



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 968 704 133
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: RONDANE EIENDOM AS
Forretningsadresse: Fekjan 3
1394 NESBRU

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jan Sture Sundli
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2023

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, 09.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		10 588 700	12 755 000
Annen driftsinntekt		254 900	597 941
Sum inntekter		10 843 600	13 352 941
Kostnader			
Varekostnad		5 800 403	-189 831
Lønnskostnad	1	3 321 691	3 484 483
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	2 615	2 500
Annen driftskostnad		2 524 079	1 767 897
Sum kostnader		11 648 789	5 065 050
Driftsresultat		-805 189	8 287 891
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 124 827	834 979
Sum finansinntekter		1 124 827	834 979
Annen rentekostnad		2 058 063	1 157 662
Sum finanskostnader		2 058 063	1 157 662
Netto finans		-933 236	-322 683
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 738 425	7 965 208
Skattekostnad på resultat	4	-382 454	1 752 346
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 355 971	6 212 862
Årsresultat	9	-1 355 971	6 212 862
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 355 971	6 212 862
Totalresultat		-1 355 971	6 212 862
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag			1 205 853



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Avsatt til annen egenkapital			5 007 009
Overført fra annen egenkapital		-1 355 971	
Sum overføringer og disponeringer		-1 355 971	6 212 862



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	2 281 665	1 899 211
Sum immaterielle eiendeler		2 281 665	1 899 211
Varige driftsmidler			
Maskiner og anlegg	2	26 000	28 615
Sum varige driftsmidler		26 000	28 615
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	5	25 462 802	19 862 164
Sum finansielle anleggsmidler		25 462 802	19 862 164
Sum anleggsmidler		27 770 467	21 789 990
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	3, 11	158 753 294	141 772 967
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		162 526	91 373
Sum fordringer		162 526	91 373
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	358 808	6 554 954
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		358 808	6 554 954
Sum omløpsmidler		159 274 628	148 419 294
SUM EIENDELER		187 045 095	170 209 284

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	875 000	875 000
Annen innskutt egenkapital		439 369	439 369
Sum innskutt egenkapital		1 314 369	1 314 369
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		111 522 762	112 878 733
Sum opptjent egenkapital		111 522 762	112 878 733
Sum egenkapital	9	112 837 131	114 193 102
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Andre avsetninger for forpliktelser	10	8 650 000	8 650 000
Sum avsetninger for forpliktelser		8 650 000	8 650 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 11	53 887 955	36 048 725
Sum annen langsiktig gjeld		53 887 955	36 048 725
Sum langsiktig gjeld		62 537 955	44 698 725
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 583 085	
Leverandørgjeld		236 620	197 403
Betalbar skatt	4		1 648 392
Skyldig offentlige avgifter		490 414	326 856
Kortsiktig konserngjeld	7	6 220 752	8 220 752
Annen kortsiktig gjeld		1 139 138	924 055
Sum kortsiktig gjeld		11 670 009	11 317 458
Sum gjeld		74 207 964	56 016 183
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		187 045 095	170 209 284



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 489810

Enheten

Organisasjonsnummer: 968 704 133
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: RONDANE EIENDOM AS
Forretningsadresse: Fekjan 3
1394 NESBRU

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jan Sture Sundli
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2023

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap 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, 21.06.2023



Organisasjonsnr: 968 704 133
RONDANE EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		10 588 700	12 755 000
Annen driftsinntekt		254 900	597 941
Sum inntekter		10 843 600	13 352 941
Kostnader			
Varekostnad		5 800 403	-189 831
Lønnskostnad	1	3 321 691	3 484 483
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	2 615	2 500
Annen driftskostnad		2 524 079	1 767 897
Sum kostnader		11 648 789	5 065 050
Driftsresultat		-805 189	8 287 891
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 124 827	834 979
Sum finansinntekter		1 124 827	834 979
Annen rentekostnad		2 058 063	1 157 662
Sum finanskostnader		2 058 063	1 157 662
Netto finans		-933 236	-322 683
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	4	-1 738 425	7 965 208
Ordinært resultat etter skattekostnad		-382 454	1 752 346
Årsresultat	9	-1 355 971	6 212 862
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 355 971	6 212 862
Totalresultat		-1 355 971	6 212 862
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag			1 205 853
Avsatt til annen egenkapital			5 007 009
Overført fra annen egenkapital		-1 355 971	
Sum overføringer og disponeringer		-1 355 971	6 212 862





