronrud Gruppen, som var sertifisert etter både ISO 9001 og 14001-standardene, har selskapet lagt disse kriteriene til grunn i sin daglige virksomhet.

Tronrud Eiendom er i gang med egen Miljøfyrtårn-sertifisering, og vil legge denne til grunn for sitt arbeid videre. Sertifiseringen antas å være gjennomført medio 2022. For utvalgte bygg vil det også bli lagt opp til sertifisering etter standarden «BREEAM In-Use».

Hønefoss, 31. desember 2021 / 31. mars 2022

Roar Nyhus
Styreleder

Haakon Tronrud
Daglig leder/Styremedlem

Henriette Tronrud
Styremedlem



Tronrud Eiendom AS

Resultatregnskap

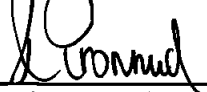
	Note	2021	2020
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	2	317 595 312	255 799 226
Sum driftsinntekter		<u>317 595 312</u>	<u>255 799 226</u>
Driftskostnader			
Varekostnad		217 553 094	143 672 897
Lønnskostnad	3	19 306 588	20 513 863
Avskrivning	4	13 974 482	14 992 662
Annen driftskostnad	3	14 531 057	18 527 255
Sum driftskostnader		<u>265 365 221</u>	<u>197 706 677</u>
Driftsresultat		<u>52 230 091</u>	<u>58 092 549</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	5, 6	1 180 778	972 657
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		7 701 470	8 901 358
Annen finansinntekt		57 926	63 102
Rentekostnad til foretak i samme konsern		9 113	0
Annen finanskostnad		16 943 507	16 014 501
Netto finansposter		<u>-8 012 446</u>	<u>-6 077 384</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>44 217 645</u>	<u>52 015 165</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	<u>6 266 359</u>	<u>-1 221 945</u>
Årsresultat		<u>37 951 286</u>	<u>53 237 110</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer fond	13	5 066 387	6 532 982
Utbytte	13	20 000 000	20 000 000
Overføringer annen egenkapital	13	12 884 899	26 704 128
Sum disponert		<u>37 951 286</u>	<u>53 237 110</u>

**Tronrud Eiendom AS****Balanse pr. 31. desember**

	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 15	359 308 124	373 427 616
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	4, 15	865 411	1 060 189
Sum varige driftsmidler		<u>360 173 535</u>	<u>374 487 805</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	5	237 341 661	229 415 504
Investeringer i tilknyttet selskap	6	11 610 014	11 208 782
Andre fordringer	8	70 233 067	142 041 507
Sum finansielle anleggsmidler		<u>319 184 742</u>	<u>382 665 793</u>
Sum anleggsmidler		<u>679 358 277</u>	<u>757 153 598</u>
Omløpsmidler			
Prosjekter under utvikling	9, 10, 15	<u>267 839 036</u>	<u>334 856 010</u>
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		108 849 242	13 826 577
Andre fordringer		5 326 432	5 341 267
Sum fordringer		<u>114 175 674</u>	<u>19 167 844</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	<u>8 834 416</u>	<u>9 169 377</u>
Sum omløpsmidler		<u>390 849 126</u>	<u>363 193 231</u>
Sum eiendeler		<u>1 070 207 403</u>	<u>1 120 346 829</u>

