



Årsberetning 2021



2021 ble et meget godt år for Trym, med både omsetning og inntjening på et rekordhøyt nivå.

Trym flyttet inn i Dybdahlsgården, og fikk dermed et nytt, moderne og miljøvennlig hovedkontor hvor Trym var både byggherre og entreprenør.

Ny kapitalstruktur, forsterket organisasjon og rekordhøy prosjekt- og ordreserve gir gode fremtidsutsikter.

VIRKSOMHET OG STRATEGI

Trym er et integrert eiendoms- og entreprenørkonsern med Trondheim som hjemmemarked. Eiendomsvirksomheten omfatter både bolig- og næringseiendom, og er fundamentet for Tryms klare bygge-for-salg-strategi, hvor entreprenørselskapene Trym Bygg AS, Næringsbygg AS og Trym Anlegg AS er betydelige bidragsytere til verdiskapingen.

Vår misjon er å levere attraktive og funksjonelle boliger, næringslokaler, offentlige bygg og infrastrukturløsninger. Trym bygger til det beste for kjøperne og brukerne av prosjektene vi utvikler, med omtanke for byen og samfunnet vi bygger i. For Trym er det et uttalt mål å bli best på dette i Trøndelag.

VIKTIGE HENDELSER I 2021

Rekordgodt salg av boliger

I 2021 solgte Trym Bolig 218 boliger med en samlet salgsinntekt på 865 millioner kroner. Dette er rekord med god margin. Det ble solgt boliger i flere prosjekter, men Nye Valentinlyst, Veisletten Allé, Blomkvartalet og Ranheim Vestre stod for brorparten av salgene.

Nytt hovedkontor

I august flyttet Trym inn i nytt hovedkontor i Dybdahlsgården, like ved Lerkendal i Trondheim. Byggherre for Dybdahlsgården var Trym Næring, og hovedentreprenør var Trym Bygg. Dybdahlsgården er et topp moderne forretningsbygg på 8 600 kvm fordelt på fem etasjer. Dette var Tryms første BREEAM-sertifiserte bygg, med klassifiseringen BREEAM Excellent. Dybdahlsgården ble høsten 2021 solgt til KLP, med en god regnskapsmessig gevinst for konsernet. Trym er en langsiktig leietaker i Dybdahlsgården.

Rigget for vekst

Gjennom 2021 er det gjennomført en rekke strategiske grep for å posisjonere Trym for videre vekst. En ny 3-årig senior sikret obligasjon på 300 millioner kroner er etablert, og den nye finansieringsstrukturen gir økt fleksibilitet og finansiell kapasitet til å erverve tomter og utviklingseiendom.

Samtidig er organisasjonen styrket for å sikre kapasitet og kompetanse til å møte fremtidig vekst, og det siste året har totalt 54 nyansatte sluttet seg til Trym. Det er gjort nyansettelser i alle deler av konsernet, og i Trym Bygg har de blant annet styrket egenproduksjonen med å etablere egen tømmeravdeling.

Kjøp av utviklingseiendom

I første kvartal 2021 overtok Trym eierskapet til næringseiendommen Bratsbergveien 2, som følge av en signert budaksept fra fjerde kvartal 2020. Eiendommen som ligger sentralt lokalisert i Trondheim har et tomteareal på 13,5 mål, og innehar et betydelig utviklingspotensial kombinert med gode leieinntekter.

I andre kvartal 2021 ervervet Trym gjennom Blåin en betydelig utviklingseiendom i et attraktivt område ved Moholt i Trondheim, nærmere bestemt Grånsvegen 1, 3 og 9. Området har et samlet tomteareal på 13 mål, som i dag er bebyggt med næringseiendom. Trym har startet arbeidet med å omregulere eiendommen for boligformål, og planlegger å bygge rundt 200 boenheter på området. Eiendommen i Granåsvegen grenser til utviklingsområdet Brøset, hvor Trym er posisjonert med en betydelig eierandel.

Påvirkning fra pandemien

2021 ble preget av den verdensomfattende pandemien, men på tross av inngripende smitteverntiltak og pålegg om hjemmekontor har Trym klart å opprettholde god operasjonell evne. Mye takket være ansatte som har vist tilpasningsevne og vilje til å stå på i krevende tider.

Sykefraværet i 2021 ble påvirket av pandemien. Ikke veldig mange ansatte ble syke, men mange fikk fravær på grunn av karantenebestemmelser og ivaretagelse av familiemedlemmer.

Pandemiens konsekvenser for leverandørindustrien verden over, samt hendelsen i Suezkanalen i mars, skapte forstyrrelser i forsyningslinjene og stigende priser på viktige innsatsfaktorer for Tryms entreprenørvirksomheter. Situasjonen har resultert i økt bruk av kontrakter med LPS-regulering.

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Årsregnskapet for 2021 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 2021 ble på NOK 1.172,1 millioner mot NOK 650,0 millioner foregående år. Dette representerer en økning på hele 80% fra 2020 til 2021. Den økte omsetning i 2021 er beløpsmessig jevnt fordelt mellom konsernets eiendoms- og entreprenørvirksomhet.

Totalt driftskostnader for 2021 ble på NOK 1.046,7 millioner mot NOK 630,8 millioner foregående år. Totalt sett en økning med 66% fra 2020. Endringen kommer som en naturlig følge av den økte omsetningen i konsernet. Konsernet har i løpet av 2021 vokst målt i antall ansatte, hvor det ved årets utgang var totalt 211 ansatte. Tilsvarende antall ansatte var 167 på samme tidspunkt året før. Dette forklarer økningen i lønnskostnader fra NOK 146,9 millioner i 2020 til NOK 182,5 millioner i 2021.

Konsernet har i løpet av året ikke hatt kostnader til forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

Driftsresultatet for 2021 endte på NOK 125,4 millioner mot tilsvarende NOK 19,2 millioner i 2020.

For 2020 og 2021 er det også skapt resultater fra eiendomsutvikling 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 2021 utgjorde andelen NOK 10,2 millioner mot NOK 11,0 millioner i 2020.

Totalt finanskostnader for 2021 utgjorde NOK 15,0 millioner mot NOK 8,7 millioner for 2020. Årsaken til endringen skyldes refinansiering av næringslånene i konsernet, økning i rentebærende gjeld som følge av netto tilgang av næringseiendommer i 2021, samt økt binding i arbeidskapital i tilknytning til konsernets løpende prosjekter. Refinansieringen skjedde høsten 2021 ved opptak av et nytt obligasjonslån på NOK 300 millioner. Obligasjonslånet ble benyttet til å innfri eksisterende finansiering av næringseiendommene i konsernet.

Resultat før skattekostnad ble på NOK 121,2 millioner for 2021 mot NOK 23,4 millioner i 2020. Dette gav en resultatmargin på 10,3 prosent for 2021 mot 3,6 prosent for 2020. Skattekostnaden for 2021 utgjorde NOK 9,2 millioner. Dette er NOK 5,2 millioner høyere enn i 2020, og det kan i hovedsak forklares med høyere skattegrunnlag.

Tryms resultat etter skatt for året 2021 endte på NOK 112,0 millioner mot NOK 19,5 millioner i 2020.

Balanse Trym konsern

Per 31. desember 2021 hadde Trym en totalbalanse på NOK 979,4 millioner, som er en økning på NOK 323,2 millioner siden utgangen av 2020.

Trym har investert ytterligere i næringseiendommer i løpet av 2021, noe som forklarer at posten varige driftsmidler har økt fra NOK 230,5 millioner i 2020 til 334,0 millioner i 2021.

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 89,0 millioner. Økningen fra 2020 kan i hovedtrekk forklares med andel resultat fra investering i konsernet Blåin AS. Lån til tilknyttede selskaper utgjør ved utgangen av 2021 NOK 6,6 millioner, som er NOK 15,4 millioner lavere enn året før.

Totale omløpsmidler har i løpet av året økt fra NOK 303,1 millioner ved utgangen av 2020, til NOK 531,9 millioner ved utgangen av 2021. Posten eiendommer under regulering er redusert fra NOK 73,4 millioner til NOK 35,8 millioner. Reduksjonen kan i hovedsak tilskrives utviklingen i prosjektet *Nye Valentinlyst*. Som følge av utviklingen i prosjektet har postene prosjekter under bygging - usolgt og prosjekter under bygging - solgt, økt til henholdsvis NOK 45,4 millioner og NOK 186,3 millioner ved utgangen av 2021. Konsernets kundefordringer utgjør NOK 110,1 millioner ved årets slutt, en reduksjon med NOK 39,8 millioner fra 2020. Endringen kan forklares med naturlige svingninger i aktivitetsnivået sett år over år. Den underliggende risikoen for tap vurderes som lav. Posten andre fordringer er redusert i løpet av året og forklares med at et forskudd ved kjøp av eiendommen Bratsbergvegen 2 er omklassifisert til varig driftsmiddel ved overtakelsen av eiendommen i løpet 2021. Inntekt på bankkonto ved utgangen av året utgjorde NOK 141,2 millioner. Bevegelsen fra forrige år forklares nærmere i redegjørelsen om kontantstrømoppstillingen.

