



Årsberetning 2020



2020 ble et spesielt år for Trym, men på tross av pandemien var aktiviteten høy i alle deler av konsernet.

En rekke tiltak ble gjennomført for å posisjonere Trym for ytterligere vekst og verdiskapning.

Porteføljen av eiendommer under regulering vokste, og er rekordhøy ved utgangen av 2020. Tilsvarende gjelder for våre entreprenørvirksomheter.

VIRKSOMHET OG STRATEGI

Eiendoms- og entreprenørkonsernet Trym driver virksomhet innenfor to forretningsområder; eiendom og entreprenør. Tryms misjon er å levere attraktive og funksjonelle boliger, næringslokaler, offentlige bygg og infrastrukturløsninger. Trym bygger til det beste for kjøperne og brukerne av prosjektene som utvikles, med omtanke for byen og samfunnet. For Trym er det et uttalt mål å bli best på dette i Trøndelag.

VIKTIGE HENDELSER I 2020

Ett Trym

I 2020 ble det gjennomført en rekke tiltak for å posisjonere Trym for ytterligere vekst og verdiskapning. Eier Karl Johan Kopreitan har overtatt rollen som styreleder samt ansvaret for konsernets forretningsutvikling. Trond Tuvstein tok over rollen som konsernsjef. Entreprenørvirksomheten har blitt samlet i ett felles underkonsern hvor de ulike entreprenørdisiplinene operer ut fra selvstendige juridiske enheter. Dette som et grep for å styrke konkurransekraften.

Covid-19

Den globale pandemien har satt preg på virksomheten og organisasjonen i Trym. Hele organisasjonen ble satt i beredskapsmodus i mars 2020. Fokuset ble rettet mot å opprettholde operativ evne under de til enhver tid gjeldene smittevernregler. Hele organisasjonen har bidratt til at Trym har manøvrert trygt igjennom året 2020.

Dybdahlgården

Oppstart av bygging av Tryms første BREEAM-sertifiserte næringsbygg, med Trym Næring som byggherre og Trym Bygg som totalentreprenør.

Bratsbergveien

17. november 2020 ble budaksept for overtakelse av Bratsbergveien 2 signert. Overtakelse av eiendommen vil skje i løpet av andre kvartal 2021. Eiendommen ligger sentralt lokalisert i Trondheim og innehar et betydelig utviklingspotensial kombinert med gode leieinntekter.

Anlegg

Innenfor forretningsområdet entreprenør har anleggsvirksomheten levert sterke prestasjoner. Under krevende rammebetingelser har organisasjonen sluttført en rekke prosjekter med fornøyde byggherrer. I tillegg er flere viktige og store oppdrag vunnet i sterk konkurranse, og spesielt gledelig er det at Trym Anlegg har befestet sin posisjon som en regional ledende totalentreprenør innenfor markedsområdet *Jernbane*.

Rekordstor prosjektportefølje

En allerede stor prosjektportefølje har i løpet av 2020 vokst ytterligere. En milepæl ble nådd da generalforsamlingen i Valentinlyst Borettslag i juni 2020 vedtok utvidelse av borettslaget. Trym Bolig ble valgt som samarbeidspartner for oppføring av 227 nye leiligheter, med levering over fire byggetrinn. Trym Bygg vil forestå bygging av prosjektet.

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Årsregnskapet for 2020 er avlagt under forutsetning om fortsatt drift etter regnskapsloven § 3-3a. Med henvisning til konsernets resultat, finansielle stilling samt prognoser for årene fremover bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede. Etter styrets vurdering er konsernets økonomiske og finansielle stilling god.

Resultatregnskap Trym konsern

Omsetningen i konsernet for 2020 ble på NOK 650,0 millioner, en nedgang på 7% fra foregående år. Entreprenørvirksomheten har på tross av pandemi hatt en stabil utvikling. For eiendomsvirksomheten har leieinntektene fra næringseiendom blitt halvert, noe som skyldes salg av eiendommer i 2019. Inntekter fra boligeiendom har i begge årene blitt generert via eierskapet i Blåin AS, et selskap som Trym-konsernet eier 50 prosent, og disse inntektene er derfor ikke konsolidert inn.

Totale driftskostnader for 2020 ble på NOK 630,8 millioner. Totalt sett en flat utvikling fra 2019. Konsernet har i løpet av 2020 vokst målt i antall ansatte, noe som forklarer økningen i lønnskostnader fra NOK 137,6 millioner i 2019 til 146,9 millioner i 2020. Reduksjonen i kostnadsposten avskrivninger på NOK 6,5 millioner skyldes en redusert portefølje av næringseiendommer.

Driftsresultatet for 2020 endte på NOK 19,2 millioner mot tilsvarende NOK 72,7 millioner i 2019. Tryms regnskapsmessige resultat fra eiendomsutvikling (bolig og næring) er både i 2020 og 2019 skapt i selskaper hvor Trym har en eierandel lavere enn 50 prosent. Tryms andel av årsresultat fra disse selskapene er presentert som inntekt fra tilknyttede selskaper. For 2020 utgjorde andelen NOK 11,0 millioner mot 9,0 millioner i 2019.

Totale finanskostnader for 2020 utgjorde NOK 8,7 millioner mot NOK 21,4 millioner for 2019. Årsaken til nedgang i kostnaden skyldes redusert rentebærende gjeld som følge av salg av næringseiendommer i 2019.

Resultat før skattekostnad ble på NOK 23,4 millioner for 2020 mot NOK 62,6 millioner i 2019. Dette ga en resultatmargin på 3,6 prosent for 2020 mot 9,3 prosent for 2019. Skattekostnaden for 2020 utgjorde NOK 4,0 millioner. Dette er NOK 1,8 millioner lavere enn i 2019, og det kan i hovedsak forklares med lavere skattegrunnlag.

Tryms resultat etter skatt for året 2020 endte på NOK 19,5 millioner mot NOK 56,8 millioner i 2019.

Balanse Trym konsern

Per 31. desember 2020 hadde Trym en totalbalanse på NOK 656,2 millioner, som er en økning på NOK 105,9 millioner siden utgangen av 2019.

Trym har investert i ytterligere næringseiendommer i løpet av 2020, noe som forklarer at posten varige driftsmidler har økt fra NOK 194,1 millioner i 2019 til 230,5 millioner i 2020.

Under hovedgruppen finansielle anleggsmidler presenteres investeringer i selskaper hvor Trym har partnerskap med andre eiendomsutviklere, og hvor Tryms eierandel utgjør mindre enn 50 prosent (tilknyttede selskaper). I tillegg medtas utlån som Trym har ytt for å understøtte utviklingen i disse selskapene. Investeringer i tilknyttede selskaper utgjør NOK 81,4 millioner. Økningen fra 2019 kan i hovedtrekk forklares med andel resultat fra investering i konsernet Blåin AS, samt egenkapitalinnskudd i Brøset Utvikling AS. Lån til tilknyttede selskaper utgjør ved utgangen av 2020 NOK 22,0 millioner, som er NOK 9,5 millioner lavere enn året før.

Totale omløpsmidler har i løpet av året økt fra NOK 237,5 millioner ved utgangen av 2019, til NOK 303,1 millioner ved utgangen av 2020. Posten eiendommer under regulering har økt fra NOK 20,6 millioner til NOK 73,4 millioner, og økningen kan i hovedsak tilskrives investeringer i prosjektet *Nye Valentinlyst*. Konsernets kundefordringer utgjør NOK 149,9 millioner ved årets slutt, en økning på NOK 36,7 millioner fra 2019. Endringen kan forklares med naturlige svingninger i aktivitetsnivået sett år over år. Den underliggende risikoen for tap vurderes som lav. Posten andre fordringer er betydelig redusert i løpet av året og forklares med at en selgerkreditt i forbindelse med salg av aksjeposten i Industrieiendom Nord AS i henhold til avtale har blitt betalt i løpet av året. Inntønde på bankkonto ved utgangen av året utgjorde NOK 50,6 millioner. Bevegelsen fra forrige år forklares nærmere i redegjørelsen om kontantstrømoppstillingen.

Ved utgangen av året hadde Trym en egenkapital på NOK 217,0 millioner, tilsvarende en egenkapitalandel på 33,1 prosent. Dette er en økning sammenlignet med utgangen av foregående år, og denne tilskrives at resultatet har blitt tilbakeholdt.

Lån fra konsernets aksjonærer utgjør NOK 29,3 millioner. Lånene er rentebærende.

Rentebærende gjeld til kredittinstitusjoner utgjorde ved årets utgang NOK 204,6 millioner. Av dette utgjorde lån til næringseiendom NOK 167,0 millioner, lån til utviklingsprosjekter bolig NOK 29,8 millioner og lån knyttet til eiendommer for salg NOK 7,8 millioner. Samlet rentebærende gjeld til kredittinstitusjoner har i løpet av året økt med NOK 40,4 millioner, som i hovedsak skyldes erverv av næringseiendom.

Øvrig ikke rentebærende gjeld utgjør ved årsskifte NOK 205,2 millioner, hvor gjeld knyttet til arbeidskapitalen på NOK 153,5 millioner, utsatt skatt på NOK 27,7 millioner og selgerkreditt i forbindelse med erverv av eiendom på NOK 19,5 millioner utgjør de største postene. Trym forventer å betale en inntektsskatt på NOK 4,5 millioner med utgangspunkt i 2020.

