



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2020 - 31.12.2020
-------------------------	-------------------------

### 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:	11.03.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 22.05.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	3	8 890 306	11 858 383
Annen driftsinntekt	3	246 908 920	252 899 886
<b>Sum inntekter</b>		<b>255 799 226</b>	<b>264 758 269</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		143 672 897	167 186 508
Lønnskostnad	6	20 513 863	19 471 163
Avskrivning	7	14 992 662	18 015 559
Annen driftskostnad	6	18 527 255	12 806 133
<b>Sum kostnader</b>		<b>197 706 677</b>	<b>217 479 363</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>58 092 549</b>	<b>47 278 906</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	12, 13	972 657	-734 026
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		8 901 358	8 304 617
Annen finansinntekt		63 102	672 438
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 937 117</b>	<b>8 243 029</b>
Annen finanskostnad		16 014 501	19 908 384
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>16 014 501</b>	<b>19 908 384</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-6 077 384</b>	<b>-11 665 355</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>52 015 165</b>	<b>35 613 551</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	14	-1 221 945	7 926 783
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>53 237 110</b>	<b>27 686 768</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>53 237 110</b>	<b>27 686 768</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer fond	15	6 532 982	10 900 442
Utbytte	15	20 000 000	
Overføringer annen egenkapital	15	26 704 128	16 786 326



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Sum overføringer og disponeringer		53 237 110	27 686 768



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7, 9	373 427 616	470 568 497
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	7, 9	1 060 189	5 416 045
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>374 487 805</b>	<b>475 984 542</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	12	229 415 504	192 376 645
Investeringer i tilknyttet selskap	13	11 208 782	11 475 660
Andre fordringer	11	142 041 507	104 029 873
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>382 665 793</b>	<b>307 882 178</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>757 153 598</b>	<b>783 866 720</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	4, 5, 9	<b>334 856 010</b>	<b>283 027 534</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		13 826 577	51 464 614
Andre fordringer		5 341 267	10 191 136
<b>Sum fordringer</b>		<b>19 167 844</b>	<b>61 655 750</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	2	<b>9 169 377</b>	<b>17 865 102</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>363 193 231</b>	<b>362 548 386</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 120 346 829</b>	<b>1 146 415 106</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	15, 16, 17	3 000 000	3 000 000
Overkurs	15	31 500 000	31 500 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>34 500 000</b>	<b>34 500 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond	15	18 634 114	12 101 132
Annen egenkapital	15	315 402 219	288 698 090
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>334 036 333</b>	<b>300 799 222</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>368 536 333</b>	<b>335 299 222</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	14	12 063 117	16 975 934
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>12 063 117</b>	<b>16 975 934</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9, 10	627 438 109	597 346 625
Øvrig langsiktig gjeld	10	676 875	819 375
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>628 114 984</b>	<b>598 166 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>640 178 101</b>	<b>615 141 934</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	56 824 060	135 056 167
Leverandørgjeld		11 105 753	36 061 264
Betalbar skatt	14	3 639 846	4 644 851
Skyldige offentlige avgifter	2	1 825 415	1 567 885
Annen kortsiktig gjeld	5	38 237 321	18 643 783
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>111 632 395</b>	<b>195 973 950</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>751 810 496</b>	<b>811 115 884</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 120 346 829</b>	<b>1 146 415 106</b>



Tronrud Eiendom AS

---

## Årsrapport for 2020

### Årsberetning

#### Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noter

### Revisjonsberetning



## Årsberetning 2020

### 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 Henriette Tronrud med 31 %. Hovedkontoret ligger i Hønefoss i Ringerike kommune.

#### Virksomheten i 2020 og utsiktene for 2021

Som for mange virksomheter ble 2020 et år preget av utfordrende og skiftende rammebetingelser som følge av korona-pandemien. Fra en positiv start på året, gjennom en vår med usikkerhet i markedet og et strengt administrativt regime for å ivareta smittevern hensyn, til et utfordrende men kontrollert og aktivt siste halvår. Til tross for krevende omgivelser har både utvikling, bygging og drift opprettholdt et høyt aktivitetsnivå, og det er gjennomført salgs- og kjøpstransaksjoner med verdøkende effekter på både kort og lang sikt. Året som helhet ble derfor tilfredsstillende. Driftsinntektene for 2020 ble kr. 255,8 mill.. Samlede driftskostnader var kr. 197,7 mill., slik at driftsresultatet ble kr. 58,1 mill., mot kr. 47,3 mill. i 2019. Resultatet før skatt ble kr. 52,0 mill.