Annen egenkapital		111 522 762	112 878 733
Sum opptjent egenkapital		111 522 762	112 878 733
Sum egenkapital	9	112 837 131	114 193 102
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Andre avsetninger for forpliktelser	10	8 650 000	8 650 000
Sum avsetninger for forpliktelser		8 650 000	8 650 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 11	53 887 955	36 048 725
Sum annen langsiktig gjeld		53 887 955	36 048 725
Sum langsiktig gjeld		62 537 955	44 698 725
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 583 085	
Leverandørgjeld		236 620	197 403
Betalbar skatt	4		1 648 392
Skyldig offentlige avgifter		490 414	326 856
Kortsiktig konserngjeld	7	6 220 752	8 220 752
Annen kortsiktig gjeld		1 139 138	924 055
Sum kortsiktig gjeld		11 670 009	11 317 458
Sum gjeld		74 207 964	56 016 183
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		187 045 095	170 209 284



Organisasjonsnr: 968 704 133
RONDANE EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
2.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2022 Rondane Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 968 704 133



Resultatregnskap

Rondane Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt		10 588 700	12 755 000
Annen driftsinntekt		254 900	597 941
Sum driftsinntekter		<u>10 843 600</u>	<u>13 352 941</u>
Varekostnad		5 800 403	-189 831
Lønnskostnad	1	3 321 691	3 484 483
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	2 615	2 500
Annen driftskostnad		2 524 079	1 767 897
Sum driftskostnader		<u>11 648 789</u>	<u>5 065 050</u>
Driftsresultat		<u>-805 189</u>	<u>8 287 891</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 124 827	834 979
Annen rentekostnad		2 058 063	1 157 662
Resultat av finansposter		<u>-933 236</u>	<u>-322 683</u>
Resultat før skattekostnad		-1 738 425	7 965 208
Skattekostnad på resultat	4	-382 454	1 752 346
Resultat		<u>-1 355 971</u>	<u>6 212 862</u>
Årsresultat	9	<u>-1 355 971</u>	<u>6 212 862</u>
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		0	1 205 853
Avsatt til annen egenkapital		0	5 007 009
Overført fra annen egenkapital		1 355 971	0
Sum overføringer		<u>-1 355 971</u>	<u>6 212 862</u>



Balanse

Rondane Eiendom AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	2 281 665	1 899 211
Sum immaterielle eiendeler		<u>2 281 665</u>	<u>1 899 211</u>
Varige driftsmidler			
Maskiner og anlegg	2	26 000	28 615
Sum varige driftsmidler		<u>26 000</u>	<u>28 615</u>
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	5	25 462 802	19 862 164
Sum finansielle anleggsmidler		<u>25 462 802</u>	<u>19 862 164</u>
Sum anleggsmidler		<u>27 770 467</u>	<u>21 789 990</u>
Omløpsmidler			
Lager av varer og annen beholdning	3, 11	158 753 294	141 772 967
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		162 526	91 373
Sum fordringer		<u>162 526</u>	<u>91 373</u>
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	358 808	6 554 954
Sum omløpsmidler		<u>159 274 628</u>	<u>148 419 294</u>
Sum eiendeler		<u>187 045 095</u>	<u>170 209 284</u>