Ved utgangen av året hadde Trym en egenkapital på NOK 328,7 millioner, tilsvarende en egenkapitalandel på 33,6 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 20,3 millioner. Lånene er rentebærende.

Obligasjonsgjeld ved årets utgang er bokført med NOK 292,2 millioner hvorav NOK 300 millioner er gjeld til obligasjonseiere og NOK 7,8 millioner er periodisering av tilretteleggingshonoraret tilknyttet obligasjonen. Rentebærende gjeld til kredittinstitusjoner utgjorde ved årets utgang NOK 60,5 millioner, en reduksjon med NOK 144,0 millioner fra samme tidspunkt året før. Reduksjonen skyldes refinansiering av lån til næringseiendommer gjennom opptak av nytt obligasjonslån. Gjenværende rentebærende gjeld til kredittinstitusjoner er knyttet til tomte lån med NOK 19,6 millioner, byggelån til utviklingsprosjekter bolig NOK 36,3 millioner og lån knyttet til eiendommer for salg NOK 4,6 millioner. Sum av obligasjonslån og rentebærende gjeld til kredittinstitusjoner har i løpet av året økt med NOK 156,0 millioner. Økningen har i hovedsak bidratt til finansiering ved erverv av ny næringseiendom.

Øvrig ikke rentebærende gjeld utgjør ved årsskiftet NOK 277,6 millioner, hvor gjeld knyttet til arbeidskapitalen på NOK 210,5 millioner, utsatt skatt på NOK 31,8 millioner og selgerkreditt i forbindelse med erverv av eiendom på NOK 32,6 millioner utgjør de største postene. Trym forventer å betale en inntektsskatt på NOK 0,1 millioner med utgangspunkt i 2021.

Oppsummert forklares økningen i totale eiendeler på NOK 323,2 millioner med en økning i rentebærende gjeld på NOK 139,1 millioner, økning i ikke rentebærende gjeld på NOK 72,4 millioner samt en økning i egenkapitalen på NOK 111,7 millioner. Konsernets soliditet og finansielle stilling er dermed styrket gjennom 2021.

Kontantstrøm Trym konsern

Trym hadde en positiv kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på NOK 127,7 millioner i 2021, mot NOK 52,2 millioner i 2020. Trym har i løpet av året økt bindingen i arbeidskapital med NOK 57,1 millioner, og innbetaling fra salg av næringseiendom foretatt i 2021 har bidratt positivt med NOK 113,8 millioner. I 2021 er det betalt inntektsskatt på NOK 4,1 millioner.

Netto utbetalinger fra investeringsaktiviteter utgjør NOK 140,7 millioner, mot NOK 35,7 millioner i 2020. Det er utbetalt NOK 137,9 millioner i forbindelse med investering i næringseiendom og øvrige driftsmidler. Det er også utbetalt NOK 3,2 millioner knyttet til prosjekter under utvikling.

Netto innbetalinger fra finansieringsaktivitet utgjør NOK 103,6 millioner, mot netto utbetalinger NOK 13,8 millioner i 2020. Totalt er det innbetalt NOK 416,0 millioner i forbindelse med refinansiering av lån samt investering i ny næringseiendom. Netto innbetaling knyttet til refinansiering av porteføljen av næringseiendom er knyttet til opptak av obligasjonslån og utgjør NOK 291,0 millioner. Netto innbetaling fra lån som ledd i kjøp av ny næringseiendom utgjør NOK 124,8 millioner. Trym har nedbetalt gjeld til kredittinstitusjoner med totalt NOK 302,3 millioner. Av dette utgjør NOK 282,9 millioner lån knyttet til refinansiering av porteføljen av næringseiendom. Resterende beløp gjelder betaling av ordinære avdrag samt innfrielse av tomtelån og øvrig lån fast eiendom. Gjeld til hovedaksjonærer er også nedbetalt med totalt NOK 10,0 millioner i løpet av året.

Totalt gir dette Trym en positiv netto kontantstrøm for 2021 på NOK 90,6 millioner, hvilket bringer konsernets beholdning av kontanter til NOK 141,2 millioner ved utgangen av året. Trym har i løpet av 2021 ytterlig styrket sine 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 2021 utgjorde NOK 317,7 millioner mot NOK 44,4 millioner foregående år. Endringen skyldes både økte driftsinntekter innenfor salg av næringseiendom og salg av boligeiendommer. Økningen i driftsinntekter næringseiendom er knyttet til salg av eiendommene *Dybdahlsgården*, *Heimdalsvegen 4* og *Heimdalsvegen 7*. For eiendomsvirksomheten har leieinntektene økt fra NOK 22,6 millioner i 2020 til NOK 24,9 millioner i 2021. Økningen er i hovedsak relatert til kjøpet av eiendommen *Bratsbergvegen 2* i 2021. Økte driftsinntekter fra utvikling av boligeiendom er knyttet til boligprosjektet *Nye Valentinlyst*. I løpet av 2021 har dette prosjektet startet byggetrinn 1 og 2. *Nye Valentinlyst* er et boligprosjekt som omfatter 220 leiligheter. Ved utgangen av året var 78 leiligheter solgt, med en total salgsverdi på NOK 330,2 millioner.

Som tidligere omtalt er inntekter fra boligeiendom i begge årene også blitt skapt via eierskapet i Blåin AS, et selskap som Trym konsernet eier 50 prosent av. Her innarbeides resultatet som andel fra tilknyttede selskaper.

Driftsresultatet i segmentet endte på NOK 98,4 millioner for 2021 mot NOK 5,2 millioner i 2020. Andel av resultat fra tilknyttede selskaper utgjorde NOK 10,2 millioner i 2021, mot NOK 11,0 millioner i 2020. Resultatene stammer i all vesentlighet fra investeringen i Blåin AS. Selskapet forvaltes av ansatte i Trym og har en betydelig prosjektportefølje. Blåin har pr. 31.12.2021 totalt 5 boligprosjekter i markedet. Disse prosjektene består av til sammen 406 leiligheter med en total salgsverdi på NOK 1.753,0 millioner. Ved årsskiftet er det solgt leiligheter med en salgsverdi på NOK 864,9 millioner. Tre av prosjektene er allerede i byggefase og vi forventer at de øvrige prosjektene vil følge etter innen 6 måneder.

Samlet sett leverte forretningsområdet et resultat før skatt på NOK 100,0 millioner mot NOK 10,8 millioner i 2020.

Entreprenør

Totale driftsinntekter for 2021 utgjorde NOK 910,2 millioner mot NOK 619,4 i 2020. Veksten er i hovedsak drevet av anleggsvirksomheten. Byggevirksomheten har på tross av Covid-19 klart å opprettholde god fremdrift på byggeplass. Ved utgangen av året har forretningsområdet entreprenør en total ordresreserve på NOK 1.532 millioner.

Resultat før skatt utgjorde NOK 30,6 millioner for 2021, som utgjorde en resultatgrad på 3,4 prosent. Så og si hele bidraget til resultatet kommer fra anleggsvirksomheten. Tilsvarende resultat før skatt i 2020 var NOK 21,0 millioner, også med en resultatgrad på 3,4 prosent. Økte materialkostnader har til en viss grad påvirket lønnsomheten og vi følger situasjonen nøye.

Morselskapets regnskap og disponering av årets resultat

Morselskapet Trym AS er et eier- og administrasjonsselskap. Ved utgangen av året var 11 personer ansatt i selskapet.

Årsresultatet for 2021 ble NOK 52,6 millioner mot NOK 39,7 millioner i 2020. De vesentligste inntektene er knyttet til investeringer i datterselskaper.

Trym AS hadde totale balanseførte eiendeler på NOK 571,8 millioner ved utgangen av 2021. Av dette utgjorde finansielle anleggsmidler NOK 361,7 millioner, hvorav de største postene var lån til datterselskaper med NOK 278,0 millioner, og investeringer i datterselskaper med NOK 73,0 millioner. Sum kortsiktige fordringer utgjør NOK 60,4 millioner, hvorav fordringer på konsernselskaper utgjorde NOK 59,4 millioner. Morselskapet er avtalemotpart med bank i konsernkontoordning. Sum innestående på denne ordningen ved utgangen av året utgjorde NOK 140,0 millioner. Trekkrettigheter tilknyttet ordningen utgjorde NOK 50,0 millioner.

Egenkapitalen per 31. desember 2021 var på totalt NOK 204,3 millioner, tilsvarende en egenkapitalandel på 36 prosent. Langsiktig gjeld består av obligasjonslån NOK 292 millioner, rentebærende gjeld til bank på NOK 4,5 millioner samt rentebærende gjeld til eiere i form av ansvarlig lånekapital med NOK 20,3 millioner. Kortsiktig gjeld utgjør NOK 50,5 millioner, hvorav skyldig konsernmellomværende knyttet til konsernkontoavtalen med selskapets bankforbindelse utgjør totalt NOK 42,9 millioner.

Styret foreslår at årets resultat på NOK 52,6 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.

Reguleringsrisiko

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.