I Ringerike og Hønefoss har den videre utbyggingen av Elveparken fortsatt med oppstart av et nytt byggetrinn 3 med 51 leiligheter, parallelt med ferdigstillelsen av trinn 2 med 54 leiligheter. Som del av trinn 2 ble det realisert et eget utleiekonsept med grønn profil i et av byggene, der alle leilighetene som standard var ferdig utstyrt. Konseptet fylte et etterspurt behov i markedet og ble fullt utleiet i løpet av kort tid. Ferdigstillelsen av Almemoen boligfelt, med de to siste byggetrinnene med 27 boenheter, markerte avslutningen på en av de største feltutviklingene Tronrud Eiendom har gjennomført. Kinohaven Terrasse med 7 leiligheter ble også ferdigstilt i løpet av året.

Utenfor Ringeriks-regionen ble det ferdigstilt og solgt 15 boenheter i Skytta Terrasse i Nittedal kommune, samt et mindre antall leiligheter i Varingskollen Park i samme kommune.

Næringsarealene i sentrum, spesielt «Sentrumstorget», har en periode opplevd et svakere marked og lavere utleiegrad. Dette har gjennom året endret seg. NAV har flyttet inn i et større areal, og andre lokaler er under ferdigstilling for REMA 1000 og Posten med innflytting i første kvartal 2021. Det arbeides løpende med å tiltrekke andre aktører i tillegg til de nevnte samt eksisterende virksomheter, herunder kino, restaurant og bibliotek. Som foretrukket leverandør under en langsiktig OPS-kontrakt med Nødetatene i Gran og Lunner kommuner har Tronrud Eiendom bygget, eiet og driftet en spesialtilpasset eiendom for dette formålet beliggende i Gran. Eiendommen ble solgt på slutten av året, mens driftsavtalen fortsetter å løpe uforandret.

Korona-pandemien krevde fra begynnelsen av mars omfattende tiltak både av organisatorisk og virksomhetsmessig art, parallelt med smitteverntiltak i henhold til offentlige retningslinjer og egne interne instruksjoner slik situasjonen til enhver tid har krevet. Dette har vært medvirkende til at ingen uønskede forhold har oppstått. Prosjektene har vært lite direkte berørt. Med unntak av en generell usikkerhet i markedet, har selskapet registrert begrenset økonomisk effekt av pandemien.

DC RW



For 2021 forventes at usikkerhetsmomenter knyttet til korona-pandemien vil kunne reduseres i noen grad gjennom erfaring, bedre oversikt over risikoforhold samt begynnende effekt av vaksinerings. Det vil tilsi at det gradvis er de mer kjente forhold som vil påvirke markedene der vi er aktive. Ringeriks-regionen har en underliggende vekstforventning i aktivitet og folketall. Nittedal vil fortsatt være et attraktivt nærområde til Oslo, og Lillehammer er fortsatt et interessant marked. I Hønefoss vil selskapet ha kontinuitet med nye byggetrinn i Elveparken, planer om oppstart av prosjektet Byporten syd i byen samt et byfornyelsesprosjekt i sentrum og et utvidelsesprosjekt av en hotelleiendom hvor vi er deleier. Området langs fossen nedenfor det nye stasjonsområdet har lenge vært planlagt som tre ulike prosjekter i sammenheng («Øya», «Lloyds Marked» og «Tippen»). Igangsetting vil være avhengig av tidsforløpet for den kommunale godkjenningssprosessen og eventuelle inngrep i de forliggende planer som konsekvens av den nye byplanen. Samlet vil dette representere Tronrud Eiendoms største utviklingsprosjekt.

Tronrud Eiendom besitter områder for boligutvikling i og i randsonen av Hønefoss, i nabokommunene Hole og Jevnaker, samt fra tidligere også i Lillehammer og Nittedal. I Risør kommune er det kjøpt et tomtområde som er under utvikling for fritidsbebyggelse. Det planlegges betydelig aktivitet knyttet til prosjektering, utførelse og salg på alle disse stedene i 2021. Tidsforløp for de ulike prosjekter, herunder utbyggingstakt og omfang, vil bli besluttet løpende ut fra markedsvurderinger. Selskapets finansielle stilling gir grunnlag for å realisere prosjektene i takt med markedets behov.