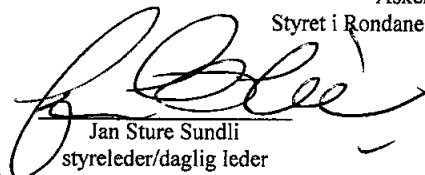
Balanse

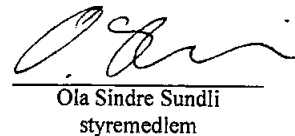
Rondane Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	875 000	875 000
Annen innskutt egenkapital		439 369	439 369
Sum innskutt egenkapital		<u>1 314 369</u>	<u>1 314 369</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		111 522 762	112 878 733
Sum opptjent egenkapital		<u>111 522 762</u>	<u>112 878 733</u>
Sum egenkapital	9	<u>112 837 131</u>	<u>114 193 102</u>
Gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser	10	8 650 000	8 650 000
Sum avsetning for forpliktelser		<u>8 650 000</u>	<u>8 650 000</u>
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 11	53 887 955	36 048 725
Sum annen langsiktig gjeld		<u>53 887 955</u>	<u>36 048 725</u>
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 583 085	0
Leverandørgjeld		236 620	197 403
Betalbar skatt	4	0	1 648 392
Skyldig offentlige avgifter		490 414	326 856
Konserngjeld	7	6 220 752	8 220 752
Annen kortsiktig gjeld		1 139 138	924 055
Sum kortsiktig gjeld		<u>11 670 009</u>	<u>11 317 458</u>
Sum gjeld		<u>74 207 964</u>	<u>56 016 183</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>187 045 095</u>	<u>170 209 284</u>

Asker, 26/5-23

Styret i Rondane Eiendom AS


Jan Sture Sundli
styreleder/daglig leder


Ola Sindre Sundli
styremedlem



Noteopplysninger

Rondane Eiendom AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapskikk for små foretak.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare 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 ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Varer

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning vurderes til variabel tilvirkningskost.

Fordringer

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

Garanti

Det er avsatt til uforutsette hendelser og garantiansvar. Avsetningen er i balansen oppført under annen langsiktig gjeld.



Noteopplysninger

Rondane Eiendom AS

Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2022	2021
Lønninger	2 735 015	2 941 786
Arbeidsgiveravgift	442 676	429 786
Andre ytelser	144 000	112 911
Sum	3 321 691	3 484 483

Selskapet har i 2022 sysselsatt 2 årsverk.

Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22		31 115	31 115
= Anskaffelseskost 31.12.22		31 115	31 115
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22		5 115	5 115
= Bokført verdi 31.12.22		26 000	26 000
Årets ordinære avskrivninger		2 615	2 615
Økonomisk levetid		5 år	

Note 3 Prosjekter under utførelse og varelager

	2022	2021
Prosjekter i arbeid	61 793 120	40 379 744
Ferdige boliger - usolgt	96 960 174	101 393 223
Sum netto varelager	158 753 294	141 772 967

Prosjekter i arbeid bokføres etter metode om løpende avregning.

En av tomtene som selskapet eier er ikke med i kommunens vurdering av ny arealplan. Det er derfor usikkert om selskapet får tillatelse til å bygge på tomten. Tomtens bokførte verdi er kr 12 millioner.

Det er innført byggestopp i Spikkestad i påvente av offentlig vann/ avløp. Som en konsekvens av dette er de fleste av Rondane Eiendoms prosjekter lagt på is.



Noteopplysninger

Rondane Eiendom AS

Note 4 Skatt

<u>Årets skattekostnad</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	1 988 505
Endring i utsatt skattefordel	-382 454	-236 159
Skattekostnad ordinært resultat	-382 454	1 752 346
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-1 738 425	7 965 208
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	11 136	1 073 452
Avgitt konsernbidrag	0	-1 545 966
Skattepliktig inntekt	-1 727 289	7 492 694
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	1 988 505
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-340 113
Sum betalbar skatt i balansen	0	1 648 392

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>Endring</u>
Varige driftsmidler	6 086	3 723	-2 363
Gevinst – og tapskonto	0	13 499	13 499
Avsetninger mv	-8 650 000	-8 650 000	0
Sum	-8 643 914	-8 632 778	11 136
Akkumulert fremførbart underskudd	-1 727 289	0	1 727 289
Grunnlag for utsatt skattefordel	-10 371 203	-8 632 778	1 738 425
Utsatt skattefordel (22 %)	-2 281 665	-1 899 211	382 453

Note 5 Fordringer og gjeld

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Fordringer med forfall senere enn ett år		
Andre langsiktige fordringer	25 462 802	19 862 164
Sum	25 462 802	19 862 164



Noteopplysninger

Rondane Eiendom AS

Lån til nærstående selskap kr 25 381 896 per 31.12.2022 er et usikret ansvarlig lån som står tilbake for all annen gjeld i det nærstående selskapet. Lånet kan konverteres til aksjer i det nærstående selskapet.