Trym har store boligprosjekter under regulering i Trondheim, i områder hvor kommunen uttrykker at boligbygging er ønskelig. På tross av dette erfarer vi at prosjekter må utsettes på grunn av manglende sosial infrastruktur i de samme områdene. Trym imøteser en større forutsigbarhet fra kommunen når det gjelder økning av skolekapasitet i områdene de ønsker boligetablering.

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.

Ansvarsforsikring for styremedlemmer og daglig leder

Trym AS har etablert en styreansvarsforsikring. Forsikringen dekker sikredes ansvar for formuestap for krav fremsatt mot sikrede som følge av en ansvarsbetingende handling eller unnlatelse hos sikrede i egenskap av daglig leder, styremedlem, medlem av ledelsen eller tilsvarende styreorgan i konsernet.

ORGANISASJON, BÆREKRAFT OG SAMFUNNSANSVAR

Felles verdigrunnlag

Trym driver en mangeartet virksomhet innfor ulike forretningsområder, og vi er mange unike mennesker som jobber innenfor ulike fagdisipliner og i ulike markeder. I 2021 har vi jobbet målrettet for at alle virksomheter og ansatte i Trym skal oppfatte, tolke og etterleve vårt felles verdigrunnlag mest mulig uniformt.

Verdiene skal fungere som en rettesnor for den langsiktige utviklingen av konsernet, og for det daglige arbeidet på våre bygge- og anleggsplasser. Alt vi foretar oss skal gjøres i overensstemmelse med verdigrunnlaget; verdiskapende, trygg og ordentlig.

Verdiskapende

Verdiskaping ligger i vårt DNA, og vi engasjerer oss kun i prosjekter hvor vi er sikre på å kunne bidra til verdiskaping. Vi er selvsagt opptatt av å skape verdier for Trym, men det er like viktig for oss at alle som engasjeres i våre prosjekter opplever det verdifullt å jobbe med Trym. Vi vil at ansatte, kunder, underentreprenører, leverandører, byen og samfunnet skal ta del i vår verdiskaping.

Trygg

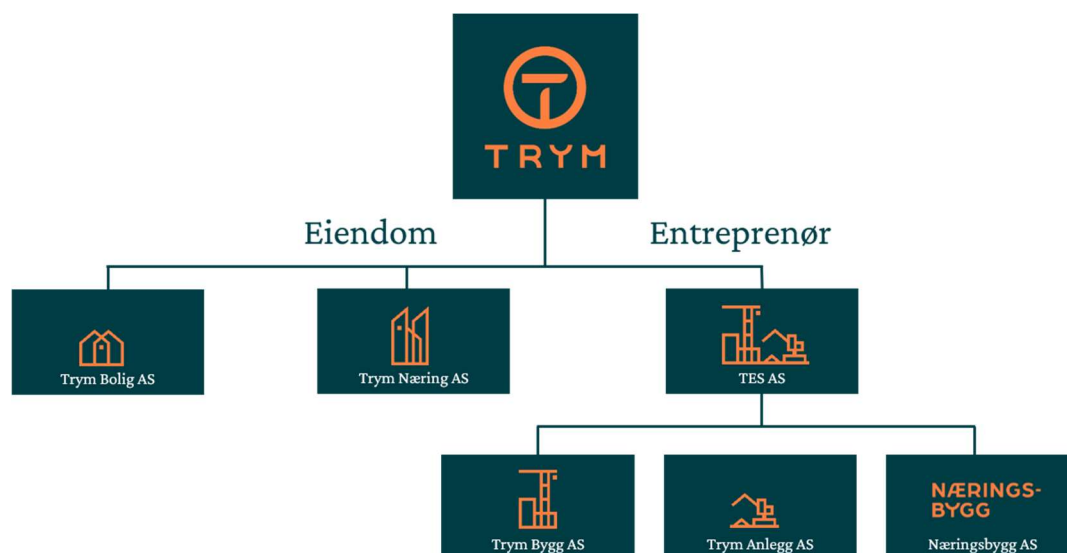
I Trym er HMS et verdivalg – vi tar aldri valg som går på akkord med sikkerheten til personell på våre bygge- og anleggsplasser. Vi mener at en viktig forutsetning for å operere trygt og sikkert på jobb, er at man opplever å være en del av et godt og inkluderende arbeidsmiljø. Vi skal legge til rette for at alle som jobber i eller for Trym skal trives og oppleve utvikling i arbeidshverdagen.

Ordentlig

Trym skal være til å stole på, og våre samarbeidspartnere skal oppleve at det blir som vi har sagt og avtalt. Vi skal opptre profesjonelt og respektfullt overfor våre omgivelser, og vi skal være bevisst vårt miljø- og samfunnsansvar. Ting skal gjøres ordentlig, bestandig, og vi er bevisst på verdien av å gjøre ting riktig første gang.

Personal og organisasjon

Alle selskaper og forretningsområder i Trym har felles identitet og verdier. Konsernets organisasjonsstruktur er valgt ut fra ønsket om å legge til rette for å skape markedskraft og handlefrihet i de to forretningsområdene våre - eiendom og entreprenør. Konsernspissen består av administrasjon og støttetjenester for Trym Bolig AS, Trym Næring AS og TES AS. TES AS er et felles eier- og driftsselskap for våre tre entreprenørselskaper.



Antall årsverk i konsernet var 176 i 2021, mot 163 i 2020. Vi vokste med 54 ansatte i løpet av året, og hadde ved årsskiftet 211 ansatte. Trym hadde et sykefravær på 4,2 prosent i 2021, 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.

Tryms mål for sikkerhet og helse er å unngå skader, sykdom og plager som skyldes arbeidsmiljøet. 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, læring og iverksettelse av forbedringstiltak.

Det viktigste måleparametret for sikkerhetsarbeidet i Trym er H1-verdi. H1-verdien måles regelmessig på tolv måneders rullerende basis, og er et uttrykk for hvor mange personskader som resulterer i fravær målt i forhold til antall arbeidede timer. Trym har et ufravikelig krav om at alle arbeidsoperasjoner skal være trygge, og det er derfor ikke tilfredsstillende at vi i 2021 registrerte tre skader på våre bygge- og anleggsplasser som resulterte i arbeidsfravær. Dette medførte en H1-verdi på 11,3 ved utgangen av 2021.

Bærekraft og samfunnsansvar

Bygg- og anleggsbransjen er en viktig brikke i arbeidet for å kunne nå klimamålene, og som en aktør med en betydelig virksomhet, ser vi på det som vår plikt å være med å påvirke bransjen i en mer bærekraftig retning. Tryms viktigste samfunnsansvar er å bidra til en positiv og bærekraftig by- og samfunnsutvikling.

Vi skal utvikle attraktive bomiljø, arbeidsplasser, utdannings- og oppvekstinstitusjoner, samferdsel og infrastruktur på en bærekraftig måte – og er bevisste på at de valgene vi tar når vi bygger noe nytt, preger samfunnet og har innvirkning på manges liv. Vi pålegger oss derfor høyere krav til byggekvalitet og miljøstandarder enn det lover og forskrifter krever.

Gjennom vår verdiskapning skal Trym 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 bebyggt 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 i 2021 ferdigstilt Dybdahlsgården, som sitt første BREEAM-sertifiserte næringsbygg. Dybdahlsgården kvalifiserer til standarden 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 alle våre byggeplasser er det fokus på kildesortering og reduksjon av avfallsmengde, energibruk og utslipp. Alle våre anleggsmaskiner går på miljøvennlig HVO 100 biodiesel.

Trym er sertifisert Miljøfyrtårn, og avlegger gjennom ordningen årlig en klima- og miljørapport. Rapporten for 2021 viser at vi det siste året har redusert vårt samlede CO2-utslipp med 28 prosent, og vårt energiforbruk med 10 prosent.

Redegjørelse for likestilling og diskriminering

Trym har som mål å være en arbeidsplass preget av likeverd og like muligheter for alle. Vi jobber for likestilling og mot diskriminering på grunn av kjønn, graviditet, permisjon ved fødsel eller adopsjon, omsorgsoppgaver, etnisitet, religion, livssyn, funksjonsnedsettelse, seksuell orientering, kjønnsidentitet og kjønnsuttrykk og kombinasjoner av disse grunnlagene. Dette gjelder i alle sammenhenger, for eksempel i saker som vedrører lønn, avansement, rekruttering og alle utviklingsmuligheter.

Tilstand for kjønnslikestilling

Trym hadde ved utgangen av 2021 211 ansatte, hvorav 188 var menn (89 prosent) og 23 var kvinner (11 prosent). Den skjeve kjønnsbalansen er et uttrykk for at entreprenørnæringen generelt er sterkt mannsdominert, og at det er krevende å rekruttere kvinner til mange av faggruppene vi sysselsetter innenfor.

Trym hadde ved utgangen av 2021 tre midlertidig ansatte/timeansatte, hvorav to var kvinner og en var mann. De timeansatte kvinnene er studenter som jobber for Trym i den utstrekning studiene tillater det, og den timeansatte mannen er i utgangspunktet pensjonist. Alle tre har den stillingsandelen de selv ønsker, og Trym hadde således ingen ansatte innen kategorien "Ufrivillig deltid" i 2021.