Utviklingen i norsk økonomi generelt, samt markedsutviklingen i de geografiske områdene selskapet opererer, overvåkes løpende. Utviklingen og effekten av korona-pandemien vil utvilsomt fortsatt skape usikkerhet på kort og mellomlang sikt. Selskapets ledelse og styret har stor fokus på løpende å treffe egnede tiltak i tråd med hva situasjonen krever, slik det også har vært gjort og håndtert i 2020. Det er vår vurdering at selskapet har innarbeidet rutiner og kontroll som sikrer mest mulig normal virksomhet, og at pandemien fortsatt vil ha begrenset effekt på selskapets virksomhet.

## Redegjørelse for årsregnskapet 2020

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. 255,8 mill.. Resultatet før skatt ble kr. 52,0 mill. og årsresultatet kr. 53,2 mill. Ved årets utgang var den bokførte egenkapitalen kr. 368,4 mill., hvilket utgjorde 32,9 % av en balanse på kr. 1 120,3 mill..

### Årsresultatet på kr. 53 237 110 disponeres som følger:

Utbytte	kr. 20 000 000
Overføring fond	kr. 6 532 982
<u>Overføring annen egenkapital</u>	<u>kr. 26 704 128</u>
<u>Sum disponert</u>	<u>kr. 53 237 110</u>



## Nøkkeltall pr. 31.12

Tall i NOK 1000	2020	2019
Salgsinntekt	255 799	264 758
Driftsresultat	58 093	47 279
Resultatgrad i %	22,7	17,9
Årsresultat etter skatt	53 237	27 687
Totalkapital	1 120 347	1 146 415
Egenkapital %	32,9	29,2

Det er ikke inntruffet hendelser eller forhold etter 31.12.2020 som har vesentlig betydning for det avlagte regnskap.

### Datterselskaper

#### **Bruget Hønefoss AS (100 %)**

Dette selskapet ble etablert i 2012 for å eie, drifte og utvikle en sentralt beliggende eiendom i Hønefoss sentrum, tidligere Hønefoss Bruk-eiendommen i Øya-området. Selskapet kjøpte i 2014 en annen eiendom i samme område. I 2016 ble det gjennomført en fusjon med et datterselskap av Ringerikskraft AS som utvidet byggearealet i området ytterligere. Tronrud Eiendom kjøpte i 2020 Ringerikskraft AS sin eierandel i selskapet, og er således eier av 100 % av aksjene. Det er gjennomført et omfattende utviklings- og reguleringsprosjekt for området. Planen ligger til annen gangs behandling i kommunen.

#### **Lloyds Hønefoss AS (100 %)**

Aksjene i selskapet ble ervervet i desember 2015. Selskapet eier betydelige tomteområder samt eldre næringslokaler i Hønefoss sentrum. De eiendommer som eies av selskapet ligger i nær tilknytning til de eiendommer som eies av Bruget Hønefoss AS. Samlet gir disse eiendommene grunnlag for utvikling og utbygging av så vel boliger som arealer for næring og kultur, samt oppholds- og rekreasjonsområder. I sitt omfang og karakter vil hele dette området ferdig utbygget utgjøre en helt egen bydel. Reguleringsplaner er sendt til første gangs behandling.

#### **Byporten Hønefoss AS (100 %)**

Selskapet, som ble kjøpt i 2017, 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.

#### **Benterudstranda 4 AS (100 %)**

Selskapet ble stiftet i 2019. Selskapet eier leiligheter for utleie innenfor prosjektet «Elveparken» på Benterud, litt sør for Hønefoss sentrum.

#### **Benterudstranda 8 AS (100 %)**

Selskapet ble stiftet i 2020. Selskapet planlegger utvikling av leiligheter for utleie innenfor prosjektet «Elveparken» på Benterud.

#### **Hensmoen Eiendom AS (100 %)**

Selskapet ble kjøpt i 2017 og eier et tomteområde egnet for næringsutvikling på Hensmoen rett nord for Hønefoss.



