



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Haakon Tronrud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		12 707 793	8 586 792
Annen driftsinntekt		263 685 468	297 644 226
Sum inntekter		276 393 261	306 231 018
Kostnader			
Varekostnad		199 100 550	217 553 094
Lønnskostnad	1, 2	19 226 104	19 306 589
Avskrivning		14 117 961	13 974 482
Annen driftskostnad		15 070 770	14 531 055
Sum kostnader		247 515 384	265 365 220
Driftsresultat		28 877 877	40 865 798
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap		1 067 591	1 321 130
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		8 252 981	7 701 470
Annen renteinntekt		563 441	57 926
Annen finansinntekt			11 364 294
Sum finansinntekter		9 884 013	20 444 820
Rentekostnad til foretak i samme konsern		538 208	9 113
Annen rentekostnad		18 566 705	16 943 507
Annen finanskostnad		382 256	140 352
Sum finanskostnader		19 487 169	17 092 972
Netto finans		-9 603 156	3 351 848
Ordinært resultat før skattekostnad		19 274 720	44 217 645
Skattekostnad	3	4 125 491	6 266 359
Ordinært resultat etter skattekostnad		15 149 229	37 951 287
Årsresultat		15 149 229	37 951 286
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overføringer til/fra fond		21 685 518	5 066 387
Ordinært utbytte			20 000 000
Tilleggsutbytte		20 000 000	
Konsernbidrag		1 425 778	
Annen egenkapital		-27 962 067	12 884 899
Sum overføringer og disponeringer		15 149 229	37 951 286



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	406 821 230	359 308 125
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	4	663 985	865 411
Sum varige driftsmidler	4	407 485 216	360 173 536
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		258 919 775	237 341 661
Lån til foretak i samme konsern		59 086 660	
Investeringer i tilknyttet selskap		11 717 418	11 610 014
Investeringer i aksjer og andeler		3 000	
Andre fordringer	5, 6	1 186 000	70 233 067
Sum finansielle anleggsmidler		330 912 854	319 184 742
Sum anleggsmidler		738 398 070	679 358 278
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		122 132 259	267 839 036
Sum varer		122 132 259	267 839 036
Fordringer			
Kundefordringer		262 389 937	108 849 242
Andre fordringer	6	4 540 536	5 326 432
Sum fordringer		266 930 473	114 175 674
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		13 495 718	8 834 416
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		13 495 718	8 834 416
Sum omløpsmidler		402 558 450	390 849 126
SUM EIENDELER		1 140 956 519	1 070 207 405



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (30 000 aksjer à kr 85,72)	7, 8	2 571 463	3 000 000
Sum innskutt egenkapital		2 571 463	3 000 000
Opptjent egenkapital			
Fond	8	45 386 019	23 700 501
Annen egenkapital	8	257 788 197	339 787 118
Sum opptjent egenkapital		303 174 216	363 487 619
Sum egenkapital	8	305 745 679	366 487 619
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	12 068 730	11 524 167
Sum avsetninger for forpliktelser		12 068 730	11 524 167
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	489 846 379	517 178 696
Langsiktig konserngjeld		48 178 830	
Øvrig langsiktig gjeld		391 875	534 375
Sum annen langsiktig gjeld		538 417 084	517 713 071
Sum langsiktig gjeld		550 485 814	529 237 238
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		197 668 543	55 224 886
Leverandørgjeld		28 633 875	29 345 642
Betalbar skatt	3	1 718 835	6 757 493
Skyldige offentlige avgifter		1 481 382	1 470 369
Utbytte			20 000 000
Kortsiktig konserngjeld			4 709 113
Annen kortsiktig gjeld		55 222 392	56 975 045
Sum kortsiktig gjeld		284 725 026	174 482 548



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum gjeld		835 210 840	703 719 786
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 140 956 519	1 070 207 405



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 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for 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 avvikle selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



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 risikoen, 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 regnskapsestimater 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 modifierer vår konklusjon. 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, 28. juni 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Håvard Norstrøm
statsautorisert revisor



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: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-227067

IP: 217.111.xxx.xxx

2023-06-28 13:00:24 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 8ETIE-N4XOV-XCWGJ-HX371-2CX3N-U724E

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/validator>



Årsberetning 2022

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 Viken og Innlandet med spesiell fokus på Ringerike, Hole og Jevnaker. Selskapet eies av Tronrud AS med 69 % og Blomstølen Invest AS med 31 %. Hovedkontoret ligger i Hønefoss i Ringerike kommune.