Oppsummert forklares økningen i totale eiendeler på NOK 105,9 millioner med en økning i rentebærende gjeld på NOK 24,0 millioner, økning i ikke rentebærende gjeld på NOK 54,0 millioner samt en økning i egenkapitalen på NOK 27,8 millioner. Konsernets soliditet og finansielle stilling er dermed opprettholdt gjennom 2020.

Kontantstrøm Trym konsern

Trym hadde en positiv kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på NOK 52,2 millioner i 2020, mot NOK 78,2 millioner i 2019. Trym har i løpet av året økt bindingen i arbeidskapital med NOK 8,2 millioner, og innbetaling fra salg av næringseiendom foretatt i 2019 har bidratt positivt med NOK 40,0 millioner. I 2020 er det betalt inntektsskatt på NOK 1,4 millioner.

Netto utbetalinger fra investeringsaktiviteter utgjør NOK 35,7 millioner, mot NOK 21,5 millioner i 2019. Det er utbetalt NOK 24,8 millioner knyttet til prosjekter under utvikling. Det er videre utbetalt NOK 23,1 millioner i aksjer i eiendomsselskaper. Forskudd på aksjer i Bratsbergveien 2 er utbetalt med NOK 15,0 millioner. I tillegg er Trym sin andel av egenkapital i Brøset Utvikling AS utbetalt med NOK 8,1 millioner. Trym har videre utbetalt lån til prosjektet *Dybdahlsgården* med NOK 11,2 millioner. I forbindelse med salg av næringseiendom har eierlån blitt tilbakebetalt med totalt NOK 27,0 millioner. Videre er det investert NOK 3,8 millioner i driftstilbehør for å opprettholde operativ evne i entreprenørvirksomheten.

Netto utbetalinger fra finansieringsaktivitet utgjør NOK 13,8 millioner, mot NOK 52,0 millioner i 2019. Totalt er det innbetalt NOK 24,8 millioner i forbindelse med etablering av utviklingsfasilitet knyttet til boligprosjektet *Nye Valentinlyst*. Trym har nedbetalt gjeld til kredittinstitusjoner med totalt NOK 32,0 millioner. Av dette utgjør NOK 22,5 millioner lån knyttet til erverv av entreprenørvirksomheter. Resterende gjeld er betaling av ordinære avdrag. Gjeld til hovedaksjonærer er også nedbetalt med totalt NOK 8,1 millioner i løpet av året. Videre er det innbetalt NOK 1,9 millioner i egenkapitalinnskudd og utbetalt NOK 0,4 millioner i utbytte fra/til minoritetsaksjonærer

Totalt gir dette Trym en positiv netto kontantstrøm for 2020 på NOK 2,8 millioner, hvilket sammen med overtakelse av kontanter fra oppkjøpt selskap på NOK 2,9 millioner bringer konsernets beholdning av kontanter til NOK 50,6 millioner ved utgangen av året. Trym har etablerte finansieringsordninger som gir grunnlag for videre verdiskapning.

Forretningsområdene

Trym har definert to forretningsområder som er tett integrert; eiendom og entreprenør. Eiendomsvirksomheten består av undersegmentene bolig og næringseiendom. Aktivitetene består av erverv, utvikling, utleie og salg av eiendom primært i Trondheimsregionen. Entreprenørvirksomheten leverer bygg- og anleggsentrepriser til private og offentlige byggherrer. Eiendomssegmentet er en betydelig byggherre for entreprenørvirksomheten.

Eiendom

Totale driftsinntekter for 2020 utgjorde NOK 44,4 millioner mot NOK 103,7 millioner i 2019. I 2019 var leieinntekter fra industriporteføljen i Industrieiendom Nord, som ble solgt ved årsslutt 2019, inkludert. Tilsvarende var gevinster ved salg av eiendommene inkludert med totalt NOK 30,7 millioner.

Inntektene for 2020 reflekter ordinære leieinntekter på næringseiendom samt prosjekteringshonorar for boligutvikling ytt til tilknyttede selskaper. Som tidligere omtalt er inntekter fra boligeiendom i begge årene blitt generert via eierskapet i Blåin AS, et selskap som Trym-konsernet eier 50 prosent. Her innarbeides resultatet som andel fra tilknyttede selskaper. Trym lanserte ett nytt boligprosjekt i markedet i 2020, *Nye Valentinlyst*. I løpet av året er det solgt 26 enheter til en total salgsverdi på NOK 127,6 millioner. Prosjektet vil starte bygging i løpet av våren 2021. For næringseiendom ble bygging av ett nytt forretningsbygg, *Dybdahlsgården*, påstartet. Det er ved utgangen av året inngått leiekontrakter for nærmere 70% av utleievolumet.

Driftsresultatet i segmentet endte på NOK 5,2 millioner for 2020 mot NOK 60,6 millioner i 2019. Andel av resultat fra tilknyttede selskaper utgjorde NOK 11,0 millioner i 2020, mot NOK 9,0 millioner i 2019. Resultatene stammer i all vesentlighet fra investeringen i Blåin AS. Selskapet forvaltes av ansatte i Trym og har en betydelig prosjektportefølje. I løpet av 2020 har tre nye prosjekter blitt lagt ut i markedet, og ett har blitt slutført. Totalt har det blitt solgt 104 enheter fra fem ulike prosjekter til en totalverdi på NOK 413,2 millioner.

Samlet sett leverte forretningsområdet et resultat før skatt på NOK 10,8 millioner mot NOK 52,6 millioner i 2019.

Entreprenør

Totale driftsinntekter for 2020 utgjorde NOK 619,4 millioner mot NOK 603,8 millioner i 2019. Byggvirksomheten har på tross av Covid-19 klart å opprettholde fremdrift på byggeplass. Planlagte prosjekter har fått forskjøvet oppstart, og da først og fremst interne prosjekter, noe som har påvirket inntektsutviklingen. For anleggs-virksomheten ble første halvår i større grad preget av Covid-19 da nye oppdrag uteble, men dette tok seg imidlertid sterkt opp i andre halvår. Ved utgangen av året har forretningsområdet entreprenør en total ordresreserve på NOK 1 120,8 millioner.

Resultat før skatt utgjorde NOK 21,0 millioner for 2020, som utgjorde en resultatgrad på 3,4 prosent. Så og si hele bidraget til resultatet kommer fra anleggs-virksomheten. Tilsvarende ble resultatet før skatt i 2019 NOK 21,5 millioner med en resultatgrad på 3,6 prosent. Da utgjorde bidraget fra byggvirksomheten omtrent 65 prosent av resultatbidraget.

Morselskapets regnskap og disponering av årets resultat

Morselskapet Trym AS er et eier- og administrasjonsselskap. Ved utgangen av året var seks personer ansatt i selskapet.

Årsresultatet for 2020 ble NOK 39,7 millioner mot NOK 104,5 millioner i 2019. De vesentligste inntektene er knyttet til investeringer i datterselskaper.

Trym AS hadde totale balanseførte eiendeler på NOK 240,7 millioner ved utgangen av 2020. Av dette utgjorde finansielle anleggsmidler NOK 176,0 millioner, hvorav investeringer i datterselskaper utgjorde den største posten på NOK 124,0 millioner. Sum kortsiktige fordringer utgjør NOK 7,5 millioner, hvorav fordringer på konsernselskaper utgjorde NOK 7,4 millioner. Morselskapet er avtalemotpart med bank i konsernkontoordning. Sum inntående på denne ordningen ved utgangen av året utgjorde NOK 49,5 millioner. Trekkrettigheter tilknyttet ordningen utgjorde NOK 50,0 millioner.

Egenkapitalen per 31. desember 2020 var på totalt NOK 151,7 millioner, tilsvarende en egenkapitalandel på 63 prosent. Langsiktig gjeld består av rentebærende gjeld til bank på NOK 4,6 millioner samt rentebærende gjeld til eierselskapet på NOK 29,3 millioner. Kortsiktig gjeld utgjør NOK 55,0 millioner, hvorav skyldig konsernmellomværende knyttet til konsernkontoavtalen med selskapets bankforbindelse utgjør totalt NOK 50,3 millioner.

Styret foreslår at årets resultat på NOK 39,7 millioner overføres til annen egenkapital.

RISIKO OG RISIKOSTYRING

Styret i Trym AS prioriterer arbeidet med risikostyring høyt, og har etablert rutiner og kontrollsystemer for å begrense den totale risikoeksponeringen til et akseptabelt nivå.

Det gjennomføres kartlegging av risiko som bidrar til bevisstgjøring og håndtering av de mest vesentlige risikoforhold, som kan påvirke virksomhetsmålene definert i konsernets strategi. Oppfølging og iverksatte tiltak rettet mot risikoelementene skjer ute i linjen som del av den operative driften.

De primære risikofaktorene kan kategoriseres i markedsrisiko, reguleringsrisiko, operasjonell risiko og finansiell risiko.

Markedsrisiko

Tryms samlede virksomhet er eksponert mot markedsrisiko på flere områder.