Sum langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	0
---------------------------------------------------------	----------	----------

Langsiktig lån til prosjekter

Gjeld til kredittinstitusjoner	53 887 955	36 048 725
Sum	53 887 955	36 048 725

Note 6 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 165 831, hermed forbundet trekkansvar utgjør kr. -160 924.

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2022	2021
Fordringer		
Sum	0	0
Gjeld		
Lån fra World Trade Center Oslo AS	6 220 752	6 674 786
Konsembidrag til WTCO	0	1 545 966
Sum	6 220 752	8 220 752

Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Rondane Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 750	500,0	875 000
Sum	1 750		875 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
WORLD TRADE CENTER OSLO AS	1 750	100,0	100,0



Noteopplysninger

Rondane Eiendom AS

Note 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital Pr. 01.01.2022	875 000	439 369	112 878 733	114 193 102
Årets resultat			-1 355 971	-1 355 971
Pr. 31.12.2022	875 000	439 369	111 522 762	112 837 131

Note 10 Avsetning for uforutsette hendelser og garantiansvar

Langsiktige avsetninger	Avsetninger
Balanse 01.01.2022	8 650 000
Balanse 31.12.2022	8 650 000

Det er gjort avsetninger for uforutsette hendelser og garantiansvar i henhold til god regnskapsskikk. Avsetningen er uendret fra 2021.

Note 11 Pantstillelser og garantier

	31.12.2022	31.12.2021
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	53 887 955	36 048 725
Sum	53 887 955	36 048 725

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

Lager av varer og annen beholdning	158 753 294	141 772 967
Sum	158 753 294	141 772 967



ÅRSBERETNING 2022

Rondane Eiendom AS

968 704 133

Virksomhetens art og hvor den drives

Virksomhetsområdet til selskapet er å drive med eiendomsutvikling samt investeringer og annen virksomhet som står i naturlig sammenheng med forannevnte. Selskapet utvikler egne prosjekter, men kan også være med som deleier i prosjekter og samarbeid. Virksomhetens strategi er å være en solid og diversifisert eiendomsutvikler. Utvikling av prosjekter utføres i samarbeid med eksterne entreprenører og konsulenter. Rondane Eiendom AS er 100% eid av World Trade Center Oslo AS og selskapets kontorer ligger på Nesbru i Asker.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven §3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Regnskap og utvikling

Regnskap pr 31.12.2022 viser en omsetning på kr. 10,5 mill og et årsresultat på kr. -1,3 mill. Selskapets samlede gjeld og egenkapital er kr 187 mill der gjelden utgjør kr. 74,2 mill og egenkapitalen kr 112,8 mill.

Salget av boliger har gått tregt. Siste halvår har vært utfordrende grunnet stor usikkerhet i markedet som skyldes bla inflasjon, kostnadsøkninger på strøm, drivstoff, og hyppige rentehevinger. Det har igjen skapt stor usikkerhet blant boligkjøpere og spesielt mot nyboligmarkedet som er det laveste på 10 år. Selskapets prosjektutvikling lider fortsatt av vann/avløp-situasjonen i Spikkestad som har lagt lokk på en videre utvikling av selskapets tomter der.

Sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer

Sentrale risiko og usikkerhetsfaktor for selskapet er markedsrisiko for salg og etterspørselen etter ferdigstilte og pågående boliger. Likeså tilgang på nye eiendomsprosjekter og tomter. Endrede entreprisekostnader og uforutsette hendelser i prosjekter samt etter overlevering er forbundet med risiko. Offentlig regulering og godkjenning av tomter og prosjekter er også forbundet med stor risiko.

Finansiell risiko

Selskapets finansielle risiko er knyttet til tilgangen til og prisen på finansiering i bank- og kapitalmarkedet. Prisen avhenger av de korte- og langsiktige markedsrentene og kredittmarginen som selskapet må betale. Det siste året har vært preget av hyppige renteøkninger og som innvirker finansielt på selskapets med betydelig høyere lånekostnader og økt risiko.