Virksomheten i 2022 og utsiktene for 2023

Gjennom året har det blitt igangsatt og ferdigstilt 125 boenheter. Ulike eksterne forhold har imidlertid medvirket til at 2022 ble preget av betydelig usikkerhet på flere områder av betydning for vår virksomhet. Begrensninger i tilgang samt økte kostnader på innsatsfaktorer, og finansielle usikkerhet knyttet til høy inflasjon og stigende renter, har raskt endret forutsetningene for bransjen generelt. I tillegg har økte energipriser og ulike politiske beslutninger gitt endrede økonomiske forutsetninger for både næringsliv og husholdninger som gir utslag i markedstilpasningen. Imidlertid har vår organisasjon, eiendomsportefølje og økonomiske bonitet bidratt til et godt årsresultat. Driftsinntektene for 2022 ble kr. 276,4 mill. Samlede driftskostnader var kr. 247,5 mill., slik at driftsresultatet ble kr. 28,9 mill. Resultatet før skatt ble kr. 19,3 mill.

Av større prosjekter har Skysetsvingen i Nittedal, med 56 boenheter, blitt gjennomført i henhold til plan, hvilket tilsier overlevering i første kvartal 2023. Hele prosjektet er solgt. I Elveparken er vi nå i gang med siste byggetrinn, hvilket markerer slutten på et av våre største og mest vellykkede prosjekter. Totalt har det over fem år blitt oppført til sammen 239 leiligheter med store opparbeidede grøntarealer.

Med sterkt fokus på våre lokale nærrområder er organisasjonen fullt engasjert i betydelige utviklingsprosjekter på sentrale områder i og nær Hønefoss som vi ser frem til å løfte fra planstadiet til gradvis realisering. Byporten sør i byen er planlagt for utbygging i et omfang som likner Elveparken. Lloyds Marked og Øya vil deretter være de neste store utbygginger av næringsarealer og boliger i sentrum. Disse prosjektene vil bli gjennomført i henhold til Breeam-NOR standard.

Gjennom vår besittelse av arealer med god beliggenhet i Ringerike, Hole og Jevnaker, og med bred kompetanse på sentrale fagfelt, ønsker vi å bidra ytterligere til utvikling av bærekraftige bo- og servicetilbud der folk og samfunn etterspør dette. Plan- og reguleringsarbeid pågår for store tomtearealer både i Jevnaker og ved Sundvollen.

Miljøutfordringene kommer stadig sterkere i fokus på alle områder. For vår virksomhet betyr det en strategisk innretning hvor bærekraft blir bærebjelken i vår egen videre utvikling, samt i forhold til kunder, leverandører, samarbeidspartnere og samfunnet rundt oss. Vår sertifisering som Miljøfyrtårn, med tilhørende tiltak og oppfølging, er et konkret eksempel på at vi ønsker å legge uttrykte bærekraftsmål til grunn for vår virksomhet. I planleggingen av nye prosjekter legges Breeam-NOR til grunn. Tilsvarende skal våre tiltak i henhold til Åpenhetsloven medvirke til å sikre menneskerettigheter, anstendige arbeidsforhold og transparens.



For 2023 må det tas høyde for at de nevnte rammebetingelser og markedsforhold vil vedvare. Dette setter krav til kreativ tenkning og utvikling av løsninger som bringer vår virksomhet videre på nye måter og områder. Det innebærer blant annet en målrettet digitalisering og en forretningsmodell tuftet på bærekraftige løsninger. Selskapet er med sin kompetente organisasjon og finansielle bonitet godt posisjonert for videre lønnsom utvikling.