Etterspørsel etter bolig- og næringseiendom er en av de sentrale risikoer, og som påvirkes av faktorer på makro- og mikronivå. Betydelige svingninger i det generelle rentenivået, og/eller vesentlige endringer i andre økonomiske variabler som potensielle kjøpere og leietakere måtte være eksponert for, kan påvirke etterspørselen. Slike endringer vil kunne påvirke Tryms muligheter til å gjennomføre prosjekter innenfor budsjett og planlagte tidsrammer, samt å få avhendet og leid ut boliger og næringseiendom. På tilsvarende vis vil endringer i rammebetingelser og reguleringsplaner fra aktuelle myndigheter kunne påvirke både fremdriften og gjennomførbarheten av ulike prosjekter, og kan således begrense muligheten til å utvikle eiendommene videre. Dette kan føre til utsettelse og økte kostnader. Trym søker derfor å ha fleksibilitet og robusthet i finansieringen for å stå igjennom perioder med lav aktivitet.

Operasjonell risiko

Trym er avhengig av å levere produkter og tjenester til konkurransedyktige betingelser, både med hensyn til pris og kvalitet. For å oppnå dette har Trym innrettet sin forretningsmodell for å oppnå størst mulig styring og kontroll over alle kritiske faser i verdikjeden fra erverv til marked.

Finansiell risiko

Kredittrisiko

Konsernets kredittrisiko er i hovedsak knyttet til oppgjør av konsernets kundefordringer. Det er også knyttet sekundær kredittrisiko til konsernets leverandører og samarbeidspartnere.

For boligkunder stilles krav om forskuddsbetaling ved inngåelse av kjøpekontrakt, og at kjøper må dokumentere tilfredsstillende finansiering for boligen. Kredittrisikoen vurderes å være lav fordi det er et krav at oppgjør betales til klientkonto hos oppgjørsansvarlig før overføring av boligen.

For kunder som leier næringsbygg, kreves sikkerhet i form av depositum og/eller bankgaranti.

For kunder av entreprenørvirksomheten stilles det krav om garantistillelse som sikkerhet for oppgjør av leveranser.

Valutarisiko

Konsernet har lav valutarisiko knyttet til inntekter da virksomheten kun opererer i det norske markedet.

På innkjøpssiden gjøres det tidvis innkjøp fra utenlandske leverandører. Valutarisikoen søkes da lukket gjennom avtale om betaling i norske kroner, alternativt benyttes valutainstrumenter for å lukke risikoen.

Renterisiko

Endringer i rentenivået har betydning for konsernets lånekostnader, og vil kunne påvirke verdivurderingen av selskapets eiendeler. Konsernet har valgt å ikke inngå noen former for sikringsavtaler. Rentnivået har videre en betydning for selskapets avkastning på fri likviditet.

Finansieringsrisiko

Trym er avhengig av tilgang på kapital for å kunne erverve eiendom og realisere prosjekter. På fremmedkapitalsiden har konsernet gode og nære relasjoner til sine hovedbankforbindelser, som er nordiske banker med god soliditet. Konkurransen mellom bankene opptattes som tilfredsstillende, og konsernet har derfor fått tilgang på nødvendig finansiering til sine prosjekter.

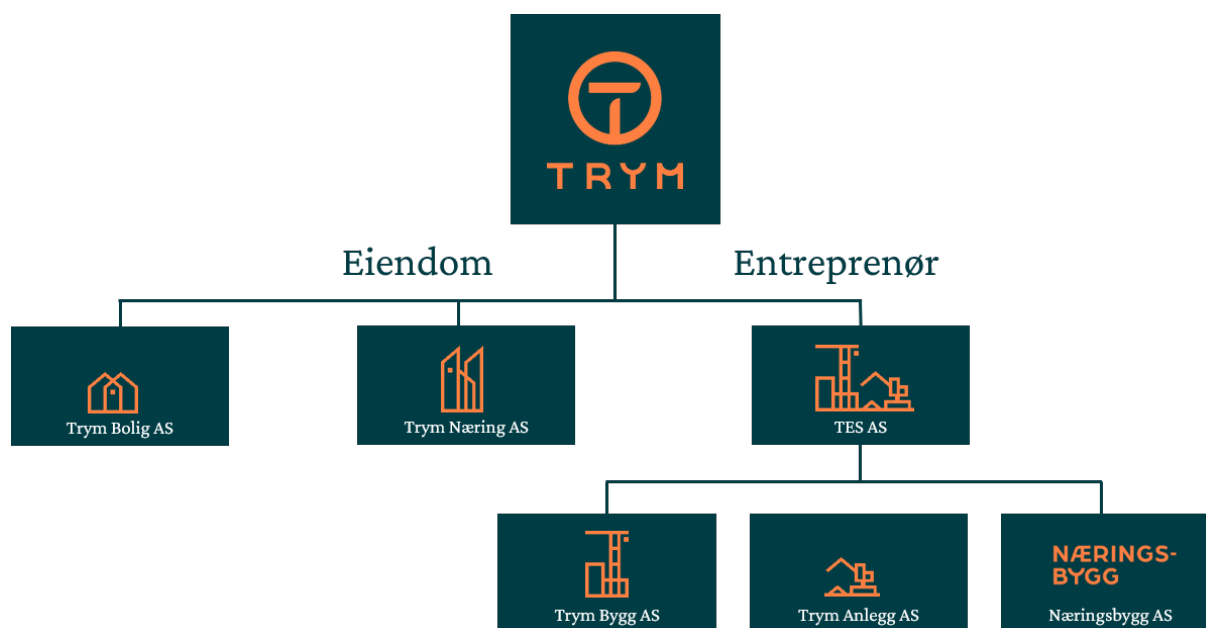
Likviditetsrisiko

Likviditetsstyring innebærer å ha tilstrekkelig med likvide eiendeler og tilgjengelig finansiering gjennom kredittlinjer, til å møte konsernets forpliktelser. Konsernet har en aktiv likviditetsforvaltning, og har fokus på å ha tilstrekkelig likviditet til enhver tid. Konsernet overvåker kontinuerlig prognoser og faktiske kontantstrømmer.

ORGANISASJON, BÆREKRAFT OG SAMFUNNSANSVAR

Personal og organisasjon

Trym har i 2020 lagt ned et betydelig arbeid i å videreutvikle konsernstruktur med felles identitet og verdier. Rammeverket som er etablert vil bli videreutviklet systematisk i de kommende år. I 2020 ble styringsstrukturen i entreprenørvirksomheten endret for å i større grad understøtte forretningsstrategien. Bygg- og anleggs-virksomheten ble med virkning fra årsskifte skilt ut i egne selskaper, eid av et felles eierselskap som også har overtatt eierskapet til Næringsbygg AS.



Antall ansatte årsverk i konsernet var 163 i 2020, mot 152 i 2019. 90% av de ansatte er menn og 10% er kvinner. Trym hadde et sykefravær på 4,3% i 2020, som betraktes som lavt i et år med innslag av koronarelatert fravær i statistikken. Det lave sykefraværet indikerer høy trivsel og god motivasjon for å gå på jobb. Trym har som mål å være en arbeidsplass preget av likeverd uavhengig av etnisitet, kjønn, livssyn og legning. Dette gjelder for eksempel i saker som vedrører lønn, avansement, rekruttering og generelle utviklingsmuligheter.

Tryms mål for sikkerhet og helse er å unngå skader, sykdom og plager som skyldes arbeidsmiljø. Innen sikkerhet handler det om å forebygge arbeidsulykker, og fokusere spesielt på å unngå ulykker som resulterer i alvorlige personskader og fravær. Innen helsearbeid handler det om å unngå helseskadelig belastning i arbeidshverdagen relatert til for eksempel ergonomi, kjemikalier, støy, støv, press, trakassering, mm. Trym jobber kontinuerlig og strukturert med å utvikle vårt system for helse og sikkerhetsarbeid. Grundig opplæring i både prinsipper og støtteverktøy er en viktig del av dette. Det etterstrebes å få registrert alle uønskede hendelser og forhold som grunnlag for å sikre god avvikshåndtering og iverksettelse av forbedringstiltak.

Det viktigste måleparametret for sikkerhetsarbeidet i Trym er H1-verdi. H1-verdien måles regelmessig på tolv måneders rullerende basis. Trym har et ufravikelig krav om at alle arbeidsoperasjoner skal være trygge, og kunne med tilfredshet registrere at H1-verdien ved utgangen av 2020 var null.

Bærekraft og samfunnsansvar

Trym er bevisst sitt samfunnsansvar, og gjennom vår verdiskapning skal vi bidra til å oppfylle FNs bærekraftsmål på flere områder og skape verdi for fellesskapet. Nedenfor fremheves et utvalg av FNs bærekraftsmål satt i sammenheng med Tryms bidrag.

3 - God helse

Ved bygging er Trym bevisst på å tilstrebe god luftkvalitet på og rundt byggeplass. I våre prosjekter skal vi sikre god luftkvalitet i bebygd areal, fremme sosiale bomiljø og skape anvendelige ute- og grøntarealer. Trym tilstreber å ivareta naboer på best mulig måte gjennom plan- og byggefasen.

5 - Likestilling mellom kjønnene

I Trym ønsker vi de beste medarbeiderne, uavhengig av kjønn. Kvinner og menn skal ha like rettigheter og muligheter til å skape karriere i Trym.