**Tronrud Eiendom AS****Balanse pr. 31. desember**

	Note	2021	2020
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	12, 13, 16	3 000 000	3 000 000
Sum innskutt egenkapital		<u>3 000 000</u>	<u>3 000 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Fond	13	23 700 501	18 634 114
Annen egenkapital	13	339 787 118	346 902 219
Sum opptjent egenkapital		<u>363 487 619</u>	<u>365 536 333</u>
Sum egenkapital		<u>366 487 619</u>	<u>368 536 333</u>
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	7	11 524 167	12 063 117
Sum avsetning for forpliktelser		<u>11 524 167</u>	<u>12 063 117</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14, 15	517 178 696	627 438 109
Øvrig langsiktig gjeld	14	534 375	676 875
Sum annen langsiktig gjeld		<u>517 713 071</u>	<u>628 114 984</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	55 224 886	56 824 060
Leverandørgjeld		29 345 642	11 105 753
Betalbar skatt	7	6 757 493	3 639 848
Skyldige offentlige avgifter		1 470 369	1 825 415
Annen kortsiktig gjeld	8, 10	81 684 156	38 237 319
Sum kortsiktig gjeld		<u>174 482 546</u>	<u>111 632 395</u>
Sum gjeld		<u>703 719 784</u>	<u>751 810 496</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>1 070 207 403</u>	<u>1 120 346 829</u>

31. desember 2021
Hønefoss, 31. mars 2022
Roaf Nyhus
Styreleder
Haakon Tronrud
Daglig leder/Styremedlem
Henriette Tronrud
Styremedlem

**Tronrud Eiendom AS**

Org. nr 942 984 154

Kontantstrømoppstilling	2021	2020
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		
Ordinært resultat før skattekostnad	44 217 645	52 015 165
Periodens betalte skatt	-2 881 194	-4 644 851
Gevinst ved salg av avskrivbare anleggsmidler	0	-5 771 848
Gevinst ved salg av ikke avskrivbare anleggsmidler	-1 480 665	-3 152 266
Tap ved avgang av anleggsmidler	0	0
Gevinst ved salg av aksjer og andeler	-11 364 294	-60 068 212
Avskrivninger/nedskrivning	13 974 482	14 992 662
Endring i kundefordringer	-95 022 665	37 638 037
Endring i leverandørgjeld	18 239 889	-24 955 511
Endring i prosjekter under utvikling	67 016 974	-51 828 476
Inntekt på investering i datterselskap/tilknyttet selskap	-1 180 778	-972 657
Endring i andre tidsavgrensningsposter	106 176 774	122 806 533
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	137 696 168	76 058 576
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	7 450 000	35 362 618
Utbetalinger ved kjøp/tilvirkning av varige driftsmidler	-5 629 547	-21 737 296
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler DS/TS	20 700 000	0
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i DS/TS	-8 739 000	-30 239 000
Mottatt utbytte / tilbakebetaling av kapital DS/TS	46 006	0
Langsiktig lån til datter	0	0
Innbetalinger ved salg av aksjer	0	0
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	0	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	13 827 459	-16 613 678
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	0	163 942 531
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	50 137 323	5 087 563
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-110 259 413	-162 113 875
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-51 736 497	-55 056 842
Netto endringer i kassekreditt	0	0
Innbetaling av egenkapital	0	0
Kapitalforhøyelse	0	0
Utbetaling av utbytte	-40 000 000	-20 000 000
Innbetaling av konsernbidrag	0	0
Utbetaling av konsernbidrag	0	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-151 858 587	-68 140 623
Netto endring i kontanter og ekvivalenter	-334 961	-8 695 725
Beholdning av kontanter og ekvivalenter 1.1	9 169 377	17 865 102
Beholdning av kontanter og ekvivalenter 31.12	8 834 416	9 169 377

LC H RW



Tronrud Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Leieinntekter fra utleie av fast eiendom inntektsføres når de er opptjente.

Egenregiprosjekter

Egenregiprojekter gjelder utvikling av tomteområder og oppføring av bygg i egen regi for salg. Påløpte kostnader balanseføres under Prosjekter i egenregi. Når noen enheter i egenregiprojektene er solgt, blir prosjektene vurdert som anleggskontrakter med løpende avregning av inntekter og kostnader i forhold til forventet sluttresultat.