## **Fjordskue AS (100 %)**

Selskapet ble stiftet i 2019. Selskapet arbeider med planlegging og utvikling av et større antall boenheter i et område ved 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 ble stiftet i 2005 og ble overtatt av Tronrud Eiendom i 2020. Selskapet eier et større tomteområde i Risør kommune som planlegges utviklet med boliger for fritidsformål.

## **Tilknyttede selskaper**

### **Hotell Service AS (47 %)**

Tronrud Eiendom AS kjøpte sine aksjer i 2017. 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 ble stiftet i 2007, og eier og drifter en portal for internettbasert billettservicetjenester.

## **Finansiell risiko**

### **Markedsrisiko**

Selskapet har rentebytteavtaler med 6 års gjenværende løpetid som dekker kr. 245 mill. (ca. 39 %) 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 prosjektene løpetid og forventede kontantstrøm. Arbeidskapitalen ved årsskiftet var kr. 240,4 mill.

## **Arbeidsmiljø**

Ved utgangen av 2020 hadde selskapet 23 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 4,68 %. Det har ikke inntruffet alvorlige ulykker i bedriften eller datterselskapene.

#### Likestilling/diskriminering

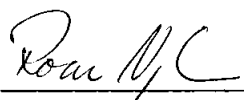
Selskapet har en personalpolitikk som tar sikte på å ivareta likestilling både hva gjelder kjønn, legning og etnisk bakgrunn. Det legges vekt på å følge diskrimineringsloven, og det arbeides aktivt for å fremme lovens formål i ulike deler av virksomheten. Det gjelder bl.a. rekruttering, utvikling, avansement, lønns- og arbeidsvilkår og beskyttelse mot trakassering. Andelen av kvinnelige ansatte utgjorde 35 %.

#### 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, og å oppfylle de krav som til enhver tid settes av myndigheter og oppdragsgivere.

Hønefoss, 31. desember 2020 / 4. mars 2020.

  
Roar Nyhus  
Styrefører

  
Haakon Tronrud  
Daglig leder/Styremedlem

  
Henriette Tronrud  
Styremedlem



**Tronrud Eiendom AS****Resultatregnskap**

	Note	2020	2019
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt	3	255 799 226	264 758 269
Sum driftsinntekter		<u>255 799 226</u>	<u>264 758 269</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		143 672 897	167 186 508
Lønnskostnad	6	20 513 863	19 471 163
Avskrivning	7	14 992 662	18 015 559
Annen driftskostnad	6	18 527 255	12 806 133
Sum driftskostnader		<u>197 706 677</u>	<u>217 479 363</u>
Driftsresultat		<u>58 092 549</u>	<u>47 278 906</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	12, 13	972 657	-734 026
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		8 901 358	8 304 617
Annen finansinntekt		63 102	672 438
Annen finanskostnad		16 014 501	19 908 384
Netto finansposter		<u>-6 077 384</u>	<u>-11 665 355</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>52 015 165</u>	<u>35 613 551</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	14	<u>-1 221 945</u>	<u>7 926 783</u>
Årsresultat		<u>53 237 110</u>	<u>27 686 768</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer fond	15	6 532 982	10 900 442
Utbytte	15	20 000 000	0
Overføringer annen egenkapital	15	26 704 128	16 786 326
Sum disponert		<u>53 237 110</u>	<u>27 686 768</u>



## Tronrud Eiendom AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7, 9	373 427 616	470 568 497
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	7, 9	1 060 189	5 416 045
Sum varige driftsmidler		<u>374 487 805</u>	<u>475 984 542</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	12	229 415 504	192 376 645
Investeringer i tilknyttet selskap	13	11 208 782	11 475 660
Andre fordringer	11	142 041 507	104 029 873
Sum finansielle anleggsmidler		<u>382 665 793</u>	<u>307 882 178</u>
Sum anleggsmidler		<u>757 153 598</u>	<u>783 866 720</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
Prosjekter under utvikling	4, 5, 9	<u>334 856 010</u>	<u>283 027 534</u>
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		13 826 577	51 464 614
Andre fordringer		5 341 267	10 191 136
Sum fordringer		<u>19 167 844</u>	<u>61 655 750</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2	<u>9 169 377</u>	<u>17 865 102</u>
Sum omløpsmidler		<u>363 193 231</u>	<u>362 548 386</u>
Sum eiendeler		<u>1 120 346 829</u>	<u>1 146 415 106</u>