7- Ren energi for alle

Trym bygger energieffektive boliger og næringsbygg. Trym har sitt første BREEAM-sertifiserte næringsbygg under oppføring med Dybdahlsgården, som ved ferdigstilling i 2021 skal kvalifisere til BREEAM Excellent. I alle prosjekter vektlegges det å legge til rette for infrastruktur for elektrifisering, blant annet lading av el-biler.

8 - Anstendig arbeid og økonomisk vekst

Som nevnt har Trym et ufravikelig krav om at alle arbeidsoperasjoner skal være trygge. Trym bidrar til dette gjennom blant annet etterlevelse av arbeidsmiljøloven, forpliktelser i byggherreforskriften og gode HMS-rutiner. Vi stiller tilsvarende krav til alle våre samarbeidspartnere.

11 - Bærekraftige byer og samfunn

Trym realiserer prosjekter som støtter opp om en bærekraftig by, samt legger til rette for en bærekraftig livsstil. Trym prioriterer utvikling av transformasjonsområder, gjerne i nærheten av kollektivknutepunkt. Vi har alltid fokus på å skape sosiale bomiljø og sikre sunne og grønne uteområder.

12 - Ansvarlig forbruk og produksjon

Trym søker å planlegge og designe prosjekter som fremmer ansvarlig forbruk og delingsøkonomi. På byggeplass kildesorteres mest mulig, og Trym har startet jobben med å fase ut maskiner som benytter fossilt brennstoff.

FREMTIDSUTSIKTER

Trym har på tross av den usikkerheten som Covid-19 har skapte for rammebetingelsene, jobbet målrettet for å organisere og forberede virksomheten for et høyt aktivitetsnivå de kommende årene. Porteføljen av eiendommer under regulering er rekordhøy og mange av prosjektene er posisjonert for snarlig introduksjon i markedet. Ordreserven for entreprenørvirksomheten er tilsvarende høy ved utgangen av året. Dette skal tilsi høy aktivitet i hele verdikjeden for Trym. Dette kombinert med en sterk finansiell stilling gjør at Trym vil fortsette å søke nye forretningsmuligheter i tiden som kommer.

Styret ønsker å takke alle ansatte for god innsats og gode resultater i et spesielt år.

Trondheim 23. juni 2021



Karl Johan Kopreitan
Styrets leder



Trond Tuvstein
Konsernsjef



Årsregnskap Trym AS

2020

Org.nr. 920 974 414

Trym AS

Resultatregnskap

Morselskap			Konsern	
2020	2019	Noter	2020	2019
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER				
Driftsinntekter				
10 766 255	2 587 647	1,16	627 428 983	646 045 497
2 499 904	0		22 608 991	54 826 934
13 266 160	2 587 647	1	650 037 974	700 872 431
Driftskostnader				
0	35 395	16	426 664 112	415 422 647
9 431 964	5 654 991	2	146 915 467	137 561 745
561 992	127 463	3	9 782 416	16 240 063
0	0	3	0	651 098
5 503 299	2 951 133	2	47 433 036	58 313 024
15 497 255	8 768 982	1	630 795 031	628 188 577
(2 231 095)	(6 181 335)		19 242 943	72 683 854
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER				
Finansinntekter				
44 064 343	114 653 616	6	0	0
0	0	7	10 979 225	9 014 589
1 652 667	353 439	8	0	556 297
258 814	383 749		1 890 254	1 744 549
0	0		0	53
45 975 824	115 390 804		12 869 479	11 315 488
Finanskostnader				
2 087 859	733 331	8	29 981	1 145 558
1 582 149	2 144 487		8 596 046	20 052 092
0	110 164		42 522	187 041
3 670 008	2 987 982		8 668 549	21 384 691
42 305 816	112 402 822		4 200 931	(10 069 203)
40 074 721	106 221 487		23 443 873	62 614 651
368 259	1 770 442	4	3 959 940	5 812 204
39 706 462	104 451 045		19 483 933	56 802 447
39 706 462	104 451 045		19 483 933	56 802 447
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER				
0	39 800 000	5	0	0
39 706 462	64 651 045	5	0	0
0	0	5	380 999	(135 000)
0	0	5	19 102 934	56 937 447
39 706 462	104 451 045		19 483 933	56 802 447



Trym AS

Balanse

Morselskap			Konsern		
Pr 31.12.2020	Pr 31.12.2019		Noter	Pr 31.12.2020	Pr 31.12.2019
		EIENDELER			
		ANLEGGSMIDLER			
		Immaterielle eiendeler			
0	0	Konsesjoner, patenter, lisenser og lignende	3	127 208	0
0	0	Goodwill	3	14 079 524	10 573 205
0	0	Sum immaterielle eiendeler		14 206 732	10 573 205
		Varige driftsmidler			
0	0	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,13	225 014 810	186 336 832
0	0	Maskiner og anlegg	3,13	2 017 932	1 919 720
1 081 097	1 456 916	Driftsløsøre og inventar	3,13	3 452 153	5 924 995
1 081 097	1 456 916	Sum varige driftsmidler		230 484 895	194 181 547
		Finansielle anleggsmidler			
124 043 378	127 871 961	Investeringer i datterselskap	6,10,13	0	0
41 009 896	1 500 000	Lån til foretak i samme konsern	8	0	10 356 675
193 500	318 500	Investeringer i tilknyttet selskap	7	81 446 243	66 159 709
5 828 330	5 813 691	Lån til tilknyttet selskap	7	22 049 805	31 516 689
4 875 260	0	Andre fordringer		4 875 260	0
175 950 364	135 504 152	Sum finansielle anleggsmidler		108 371 308	108 033 073
177 031 460	136 961 068	SUM ANLEGGSMIDLER		353 062 935	312 787 825
		OMLØPSMIDLER			
		Varer			
6 617 250	6 705 528	Eiendommer under regulering	13,18	73 387 699	20 670 835
0	0	Uсолgte ferdigstilte enheter	13	6 176 273	0
0	0	Varer		88 250	88 250
6 617 250	6 705 528	Sum varer		79 652 222	20 759 085
		Fordringer			
0	121 613	Kundefordringer	13,16	149 911 138	113 239 741
7 366 260	53 982 224	Fordringer på konsernselskap	8	0	0
121 100	552 239	Andre fordringer	15	22 976 857	58 549 226
7 487 360	54 656 076	Sum fordringer		172 887 996	171 788 967
49 552 721	32 955 890	Bankinnskudd og kontanter	9, 10	50 570 073	44 919 049
63 657 330	94 317 494	SUM OMLØPSMIDLER		303 110 290	237 467 101
240 688 791	231 278 562	SUM EIENDELER		656 173 225	550 254 926

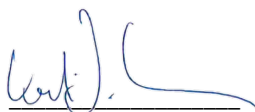


Trym AS

Balanse

Morselskap			Konsern		
Pr 31.12.2020	Pr 31.12.2019		Noter	Pr 31.12.2020	Pr 31.12.2019
		EGENKAPITAL OG GJELD			
		EGENKAPITAL			
		Innskutt egenkapital			
7 537 500	7 537 500	Aksjekapital	5,11	7 537 500	7 537 500
7 537 500	7 537 500	Sum innskutt egenkapital		7 537 500	7 537 500
144 185 249	104 478 787	Annen egenkapital	5	199 773 786	180 977 412
144 185 249	104 478 787	Sum opptjent egenkapital		199 773 786	180 977 412
0	0	Minoritetsinteresser	5	9 783 626	739 900
151 722 749	112 016 287	SUM EGENKAPITAL		217 094 912	189 254 812
		GJELD			
		Langsiktig gjeld			
		Avsetning for forpliktelser			
42 896	114 629	Utsatt skatt	4	27 666 819	20 791 318
42 896	114 629	Sum avsetning for forpliktelser		27 666 819	20 791 318
		Annen langsiktig gjeld			
4 646 411	19 311 644	Gjeld til kredittinstitusjoner	12,13	190 272 382	123 910 385
29 318 436	37 463 564	Ansvarlig lånekapital	14	29 318 436	37 463 564
0	0	Øvrig langsiktig gjeld	13,14	19 490 000	0
33 964 847	56 775 208	Sum annen langsiktig gjeld		239 080 818	161 373 949
34 007 743	56 889 837	Sum langsiktig gjeld		266 747 637	182 165 267
		Kortsiktig gjeld			
158 000	8 124 000	Gjeld til kredittinstitusjoner	12,13	14 329 886	48 479 640
553 710	707 141	Leverandørgjeld		79 334 048	42 231 251
0	1 352 790	Betalbar skatt	4	4 472 248	1 352 842
1 256 968	468 060	Skyldig offentlige avgifter		21 981 876	22 892 242
0	0	Utbytte		0	339 898
1 999 964	1 377 378	Kortsiktig gjeld til konsernselskap	8	0	0
50 258 306	49 479 045	Gjeld i konsernkonto	10	0	0
731 351	864 024	Annen kortsiktig gjeld	16, 17	52 212 617	63 538 974
54 958 299	62 372 438	Sum kortsiktig gjeld		172 330 676	178 834 847
88 966 042	119 262 275	SUM GJELD		439 078 313	361 000 114
240 688 791	231 278 562	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		656 173 225	550 254 926