Anleggskontrakter

Anleggskontrakter under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid er vurdert etter løpende avregningsmetode. Fullføringsgraden fastsettes etter en konkret vurdering av utført arbeid, påløpte kostnader og fakturerte kontraktsinntekter for hvert enkelt prosjekt. Dersom vurderingen av prosjektet viser at det vil gå med tap, gjøres det avsetning for hele det forventede tapet uavhengig av fullføringsgrad.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap

Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap er regnskapsført etter egenkapitalmetoden. Andel av resultat er basert på selskapenes resultat etter skatt, etter fradrag for avskrivning av merverdi. I resultatregnskapet er resultatandelen vist under finansposter, mens aksjeverdien er vist under finansielle anleggsmidler.

LE H RN



Tronrud Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Finansielle forpliktelser

Selskapets rentebytteavtale vurderes som kontantstrømsikring.

Pensjoner

Selskapet har en tjenstepensjonsordning. Denne behandles som innskuddspensjon. Pensjonspremien kostnadsføres løpende.

Skatter

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nytte gjort.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

Bruk av estimater

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

Note 2 - Salgsinntekter

<i>Pr. virksomhetsområde</i>	2021	2020
Salgsinntekt	8 586 792	8 890 306
Salg av prosjekter	266 111 171	146 746 790
Salg av eiendom	11 364 294	60 068 212
Gevinst ved salg av avskrivbare anleggsmidler	0	5 771 848
Gevinst ved salg av ikke avskrivbare anleggsmidler	1 480 666	3 152 266
Leieinntekter boliger, parkering og næring	30 052 389	31 169 804
	<u>317 595 312</u>	<u>255 799 226</u>

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse til revisor

<i>Lønnskostnader</i>	2021	2020
Lønninger	16 132 472	16 972 977
Arbeidsgiveravgift	2 413 488	2 575 586
Pensjonskostnader	534 657	589 970
Andre ytelser	225 971	375 330
Sum	<u>19 306 588</u>	<u>20 513 863</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 17,4 årsverk.

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

**Tronrud Eiendom AS****Noter til regnskapet for 2021****Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse til revisor forts.**

<i>Ytelser til ledende personer</i>	Daglig leder
Lønn	1 533 837
Annen godtgjørelse	10 709

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende ansatte, tillitsvalgte og aksjeeiere mv.

Det foreligger ingen avtale om særskilte ytelser ved eventuelt opphør av ansettelsesforhold/verv for daglig leder eller styreleder. Daglig leder har ingen bonusavtale og det er ikke ytet lån eller sikkerhetsstillelse til daglig leder eller styreleder.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	2021	2020
Lovpålagt revisjon	232 290	280 865
Skatte- og avgiftsrådgivning	56 750	32 600
Andre tjenester utenfor revisjon	157 278	493 830
Sum	<u>446 318</u>	<u>807 295</u>

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomter og boliger	Forretningsbygg	Inventar og utstyr	Sum
Anskaffelseskost 31.12.	132 378 069	317 319 496	5 315 866	455 013 431
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	5 142 469	487 078	5 629 547
Avgang solgte driftsmidler	-5 969 334	0	0	-5 969 334
Anskaffelseskost 31.12.	<u>126 408 735</u>	<u>322 461 965</u>	<u>5 802 944</u>	<u>454 673 644</u>
Akk. avskrivning 31.12.	0	-89 562 576	-4 937 533	-94 500 109
Balanseført pr. 31.12.	<u>126 408 735</u>	<u>232 899 389</u>	<u>865 411</u>	<u>360 173 535</u>
Årets avskrivninger	0	13 292 625	681 857	13 974 482
Økonomisk levetid		10/25/50 år	3/5/10 år	
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	
Endring i avskrivningsplan		Nei	Nei	

Note 5 - Investering i datterselskap

Selskap	Anskaffelses- tidspunkt	Kontor	Eier- andel
Bruget Hønefoss AS	02.04.2012	Hønefoss	100 %
Storgaten 76-78 Lillehammer AS	30.06.2013	Hønefoss	100 %
Lloyds Hønefoss AS	14.12.2015	Hønefoss	100 %
Byporten Hønefoss AS	07.09.2017	Hønefoss	100 %
Hensmoen Eiendom AS	14.11.2017	Hønefoss	100 %
Fjordskue AS	05.03.2019	Oslo	100 %
Nummer Hundre AS	29.04.2020	Oslo	100 %
Kneika AS	27.07.2021	Oslo	100 %

DC RW



Tronrud Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 5 - Investering i datterselskap forts.