PC RN



## Tronrud Eiendom AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
	15, 16,		
Aksjekapital	17	3 000 000	3 000 000
Overkurs	15	31 500 000	31 500 000
Sum innskutt egenkapital		<u>34 500 000</u>	<u>34 500 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Fond	15	18 634 114	12 101 132
Annen egenkapital	15	315 402 219	288 698 090
Sum opptjent egenkapital		<u>334 036 333</u>	<u>300 799 222</u>
Sum egenkapital		<u>368 536 333</u>	<u>335 299 222</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	14	12 063 117	16 975 934
Sum avsetning for forpliktelser		<u>12 063 117</u>	<u>16 975 934</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9, 10	627 438 109	597 346 625
Øvrig langsiktig gjeld	10	676 875	819 375
Sum annen langsiktig gjeld		<u>628 114 984</u>	<u>598 166 000</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	56 824 060	135 056 167
Leverandørgjeld		11 105 753	36 061 264
Betalbar skatt	14	3 639 848	4 644 851
Skyldige offentlige avgifter	2	1 825 415	1 567 885
Annen kortsiktig gjeld	5	38 237 319	18 643 783
Sum kortsiktig gjeld		<u>111 632 395</u>	<u>195 973 950</u>
Sum gjeld		<u>751 810 496</u>	<u>811 115 884</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>1 120 346 829</u>	<u>1 146 415 106</u>

31. desember 2020

Hønefoss, 4. mars 2021

Roar Nyhus  
Styreleder

Haakon Tronrud  
Daglig leder/Styremedlem

Henriette Tronrud  
Styremedlem

**Tronrud Eiendom AS**

Org. nr 942 984 154

<b>Kontantstrømoppstilling</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Ordinært resultat før skattekostnad	52 015 165	35 613 551
Periodens betalte skatt	-4 644 851	-16 929 907
Gevinst ved salg av avskrivbare anleggsmidler	-5 771 848	-2 870 644
Gevinst ved salg av ikke avskrivbare anleggsmidler	-3 152 266	-3 698 942
Tap ved avgang av anleggsmidler	0	0
Gevinst ved salg av aksjer og andeler	-60 068 212	0
Avskrivninger/nedskrivning	14 992 662	18 015 559
Endring i kundefordringer	37 638 037	-1 872 409
Endring i leverandørgjeld	-24 955 511	2 855 061
Endring i prosjekter under utvikling	-51 828 476	93 058 952
Inntekt på investering i datterselskap/tilknyttet selskap	-972 657	734 026
Endring i andre tidsavgrensningsposter	122 806 533	-41 872 932
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>76 058 576</b>	<b>83 032 315</b>
<b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	35 362 618	30 263 961
Utbetalinger ved kjøp/tilvirkning av varige driftsmidler	-21 737 296	-108 341 207
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler DS/TS	0	0
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i DS/TS	-30 239 000	-78 000
Mottatt utbytte / tilbakebetaling av kapital DS/TS	0	46 006
Langsiktig lån til datter	0	0
Innbetalinger ved salg av aksjer	0	0
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	0	0
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-16 613 678</b>	<b>-78 109 240</b>
<b>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	163 942 531	49 604 761
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	5 087 563	20 112 874
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-162 113 875	-30 782 405
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-55 056 842	-9 278 008
Netto endringer i kassekreditt	0	0
Innbetaling av egenkapital	0	0
Kapitalforhøyelse	0	0
Utbetaling av utbytte	-20 000 000	-30 000 000
Innbetaling av konsernbidrag	0	0
Utbetaling av konsernbidrag	0	0
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-68 140 623</b>	<b>-342 778</b>
Netto endring i kontanter og ekvivalenter	-8 695 725	4 580 297
Beholdning av kontanter og ekvivalenter 1.1	17 865 102	13 284 806
Beholdning av kontanter og ekvivalenter 31.12	9 169 377	17 865 102