Trondheim, 23. juni 2021



Karl Johan Kopreitan
Styrets leder



Trond Tuvstein
Konsernsjef



Kontantstrømoppstilling

Morselskap			Konsern	
2020	2019		2020	2019
		Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter:		
40 074 721	106 221 487	resultat før skattekostnad	23 443 873	62 614 651
(1 352 790)	(94 164)	periodens betalte skatt	(1 352 842)	(20 385 993)
0	(38 141 616)	resultatført inntekt fra datterselskaper	0	0
0	0	resultatandel tilknyttede selskaper	(10 979 225)	(9 014 589)
0	0	netto innbetalinger salg av næringsseidendom	40 000 000	29 205 039
29 700 000	0	innbetalinger av utbytte fra datterselskaper	0	0
(44 064 343)	0	tap/(gevinst) ved salg av anleggsmidler (DS, TS og anleggsmidler)	(414 898)	(30 604 322)
561 992	127 463	ordinære avskrivninger	9 782 416	16 240 063
0	0	nedskrivning anleggsmidler	0	651 098
0	(6 543 335)	endring i varelager	0	(28 700)
(1 525 472)	312 450	endring i kundefordringer	(36 628 271)	(32 516 091)
(153 431)	628 452	endring i leverandørgjeld	36 635 791	(27 866 698)
(893 074)	0	poster klassifisert som investerings- eller finansieringsaktiviteter	722 253	0
708 355	1 189 441	endring i andre tidsavgrensningsposter	(8 968 963)	89 885 154
23 055 959	63 700 178	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	52 240 134	78 179 612
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
0	0	innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	0
(186 173)	(1 584 379)	utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	(3 770 909)	(13 293 068)
0	0	utbetalinger ved investeringer i varelager	(24 683 575)	(9 146 702)
(1 500 000)	0	utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	0	0
1 978 998	500 000	innbetalinger ved avgang av aksjer og andeler i andre foretak	0	0
(63 000)	(32 115 000)	utbetalinger ved kjøp av aksjer i og andeler i andre foretak	(23 073 001)	(4 458 904)
8 941 297	0	innbetalinger ved salg av andre investeringer	0	0
0	0	Innbetaling ved utlån til tilknyttede selskaper	27 017 317	14 478 867
0	(1 610 000)	utbetaling ved utlån til tilknyttede selskaper	(11 200 000)	(9 110 000)
9 171 122	(34 809 379)	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(35 710 167)	(21 529 807)
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
0	12 500 000	innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	0	0
0	0	innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	24 825 971	0
(22 631 233)	(20 064 356)	utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	(31 997 784)	(42 491 261)
(8 145 128)	0	utbetalinger ved nedbetaling av annen langsiktig gjeld	(8 145 128)	0
0	(26 773 219)	utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	0	0
0	0	innbetaling fra minoritet	1 900 000	500 000
0	(10 000 000)	utbetalinger av utbytte	(339 898)	(10 000 000)
779 261	49 479 045	inn/utbetaling i konsernkontoordning	0	0
15 744 228	0	innbetalinger av konsernbidrag	0	0
(1 377 378)	(1 160 650)	utbetalinger av konsernbidrag	0	0
(15 630 250)	3 980 820	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	(13 756 839)	(51 991 261)
0	0	Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	0	0
16 596 831	32 871 619	Netto endring i kontanter og bankinnskudd	2 773 127	4 658 544
0	0	Beholding av kontanter og bankinnskudd tilført ved fusjon/oppkjøp	2 877 895	18 259 484
32 955 890	84 271	Beholdning av kontanter og bankinnskudd ved periodens begynnelse	44 919 049	22 001 021
49 552 721	32 955 890	Beholdning av kontanter og bankinnskudd ved periodens slutt	50 570 073	44 919 049

Trym AS

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse.

Konsernregnskap

I konsernregnskapet er oppkjøpsmetoden, hvor mer-/ mindreverdier er reflektert i konsernregnskapet, lagt til grunn. Utsatt skatt er tatt hensyn til ved tilordningen av mer-/ mindreverdier. Der mer-/ mindreverdier ikke kan tilordnes blir beregnet goodwill. Det beregnes rentegoodwill på de eiendelene hvor det er differanse mellom utsatt skatt målt til nominell verdi og nåverdi.

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Trym AS med datterselskapene TES AS, Trym Anlegg AS, Trym Bygg AS, Næringsbygg AS, Trym Bolig AS, Trym Næring AS, Reppe Utbygging AS og Reppe Bolig AS.

Sammenligningstall

Trym Bolig AS sin eierandel i Blåin AS ble i konsernregnskapet for 2019 innregnet med Blåin som datterselskap. Blåin AS er fra 2020 ikke konsolidert i konsernregnskapet med bakgrunn i at selskapets styrende organer ikke lengre er vurdert å ha bestemmende innflytelse. Sammenligningstall er endret tilsvarende i konsernregnskapet. Blåin AS blir nå behandlet som et tilknyttet selskap etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet.

Driftsinntekter

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Vedlikehold / påkostning

Utgifter som påløper for å opprettholde eiendommenes kvalitetsnivå, kostnadsføres når de påløper. Utgifter som påløper for å bringe eiendommen tilbake til standarden ved vårt kjøp av eiendommen (tatt hensyn til bygningsteknisk utvikling fram til i dag) kostnadsføres direkte. Utgifter som representerer en standardheving av eiendommen ut over standarden ved vårt kjøp, tillegges kostpris, dvs. balanseføres.

Aksjer og andeler i datterselskap og tilknyttet selskap

Definisjon av datterselskaper framgår av regnskapslovens § 1-3 og tilknyttet selskap i § 1-4. Aksjer i tilknyttede selskaper er vurdert etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet. Spesifikasjon av investeringene er vist i egen note til regnskapsposten.

Vår andel av resultatet fra selskapene er ført opp som inntekt etter fradrag for avskrivninger på henførbare merverdier og goodwill. Aksjer i datterselskap og aksjer i tilknyttede selskaper er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet.

Anleggskontrakter - løpende avregning

For prosjekter foretas det løpende inntektsføring i takt med utførelsen av arbeidet (fullføringsgrad), basert på forventet risikjustert sluttresultat. Fullføringsgraden beregnes ut fra forholdet mellom påløpte prosjektkostnader og totalt estimerte prosjektkostnader. Som prosjektkostnader regnes direkte materialer, lønnskostnader og indirekte kostnader som kan fordeles. Administrative kostnader regnes ikke som prosjektkostnader. Hvis forventede totale prosjektkostnader overstiger forventede inntekter, blir totalt forventet tap på prosjektet kostnadsført.

Trym AS

Noter

Inntekter fra prosjekter

Virksomheten knyttet til prosjekter består i all hovedsak av oppføring av boliger og næringseiendom på egne tomter (egenregi).

Ved signering av avtale med kjøper anses risiko og kontroll for utførte arbeider overført til kunden, og en forholdsmessig andel av prosjektet vurderes å være utført i fremmedregi. Inntektsføringen for solgte enheter under oppføring følger prinsippet for løpende inntektsføring i takt med verdiskapingen. Fullføringsgraden beregnes ut fra forholdet mellom påløpte prosjektkostnader og totalt estimerte prosjektkostnader. Hvis forventede totale prosjektkostnader forventes å overstige forventede prosjektinntekter, blir totalt forventet tap på prosjektet kostnadsført.

Eiendommer under regulering

Eiendommer under regulering består av eiendommer hvor det ikke er påbegynt bygging. Rentekostnader blir aktivert som en del av prosjektets verdi.

Prosjekter under bygging - usolgt

Prosjekter under bygging – usolgt består av produksjonskostnader på usolgte enheter under oppføring.

Usolgte ferdigstilte enheter

Består av produksjonskostnad for gjenstående usolgte enheter etter at prosjektet er ferdigstilt og solgte enheter er overlevert til kunde.

Prosjekter under bygging - solgte

Opptjent inntekt knyttet til prosjekter i fremmedregi er presentert som prosjekter under bygging - solgte. Prosjekter under bygging - solgte består av prosjektkostnader for enheter hvor det er signert avtale, inkludert en forholdsmessig andel av den forventede prosjektfortjenesten.

Varer

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost (FIFO-prinsippet) og netto salgsverdi (Laveste verdis prinsipp). For råvarer er gjenanskaffelseskost anvendt ved vurdering av virkelig verdi som en tilnærming.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Kontantstrømpoppstilling

Ved utarbeidelse av kontantstrømpoppstilling er den indirekte modellen benyttet. I kontanter o.l. inngår kasse- og bankbeholdninger samt likvide beholdninger som umiddelbart kan konverteres til kontanter uten vesentlig kursrisiko. Utbytte fra datterselskaper inngår i kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter. For morselskapets kontantstrømpoppstilling er innbetalinger og utbetalinger i konsernkontoordning er presentert som kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter.

Investering i nye tomteområder og utgifter med opparbeidelse av infrastruktur mv. presenteres som kontantstrøm fra investeringsaktiviteter på egen linje for utbetalinger ved investeringer i varelager. Tilhørende ekstern finansiering presenteres som kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter.

Ved oppstart av utbygging blir prosjektene byggelånsfinansiert. Kontantstrømmer tilknyttet endringer i i løpende prosjekter presenteres da som kontantstrøm fra drift under endring i løpende prosjekter. Tilhørende endring i byggelånsfinansiering presenteres også som kontantstrøm fra drift på samme linje. Kontantstrøm fra drift vil dermed fremgå netto etter byggelånsfinansiering, og representerer da netto kontantstrøm til egenkapital.