I 2021 var det tre ansatte i Trym som tok ut foreldrepermisjon, og alle tre var menn. Alle innfridde minstekravet til uttak av permisjon for far.

Kvinner i Trym hadde i 2021 en gjennomsnittlig fastlønn som utgjorde 92 prosent av menns gjennomsnittlige fastlønn. En kartlegging av totale ytelser viser at kvinner i gjennomsnitt mottok 89 prosent av ytelsene menn i gjennomsnitt mottok. Forskjellen i andel av fastlønn og andel av totale ytelser skyldes i hovedsak at Trym har svært få kvinnelig ansatte produksjonsarbeidere, som er den gruppen i Trym som er den desidert største mottakeren av overtidsbetaling.

Med bakgrunn i at kvinneandelen i Trym er relativt lav, og at de kvinnelige ansatte jobber i ulike funksjoner, er det ikke grunnlag for å presentere kjønnsmessige lønnsforskjeller for stillingsnivå eller arbeidsgrupper. En slik presentasjon krever minimum fem representanter fra hvert kjønn i samme nivå/gruppe.

Årsaken til den kartlagte lønnsforskjellen mellom kjønnene i Trym skyldes at det nesten utelukkende er mannlige ledere i Trym, og at det er større innslag av lang ansiennitet og erfaring blant mannlige ansatte.

Arbeid for likestilling og mot diskriminering

Helt siden opprettelsen av Trym-konsernet ved inngangen til 2020 har det vært jobbet aktivt for likestilling og mot diskriminering i Trym, så også i 2021. Vi har en bevisst holdning til at gode og stimulerende arbeidsmiljøer oppnås med en sammensetning av mennesker med ulik erfaring, alder, kjønn og etnisitet. Gruppen av fast ansatte i Trym var ved utgangen av 2021 representerte ved hele 13 ulike etnisiteter.

I Trym er det i flere styrende dokumenter uttalt at *de ansatte er konsernets viktigste ressurs og konkurransefortrinn*. Gjennom denne formuleringen sendes det et tydelig signal til alle ledere i Trym om at alle ansatte skal behandles respektfullt og ordentlig, og formuleringen skaper en tydelig forventning blant de ansatte om hva som er akseptabel adferd i Trym. Forventninger til respektfull og inkluderende adferd formidles blant annet gjennom *Trym - Personelhåndbok*, *Trym policy - etiske retningslinjer*, *Trym policy - verdigrunnlag*, *Trym policy - varslingsplan om kritikkverdige forhold* og *IA handlingsplan*. Det er etablert kanaler for varslingsplan om kritikkverdige forhold og uønskede hendelser.

I Trym har vi en bevisst holdning til at de ansatte er hele mennesker, og at det er viktig at ansatte opplever at de har en god balanse mellom jobb og fritid. Alle ansatte som har et arbeid som kan utføres utenfor kontoret, har en bred adgang til å praktisere hjemmekontor. Det er etablert systemer og rutiner som legger til rette for fleksibilitet med tanke på arbeidstid og behov for velferdsfravær. I de årlige medarbeidersamtalene er ett av fokusområdene balansen mellom jobb og fritid.

Fra arbeidet for likestilling og mot diskriminering i 2021 kan følgende nevnes:

- Avholdt Sikkerhetsuke, hvor et av hovedtemaene var psykososialt arbeidsmiljø.
- Innført egne brakkefasiliteter for kvinner som standard for alle våre prosjekter.
- Flyttet inn i nytt hovedkontor med parkering og god tilrettelegging for bevegelseshemmede.
- Opprettet egne fora for verneombud og HMS-ansvarlige, hvor arbeidsmiljø og inkludering står på agendaen.
- Utviklet og implementert rekrutteringsmateriell med bilder og tekst som signaliserer likestilling.
- Fokus på mangfold og kjønnsbalanse ved rekruttering av nye medarbeidere og lærlinger.
- Opprettelse av tilbud for arbeidssøkere gjennom NAV som av ulike årsaker har havnet utenfor arbeidslivet.

I 2022 innføres et system for kontinuerlig måling av alle aspekter av arbeidsmiljøet i Trym. Dette systemet gir oss mulighet til å reagere og handle raskt ved detektering av mistriksel, mobbing, utestengelse eller annen uønsket adferd. I løpet av 2022 vil vi også utvikle en tiltaks- og handlingsplan for inkludering og mot diskriminering i samarbeid med de tillitsvalgte.

FREMTIDSUTSIKTER

Pandemien har skapt forstyrrelser i forsyningslinjene for viktige innsatsfaktorer for entreprenørnæringen, som metaller, kjemikalier og trevirke, som ser ut til å gi vedvarende økte priser på råvarer og foredlede byggematerialer. Russlands pågående krigføring i Ukraina bidrar til å forsterke ubalansen i råvaremarkedene, og vi må være forberedt på at dagens situasjon med begrensninger i tilgangen på materialer og økende priser vil vedvare eller til og med forsterkes.

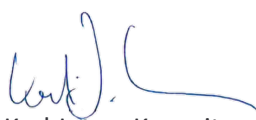
Det er høy aktivitet i de nasjonale og lokale eiendoms- og entreprenørnæringene, og dette fører til at det er stor konkurranse om kvalifisert arbeidskraft. Vi erfarer at det er tiltagende ressurskrevende å rekruttere dyktige funksjonærer og godt kvalifiserte produksjonsmedarbeidere.

Trym observerer at verden preges av store makroøkonomiske svingninger, og at norsk økonomi preges av en økning i styringsrenten og stigende konsumpriser. På tross av dette mener vi å finne grunnlag for å forvente fortsatt positiv utvikling i markedene for våre forretningsområder i 2022.

Trym jobber målrettet med å forsterke, organisere og forberede virksomheten for et høyt aktivitetsnivå i årene som kommer. Porteføljen av eiendommer under regulering er rekordhøy, og mange av prosjektene er posisjonert for snarlig introduksjon i markedet. Ordreserven for entreprenørvirksomheten er rekordhøy ved utgangen av året, og dette borger for høy aktivitet i hele verdikjeden for Trym. Vi har en robust finansiell stilling som gjør Trym posisjonert for å gripe nye forretningsmuligheter i tiden som kommer.

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

Trondheim 21. april 2022

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'K. Kopreitan'.

Karl Johan Kopreitan
Styrets leder

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Trond Tuvstein'.

Trond Tuvstein
Konsernsjef



Årsregnskap Trym AS

2021

Org.nr. 920 974 414

Trym AS

Resultatregnskap

Morselskap			Konsern	
2021	2020	Noter	2021	2020
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER				
Driftsinntekter				
22 265 426	10 766 255	Salgsinntekt 1,2	1 147 140 032	627 428 983
3 773 886	2 499 904	Leieinntekt	24 935 520	22 608 991
26 039 312	13 266 160	Sum driftsinntekter 1	1 172 075 552	650 037 974
Driftskostnader				
0	0	Varekostnad 2	768 411 154	426 664 112
15 999 619	9 431 964	Lønnskostnad 3	182 501 693	146 915 467
756 245	561 992	Avskrivning på varige driftsmidler og immat. eiendeler 4	12 869 034	9 782 416
12 105 798	5 503 299	Annen driftskostnad 3	82 929 929	47 433 036
28 861 661	15 497 255	Sum driftskostnader 1	1 046 711 809	630 795 031
(2 822 349)	(2 231 095)	DRIFTSRESULTAT	125 363 742	19 242 943
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER				
Finansinntekter				
57 935 056	44 064 343	Inntekt på investering i datterselskap 5	0	0
0	0	Inntekt på investering i tilknyttet selskap 6	10 190 748	10 979 225
6 633 559	1 652 667	Renteinntekt fra foretak i samme konsern 7	0	0
254 137	258 814	Annen renteinntekt	585 695	1 890 254
0	0	Annen finansinntekt	48 456	0
64 822 753	45 975 824	Sum finansinntekter	10 824 899	12 869 479
Finanskostnader				
851 011	2 087 859	Rentekostnad til foretak i samme konsern 7	0	29 981
10 029 024	1 582 149	Annen rentekostnad	14 897 474	8 596 046
0	0	Annen finanskostnad	102 561	42 522
10 880 035	3 670 008	Sum finanskostnader	15 000 035	8 668 549
53 942 717	42 305 816	NETTO FINANSPOSTER	(4 175 136)	4 200 931
51 120 368	40 074 721	ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD	121 188 606	23 443 873
(1 479 879)	368 259	Skattekostnad på ordinært resultat 8	9 157 259	3 959 940
52 600 247	39 706 462	ORDINÆRT RESULTAT	112 031 347	19 483 933
52 600 247	39 706 462	ÅRSRESULTAT	112 031 347	19 483 933
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER				
52 600 247	39 706 462	Overført til annen egenkapital 9	0	0
0	0	Til minoritet 9	1 529 097	380 999
0	0	Til majoritet 9	110 502 250	19 102 934
52 600 247	39 706 462	SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER	112 031 347	19 483 933