Redegjørelse for årsregnskapet 2022

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. Det har ikke inntruffet hendelser eller forhold etter 31.12.2022 som har vesentlig betydning for det avlagte regnskapet. Selskapet innfrir med god margin de forholdstall som ligger til grunn for inngåtte låneavtaler. En långiver har krav til egenkapital på 20 % av balansen, minimum kr. 250 mill., samt bankinnskudd på minimum kr. 5 mill.

Driftsinntektene ble kr. 276,4 mill.. Resultatet før skatt ble kr. 19,3 mill. og årsresultatet kr. 15,1 mill. Ved årets utgang var den bokførte egenkapitalen kr. 305,7 mill., hvilket utgjorde 26,8 % av en balanse på kr. 1 141,0 mill.

Årsresultatet på kr. 15 149 229 disponeres som følger:

Overføring fond	kr. 21 685 518
<u>Overføring annen egenkapital</u>	<u>kr. – 6 536 289</u>
<u>Sum disponert</u>	<u>kr. 15 149 229</u>

Nøkkeltall pr. 31.12

Tall i 1000 kroner	2022	2021
Salgsinntekt	276 393	317 595
Driftsresultat	28 878	52 230
Resultatgrad i %	10,4	16,4
Årsresultat etter skatt	15 149	37 951
Totalkapital	1 141,0	1 070 207
Egenkapital %	26,8	34,2

Datterselskaper

De økonomiske resultater og status i datterselskaper og tilknyttede selskaper er det redegjort for i notene 5 og 6.

Finansiell risiko

Markedsrisiko

Selskapet har rentebytteavtaler med 3 års gjenværende løpetid som dekker kr. 245 mill. (ca. 50 %) av selskapets langsiktige bankgjeld. 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 direkte 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 kapitalstruktur som er tilpasset den løpende virksomhet og prosjekter. Låneporteføljen er diversifisert både på kilder og løpetider. Finansiering av fremtidige prosjekter vil være basert på en forsvarlig kombinasjon av egne midler og lån som reflekterer prosjektenes løpetid og forventede kontantstrøm. Likviditeten er gjenstand for løpende oppfølging. Arbeidskapitalen ved årsskiftet var kr. 117,8 mill.

Ansatte og arbeidsmiljø

Ved utgangen av 2022 hadde selskapet 16 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. Det har ikke vært registrert fraværsskader eller sykefravær som er unormale for bransjen. Samlet sykefravær har vært på 1,7 %. Det har ikke inntruffet alvorlige ulykker i bedriften, i datterselskapene eller hos våre kontraktspartnere i pågående byggeprosjekter.

Likestilling og ikke-diskriminering

Selskapet fører en personalpolitikk som ivaretar 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. Andelen av kvinnelige ansatte utgjør 38 %.

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.

Åpenhetsloven

Praktisering og fremme av Åpenhetslovens formål er et viktig element i selskapets virksomhetsstyring. Redegjørelse om aktsomhetsvurderingene i henhold til lovens §4 og §5 er å finne på selskapets hjemmesider (www.tronrudeiendom.no/om-oss/).

Ytre miljø

Selskapets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø på annen måte enn det som er normalt for bransjen og som ligger innenfor de lover og regler som regulerer dette. Selskapet har som mål å drive sin virksomhet med minst mulig belastning på ressurser og omgivelser samt å oppfylle de krav som til enhver tid settes av myndigheter og oppdragsgivere.

Det arbeides løpende med å utvikle vår virksomhet i stadig mer bærekraftig retning. Dette er nærmere beskrevet i en egen Bærekraftrapport som er tilgjengelig på våre hjemmesider



(www.tronrudeiendom.no/om-oss/). Mål for virksomhetens påvirkning på det ytre miljø er lagt i årlige handlingsplaner, og ledelse og ansatte arbeider aktivt med stadige forbedringer. Selskapet er sertifisert som Miljøfyrtårn, og deres miljøledelsessystem brukes for oppfølging og rapportering av klima- og miljøarbeidet.