## Tronrud Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

#### 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.

*De* *AM*



## Tronrud Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2020

#### 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 nyttiggjort.

#### 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 - Bundne midler

	<b>2020</b>
Bundne skattetreksmidler utgjør	1 126 863

#### Note 3 - Salgsinntekter

<i>Pr. virksomhetsområde</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Salgsinntekt	8 890 306	11 858 383
Salg av prosjekter	146 746 790	216 266 651
Salg av eiendom	60 068 212	0
Gevinst ved salg av avskrivbare anleggsmidler	5 771 848	2 870 644
Gevinst ved salg av ikke avskrivbare anleggsmidler	3 152 266	3 698 942
Leieinntekter boliger, parkering og næring	31 169 804	30 063 649
	<u>255 799 226</u>	<u>264 758 269</u>

#### Note 4 - Prosjekter under utvikling

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Prosjekter under utvikling	334 856 010	283 027 534

De største av de løpende prosjektene er Elveparken og Skysetsvingen.



**Tronrud Eiendom AS**

**Noter til regnskapet for 2020**

**Note 5 - Anleggskontrakter**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Inntektsført på igangværende prosjekter	91 689 419	43 547 579
Kostnader knyttet til opptjent inntekt	90 689 419	39 647 579
Netto resultatført på igangværende prosjekter	<u>1 000 000</u>	<u>3 900 000</u>
Forskudd fra kunder	3 333 000	10 802 714

**Note 6 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse til revisor**

<i>Lønnskostnader</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Lønninger	16 972 977	15 604 207
Arbeidsgiveravgift	2 575 586	2 580 652
Pensjonskostnader	589 970	552 266
Andre ytelser	375 330	734 038
Sum	<u>20 513 863</u>	<u>19 471 163</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 20,4 årsverk.

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

*Ytelser til ledende personer*

	<b>Daglig leder</b>
Lønn	1 497 859
Annen godtgjørelse	9 916



*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:**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Lovpålagt revisjon	280 865	217 715
Skatte- og avgiftsrådgivning	32 600	35 400
Andre tjenester utenfor revisjon	493 830	38 000
Sum	<u>807 295</u>	<u>291 115</u>

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.



**Tronrud Eiendom AS**

**Noter til regnskapet for 2020**

**Note 7 - Varige driftsmidler**

	Tomter og boliger	Forretnings- bygg	Inventar og utstyr	Sum
Anskaffelseskost 31.12.	154 072 993	407 057 323	16 703 843	577 834 159
Tilgang kjøpte driftsmidler	1 180 370	20 448 352	108 574	21 737 296
Avgang solgte driftsmidler	-22 875 294	-110 186 179	-11 496 551	-144 558 024
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>132 378 069</b>	<b>317 319 496</b>	<b>5 315 866</b>	<b>455 013 431</b>
Akk. avskrivning 31.12.	0	-76 269 949	-4 255 677	-80 525 626
<b>Balanseført pr. 31.12.</b>	<b>132 378 069</b>	<b>241 049 547</b>	<b>1 060 189</b>	<b>374 487 805</b>
Årets avskrivninger	0	12 455 185	2 537 477	14 992 662
Økonomisk levetid		10/25/50 år	3/5/10 år	
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	
Endring i avskrivningsplan		Nei	Nei	

**Note 8 - Endring på eiendom**

Eiendom på Gran "Nødetatene" er fisjonert ut til det heleide datterselskapet Morstadvegen 35-41 AS org. nr. 925 613 606. Fisjonen er gjennomført med regnskapsmessig og skattemessigvirkning fra 01.01.2020. Tronrud Eiendom AS har solgt aksjene i datterselskapet 21.12.2020

**Note 9 - Pant og garantier**

Garantiansvar	2020	2019
Garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	61 043 538	71 297 798

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

Pantsikret gjeld	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner	684 262 169	732 402 792

Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:	2020	2019
Bygninger og annen fast eiendom	374 487 805	473 226 580
Prosjekter i egenregi	334 856 010	283 027 534
<b>Sum</b>	<b>709 343 815</b>	<b>756 254 114</b>

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 6 år fra nåværende tidspunkt.

*DE* *BN*



## Tronrud Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 10 - Fordringer og gjeld

	2020	2019
<i>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</i>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	300 172 120	217 443 662
Annen langsiktig gjeld	676 875	819 375
Sum	<u>300 848 995</u>	<u>218 263 037</u>

Annen langsiktig gjeld knytter seg til forskuddsbetaling av leie som inntektsføres over leieperioden.  
Rest leieperiode er 6 år.