Trym AS

Balanse

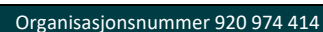
Morselskap			Konsern	
Pr 31.12.2021	Pr 31.12.2020	Noter	Pr 31.12.2021	Pr 31.12.2020
EIENDELER				
ANLEGGSMIDLER				
Immaterielle eiendeler				
0	0	4	76 325	127 208
1 436 983	0	8	0	0
0	0	4	13 181 545	14 079 524
1 436 983	0		13 257 870	14 206 732
Varige driftsmidler				
0	0	4,10	328 653 650	225 014 810
0	0	4,10	1 707 341	2 017 932
1 634 601	1 081 097	4,10	3 614 016	3 452 153
1 634 601	1 081 097		333 975 007	230 484 895
Finansielle anleggsmidler				
72 998 436	124 043 378	5,10,14	0	0
277 982 752	41 009 896	7	0	0
193 500	193 500	6	89 021 849	81 446 243
6 008 044	5 828 330	6	6 615 014	22 049 805
4 550 478	4 875 260		4 550 478	4 875 260
361 733 210	175 950 364		100 187 341	108 371 308
364 804 794	177 031 460		447 420 218	353 062 935
OMLØPSMIDLER				
Varer				
6 617 250	6 617 250	10,11	35 797 693	73 387 699
0	0	10	45 370 036	0
0	0	10	200 000	6 176 273
0	0		2 489 202	88 250
6 617 250	6 617 250		83 856 931	79 652 222
Fordringer				
230 281	0	2,10	110 085 128	149 911 138
0	0	2,10	186 273 148	0
59 407 336	7 366 260	7	0	0
773 497	121 100	12	10 509 165	22 976 857
60 411 114	7 487 360		306 867 441	172 887 996
140 004 458	49 552 721	13,14	141 209 679	50 570 073
207 032 821	63 657 330		531 934 051	303 110 290
571 837 616	240 688 791		979 354 269	656 173 225



Balanse

Trondheim, 21. april 2022

Trond Tuvstein
Konsernsjef



Trym AS

Kontantstrømoppstilling

Morselskap			Konsern	
2021	2020		2021	2020
		Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter:		
51 120 368	40 074 721	resultat før skattekostnad	121 188 606	23 443 873
0	(1 352 790)	periodens betalte skatt	(4 134 517)	(1 352 842)
(49 500 000)	0	resultatført inntekt fra datterselskaper	0	0
0	0	resultatandel tilknyttede selskaper	(10 190 748)	(10 979 225)
0	0	netto innbetalinger salg av næringsseidendom	113 792 990	40 000 000
0	29 700 000	innbetalinger av utbytte fra datterselskaper	0	0
(8 435 056)	(44 064 343)	tap/(gevinst) ved salg av anleggsmidler (DS, TS og anleggsmidler)	(48 772 228)	(414 898)
756 245	561 992	ordinære avskrivninger	12 869 034	9 782 416
0	0	endring i netto utviklings- og utbyggingskostnader	74 397 911	0
(8 402 255)	(1 525 472)	endring i kundefordringer	39 429 972	(36 628 271)
0	0	endring i prosjekter under bygging - solgt	(186 273 148)	0
939 910	(153 431)	endring i leverandørgjeld	15 449 064	36 635 791
(3 165 642)	(893 074)	poster klassifisert som investerings- eller finansieringsaktiviteter	2 800 970	722 253
3 342 408	708 355	endring i andre tidsavgrensningsposter	(2 878 664)	(8 968 963)
(13 344 022)	23 055 959	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	127 679 242	52 240 134
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
(1 309 749)	(186 173)	utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	(137 857 588)	(3 770 909)
0	0	utbetalinger ved investeringer i varelagere	(3 220 291)	(24 683 575)
0	(1 500 000)	utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	0	0
19 998	1 978 998	innbetalinger ved avgang av aksjer og andeler i andre foretak	0	0
0	(63 000)	utbetalinger ved kjøp av aksjer i og andeler i andre foretak	0	(23 073 001)
399 014	8 941 297	innbetalinger ved salg av andre investeringer	399 014	0
102 906 462	0	Innbetaling ved utlån til datterselskaper	0	0
(275 340 000)	0	utbetaling ved utlån til datterselskaper	0	0
0	0	Innbetaling ved utlån til tilknyttede selskaper	0	27 017 317
0	0	utbetaling ved utlån til tilknyttede selskaper	0	(11 200 000)
(173 324 275)	9 171 122	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(140 678 865)	(35 710 167)
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
291 000 000	0	innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	415 960 000	0
0	0	innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	0	24 825 971
(163 554)	(22 631 233)	utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	(302 340 771)	(31 997 784)
(10 000 000)	(8 145 128)	utbetalinger ved nedbetaling av annen langsiktig gjeld	(10 000 000)	(8 145 128)
0	0	innbetaling fra minoritet	19 998	1 900 000
0	0	utbetalinger av utbytte	0	(339 898)
(7 347 347)	779 261	inn/utbetaling i konsernkontoordning	0	0
5 630 898	15 744 228	innbetalinger av konsernbidrag	0	0
(1 999 964)	(1 377 378)	utbetalinger av konsernbidrag	0	0
277 120 033	(15 630 250)	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	103 639 227	(13 756 839)
90 451 736	16 596 831	Netto endring i kontanter og bankinnskudd	90 639 604	2 773 127
0	0	Beholding av kontanter og bankinnskudd tilført ved fusjon/oppkjøp	0	2 877 895
49 552 721	32 955 890	Beholding av kontanter og bankinnskudd ved periodens begynnelse	50 570 073	44 919 049
140 004 458	49 552 721	Beholding av kontanter og bankinnskudd ved periodens slutt	141 209 679	50 570 073



Trym AS

Noter 2021

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 Ttrym AS med datterselskapene TES AS, Ttrym Anlegg AS, Ttrym Bygg AS, Næringsbygg AS, Ttrym Bolig AS, Ttrym Næring AS, Reppe Utbygging AS og Reppe Bolig AS.

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 og immaterielle eiendeler 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. Nedskrivinger blir reversert når grunnlaget for nedskrivingen 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 risikoustert 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.

Inntekter fra prosjekter

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

Trym AS

Noter 2021

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 prosjekttinntekter, 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.

Segmentinformasjon

Konsernet opererer innenfor to segmenter, henholdsvis Eiendom og Entreprenør. Eiendom består av virksomheten med utvikling av næringsseiendommer og boligutvikling. Segmentinformasjonen i årsregnskapet er konsistent med den rapporteringen som skjer til øverste beslutningstaker i Trym konsernet.

Inntekter fra segmentet Eiendom består av leieinntekter, inntekter fra boligutvikling for egen regning og risiko, og gevinster fra salg av bolig og næringsseiendommer.

Inntekter fra segmentet Entreprenør består av inntekter fra bygge- og anleggsprosjekter som leveres til avtalt kontrakt og pris til både private- og offentlige kunder.

Segmentinformasjon knyttet til eiendeler og gjeld rapporteres ikke til øverste beslutningstaker i Trym konsernet.

Betegnelsen Elim i segmentinformasjonen omfatter konserninterne inntekter og kostnader, samt leieinntekter og andre driftskostnader for morselskapet Trym AS. Konserninterne inntekter og kostnader er knyttet til interne prosjekter der segmentet Eiendom eier kontrakten mot kunden, og hvor segment Entreprenør utfører bygge- og anleggsarbeidet. I tilfelle tap på kontrakter i Entreprenør ved ferdigstillelse av fellesprosjekter med Eiendom vil tap presenteres netto mot overskuddet i segment Eiendom.

Trym AS

Noter 2021

Kontantstrømoppstilling

Ved utarbeidelse av kontantstrømoppstilling 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 kontantstrømoppstilling 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 netto utviklings- og utbyggingskostnader. Tilhørende endring i byggelånsfinansiering presenteres også som kontantstrøm fra drift på samme linje. Kontantstrøm fra drift vil dermed fremgå netto etter byggelånsfinansiering.

Trym AS

Noter 2021

Note 1 - Segmentinformasjon

Konsern

2021	Eiendom	Entreprenør	Elim.	Sum
Driftsinntekter og driftskostnader				
Driftsinntekter	317 714 140	910 221 619	-55 860 207	1 172 075 552
Driftskostnader	219 336 684	877 821 458	-50 446 333	1 046 711 809
Driftsresultat	98 377 456	32 400 161	-5 413 875	125 363 742
Ordinært resultat før skattekostnad	100 035 268	30 571 592	-9 418 254	121 188 606
Resultatmargin	31,5 %	3,4 %		10,3 %
2020	Eiendom	Entreprenør	Elim.	Konsern
Driftsinntekter 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 %

Selskapet og konsernet har sin hovedvirksomhet i Midt-Norge og har således kun ett geografisk segment.