Hønefoss, 31. desember 2022 / 15. juni 2023

Rør Nyhus
Styreleder

Haakon Trønrud
Daglig leder/Styremedlem

Henriette Trønrud
Styremedlem



Tronrud Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	2	276 393 261	317 595 312
Sum driftsinntekter		<u>276 393 261</u>	<u>317 595 312</u>
Driftskostnader			
Varekostnad		199 100 550	217 553 094
Lønnskostnad	3	19 226 104	19 306 588
Avskrivning	4	14 117 961	13 974 482
Annen driftskostnad	3	15 070 770	14 531 057
Sum driftskostnader		<u>247 515 384</u>	<u>265 365 221</u>
Driftsresultat		<u>28 877 877</u>	<u>52 230 091</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	5, 6	685 335	1 180 778
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		8 252 981	7 701 470
Annen finansinntekt		563 441	57 926
Rentekostnad til foretak i samme konsern		538 208	9 113
Annen finanskostnad		18 566 705	16 943 507
Netto finansposter		<u>-9 603 156</u>	<u>-8 012 446</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>19 274 720</u>	<u>44 217 645</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	<u>4 125 491</u>	<u>6 266 359</u>
Årsresultat		<u>15 149 229</u>	<u>37 951 286</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer fond	13	21 685 518	5 066 387
Utbytte	13	0	20 000 000
Overføringer annen egenkapital	13	-6 536 289	12 884 899
Sum disponert		<u>15 149 229</u>	<u>37 951 286</u>



Tronrud Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 15	406 821 230	359 308 124
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	4, 15	663 985	865 411
Sum varige driftsmidler		<u>407 485 216</u>	<u>360 173 535</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	5	258 919 775	237 341 661
Investeringer i tilknyttet selskap	6	11 717 418	11 610 014
Investering i aksjer	6	3 000	0
Andre fordringer	8	60 272 660	70 233 067
Sum finansielle anleggsmidler		<u>330 912 854</u>	<u>319 184 742</u>
Sum anleggsmidler		<u>738 398 070</u>	<u>679 358 277</u>
Omløpsmidler			
Prosjekter under utvikling	9, 10, 15	<u>122 132 259</u>	<u>267 839 036</u>
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		262 389 937	108 849 242
Andre fordringer		4 540 536	5 326 432
Sum fordringer		<u>266 930 473</u>	<u>114 175 674</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	<u>13 495 718</u>	<u>8 834 416</u>
Sum omløpsmidler		<u>402 558 450</u>	<u>390 849 126</u>
Sum eiendeler		<u>1 140 956 519</u>	<u>1 070 207 403</u>

Rndt



Tronrud Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	12, 13	<u>2 571 463</u>	<u>3 000 000</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>2 571 463</u>	<u>3 000 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Fond	13	45 386 019	23 700 501
Annen egenkapital	13	<u>257 788 197</u>	<u>339 787 118</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>303 174 216</u>	<u>363 487 619</u>
Sum egenkapital		<u>305 745 679</u>	<u>366 487 619</u>
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	7	<u>12 068 730</u>	<u>11 524 167</u>
Sum avsetning for forpliktelser		<u>12 068 730</u>	<u>11 524 167</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14, 15	489 846 379	517 178 696
Øvrig langsiktig gjeld	8	<u>48 570 705</u>	<u>534 375</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>538 417 084</u>	<u>517 713 071</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	197 668 543	55 224 886
Leverandørgjeld		28 633 875	29 345 642
Betalbar skatt	7	1 718 835	6 757 493
Skyldige offentlige avgifter		1 481 382	1 470 369
Annen kortsiktig gjeld	10	<u>55 222 392</u>	<u>81 684 156</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>284 725 027</u>	<u>174 482 546</u>
Sum gjeld		<u>835 210 840</u>	<u>703 719 784</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>1 140 956 519</u>	<u>1 070 207 403</u>