Trym AS

Noter 2020

Note 1 - Segmentinformasjon

Konsern

2020	Eiendom	Entreprenør	Elim.	Sum
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER				
Driftsinntekter	44 365 516	619 384 381	-13 711 923	650 037 974
Driftskostnader	39 158 572	598 704 528	-7 068 068	630 795 031
DRIFTSRESULTAT	5 206 944	20 679 853	-6 643 855	19 242 943
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD				
	10 843 607	21 014 317	-8 414 051	23 443 873
Resultatmargin	24,4 %	3,4 %		3,6 %
2019	Eiendom	Entreprenør	Elim.	Konsern
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER				
Driftsinntekter	103 745 852	603 824 178	-6 697 599	700 872 431
Driftskostnader	43 150 109	582 553 896	2 484 572	628 188 577
DRIFTSRESULTAT	60 595 743	21 270 282	-9 182 171	72 683 855
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD				
	52 565 264	21 499 195	-11 449 808	62 614 652
Resultatmargin	50,7 %	3,6 %		8,9 %

For 2019 inngår gevinst ved utgang datterselskap i driftsinntekter med kr 30 737 722. Beløpet er omklassifisert fra inntekt på investering i datterselskaper til driftsinntekter i tråd med regnskapsstandarden.

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte m.m.

Morselskap	2020	2019
Lønninger	7 128 664	4 155 979
Arbeidsgiveravgift	986 494	633 639
Pensjonkostnader	420 002	312 689
Andre ytelser	896 805	552 684
Sum	9 431 964	5 654 991
Antall årsverk	6	4
Konsern	2020	2019
Lønninger	120 453 627	112 558 730
Arbeidsgiveravgift	17 438 642	16 953 811
Pensjonkostnader	7 616 803	6 568 083
Andre ytelser	1 406 396	1 481 124
Sum	146 915 467	137 561 745
Antall årsverk	163	152

Antall ansatte ved regnskapsårets utgang i morselskapet er 6 ansatte og for konsernet 177 ansatte.

Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)

Morselskapet og datterselskap med ansatte er pliktige til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. De etablerte pensjonsordningene oppfyller kravene etter loven.

Lønn og godtgjørelser	2020	2019
Honorar til styret i mor- og datterselskaper	425 000	355 000

Trym AS

Noter 2020

Lån til aksjonærer mv.

Det er ikke gitt lån eller stilt sikkerhet til fordel for daglig leder, aksjonærer, styremedlemmer eller deres nærstående.

Ytelser til ledende personer	Lønn	Pensjoner	Annen godtgjørelse
Konsernsjef, nåværende	1 109 999	45 051	6 502
Konsernsjef, tidligere	1 053 000	45 051	6 502

Ytelser til nåværende konsernsjef dekker perioden fra tiltredelse i juli 2020 og ut året. Ytelser til tidligere konsernsjef dekker perioden fra januar til og med juni 2020. Konsernsjef har en avtale om bonusordning med utgangspunkt i oppnådde resultater for konsernet. For 2020 er det ikke utbetalt bonus til konsernsjef.

Skattetrekksgaranti

Det er etablert en egen garanti til sikkerhet for ansattes skattetrekksmidler tilsvarende kr 700 000 i morselskapet. Tilsvarende beløp for konsernet er samlet kr 10 000 000 i garantier til sikkerhet for ansattes skattetrekksmidler.

Honorar til revisor - morselskap	2020	2019
Lovpålagt revisjon	106 775	69 165
Andre tjenester utenfor revisjonen	189 403	235 375
Sum	296 178	304 540

Honorar til revisor - datterselskaper	2020	2019
Lovpålagt revisjon	530 434	1 139 995
Andre tjenester utenfor revisjonen	174 915	818 621
Sum	705 349	1 958 616

Samlet honorar til revisor	1 001 527	2 263 156
----------------------------	------------------	------------------

Honorarer til revisor er opplyst ekskl. mva.

Note 3 - Varige driftsmidler

Morselskap	Driftsløsøre og inventar
Anskaffelseskost 01.01.	1 584 379
Tilgang	186 173
Avgang	0
Anskaffelseskost 31.12.	1 770 552

Akkumulerte av- og nedskr. 01.01.	127 463
Årets avskrivninger	561 992
Avgang avskrivninger	0
Akkumulerte av- og nedskr. 31.12.	689 455
Bokført verdi pr. 31.12.	1 081 097

Økonomisk levetid	3-5 år
Avskrivningsplan	Lineær

Konsern	Immaterielle eiendeler	Goodwill	Rente goodwill	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	0	4 463 608	10 574 073	15 037 681
Tilgang	152 650	0	4 419 623	4 572 273
Avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	152 650	4 463 608	14 993 696	19 609 954

Trym AS

Noter 2020

Akkumulerte av- og nedskr. 01.01.	0	3 313 458	1 151 019	4 464 477
Årets avskrivninger	25 442	255 590	657 713	938 745
Avgang avskrivninger	0	0	0	0
Akkumulerte av- og nedskr. 31.12.	25 442	3 569 048	1 808 732	5 403 222
Bokført verdi pr. 31.12.	127 208	894 560	13 184 964	14 206 732

Økonomisk levetid	3 år	5 år	40-53 år
Avskrivningsplan	Linær	Lineær	Degressiv

	Tomter og bygninger	Maskiner og anlegg	Driftsløsøre og inventar	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	228 080 202	7 862 509	8 791 557	244 734 268
Tilgang	31 745 121	1 349 805	213 211	33 308 137
Avgang	0	0	3 028 426	3 028 426
Anskaffelseskost 31.12.	259 825 323	9 212 314	5 976 342	275 013 979

Akkumulerte av- og nedskr. 01.01.	28 869 014	5 942 790	1 452 028	36 263 832
Avgang avskrivninger	0	0	578 419	578 419
Årets avskrivninger	5 941 499	1 251 592	1 650 580	8 843 671
Årets nedskrivninger	0	0	0	0
Akkumulerte av- og nedskr. 31.12.	34 810 513	7 194 382	2 524 189	44 529 084
Bokført verdi pr. 31.12.	225 014 810	2 017 932	3 452 153	230 484 895

Økonomisk levetid	10-100 år	1-5 år	3-10 år
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær

Note 4 - Skatt

Morselskap

Årets skattekostnad består av:	2020	2019
Betalbar skatt	0	1 352 790
Endring utsatt skatt	-71 733	114 629
Effekt av skatt på avgitt konsernbidrag	439 992	303 023
Netto skattekostnad	368 259	1 770 442

Årets betalbare skatt fremkommer som følger:	2020	2019
Resultat før skatt	40 074 721	106 221 486
Midlertidige forskjeller	326 060	-521 045
Permanente forskjeller	-44 031 715	-113 918 247
Mottatt konsernbidrag	5 630 898	15 744 228
Ytet konsernbidrag	-1 999 964	-1 377 378
Grunnlag betalbar skatt	0	6 149 044

Avstemming fra nominell til faktisk skattesats:

	2020	2019
Årsresultat før skatt	40 074 721	106 221 486
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats (22%)	8 816 439	23 368 727
Skatteeffekten av følgende poster:		
Andre ikke fradragsberettigede kostnader	7 178	161 781
Andre ikke skattepliktige inntekter	-8 455 358	-21 760 066
Skattekostnad	368 259	1 770 442
Effektiv skattesats	1 %	2 %

Trym AS

Noter 2020

Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til framføring:

	2020		2019	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Driftsmidler	-	35 261	-	76 527
Fordringer	-	7 636	-	38 102
Netto utsatt skatteforpliktelse i balansen		42 896		114 629

Konsern

Årets skattekostnad består av:

	2020	2019
Betalbar skatt	4 472 248	1 352 842
Endring utsatt skatt	-512 308	4 459 362
Netto skattekostnad	3 959 939	5 812 204

Årets betalbare skatt fremkommer som følger:

	2020	2019
Resultat før skatt	23 443 873	62 614 651
Midlertidige forskjeller	4 081 452	-15 676 895
Permanente forskjeller	-7 201 176	-40 788 474
Grunnlag betalbar skatt	20 324 149	6 149 282

Skattesats i perioden

22 %

22 %

Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til framføring:

	2020		2019	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Driftsmidler	0	24 659 944	0	17 418 520
Tilvirkningskontrakter	0	4 224 733	0	5 349 527
Varer	0	82 152	0	0
Fordringer	72 539	0	0	14 727
Gevinst og tapskonto	0	54 697	0	68 371
Avsetning for forpliktelser	539 693	0	852 525	0
Underskudd til fremføring	742 473	0	1 207 303	0
Sum	1 354 705	29 021 525	2 059 828	22 851 145
Netto utsatt fordel/forpl. i balansen		27 666 819		20 791 318

Note 5 - Egenkapital

Morselskap

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 1.1.	7 537 500	104 478 787	112 016 287
Årets resultat		39 706 462	39 706 462
Sum	7 537 500	144 185 249	151 722 749