Note 2 Anleggskontrakter og Prosjekter under bygging - solgte

Konsern

	2021	2020
Inntektsført på igangværende anleggskontrakter og prosjekter under bygging - solgte	785 900 636	358 862 450
Kostnader knyttet til opptjent inntekt/tapsavsetning	680 875 767	339 659 119
Netto resultatført pågående kontrakter	105 024 869	19 203 331
Estimert gjenværende produksjon på tapskontrakter	5 013 567	0
Opptjent ikke fakturert inntekt pågående kontrakter	191 002 026	23 416 135
Innestående kunder	47 423 629	26 434 815

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte m.m.

Morselskap	2021	2020
Lønninger	12 721 362	7 128 664
Arbeidsgiveravgift	1 903 937	986 494
Pensjonkostnader	658 994	420 002
Andre ytelser	715 326	896 805
Sum	15 999 619	9 431 964
Antall årsverk	8	6
Antall ansatte ved regnskapsårets utgang	11	6

Trym AS

Noter 2021

Konsern	2021	2020
Lønninger	151 564 266	120 453 627
Arbeidsgiveravgift	22 294 515	17 438 642
Pensjonkostnader	7 341 831	7 616 803
Andre ytelser	1 301 082	1 406 396
Sum	182 501 693	146 915 467

Antall årsverk	177	162
Antall ansatte ved regnskapsårets utgang	211	167

Obligatorisk tjenstepensjon (OTP)

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

Lønn og godtgjørelser	2021	2020
Honorar til styret i mor- og datterselskaper	75 000	425 000

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	2 516 022	94 588	12 541

Konsernsjef har en avtale om bonusordning med utgangspunkt i oppnådde resultater for konsernet. I 2021 er det utbetalt bonus til konsernsjef med kr 234 439. Beløpet inngår i posten lønn ovenfor.

Skattetrekksgaranti

Det er etablert en egen garanti til sikkerhet for ansattes skattetrekksmidler tilsvarende kr 1 000 000 i morselskapet. Tilsvarende beløp for konsernet er samlet kr 11 500 000 i garantier til sikkerhet for ansattes skattetrekksmidler.

Honorar til revisor - morselskap	2021	2020
Lovpålagt revisjon	60 000	106 775
Andre attestasjonstjenester	0	0
Skatterådgivning	8 900	0
Andre tjenester utenfor revisjonen	41 400	189 403
Sum	110 300	296 178

Honorar til revisor - datterselskaper	2021	2020
Lovpålagt revisjon	431 938	530 434
Andre attestasjonstjenester	28 324	0
Skatterådgivning	11 350	0
Andre tjenester utenfor revisjonen	0	174 915
Sum	471 612	705 349

Samlet honorar til revisor	581 912	1 001 527
-----------------------------------	----------------	------------------

Honorarer til revisor er opplyst ekskl. mva.

Trym AS

Noter 2021

Note 4 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

Morselskap	Driftsløsøre og inventar			
Anskaffelseskost 01.01.	1 770 552			
Tilgang	1 309 748			
Avgang	0			
Anskaffelseskost 31.12.	3 080 300			
Akkumulerte av- og nedskr. 01.01.	689 456			
Årets avskrivninger	756 245			
Avgang avskrivninger	0			
Akkumulerte av- og nedskr. 31.12.	1 445 701			
Bokført verdi pr. 31.12.	1 634 601			
Økonomisk levetid	3-5 år			
Avskrivningplan	Lineær			
Konsern	Immaterielle eiendeler	Goodwill	Rente goodwill	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	152 650	1 277 949	15 054 166	16 484 765
Tilgang	-	0	0	0
Avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	152 650	1 277 949	15 054 166	16 484 765
Akkumulerte av- og nedskr. 01.01.	25 442	383 389	1 869 202	2 278 033
Årets avskrivninger	50 883	255 590	642 389	948 862
Avgang avskrivninger	0	0	0	0
Akkumulerte av- og nedskr. 31.12.	76 325	638 979	2 511 591	3 226 895
Bokført verdi pr. 31.12.	76 325	638 970	12 542 575	13 257 870
Økonomisk levetid	3 år	5 år	40-53 år	
Avskrivningplan	Linær	Lineær	Degressiv	
	Tomter og bygninger	Maskiner og anlegg	Driftsløsøre og inventar	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	259 742 119	3 751 172	5 851 737	269 345 028
Tilgang	150 703 629	782 182	1 371 775	152 857 586
Avgang	50 879 687	0	0	50 879 687
Anskaffelseskost 31.12.	359 566 061	4 533 354	7 223 512	371 322 927
Akkumulerte av- og nedskr. 01.01.	34 727 310	1 733 239	2 414 352	38 874 901
Avgang avskrivninger	13 447 153	0	0	13 447 153
Årets avskrivninger	9 632 254	1 092 774	1 195 144	11 920 172
Årets nedskrivninger	0	0	0	0
Akkumulerte av- og nedskr. 31.12.	30 912 411	2 826 013	3 609 496	37 347 920
Bokført verdi pr. 31.12.	328 653 650	1 707 341	3 614 016	333 975 007
Økonomisk levetid	10-100 år	1-5 år	3-10 år	
Avskrivningplan	Lineær	Lineær	Lineær	

Trym AS

Noter 2021

Ikke balanseførte vesentlige leieavtaler - årlig leie

Årlig leie av ikke balanseførte leieavtaler

Varighet

Morselskap

Konsern

8 328 460

16 779 200

Herav leie knyttet til:

Tomter, bygninger og annen fast eiendom

Maskiner og anlegg

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende

Sum

5 år

5 562 460

6 257 596

1-5 år

0

7 755 604

1-3 år

2 766 000

2 766 000

8 328 460

16 779 200

Note 5 - Datterselskap

Morselskap

Selskapsnavn	Forretnings- kontor	Andel 31.12.2021	Andel 31.12.2020
Trym Næring AS	Trondheim	99 %	99 %
Trym Bolig AS	Trondheim	98 %	98 %
TES AS	Trondheim	97 %	100 %
Trym Anlegg AS	Trondheim	0 %	100 %
Trym Bygg AS	Trondheim	0 %	100 %
Næringsbygg AS	Trondheim	7,5 %	7,5 %
Reppe Utbygging AS	Trondheim	100 %	100 %
Reppe Bolig AS	Trondheim	60 %	60 %

Trym Anlegg AS og Trym Bygg AS var nystiftet i 2020 hvor selskapene har inngått i en omorganisering med TES AS. Gjennom en fisjon i 2020 har anleggsvirksomhet og byggevirksomhet blitt skilt ut i egne selskaper, henholdsvis til Trym Anlegg AS og Trym Bygg AS. Disse selskapene ble i 2021 som en del av omorganiseringen solgt fra Trym AS til TES AS. For øvrig er en andel i TES i løpet av 2021 solgt til daglig leder i selskapet.

1 Datterselskap av Trym Næring AS

Selskapsnavn	Forretnings- kontor	Andel 31.12.2021	Andel 31.12.2020
Innherredsveien 73 AS	Trondheim	100 %	100 %
Heimdalsvegen 4 AS	Trondheim	0 %	100 %
Heimdalsvegen 7 AS	Trondheim	0 %	100 %
Tyholttårnet AS	Trondheim	100 %	100 %
Ranheim Eiendomsutvikling AS	Trondheim	100 %	100 %
Prinsensgate 32 AS	Trondheim	100 %	100 %
Brøsetvegen 186 AS	Trondheim	80 %	80 %
IOC Eiendom AS	Trondheim	100 %	100 %
Gildheimsvegen 2 AS	Trondheim	100 %	100 %
Bratsbergvegen 2 AS	Trondheim	100 %	0 %
TNU 1 AS	Trondheim	100 %	0 %
Dybdahls Veg Eiendom AS	Trondheim	100 %	50 %

Heimdalsvegen 4 AS og Heimdalsvegen 7 AS er i løpet av 2021 solgt til nye eiere. TNU 1 AS er etablert ved ny-stiftelse. Bratsbergvegen 2 AS ble i sin helhet ervervet i løpet av 2021.

Resterende 50% av Dybdahls Veg Eiendom AS ble ervervet i 2021 slik at selskapet ble et heleid datterselskap.

2 Datterselskap av Trym Bolig AS

Selskapsnavn	Forretnings- kontor	Andel 31.12.2021	Andel 31.12.2020
Nye Valentinlyst AS	Trondheim	100 %	100 %

Trym AS

Noter 2021

3 Datterselskap av TES AS

Selskapsnavn	Forretnings- kontor	Andel 31.12.2021	Andel 31.12.2020
Trym Bygg AS	Trondheim	100 %	0 %
Trym Anlegg AS	Trondheim	100 %	0 %
Næringsbygg AS	Trondheim	75 %	75 %

4 Datterselskap av Brøsetvegen 186 AS

Selskapsnavn	Forretnings- kontor	Andel 31.12.2021	Andel 31.12.2020
Moholt Næringsbygg AS	Trondheim	100 %	100 %

5 Datterselskap av Dybdahls Veg Eiendom AS

Selskapsnavn	Forretnings- kontor	Andel 31.12.2021	Andel 31.12.2020
Dybdahls Veg 3-5 AS	Trondheim	0 %	100 %

Dybdahls Veg 3-5 AS er i løpet av 2021 solgt til ny eier.