31. desember 2022
Hønetoss, 15. juni 2023

Roar Nyhus
Styreleder

Haakon Tronrud
Daglig leder/Styremedlem

Henriette Tronrud
Styremedlem

**Tronrud Eiendom AS**

Org. nr 942 984 154

Kontantstrømoppstilling	2022	2021
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		
Ordinært resultat før skattekostnad	19 274 720	44 217 645
Periodens betalte skatt	-6 757 493	-2 881 194
Gevinst ved salg av ikke avskrivbare anleggsmidler	-1 335 189	-1 480 665
Gevinst ved salg av aksjer og andeler	0	-11 364 294
Avskrivninger/nedskrivning	14 117 961	13 974 482
Endring i kundefordringer	-153 540 695	-95 022 665
Endring i leverandørgjeld	-711 767	18 239 889
Endring i prosjekter under utvikling	48 347 615	67 016 974
Inntekt på investering i datterselskap/tilknyttet selskap	-685 335	-1 180 778
Endring i andre tidsavgrensningsposter	26 757 476	106 176 774
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-54 532 707	137 696 168
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	4 960 000	7 450 000
Utbetalinger ved kjøp/tilvirkning av varige driftsmidler	-102 500 875	-5 629 547
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler DS/TS	0	20 700 000
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i DS/TS	-14 000 000	-8 739 000
Mottatt utbytte / tilbakebetaling av kapital DS/TS	0	46 006
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	-3 000	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-111 543 875	13 827 459
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	72 965 437	0
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	153 000 000	50 137 323
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-35 227 552	-110 259 413
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	0	-51 736 497
Utbetaling av utbytte	-20 000 000	-40 000 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	170 737 885	-151 858 587
Netto endring i kontanter og ekvivalenter	4 661 302	-334 961
Beholdning av kontanter og ekvivalenter 1.1	8 834 416	9 169 377
Beholdning av kontanter og ekvivalenter 31.12	13 495 718	8 834 416



Tronrud Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

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.

Egenregiprojekter

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.



Tronrud Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Finansielle forpliktelser

Selskapets rentebytteavtale vurderes som kontantstrømsikring.

Pensjoner

Selskapet har en tjenestepensjonsordning. 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.

Fisjon 2022

Selskapet har fisjonert innmat til 11 nye selskaper til regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet.

Note 2 - Salgsinntekter

<i>Pr. virksomhetsområde</i>	2022	2021
Salgsinntekt	12 707 793	8 586 792
Salg av prosjekter	228 816 319	266 111 171
Salg av eiendom	0	11 364 294
Gevinst ved salg av ikke avskrivbare anleggsmidler	1 335 189	1 480 666
Leieinntekter boliger, parkering og næring	33 533 960	30 052 389
	<u>276 393 261</u>	<u>317 595 312</u>

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse til revisor

<i>Lønnskostnader</i>	2022	2021
Lønninger	15 644 932	16 132 472
Arbeidsgiveravgift	2 399 466	2 413 488
Pensjonskostnader	623 806	534 657
Andre ytelser	557 899	225 971
Sum	<u>19 226 104</u>	<u>19 306 588</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 15 årsverk.

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

Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.



Tronrud Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse til revisor forts.

Ytelser til ledende personer	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:	2022	2021
Lovpålagt revisjon	279 188	232 290
Skatte- og avgiftsrådgivning	350 794	56 750
Andre tjenester utenfor revisjon	209 204	157 278
Sum	<u>839 185</u>	<u>446 318</u>