Investering etter egenkapitalmetoden

<i>Merverdianalyse</i>	Bruget Hønefoss AS	Lloyds Hønefoss AS	Storgaten 76-78 Lillehammer AS
Anskaffelseskost	28 620 000	58 015 588	28 048 678
Balanseført EK på kjøpstidspunktet	-23 679 095	-15 019 377	-9 406 848
Avskrivninger av merverdi tomt/bygg	0	0	-2 980 253
Rest merverdi tomt/bygg 31.12	<u>4 940 905</u>	<u>42 996 211</u>	<u>15 661 577</u>

Beregning av årets resultatandel

Andel årets resultat	276 852	324 433	47 503
Årets resultatandel	276 852	324 433	47 503

Beregning av balanseført verdi pr

31.12.2021

Inngående balanse 01.01.2021	28 923 777	65 272 902	26 184 561
Årets resultatandel	276 852	324 433	47 503
Renter på eksterne lån/kjøp aksjer	0	1 891 785	0
Konsernbidrag	-283 347	-141 785	-534 307
Utgående balanse 31.12.2021	<u>28 917 282</u>	<u>67 347 335</u>	<u>25 697 757</u>

Merverdianalyse

	Hensmoen Eiendom AS	Byporten Hønefoss AS	Fjordskue AS	Nummer Hundre AS
Anskaffelseskost	11 293 774	63 658 394	2 739 000	12 100 000
Balanseført EK på kjøpstidspunktet	-1 654 103	-356 168	-2 739 000	-6 834 824
Rest merverdi tomt/bygg 31.12	<u>9 639 671</u>	<u>63 302 226</u>	<u>0</u>	<u>5 265 176</u>

Beregning av årets resultatandel

Andel årets resultat	-25 533	224 031	-40 454	-74 365
Årets resultatandel	-25 533	224 031	-40 454	-74 365

Beregning av balanseført verdi pr

31.12.2021

Inngående balanse 01.01.2021	13 705 532	71 294 886	3 150 264	12 870 905
Årets resultatandel	-25 533	224 031	-40 454	-74 365
Renter på eksterne lån/kjøp aksjer	342 929	1 372 283	0	0
Konsernbidrag	184 200	182 166	365 905	3 086 465
Utgående balanse 31.12.2021	<u>14 207 128</u>	<u>73 073 366</u>	<u>3 475 715</u>	<u>15 883 005</u>

Merverdianalyse

	Kneika AS	Benterudstranda 4 AS	Benterudstranda 8 AS	Sum alle investeringer i DS
Anskaffelseskost	8 739 000	2 739 000	2 739 000	218 692 434
Balanseført EK på kjøpstidspunktet	-8 739 000	-2 739 000	-2 739 000	-73 906 415
Avskrivninger av merverdi tomt/bygg	0	0	0	-2 980 253
Rest merverdi tomt/bygg 31.12	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>141 805 766</u>

Beregning av årets resultatandel

Andel årets resultat	1 073			733 540
Årets resultatandel	1 073			733 540

Beregning av balanseført verdi pr

31.12.2021

Inngående balanse 01.01.2021	0	5 278 063	2 734 615	229 415 505
Årets resultatandel	1 073	0	0	733 540
Renter på eksterne lån/kjøp aksjer	8 739 000	-5 278 063	-2 734 615	4 333 319
Konsernbidrag	0	0	0	2 859 297
Utgående balanse 31.12.2021	<u>8 740 073</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>237 341 661</u>