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

Inntekt på investering i datterselskap består av:	2021	2020
Gevinst ved salg av aksjer i datterselskaper	8 435 056	38 433 445
Konsernbidrag fra datterselskap	0	5 630 898
Sum	8 435 056	44 064 343

Konsern

Trym AS utarbeider konsernregnskap hvor alle datterselskaper nevnt over inngår i konsernregnskapet pr. 31.12. Konsernregnskapet kan fås utlevert i selskapets lokaler i Trondheim. Forretningsadressen til Ttrym AS er Dybdahls veg 1, 7051 Trondheim.

Kjøp av datterselskaper

Konsernet har i 2021 ervervet resterende 50% av aksjene i Dybdahls Veg Eiendom AS. Transaksjonen er behandlet som midlertidig eierskap. Begrunnelsen for denne behandlingen er at formålet med eierskapet var å realisere underliggende verdier i selskapet innen kort tid. Underliggende verdier bestod av 100% av aksjene i Dybdahls Veg 3-5 AS. Dette selskapet ble deretter solgt til ny eier i 2021.

100% av aksjene i Bratsbergvegen 2 AS ble i løpet av 2021 ervervet. Dette selskapet eier hjemmelen til eiendommen Bratsbergvegen 2. Samtidig ervervet også selskapet tilhørende tomt og bygninger via et innmatskjøp. Formålet med ervervet av Bratsbergvegen 2 AS er videre utviklingen av eiendommen.

Salg av datterselskaper

Følgende datterselskaper er realisert av konsernet i 2021:

- Heimdalsvegen 4 AS
- Heimdalsvegen 7 AS
- Dybdahls Veg 3-5 AS

Gevinster ved realisasjon av aksjer i datterselskaper er i konsernregnskapet klassifisert som ordinær driftsinntekt.

Trym AS

Noter 2021

Note 6 - 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	152 215	161 215
Tilgang/avgang i perioden			0	0	0
Resultatandel			0	-12 040	-12 040
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	140 175	149 175

2 TS under Trym Næring AS

Selskapsnavn	Forretnings- kontor	Eier- stemmeandel		
Louiselyst Gård AS	Trondheim	50 %		
			Louiselyst Gård AS	Sum
Anskaffelseskost			110 000	110 000
Bokført egenkapital ved anskaffelse			110 000	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.			0	0
Tilgang/avgang i perioden			0	0
Resultatandel			0	0
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.			0	0

Trym AS

Noter 2021

3 TS under Trym Bolig AS

Selskapsnavn	Forretnings- kontor	Eier- stemmeandel
Blåin AS	Trondheim	50 %
Brøset Utvikling AS	Trondheim	25 %

	Brøset Utvikling		
	Blåin AS	AS	Sum
Anskaffelseskost	40 050 000	8 072 500	48 122 500
Bokført egenkapital ved anskaffelse	40 050 000	8 072 500	48 122 500
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.	73 030 886	8 100 452	81 131 338
Tilgang/avgang i perioden	0	0	0
Resultatandel	9 951 037	251 750	10 202 787
Internfortjeneste	-2 060 318	0	-2 060 318
Avskrivning på merverdier	0	0	0
Utbytte/netto konsernbidrag	0	0	0
Egenkapitaljustering direkte mot EK	-401 134	0	-401 134
Innbetalt/tilbakebetalt EK i perioden	0	0	0
Verdi 31.12.	80 520 471	8 352 202	88 872 673

Lån til tilknyttet selskap består av følgende:

	Morselskap	Konsern
Lån til Leangen Utvikling AS	6 008 044	6 008 044
Lån til Louiselyst Gård AS	0	606 970
Sum	6 008 044	6 615 014

Note 7 - 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	2021	2020
Trym Bolig AS	Datterselskap	31 728 118	30 473 333
Trym Næring AS	Datterselskap	173 906 250	0
TES AS	Datterselskap	69 008 384	7 536 563
Reppe Bolig AS	Datterselskap	3 340 000	3 000 000
Sum		277 982 752	41 009 896

Trym AS

Noter 2021

Kortsiktige fordringer på konsernselskap	Forhold til motpart	2021	2020
Trym Bolig AS	Datterselskap	3 087 894	542 059
Trym Næring AS	Datterselskap	50 506 467	381 185
TES AS	Datterselskap	196 122	812 119
Reppe Utbygging AS	Datterselskap	6 094	0
Nye Valentinlyst AS	Datterselskap	14 438	0
Tyholttårnet AS	Datterselskap	14 438	0
Reppe Bolig AS	Datterselskap	6 094	0
Næringsbygg AS	Datterselskap	892 209	0
Trym Anlegg AS	Datterselskap	2 338 418	0
Trym Bygg AS	Datterselskap	2 269 129	0
Brøsetvegen 186 AS	Datterselskap	14 438	0
Innherredsveien 73 AS	Datterselskap	14 438	0
IOC Eiendom AS	Datterselskap	6 094	0
Moholt Næringsbygg AS	Datterselskap	6 094	0
Prinsensgate 32 AS	Datterselskap	14 438	0
Ranheim Eiendomsutvikling AS	Datterselskap	6 094	0
Bratsbergvegen 2 AS	Datterselskap	14 438	0
Konsernbidrag fra datterselskaper	Datterselskap	0	5 630 898
Sum		59 407 336	7 366 260

Kortsiktige fordringer på konsernselskap er mottatt utbytte og konsernbidrag fra datterselskaper.

Kortsiktig gjeld til konsernselskap	Forhold til motpart	2021	2020
Konsernbidrag til datterselskaper	Datterselskap	0	1 999 964
Sum		0	1 999 964

Note 8 - Skatt

Morselskap

Årets skattekostnad består av:	2021	2020
Betalbar skatt	0	0
Endring utsatt skatt	-1 479 879	-71 733
Effekt av skatt på avgitt konsernbidrag	0	439 992
Netto skattekostnad	-1 479 879	368 259

Årets betalbare skatt fremkommer som følger:

	2021	2020
Resultat før skatt	51 120 368	40 074 721
Midlertidige forskjeller	-7 552 573	326 060
Permanente forskjeller	-57 847 094	-44 031 715
Mottatt konsernbidrag	0	5 630 898
Ytet konsernbidrag	0	-1 999 964
Grunnlag betalbar skatt	-14 279 299	0

Trym AS

Noter 2021

Avstemming fra nominell til faktisk skattesats:

	2021	2020
Årsresultat før skatt	51 120 368	40 074 721
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats (22%)	11 246 481	8 816 439
Skatteeffekten av følgende poster:		
Andre ikke fradragsberettigede kostnader	19 352	7 178
Andre ikke skattepliktige inntekter	-12 745 712	-8 455 358
Skattekostnad	-1 479 879	368 259
Effektiv skattesats	-3 %	1 %

Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til framføring:

	2021		2020	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Driftsmidler	11 537	-	-	35 261
Fordringer	-	-	-	7 636
Langsiktig gjeld	-	1 716 000	-	-
Underskudd til framføring	3 141 446	0	0	0
Sum	3 152 983	1 716 000	0	42 896
Ikke balanseført utsatt skattefordel	0		0	
Netto utsatt skatt/skatteforpliktelse i balansen	1 436 983			42 896

Konsern

Årets skattekostnad består av:

	2021	2020
Betalbar skatt	103 494	4 472 248
Endring utsatt skatt	9 053 766	-512 308
Netto skattekostnad	9 157 259	3 959 940

Årets betalbare skatt fremkommer som følger:

	2021	2020
Resultat før skatt	121 188 606	23 443 873
Midlertidige forskjeller	-34 897 924	4 081 452
Permanente forskjeller	-85 850 256	-7 201 176
Grunnlag betalbar skatt	440 426	20 324 149

Skattesats i perioden	22 %	22 %
-----------------------	------	------

Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til framføring:

	2021		2020	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Driftsmidler	0	20 454 155	0	24 659 944
Tilvirkningskontrakter	0	14 210 295	0	4 224 733
Varer	0	11 145 365	0	82 152
Fordringer	15 238	0	72 539	0
Gevinst og tapskonto	0	0	0	54 697
Avsetning for forpliktelser	0	589 328	539 693	0
Underskudd til framføring	14 560 315	0	742 473	0
Sum	14 575 553	46 399 143	1 354 705	29 021 525
Netto utsatt fordel/forpl. i balansen		31 823 590		27 666 819

Trym AS

Noter 2021

Note 9 - Egenkapital

Morselskap

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 1.1.	7 537 500	144 185 249	151 722 749
Årets resultat		52 600 247	52 600 247
Sum	7 537 500	196 785 496	204 322 996

Konsern

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Minoritets-interesser	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 1.1.	7 537 500	199 773 786	9 783 626	217 094 912
Årets resultat		110 502 250	1 529 097	112 031 347
Andre endringer:				
Tilganger minoriteter			19 998	19 998
Egenkapitaltransaksjoner tilknyttede selskap		-401 134		-401 134
Andre endringer		2 706 488	-2 706 484	4
Sum	7 537 500	312 581 388	8 626 237	328 745 125