Selskapets har en målsetning om ha en solid finansiell posisjon og opprettholde en høy egenkapitalandel og gode likviditetsreserver.

Redegjørelse for foretakets fremtidige utvikling

Selskapet jobber med å utvikle sine eiendomsprosjekter og det vurderer til enhver tid andre prosjekter og tomter. Selskapet har som mål å utvikle egne prosjekter samt å posisjonere seg



for nye prosjekter. Salg og prosjekter lanseres i henhold til den enhver tid gjeldende utviklingen i prosjektet og markedssituasjonen.

Selskapet har en strategi for kjøp og utvikling av nye tomter og som er svært sentralt for selskapets verdiskaping. Den eksisterende tomtebanken skal til enhver tid være av en størrelse som skal sikre et aktivitetsnivå og en fremtidig verdiskapning. Dette tillater målrettet valg av nye tomter som passer inn i eksisterende portefølje og møter de til enhver tid gjeldende markedsbegreper hva angår beliggenhet, størrelse, pris og utbyggingspotensial. Selskapet strategi er å kjøpe kontinuerlig tomter i tråd med en akkvisisjonsstrategi som prioriterer tomter og eiendomsprosjekter i selskapets definerte kjerneområder. Selskapet kan også inngå partnerskap med andre aktører i eiendomsprosjekter/utvikling.

Det er fortsatt usikkerhet om når selskapets utviklingstomter i Spikkestad vil kunne bygges ut grunnet kapasiteten på det kommunale avløpet i området. Frem til nytt avløp er etablert så er tomtene ikke mulig å bygge på. Tomteområde i Industriveien i Spikkestad er foreslått omgjort fra bolig til LNF-område i den nye kommuneplanen til Asker og verdien på 13 mill er derfor usikker.

Styret anser det som svært viktig for selskapet at det setter av nødvendig kapital og ressurser til nye utviklingsprosjekter. Styret vurderer næringseiendom og ulike samarbeid med eksterne aktører også som interessant og som et nytt ben å stå på. Hovedfokus på investeringer vil fortsatt være det sentrale Østlandet men andre steder vil også vurderes.

Forskning og utvikling

Selskapet har for tiden ingen forsknings- og utviklingsprosjekter.

Arbeidsmiljø og likestilling

I henhold til lover og forskrifter fører selskapet oversikt over totalt sykefravær blant selskapets ansatte. Det har ikke vært sykefravær i år. Det har ikke blitt rapportert om skader eller ulykker på arbeidsplassen. Selskapet har innarbeidet policy som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn.

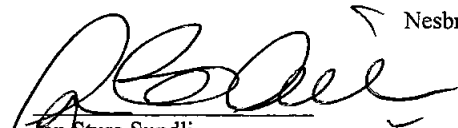
Ytre miljø

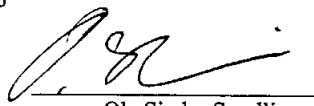
Selskapet forurenser ikke det ytre miljø mer enn hva som er vanlig for bransjen.

Selskapet er i henhold til loven ikke pliktig til å utarbeide årsberetning.

Styret mener at informasjonen gitt her i årsberetningen og i regnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets status og resultat. Selskapet har god styring og styret er optimistisk på fremtiden.

Nesbru, 26.5.2023


Jan Sture Sundli
Styrets leder


Ola Sindre Sundli
Styremedlem



NITTER AS

Til generalforsamlingen i
RONDANE EIENDOM AS

Statsautorisert revisor Halfdan Nitter

Fekjan 7b - 1394 Nesbru
Telefon 66 98 02 00

Bankkonto 8601 29 36925

halfdan@nitter.as
www.nitter.as

Foretaksnr 990 474 729

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert RONDANE EIENDOM ASs årsregnskap som viser et underskudd på kr 1 355 971. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling pr 31. desember 2022, og av dets resultat og kontantstrømmer for regnskapsåret 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 nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av RONDANE EIENDOM AS slik det kreves i lov og forskrift, og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar

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 utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.



NITTER AS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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 (International Standards on Auditing), alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter 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 revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Nesbru, 26. MAI 2023

Halfdan Nitter