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomter og boliger	Forretningsbygg	Inventar og utstyr	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	126 408 735	322 461 965	5 802 944	454 673 644
Avgang fisjon	-17 959 313	-5 232 643		-23 191 988
Tilgang kjøpte driftsmidler	90 020 483	12 349 492	130 900	102 500 875
Avgang solgte driftsmidler	-17 879 263			-17 879 263
Anskaffelseskost 31.12.	<u>180 590 642</u>	<u>329 578 814</u>	<u>5 933 844</u>	<u>516 103 300</u>
Akk. avskrivning 31.12.	0	-103 348 225	-5 269 859	-108 618 084
Balanseført pr. 31.12.	<u>180 590 642</u>	<u>226 230 589</u>	<u>663 985</u>	<u>407 485 216</u>
Årets avskrivninger	0	13 804 368	313 593	14 117 961
Økonomisk levetid		10/25/50 år	3/5/10 år	
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	
Endring i avskrivningsplan		Nei	Nei	

Note 5 - Investering i datterselskap

Selskap	Anskaffelsestidspunkt	Kontor	Eierandel
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 %



Tronrud Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

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
Balansført EK på kjøpstidspunktet	-23 679 095	-15 019 377	-9 406 848
Avskrivninger av merverdi tomt/bygg	0	0	-3 311 392
Rest merverdi tomt/bygg 31.12	<u>4 940 905</u>	<u>42 996 211</u>	<u>15 330 438</u>

Beregning av årets resultatandel

Andel årets resultat	-258 464	917 390	-15 421
Årets resultatandel	<u>-258 464</u>	<u>917 390</u>	<u>-15 421</u>

*Beregning av balansført verdi pr
31.12.2022*

Inngående balanse 01.01.2022	28 917 282	67 347 335	25 697 757
Årets resultatandel	-258 464	917 390	-15 421
Renter på eksterne lån/kjøp aksjer	0	2 919 990	0
Konsernbidrag	0	0	0
Utgående balanse 31.12.2022	<u>28 658 818</u>	<u>71 184 715</u>	<u>25 682 336</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
Balansført 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	-32 494	30 232	-8 457	-67 420
Årets resultatandel	<u>-32 494</u>	<u>30 232</u>	<u>-8 457</u>	<u>-67 420</u>

*Beregning av balansført verdi pr
31.12.2022*

Inngående balanse 01.01.2022	14 207 128	73 073 366	3 475 715	15 883 005
Årets resultatandel	-32 494	30 232	-8 457	-67 420
Renter på eksterne lån/kjøp aksjer/k.utvidelse	375 975	2 278 440	4 000 000	0
Konsernbidrag	295 303	144 418	903 455	0
Utgående balanse 31.12.2022	<u>14 845 912</u>	<u>75 526 456</u>	<u>8 370 713</u>	<u>15 815 585</u>

Merverdianalyse

	Knelka AS	Sum alle investeringer i DS
Anskaffelseskost	8 739 000	213 214 433
Balansført EK på kjøpstidspunktet	-8 739 000	-68 428 415
Avskrivninger av merverdi tomt/bygg	0	-3 311 392
Rest merverdi tomt/bygg 31.12	<u>0</u>	<u>141 474 636</u>

Beregning av årets resultatandel

Andel årets resultat	12 565	577 931
Årets resultatandel	<u>12 565</u>	<u>577 931</u>

*Beregning av balansført verdi pr
31.12.2022*

Inngående balanse 01.01.2022	8 740 073	237 341 661
Årets resultatandel	12 565	577 931
Renter på eksterne lån/kjøp aksjer/k.utvidelse	10 000 000	19 574 405
Konsernbidrag	82 602	1 425 778
Utgående balanse 31.12.2022	<u>18 835 240</u>	<u>258 919 775</u>

**Tronrud Eiendom AS****Noter til regnskapet for 2022****Note 6 - Investering i tilknyttet selskap og øvrige aksjer**

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

Investering etter eagenkapitalmetoden

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	-808 368	0	-808 368
Rest merverdi tomt/bygg 31.12	<u>9 101 971</u>	<u>0</u>	<u>9 101 971</u>

Beregning av årets resultatandel

Andel årets resultat	76 169	31 235	107 404
Årets resultatandel	<u>76 169</u>	<u>31 235</u>	<u>107 404</u>

Beregning av balanseført verdi pr 31.12.2022

Inngående balanse 01.01.2022	11 453 035	156 979	11 610 014
Årets resultatandel	76 169	31 235	107 404
Utbytte	0	0	0
Utgående balanse 31.12.2022	<u>11 529 204</u>	<u>188 214</u>	<u>11 717 418</u>

Note 6 – Investering i øvrige aksjer

Ervervet 30 aksjer i Hønefoss By AS NOK 3 000.