RE *SP* *RW*

**Tronrud Eiendom AS****Noter til regnskapet for 2021****Note 6 - Investering i tilknyttet selskap**

Selskap	Ervervet	Kontor	Eierandel	Stemmeandel
Hotell Service AS	24.11.2017	Hønefoss	47 %	47 %
Ringbillett AS	25.01.2007	Hønefoss	23 %	23 %

Investering etter egenkapitalmetoden

Merverdianalyse	Hotel Service AS	Ringbillett AS	Sum
Anskaffelseskost	12 000 000	36 740	12 036 740
Balanseført EK på kjøpstidspunktet	-2 089 660	-36 740	-2 126 400
Avskrivning av merverdi bygg	-673 641	0	-673 641
Rest merverdi tomt/bygg 31.12	9 236 699	0	9 236 699

Beregning av årets resultatandel

Andel årets resultat	329 286	117 952	447 238
Årets resultatandel	329 286	117 952	447 238

Beregning av balanseført verdi pr 31.12.2021

Inngående balanse 01.01.2021	11 123 749	85 033	11 208 782
Årets resultatandel	329 286	117 952	447 238
Utbytte	0	-46 006	-46 006
Utgående balanse 31.12.2021	11 453 035	156 979	11 610 014

Note 7 - Skatt**Årets skattekostnad fordeler seg på:**

	2021	2020
Betalbar skatt	7 563 961	3 690 872
Endring fra tidligere år	-758 652	0
Endring utsatt skatt	-538 950	-4 912 817
Årets totale skattekostnad	6 266 359	-1 221 945

Beregning av årets skattegrunnlag:

	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	44 217 645	52 015 165
Permanente forskjeller	259 295	1 747 196
Underskuddsandel av investering i DS, TS og FKV	140 352	734 237
Overskuddsandel av investering DS, TS og FKV	-1 321 130	-1 706 894
Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	-11 364 294	-60 068 212
Endring i midlertidige forskjeller	2 449 773	24 055 201
Alminnelig inntekt	34 381 641	16 776 693
Mottatt konsernbidrag	1 230 050	1 500 868
Ytet konsernbidrag	-4 895 815	-1 732 796
Årets skattegrunnlag	30 715 876	16 544 765
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag i balansen	6 757 493	3 639 848



Tronrud Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 7 – Skatt forts.	2021	2020
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>		
Driftsmidler inkl goodwill	27 619 172	31 482 552
Tilvirkningskontrakt som ikke er fullført ved årsslutt	8 000 000	1 000 000
Prosjekter i arbeid	16 419 816	19 420 313
Gevinst- og tapskonto	10 343 588	12 929 484
Regnskapsmessige avsetninger, fremtidig vedlikehold mv	-10 000 000	-10 000 000
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>52 382 576</u>	<u>54 832 349</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	11 524 167	12 063 117

Note 8 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Fordringer	2021	2020
Fordring på selskap i samme konsern langsiktig	70 233 067	142 041 507
<i>Gjeld</i>		
Gjeld til selskap i samme konsern	4 709 113	0

Note 9 - Prosjekter under utvikling

	2021	2020
Prosjekter under utvikling	267 839 036	334 856 010

De største av de løpende prosjektene er Elveparken og Skysetsvingen.

Note 10 - Anleggskontrakter

	2021	2020
Inntektsført på igangværende prosjekter	71 491 257	91 689 419
Kostnader knyttet til opptjent inntekt	<u>63 491 257</u>	<u>90 689 419</u>
Netto resultatført på igangværende prosjekter	<u>8 000 000</u>	<u>1 000 000</u>
Forskudd fra kunder	20 461 000	3 333 000

Note 11 - Bundne midler

	2021
Bundne skattetreksmidler utgjør	889 917

PC. *[Signature]* RW



Tronrud Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 12 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	30 000	100 kr	3 000 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Blomstølen Invest AS	9 400	31,33 %	31,33 %
Tronrud AS	20 600	68,67 %	68,67 %
Sum	30 000	100,00 %	100,00 %

Daglig leder eier 100 % av aksjene i Tronrud AS.