Note 10 - Pantstillelser og garantier

Morselskap

Pantesikret gjeld	2021	2020
Langsiktig gjeld		
Obligasjonslån	300 000 000	-
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 482 857	4 646 411
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	158 000	158 000
Sum	304 640 857	4 804 411

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld

	2021	2020
Aksjer i datterselskap	72 998 436	124 043 378
Eiendommer under regulering	6 617 250	6 617 250
Sum	79 615 686	130 660 628

Konsern

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

Pantesikret gjeld	2021	2020
Langsiktig gjeld		
Obligasjonslån	300 000 000	-
Gjeld til kredittinstitusjoner	18 682 857	190 272 382
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	41 871 336	14 329 886
Sum	360 554 193	204 602 268

Trym AS

Noter 2021

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld	2021	2020
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	-	225 014 810
Maskiner og anlegg	1 707 341	2 017 932
Driftsløsøre og inventar	3 614 016	3 452 153
Eiendommer under regulering	35 797 693	73 387 699
Prosjekter under bygging - usolgt	45 370 036	-
Usolgte ferdigstilte enheter	200 000	6 176 273
Varer	2 489 202	88 250
Kundefordringer	110 085 128	149 911 138
Prosjekter under bygging - solgt	186 273 148	-
Sum	385 536 564	460 048 254

Note 11 - Varelager

Morselskap

Eiendommer under regulering	2021	2020
Balanseført verdi pr 01.01.	6 617 250	6 705 528
Avgang internt salg av utviklingskostnader	-	-88 278
Balanseført verdi pr 31.12.	6 617 250	6 617 250

Konsern

Eiendommer under regulering	2021	2020
Balanseført verdi pr 01.01.	73 387 699	20 670 835
Tilgang regulering og utviklingskostnader	149 644 619	52 716 864
Avgang eiendommer satt i bygging	-187 234 625	-
Balanseført verdi pr 31.12.	35 797 693	73 387 699

Prosjekter under bygging - usolgt	2021	2020
Balanseført verdi pr 01.01.	-	-
Tilgang eiendommer satt i bygging	45 370 036	-
Balanseført verdi pr 31.12.	45 370 036	-

Usolgte ferdigstilte enheter	2021	2020
Balanseført verdi pr 01.01.	6 176 273	9 715 630
Regnskapsmessig nedskrivning	-268 289	-
Avgang eiendommer - solgt	-5 707 984	-3 539 357
Balanseført verdi pr 31.12.	200 000	6 176 273

Varer	2021	2020
Balanseført verdi pr 01.01.	88 250	88 250
Tilgang regulering og utviklingskostnader	2 400 952	-
Balanseført verdi pr 31.12.	2 489 202	88 250

Trym AS

Noter 2021

Note 12 Andre kortsiktige fordringer

Konsern

Andre fordringer i 2020 inkluderer fordring på kr 15 000 000 som forskudd i forbindelse med avtale om kjøp av eiendommen Bratsbergvegen 2. Overdragelsen har funnet sted i 2021.

Note 13 - Bunde bankinnskudd

Morselskap og konsern

Fra og med 2020 er dekning for skyldig skattetrekk sikret gjennom egen garanti overfor Skatteetaten. Se ege note vedrørende garantier.

Note 14 - Konsernkonto

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

Konsernkontosystemet har en bevilgning på kr 50 000 000. Tilgjengelig likviditet innenfor rammen pr. 31.12.2021 er dermed kr 189 910 505.

Pantesikret konsernkonto

Innskudd i konsernkonto	139 910 505
-------------------------	--------------------

Spesifikasjon av mellomværende i konsernkonto	Fordring	Gjeld
TES AS		13 023 274
Trym Anlegg AS		60 869 204
Trym Bygg AS		20 200 893
Trym Bolig AS	11 849 220	
Reppe Utbygging AS	3 803 946	
Nye Valentinlyst AS	67 427 831	
Næringsbygg AS		9 885 001
Prinsensgate 32 AS	696 703	
Gildheimsvegen 2 AS	1 545 898	
Tyholttårnet AS		879 653
Ranheim Eiendomsutvikling AS		681 311
Moholt Næringsbygg AS		37 268 500
Trym Næring AS		16 292 095
Innherredsveien 73 AS	376 880	
Brøsetvegen 186 AS	30 965 308	
IOC Eiendom AS		476 814
Sum	116 665 785	159 576 744
Netto mellomværende i konsernkonto		42 910 960
Trym AS		96 999 546
Innskudd i konsernkonto		139 910 505

Trym AS

Noter 2021

Note 15 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Morselskap

Aksjekapitalen i selskapet pr. 31.12.2021 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 31.12.2021 var:

	Ordinære aksjer	Forretnings- kontor	Sum	Eier- andel	Stemme- andel
<i>Finnbuan AS</i>	99	Trondheim	99	99 %	99 %
<i>TTU Invest AS</i>	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 konsernsjef Trond Tuvstein er indirekte aksjeeiere i Trym AS.

Note 16 - Avdragsstruktur og rentebærende gjeld

Morselskap

Forfall	Obligasjons- lån	Tomtelån	Øvrige lån	Sum langsiktige lån
2022			158 000	158 000
2023			158 000	158 000
2024	300 000 000		158 000	158 000
2025			158 000	158 000
2026 og etter			4 008 857	4 008 857
				-
Sum	300 000 000	-	4 640 857	4 640 857

Fradrag for:

Periodisering tilretteleggingshonorar obligasjon
1. års avdrag som kortsiktig gjeld

	7 800 000		158 000	
Sum langsiktig finansiering	292 200 000	-	4 482 857	4 640 857

Konsern

Forfall	Obligasjons- lån	Tomtelån	Øvrige lån	Sum langsiktige lån
2022		5 400 000	158 000	5 558 000
2023		14 200 000	158 000	14 358 000
2024	300 000 000		158 000	300 158 000
2025			158 000	158 000
2026 og etter			4 008 857	4 008 857
Sum	300 000 000	19 600 000	4 640 857	324 240 857

Trym AS

Noter 2021

Herav:

Periodisering tilretteleggingshonorar obligasjon	7 800 000			7 800 000
1. års avdrag som kortsiktig gjeld		5 400 000	158 000	5 558 000
Sum annen langsiktig gjeld	292 200 000	14 200 000	4 482 857	310 882 857

I september 2021 etablerte Trym AS et senior sikret obligasjonslån på kr 300 000 000. Lånet er benyttet for å refinansiere langsiktige banklån med kr 274 000 000. Obligasjonslånet forfaller den 10. september 2024. Rente-betingelsene er 3 måneders NIBOR pluss margin på 7,75 prosent per år. Renter på lånet betales kvartalsvis.

Det er knyttet følgende lånevilkår til obligasjonslånet:

	Vilkår	Faktisk 31.12.21
1. Justert egenkapitalandel større enn 30%	>30%	59 %
2. LTM rentedekningsgrad større enn 2, og	>2	10,37
3. Likviditet konsern større enn 25 millioner kroner	>25 000 000	191 209 679

Tomtelånet er lån med avdragsfrihet. Neste års avdrag på langsiktige lån er klassifisert som kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner pr. 31.12. Tomtelånet blir innfridd når byggelån for prosjektene åpnes.

Note 17 - Ansvarlig lånekapital og øvrig langsiktig gjeld

Morselskap og konsern

Ansvarlig lånekapital	2021	2020
Gjeld til eiere	20 286 059	29 318 436
Sum	20 286 059	29 318 436

Konsern

Øvrig langsiktig gjeld	2021	2020
Gjeld erverv eiendommer under regulering	32 565 800	16 990 000
Gjeld til Boligbyggelaget TOBB	2 660 000	2 500 000
Sum	35 225 800	19 490 000

Note 18 Garantier

Konsern

Garantier	2021	2020
Garantier som sikkerhet for lån	140 000 000	152 000 000
Garantier utstedt ovenfor byggherre	90 491 435	115 040 763
Garantier utstedt ovenfor totalentreprenører	7 191 383	-
Garantier utstedt ovenfor boligkjøpere	8 577 300	-
Morselskapsgarantier	95 493 323	-
Sum garantiansvar	341 753 441	267 040 763

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.

Trym AS

Noter 2021

Note 19 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke inntruffet hendelser etter balansedagen som har hatt vesentlig innvirkning på det avlagte årsregnskapet. Det bemerkes at regnskapet er basert på estimer som reflekterer en situasjon med normal utnyttelse av produksjonskapasitet i konsernet. Det er blant annet tatt strenge forholdsregler for å redusere risikoen knyttet til Covid-19. Det har så langt ikke vært noen utvikling av pandemien som har hatt vesentlig effekt på vurderingene i årsregnskapet for konsernet.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Trym AS

Konklusjon

Vi har revidert Trym AS sitt årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- Gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

Trondheim, 21. april 2022

BDO AS



John Christian Løvaas
statsautorisert revisor