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

	2022	2021
Betalbar skatt	2 120 977	7 563 961
Endring fra tidligere år	0	-758 652
Endring utsatt skatt	<u>2 004 514</u>	<u>-538 950</u>
Årets totale skattekostnad	<u>4 125 491</u>	<u>6 266 359</u>

Beregning av årets skattegrunnlag:

	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	19 274 720	44 217 645
Permanente forskjeller	162 849	259 295
Underskuddsandel av investering i DS, TS og FKV	382 256	140 352
Overskuddsandel av investering DS, TS og FKV	-1 067 591	-1 321 130
Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter		-11 364 294
Endring i midlertidige forskjeller	<u>-9 111 428</u>	<u>2 449 773</u>
Alminnelig inntekt	<u>9 640 807</u>	<u>34 381 641</u>
Mottatt konsernbidrag	0	1 230 050
Ytet konsernbidrag	<u>-1 827 920</u>	<u>-4 895 815</u>
Årets skattegrunnlag	<u>7 812 887</u>	<u>30 715 876</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag i balansen	<u>1 718 835</u>	<u>6 757 493</u>



Tronrud Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 7 – Skatt forts.

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2022	2021
Driftsmidler inkl goodwill	22 941 022	27 619 172
Tilvirkningskontrakt som ikke er fullført ved årsslutt	15 000 000	8 000 000
Prosjekter i arbeid	17 741 966	16 419 816
Gevinst- og tapskonto	8 274 869	10 343 588
Regnskapsmessige avsetninger, fremtidig vedlikehold mv	<u>-9 100 000</u>	<u>-10 000 000</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>54 857 857</u>	<u>52 382 577</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	12 068 729	11 524 167

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

<i>Fordringer</i>	2022	2021
Fordring på selskap i samme konsern langsiktig	59 086 660	70 233 067
<i>Gjeld</i>		
Gjeld til selskap i samme konsern	48 178 830	6 954 596

Note 9 - Prosjekter under utvikling

	2022	2021
Prosjekter under utvikling	122 132 259	267 839 036

De største av de løpende prosjektene er Elveparken og Skysetsvingen.

Note 10 - Anleggskontrakter

	2022	2021
Inntektsført på igangværende prosjekter	254 649 576	71 491 257
Kostnader knyttet til opptjent inntekt	<u>239 649 576</u>	<u>63 491 257</u>
Netto resultatført på igangværende prosjekter	<u>15 000 000</u>	<u>8 000 000</u>
Forskudd fra kunder	28 863 000	20 461 000

Note 11 - Bundne midler

	2022
Bundne skattetrekkmidler utgjør	831 395

Note 12 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	30 000	85,72 kr	2 571 463



Tronrud Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

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 31.12.2021	3 000 000	23 700 501	339 787 118	366 487 619
Fisjon	-428 537	0	-55 462 632	-55 891 169
Årsresultat	0	21 685 518	-6 536 289	15 149 229
Tilleggsutbytte i løpet av året	0	0	-20 000 000	-20 000 000
Egenkapital 31.12.2022	2 571 463	45 386 019	257 788 197	305 745 679

Note 14 - Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	304 697 244	202 465 400

Note 15 - Pant og garantier

Garantiansvar	2022	2021
Garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	40 503 000	64 744 000

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

Pantsikret gjeld	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	687 514 922	572 403 582



Tronrud Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2022	2021
Bygninger og annen fast eiendom	407 485 216	360 173 535
Prosjekter i egenregi	122 132 259	267 839 036
Sum	<u>529 617 475</u>	<u>628 012 571</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. 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 3 år fra nåværende tidspunkt.