Konsern

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Minoritets-interesser	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 1.1.	7 537 500	180 977 412	739 900	189 254 812
Årets resultat		19 102 934	380 999	19 483 933
Andre endringer:				
Tilgang minoriteter			8 662 727	8 662 727
Fraregning tilknyttede selskap		15 000		15 000
Egenkapitaltransaksjoner tilknyttede selskap		-315 988		-315 988
Stiftelsesutgifter etablering av datterselskaper		-5 570		-5 570
Sum	7 537 500	199 773 786	9 783 626	217 094 912

Trym AS

Noter 2020

Note 6 - Datterselskap

Morselskap

Selskapsnavn	Forretnings- kontor	Andel 31.12.2020	Andel 31.12.2019
Trym Næring AS	Trondheim	99 %	100 %
Trym Bolig AS	Trondheim	98 %	100 %
TES AS	Trondheim	100 %	100 %
Trym Anlegg AS	Trondheim	100 %	0 %
Trym Bygg AS	Trondheim	100 %	0 %
Næringsbygg AS	Trondheim	7,5 %	82,5 %
Reppe Utbygging AS	Trondheim	100 %	100 %
Reppe Bolig AS	Trondheim	60 %	50 %
Nye Valentinlyst AS	Trondheim	0 %	100 %

Trym Anlegg AS og Trym Bygg AS er nystiftet i 2020 hvor selskapene har inngått i en omorganisering med TES AS (tidligere Trym Bygg og Anlegg AS). Gjennom en fisjon har anleggsvirksomhet og byggevirksomhet blitt skilt ut i egne selskaper, henholdsvis til Trym Anlegg AS og Trym Bygg AS.

En andel av aksjene i Næringsbygg AS er i løpet av 2020 solgt videre til datterselskapet TES AS slik at samme eierandel som i 2019, tilsvarende 82,5% er opprettholdt innenfor konsernet.

Nye Valentinlyst AS (tidligere Jernmalm AS) er i 2020 solgt til datterselskapet Trym Bolig AS. Samme eierandel som i 2019, tilsvarende 100% er derfor opprettholdt i konsernet.

1 Datterselskap av Trym Næring AS

Selskapsnavn	Forretnings- kontor	Andel 31.12.2020	Andel 31.12.2019
Innherredsveien 73 AS	Trondheim	100 %	100 %
Heimdalsvegen 4 AS	Trondheim	100 %	100 %
Heimdalsvegen 7 AS	Trondheim	100 %	100 %
Tyholttårnet AS	Trondheim	100 %	100 %
Ranheim Eiendomsutvikling AS	Trondheim	100 %	100 %
Prinsensgate 32 AS	Trondheim	100 %	100 %
Brøsetvegen 186 AS	Trondheim	80 %	0 %
IOC Eiendom AS	Trondheim	100 %	50 %
Gildheimsvegen 2 AS	Trondheim	100 %	0 %

2 Datterselskap av Trym Bolig AS

Selskapsnavn	Forretnings- kontor	Andel 31.12.2020	Andel 31.12.2019
Nye Valentinlyst AS	Trondheim	100 %	0 %
Blåin AS	Trondheim	50 %	50 %

Blåin AS er fra 2020 ikke konsolidert i konsernregnskapet med bakgrunn i at selskapets styrende organer ikke lengre er vurdert å ha bestemmende innflytelse. Sammenligningstall er endret tilsvarende i konsernregnskapet. Blåin AS blir nå behandlet som et tilknyttet selskap etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet.

3 Datterselskap av TES AS

Selskapsnavn	Forretnings- kontor	Andel 31.12.2020	Andel 31.12.2019
Næringsbygg AS	Trondheim	75 %	0 %

Trym AS

Noter 2020

4 Datterselskap av Brøsetvegen 186 AS

Selskapsnavn	Forretnings- kontor	Andel 31.12.2020	Andel 31.12.2019
Moholt Næringsbygg AS	Trondheim	100 %	100 %

Samtlige datterselskap er konsolidert i konsernregnskapet for Trym AS. Stemmeandel og eierandel er lik for alle datterselskap.

Inntekt på investering i datterselskap består av:	2020	2019
Utbytte fra datterselskaper	0	98 909 388
Gevinst ved salg av aksjer i datterselskaper	38 433 445	0
Konsernbidrag fra datterselskap	5 630 898	15 744 228
Sum	44 064 343	114 653 616

Konsern

Kjøp av datterselskap

Konsernet har ervervet 80% av aksjene i Brøsetvegen 186 AS. Transaksjonen er regnskapsmessig behandlet som virksomhetsoverdragelse. Brøsetvegen 186 AS driver virksomhet som eierselskap og forvaltning av eiendom som er eid av det heleide datterselskapet Moholt Næringsbygg AS.

Konsernet ervervet i løpet av 2020 også ytterligere 10% av aksjene i Reppe Bolig AS slik at den samlede eierandelen nå er på 60%. Transaksjonen er regnskapsmessig behandlet som virksomhetsoverdragelse.

Note 7 - Tilknyttet selskap

Konsern

1 TS under Trym AS

Selskapsnavn	Forretnings- kontor	Eier- stemmeandel
Leangen Utvikling AS	Trondheim	25 %
Kapellanen Invest AS	Trondheim	45 %

	Leangen Utvikling AS	Kapellanen Invest AS	Sum
Anskaffelseskost	9 000	184 500	193 500
Bokført egenkapital ved anskaffelse	9 000	184 500	193 500
Merverdier og Goodwill (GW)	0	0	0
Avskr på merverdier og GW i perioden	0	0	0
Merverdier og GW pr. 31.12.	0	0	0
Verdi 1.1.	9 000	163 884	172 884
Tilgang/avgang i perioden	0	-11 669	-11 669
Resultatandel	0	0	0
Estimatavvik	0	0	0
Avskrivning på merverdier	0	0	0
Utbytt/netto konsernbidrag	0	0	0
Egenkapitaljustering direkte mot EK	0	0	0
Innbetalt/tilbakebetalt EK i perioden	0	0	0
Verdi 31.12.	9 000	152 215	161 215

Trym AS

Noter 2020

2 TS under Trym Næring AS

Selskapsnavn	Forretnings- kontor	Eier- stemmeandel		
Dybdahls Veg Eiendom AS	Trondheim	50 %		
Louiselyst Gård AS	Trondheim	50 %		
			Dybdahls Veg Eiendom AS	Louiselyst Gård AS
				Sum
Anskaffelseskost			150 000	110 000
Bokført egenkapital ved anskaffelse			150 000	110 000
Merverdier og Goodwill (GW)			0	0
Avskr på merverdier og GW i perioden			0	0
Merverdier og GW pr. 31.12.			0	0
Verdi 1.1.			153 690	110 000
Tilgang/avgang i perioden			0	0
Resultatandel			0	-110 000
Estimatavvik			0	0
Avskrivning på merverdier			0	0
Utbytt/netto konsernbidrag			0	0
Egenkapitaljustering direkte mot EK			0	0
Innbetalt/tilbakebetalt EK i perioden			0	0
Verdi 31.12.			153 690	0

3 TS under Trym Bolig AS

Selskapsnavn	Forretnings- kontor	Eier- stemmeandel		
Blåin AS	Trondheim	50 %		
Brøset Utvikling AS	Trondheim	25 %		
			Blåin AS	Brøset Utvikling AS
				Sum
Anskaffelseskost			40 050 000	8 072 500
Bokført egenkapital ved anskaffelse			40 050 000	8 072 500
Merverdier og Goodwill (GW)			0	0
Avskr på merverdier og GW i perioden			0	0
Merverdier og GW pr. 31.12.			0	0
Verdi 1.1.			65 708 135	0
Tilgang/avgang i perioden			0	8 072 500
Resultatandel			11 070 442	30 452
Internfortjeneste			-3 473 304	0
Avskrivning på merverdier			0	0
Utbytt/netto konsernbidrag			0	0
Egenkapitaljustering direkte mot EK			-274 386	-2 500
Innbetalt/tilbakebetalt EK i perioden			0	0
Verdi 31.12.			73 030 887	8 100 452

Lån til tilknyttet selskap består av følgende:

	Morselskap	Konsern
Lån til Leangen Utvikling AS	5 828 330	5 828 330
Lån til Louiselyst Gård AS	0	583 286
Lån til Dybdahls Veg Eiendom AS inkl. datterselskap	0	15 638 189
Sum	5 828 330	22 049 805

Trym AS

Noter 2020

Note 8 - Nærstående parter

Morselskap

Selskapene i konsernet foretar transaksjoner med hverandre. Transaksjonene er gjennomført på armlengdes vilkår til markedspriser. Konserninterne mellomværende er renteberegnet med markedsrente.

Lån til foretak i samme konsern	Forhold til motpart	2020	2019
Trym Bolig AS	Datterselskap	30 473 333	0
TES AS	Datterselskap	7 536 563	0
Reppe Bolig AS	Datterselskap	3 000 000	1 500 000
Sum		41 009 896	1 500 000

Kortsiktige fordringer på konsernselskap	Forhold til motpart	2020	2019
Trym Bolig AS	Datterselskap	542 059	0
Trym Næring AS	Datterselskap	381 185	38 237 996
TES AS	Datterselskap	812 119	0
Konsernbidrag fra datterselskaper	Datterselskap	5 630 898	15 744 228
Sum		7 366 260	53 982 224

Kortsiktige fordringer på konsernselskap er mottatt konsernbidrag fra datterselskaper.