#### Note 11 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

	2020	2019
<i>Fordringer</i>		
Fordring på selskap i samme konsern langsiktig	142 041 507	104 029 873
Fordring på selskap i samme konsern kortsiktig	0	5 539 501
Sum	<u>142 041 507</u>	<u>109 569 374</u>

#### Note 12 - 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	Lillehammer	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 %
Benterudstranda 4 AS	08-03-2019	Oslo	100 %
Fjordskue AS	05-03-2019	Oslo	100 %
Benterudstranda 8 AS	16-10-2020	Oslo	100 %
Nummer Hundre AS	29-04-2020	Oslo	100 %

#### Investering etter egenkapitalmetoden

	Bruget Hønefoss AS	Lloyds Hønefoss AS	Storgaten 76-78 Lillehammer AS	Hensmoen Eiendom AS	Byporten Hønefoss AS
<i>Merverdianalyse</i>					
Anskaffelseskost	28 620 000	58 015 588	28 048 678	11 293 774	63 658 394
Balanseført EK på kjøpstidspunktet	-23 679 095	-15 019 377	-9 406 848	-1 654 103	-356 168
Avskrivninger av merverdi tomt/bygg	0	0	-2 649 113	0	0
Rest merverdi tomt/bygg 31.12	<u>4 940 905</u>	<u>42 996 211</u>	<u>15 992 717</u>	<u>9 639 671</u>	<u>63 302 226</u>

#### *Beregning av årets resultatandel*

Andel årets resultat	212 049	-434 515	359 803	-24 156	98 113
Avskrivning merverdier	0	0	-331 139	0	0
Årets resultatandel	<u>212 049</u>	<u>-434 515</u>	<u>28 664</u>	<u>-24 156</u>	<u>98 113</u>

#### *Beregning av balanseført verdi pr*

<i>31.12.2020</i>					
Inngående balanse 01.01.2020	19 416 688	63 107 044	26 621 614	13 122 506	69 251 708
Årets resultatandel	212 049	-434 515	28 664	-24 156	98 113
Renter på eksterne lån/kjøp aksjer	10 000 000	2 158 408	0	389 617	1 557 900
Konsernbidrag	-704 960	441 964	-465 717	217 565	387 165
Utgående balanse 31.12.2020	<u>28 923 777</u>	<u>65 272 901</u>	<u>26 184 561</u>	<u>13 705 532</u>	<u>71 294 886</u>

*le*  
*RN*



**Tronrud Eiendom AS**

**Noter til regnskapet for 2020**

	Benterudstranda 4 AS	Fjordskue AS	Benterudstranda 8 AS	Nummer Hundre AS	Sum alle investeringer i DS
<b>Merverdianalyse</b>					
Anskaffelseskost	2 739 000	2 739 000	2 739 000	12 100 000	209 953 434
Balanseført EK på kjøpstidspunktet	-2 739 000	-2 739 000	-2 739 000	-6 834 824	-65 167 415
Avskrivninger av merverdi tomt/bygg	0	0	0	0	-2 649 113
Rest merverdi tomt/bygg 31.12	0	0	0	5 265 176	142 136 906
<b>Beregning av årets resultatandel</b>					
Andel årets resultat	597 163	-4 303	-4 385	770 905	1 570 674
Avskrivning merverdier	0	0	0	0	-331 139
Årets resultatandel	597 163	-4 303	-4 385	770 905	1 239 535
<b>Beregning av balanseført verdi pr 31.12.2020</b>					
Inngående balanse 01.01.2020	707 404	149 681	0	0	192 376 645
Årets resultatandel	597 163	-4 303	-4 385	770 905	1 239 535
Renter på eksterne lån/kjøp aksjer	3 973 496	3 004 886	2 739 000	12 100 000	35 923 307
Konsernbidrag	0	0	0	0	-123 983
Utgående balanse 31.12.2020	5 278 063	3 150 264	2 734 615	12 870 905	229 415 504