Tronrud Eiendom AS har ikke utarbeidet konsernregnskap.

Tronrud AS har forretningskontor i Ringerike og utarbeider konsernregnskap.

Tronrud Eiendom AS og datterselskapene til Tronrud Eiendom AS inngår i konsolideringen.

Konsernregnskap kan fås utlevert ved henvendelse til:

Tronrud AS
Arnemannsveien 3
3510 Hønefoss

Note 13 - Egenkapital

	Aksjekapital	Fond for vurderingsforskjeller	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2021	3 000 000	18 634 114	346 902 219	368 536 333
Årsresultat	0	5 066 387	32 884 899	37 951 286
Avsatt utbytte	0	0	-20 000 000	-20 000 000
Tilleggsutbytte i løpet av året	0	0	-20 000 000	-20 000 000
Egenkapital 31.12.2021	3 000 000	23 700 501	339 787 118	366 487 619

Note 14 - Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	202 465 400	300 172 120
Annen langsiktig gjeld	534 375	676 875
Sum	202 999 775	300 848 995

Annen langsiktig gjeld knytter seg til forskuddsbetaling av leie som inntektsføres over leieperioden. Rest leieperiode er 5 år.



Tronrud Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 15 - Pant og garantier

<i>Garantiansvar</i>	2021	2020
Garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	64 744 000	61 043 538

Garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført, er garantiforpliktelser stilt til selskapets oppdragsgivere.

<i>Pantsikret gjeld</i>	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	572 403 582	684 262 169

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2021	2020
Bygninger og annen fast eiendom	360 173 535	374 487 805
Prosjekter i egenregi	267 839 036	334 856 010
Sum	<u>628 012 571</u>	<u>709 343 815</u>

Selskapet oppfyller de økonomiske forhåndstall som er forutsatt i relevante låneavtaler.

Rentebytteavtale

Tronrud Eiendom AS har inngått en rentebytteavtale på MNOK 245 med en bank som motpart. Formålet med sikringen er å eliminere variabiliteten i fremtidige kontantstrømmer knyttet til betaling av flytende rente, spesielt risikoen for fremtidige, høyere rentenivåer enn dagens historiske lave nivå. Sikring av denne type risiko er en kontantstrømsikring.

Det som sikres er en andel av fremtidige betalinger av flytende rente som kan henføres til selskapets låneportefølje til enhver tid. Perioden for sikring strekker seg over 5 år fra nåværende tidspunkt.

Note 16 - Covid-19

Det er mange usikkerhetselementer knyttet til verdenssituasjonen og den generelle økonomiske utviklingen. Spesielt vil forløpet og konsekvensene av den verdensomspennende pandemien forårsaket av viruset Covid-19 være svært utslagsgivende for den økonomiske utvikling i Norge, og således også for Tronrud Eiendom's markeds- og rammebetingelser. Dette representerer en usikkerhet for virksomheten på kort og mellomlang sikt. Selskapets ledelse og styret har stor fokus på løpende å treffe egnede tiltak i tråd med hva situasjonen krever.

Spredningen av viruset ga ikke ny informasjon om forhold som eksisterte på balansedagen 31.12.21 og det påvirker ikke regnskapet for 2021.

RC LL AN



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Arnemannsveien 3
3510 Hønefoss

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Tronrud Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tronrud Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Perneo Dokumentnøkkel: HK7BD-BDQP4-ZDEAB-TZCIZ-44JAL-71ZP1



Building a better
working world

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Hønefoss, 5. april 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Håvard Norstrøm
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Tronrud Eiendom AS 2021

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnr: HK7BD-8DQ04-Z0EAB-TZCIZ-44JAL-71ZP1



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Håvard Norstrøm

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5997-4-227067

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-04-05 12:36:06 UTC



Penneo Dokumentnr: HK7BD-BDQP4-Z0EAB-TZCIZ-44JAL-71ZP1

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>