Kortsiktig gjeld til konsernselskap	Forhold til motpart	2020	2019
Konsernbidrag til datterselskaper	Datterselskap	1 999 964	1 377 378
Sum		1 999 964	1 377 378

Konsern

Langsiktig fordring på konsernselskap i 2019 består av Trym Næring AS sin fordring på Brøsetvegen 186 AS.

Note 9 - Bunde bankinnskudd

Morselskap

Posten inkluderer for 2019 bunde midler til dekning av skyldig skattetrekk med kr 254 297. Fra og med 2020 er dekning for skyldig skattetrekk sikret gjennom egen garanti overfor Skatteetaten.

Konsern

Posten inkluderer for 2019 bunde midler til dekning av skyldig skattetrekk med kr 5 293 527. Fra og med 2020 er dekning for skyldig skattetrekk sikret gjennom egen garanti tilsvarende for morselskap.

Note 10 - Konsernkonto

Selskapene i konsernet er solidarisk ansvarlige for oppfyllelse av låneavtalen i forbindelse med konsernkontosystemet. Det er tatt pant i eiendeler i datterselskap.

Konsernkontosystemet har en bevilgning på kr 50 000 000. Tilgjengelig likviditet innenfor rammen pr. 31.12.2020 er dermed kr 99 552 721.

Trym AS

Noter 2020

Pantesikret konsernkonto

Innskudd i konsernkonto	49 552 721
-------------------------	------------

Spesifikasjon av mellomværende i konsernkonto

	Fordring	Gjeld
TES AS		38 920 614
Trym Anlegg AS		30 000
Trym Bygg AS		30 000
Trym Bolig AS	11 100 153	
Reppe Utbygging AS		1 022 631
Nye Valentinlyst AS		1 252 626
Næringsbygg AS		2 582 667
Prinsensgate 32 AS		4 655 740
Heimdalsvegen 4 AS		503 659
Heimdalsvegen 7 AS		4 753 773
Tyholtårnet AS		35 592 976
Ranheim Eiendomsutvikling AS		681 238
Moholt Næringsbygg AS		33 652 704
Trym Næring AS	20 934 547	
Innherredsveien 73 AS	10 251 503	
Brøsetvegen 186 AS	31 114 735	
IOC Eiendom AS	19 385	
Sum	73 420 323	123 678 629
Netto mellomværende i konsernkonto		50 258 306

Trym AS	705 586
---------	---------

Innskudd i konsernkonto	49 552 721
--------------------------------	-------------------

Note 11 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Morselskap

Aksjekapitalen i selskapet pr. 31.12.2020 består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	75 375,00	7 537 500
Sum	100		7 537 500

I følge vedtektene gir alle aksjene lik rett.

Eierstruktur

De største aksjonærene i selskapet pr 31.12.2020 var:

	Ordinære aksjer	Forretnings- kontor	Sum	Eier- andel	Stemme- andel
Finnbuan AS	99	Trondheim	99	99 %	99 %
TTU Invest AS	1	Trondheim	1	1 %	1 %
Sum eiere med minst 1 % eierandel	100		100	100 %	100 %
Sum øvrige eiere	0		0	0 %	0 %
Totalt antall aksjer	100		100	100 %	100 %

Styrets leder Karl Johan Kopreitan og daglig leder Trond Tuvstein er indirekte aksjeeiere i Tрым AS.

Trym AS

Noter 2020

Note 12 - Avdragsstruktur og rentebærende gjeld

Morselskap

Forfall	Næringslån	Tomtelån	Øvrige lån	Sum langsiktige lån
2021			-	-
2022			158 000	158 000
2023			158 000	158 000
2024			158 000	158 000
2025 og etter			4 172 411	4 172 411
			-	-
Sum			4 646 411	4 646 411

Konsern

Forfall	Næringslån	Tomtelån	Øvrige lån	Sum langsiktige lån
2021	12 000 000	5 400 000	-	17 400 000
2022	6 200 000	5 400 000	158 000	11 758 000
2023	6 200 000	9 500 000	158 000	15 858 000
2024	6 200 000	4 525 971	158 000	10 883 971
2025 og etter	130 200 000	-	4 172 411	134 372 411
			-	-
Sum	160 800 000	24 825 971	4 646 411	190 272 382

Langsiktige og kortsiktede lån er utelukkende gjeld til kredittinstitusjoner. Tomtelån og deler av næringslån i konsernet er lån med avdragsfrihet. Neste års avdrag på langsiktige lån er klassifisert som kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner i balansen pr. 31.12. Tomtelånene blir innfridd ved etablering av byggelån. Byggelån innfris når prosjektet er ferdig.

Note 13 - Pantstillelser og garantier

Morselskap

Pantesikret gjeld	2020	2019
Langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 646 411	19 311 644
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	158 000	8 124 000
Sum	4 804 411	27 435 644

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld	2020	2019
Aksjer i datterselskap	124 043 378	127 871 961
Eiendommer under regulering	6 617 250	6 705 528
Sum	130 660 628	134 577 489

Konsern

Selskapene i konsernet er solidarisk ansvarlige for oppfyllelse av låneavtalen i forbindelse med konsernkontordningen.

Trym AS

Noter 2020

Pantesikret gjeld	2020	2019
Langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	190 272 382	123 910 385
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	14 329 886	48 479 640
Sum	204 602 268	172 390 025

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld	2020	2019
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	225 014 810	186 336 832
Maskiner og anlegg	2 017 932	1 919 720
Driftsløsøre og inventar	3 452 153	5 924 995
Eiendommer under regulering	73 387 699	20 670 835
Uсолgte ferdigstilte enheter	6 176 273	-
Varer	88 250	88 250
Kundefordringer	149 911 138	113 239 741
Sum	460 048 254	328 180 373

Note 14 - Ansvarlig lånekapital og øvrig langsiktig gjeld

Morselskap og konsern

Ansvarlig lånekapital	2020	2019
Gjeld til eiere	29 318 436	37 463 564
Sum	29 318 436	37 463 564

Konsern

Øvrig langsiktig gjeld	2020	2019
Gjeld til Barga AS	16 990 000	-
Gjeld til Boligbyggelaget TOBB	2 500 000	-
Sum	19 490 000	-

Note 15 Andre kortsiktige fordringer

Konsern

Andre fordringer inkluderer fordring på kr 15 000 000 som forskudd i forbindelse med avtale om kjøp av Bratsbergvegen 2 AS. Overdragelsen har funnet sted i 2021.

Note 16 Anleggskontrakter

Konsern

	2020	2019
Inntektsført på igangværende anleggskontrakter	358 862 450	294 131 065
Kostnader knyttet til opptjent inntekt/tapsavsetning	339 659 119	269 815 032
Netto resultatført pågående kontrakter	19 203 331	24 316 033
Estimert gjenværende produksjon på tapskontrakter	0	0
Opptjent ikke fakturert inntekt pågående kontrakter	23 416 135	19 149 496
Innestående kunder	26 434 815	22 898 501

Trym AS

Noter 2020

Note 17 Garantier

Konsern

Garantier	2020	2019
Garantier som sikkerhet for lån	152 000 000	196 000
Garantier utstedt ovenfor byggherre	115 040 763	67 175 905
Garantier utstedt ovenfor totalentreprenører	-	-
Garantier utstedt ovenfor boligkjøpere	-	-
Sum garantiansvar	267 040 763	67 371 905

Datterselskapet Trym Næring AS har avgitt selvskyldnerkausjoner til finansinstitusjoner som sikkerhet for næringslån på vegne av utleieselskaper. I forbindelse med inngåtte entreprisekontrakter er datterselskapene underlagt sedvanlige entreprenørforpliktelser med tilhørende garantistillelser.

Garantistillelsene ovenfor byggherre er relatert til kontraktsforpliktelser og stilles i hovedsak som anbudsgaranti, leveringsgaranti og betalingsgaranti. Trym AS har i tillegg utstedt morselskapsgarantier på vegne av sine datterselskaper sine forpliktelser.

Note 18 - Eiendommer under regulering

Morselskap

Eiendommer under regulering	Totalt
Balanseført verdi pr 01.01.20	6 705 528
Tilgang erverv nye eiendommer	-
Tilgang regulering og utviklingskostnader	-
Avgang internt salg av utviklingskostnader	-88 278
Avgang eiendommer satt i bygging	-
Balanseført verdi pr 31.12.20	6 617 250

Konsern

Eiendommer under regulering	Totalt
Balanseført verdi pr 01.01.20	20 670 835
Tilgang erverv nye eiendommer	-
Reklassifisering fra bygninger og annen fast eiendom	-
Tilgang regulering og utviklingskostnader	52 716 864
Avgang salg av eiendommer	-
Avgang eiendommer satt i bygging	-
Balanseført verdi pr 31.12.20	73 387 699

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Trym AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Trym AS sitt årsregnskap.

Årsregnskapet består av: • Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og • Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: • Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter • Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Trym AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge • Gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Trym AS per 31. desember 2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom

annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 og konsernets 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 avvirket.

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. 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 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre 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 anvendelse av overskuddet 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 nødvendig 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 og konsernets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.



BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7JP11-DPVOP-E18ZZ-CDA8N-6Q65T-25LPD

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."

John Christian Løvaas

Partner

Serienummer: 9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-07-01 09:39:13Z



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>**