**Note 13 - 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**

	Hotel Service AS	Ringbillett AS	Sum
<b>Merverdianalyse</b>			
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
<b>Beregning av årets resultatandel</b>			
Andel årets resultat	229 368	-74 083	155 285
Endring av resultat fra tidligere	-287 435	0	-287 435
Avskrivning av merverdi	-134 728	0	-134 728
Årets resultatandel	-192 795	-74 083	-266 878
<b>Beregning av balanseført verdi pr 31.12.2020</b>			
Inngående balanse 01.01.2020	11 316 545	159 115	11 475 660
Årets resultatandel	-192 795	-74 083	-266 878
Utgående balanse 31.12.2020	11 123 750	85 032	11 208 782

*DE*  
*RW*



## Tronrud Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 14 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Betalbar skatt	3 690 872	5 129 561
Endring utsatt skatt	<u>-4 912 817</u>	<u>2 797 222</u>
Årets totale skattekostnad	<u>-1 221 945</u>	<u>7 926 783</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	52 015 165	35 613 552
Permanente forskjeller	1 747 196	76 488
Underskuddsandel av investering i DS, TS og FKV	734 237	948 469
Overskuddsandel av investering DS, TS og FKV	-1 706 894	-214 443
Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	-60 068 212	-393 237
Endring i midlertidige forskjeller	<u>24 055 201</u>	<u>-12 714 643</u>
Alminnelig inntekt	16 776 693	23 316 186
Mottatt konsernbidrag	1 500 868	392 823
Ytet konsernbidrag	<u>-1 732 796</u>	<u>-2 596 046</u>
Årets skattegrunnlag	<u>16 544 765</u>	<u>21 112 963</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag i balansen	3 639 848	4 644 852
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Driftsmidler inkl goodwill	31 482 552	35 997 311
Tilvirkningskontrakt som ikke er fullført ved årsslutt	1 000 000	3 900 000
Prosjekter i arbeid	19 420 313	23 704 171
Gevinst- og tapskonto	12 929 484	16 161 854
Regnskapsmessige avsetninger, fremtidig vedlikehold mv	<u>-10 000 000</u>	<u>-2 600 000</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>54 832 349</u>	<u>77 163 336</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	12 063 117	16 975 934

#### Note 15 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Fond for vurderings-forskjeller	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2020	3 000 000	31 500 000	12 101 132	288 698 090	335 299 222
Årsresultat	0	0	6 532 982	46 704 128	53 237 110
Avsatt utbytte	0	0	0	-20 000 000	-20 000 000
<b>Egenkapital 31.12.2020</b>	<b>3 000 000</b>	<b>31 500 000</b>	<b>18 634 114</b>	<b>315 402 219</b>	<b>368 536 333</b>

DE  
RN



## Tronrud Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 16 - 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
Tronrud AS	20 600	69 %	69 %
Henriette Tronrud	9 400	31 %	31 %
<b>Sum</b>	<b>30 000</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

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 17 - Hendelser etter balansedagen

##### *Covid-19*

Covid-19-pandemien har hatt begrenset innvirkning på virksomheten og de økonomiske resultater i selskapet. Dette forventes å være tilsvarende for kommende år. Tronrud Eiendom har til enhver tid fulgt myndighetenes krav og anbefalinger, og legger til grunn bransjens standarder for smittevern og utøvelse av virksomhet. Det er ved avleggelse av regnskapet ingen ny informasjon om forhold som eksisterte på balansedagen 31.12.2020, slik at dette ikke påvirker regnskapet for 2020.

##### *Eierskifte*

Henriette Tronrud sitt aksjeinnehav (31,33 %) ble 13.01.2021 overført fra personlig eie til eierskap gjennom hennes 100 % eide selskap Blomstølen Invest AS, org. nr. 925 814 466.



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Arnemannsveien 3, NO-3510 Honefoss

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

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tronrud Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis 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 uttalelse 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 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, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

#### 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår 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;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til disponering av resultatet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokførings-skikk i Norge.

Hønefoss, 9. mars 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Håvard Norstrøm  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Tronrud Eiendom AS

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: C/JEE/VZ/AC-ZTEWD/XKET6/BZPSY/P8PIF



# 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

Serienummer: 9578-5997-4-227067

IP: 109.247.xxx.xxx

2021-03-09 20:04:14Z



Penneo Dokumentnøkkel: C/EE-VZ/AC-ZTEW0-KKET6-8ZPSY-PSPIF

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>