

2022

# Årsberetning



TRYM

2022

Trym hadde en rekordhøy verdiskaping i 2022, og både omsetning og inntjening passerte toppnoteringene fra året før.

Salget av aksjemajoriteten i Trym Anlegg AS hadde en betydelig effekt på resultatoppnåelsen.

Stigende rente, prisstigning og forstyrrelser i forsyningslinjene skapte utfordringer for begge forretningssegmenter.

En eiendomsportefølje i positiv utvikling og et sterkt finansielt fundament 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 og Næringsbygg AS er betydelige bidragsytere til verdiskapingen.

Vår misjon er å levere attraktive og funksjonelle boliger, næringslokaler og offentlige bygg. 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 i Trøndelag på dette.

## VIKTIGE HENDELSER I 2022

### Høy aktivitet for entreprenørselskapene

I 2022 var entreprenørselskapene Trym Bygg AS og Næringsbygg AS engasjert som hovedentreprenører for hele sju utbyggingsprosjekter med Trym Bolig AS, Blåin AS (50% eid av Trym) og Trym Næring AS som byggherrer. I tillegg hadde entreprenørselskapene i Trym en rekordhøy omsetning fra eksterne byggherrer i 2022.

### Strategisk utvikling av eiendomsporteføljen

Trym har en uttalt bygge-for-salg-strategi, og i 2022 ble den ferdigutviklede og fullt utleide næringseiendommen Innherredsveien 73 AS (Rosendal Teater) realisert. Samme året ble det gjort erverv av en tomt for næringseiendom på Sveberg i Malvik kommune, en utviklingseiendom i Tempeveien like sør for Trondheim sentrum, og et ferdig regulert utbyggingsprosjekt for bolig og næring på Byåsen vest for Trondheim sentrum.

Utviklingseiendommen i Tempeveien er på 11,5 mål og består av 4800 kvadratmeter utleid næringsareal. Eiendommen vurderes å ha et potensial for rundt 20 000 kvadratmeter bygningsmasse, fordelt på bolig og næringsarealer.

Prosjektet på Byåsen går under navnet Varden, og vil blant annet bestå av et høyhus med boliger og et nærssenter med butikker og servicefunksjoner. Inklusive innendørs parkering vil prosjektet få en bygningsmasse på rundt 20 000 kvadratmeter. På Byåsen planlegges det for både salgsstart og byggestart i 2023.

### Høy produksjon og bredt tilbud av leiligheter

I løpet av 2022 har Trym hatt salg av leiligheter fra åtte ulike prosjekter og byggetrinn med ulik ferdigstillingsgrad. Alle prosjektene er i Trondheim kommune, og det er Ranheim Vestre BT1 som har hatt flest salg. Til sammen ble det solgt 127 leiligheter med en samlet salgsverdi på 607 millioner kroner.

### Salg av aksjemajoriteten i Trym Anlegg AS

Salget av 66,6% av aksjene i Trym Anlegg AS til danske Aarsleff Rail i tredje kvartal medførte en gevinst på NOK 183 millioner i 2022. Transaksjonen bidro til ytterligere forsterkning av Tryms finansielle posisjon, og banet vei for et tilbakekjøp av obligasjonsgjeld tilsvarende 99,5 millioner kroner.

Trym er i et aktivt partnerskap med Aarsleff Rail med felles mål om å videreutvikle Trym Anlegg AS til å bli en betydelig jernbaneentreprenør i det norske markedet.

### Utfordrende markedsforhold

Utfordringene entreprenørbransjen erfarte under pandemien i 2021, med forstyrrelser i forsyningslinjene og stigende priser, forsterket seg gjennom 2022. Tryms entreprenørselskaper har økt fokuset på LPS-kontrakter for nye prosjekter, men den krevende markedsituasjonen utfordret lønnsomheten for eksisterende prosjekter med totalentreprisekontrakter. Enda tettere samarbeid med byggherrer, leverandører og underentreprenører har imidlertid bidratt til stabilitet og sikret lønnsomhet for entreprenørdelen av konsernet i et krevende år.

Vedvarende inflasjon og økte renter har ført til et skifte i markedsforholdene for eiendomsselskapene i Trym, som for resten av bransjen. Etterspørselen i markedet for nye boliger falt gjennom 2022, og potensielle boligkjøpere ble avventende på grunn av usikkerhet knyttet til videre markedsutvikling. I et krevende marked erfarte vi at Trym sine boligprosjekter fremstår attraktive i markedet. Gjennom intensivt salgsarbeid og langsiktig bearbeiding av interessenter ble det omsatt objekter i alle boligprosjekter relativt jevnt gjennom året.

## REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Årsregnskapet for 2022 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 2022 ble på NOK 1.633,7 millioner mot NOK 1.172,1 millioner foregående år. Dette representerer en økning på 39% fra 2021 til 2022. Den økte omsetning i 2022 er i hovedsak knyttet til konsernets entreprenørvirksomhet. Omsetningen fra entreprenørvirksomheten inkluderer også salg av 66,6% av aksjene i Trym Anlegg AS i 3. kvartal 2022 med NOK 182,9 millioner.

Totale driftskostnader for 2022 ble på NOK 1.327,5 millioner mot NOK 1.046,7 millioner foregående år. Totalt sett en økning med 27% fra 2021. Endringen kommer som en naturlig følge av den økte omsetningen i konsernet. Som følge av økt aktivitet har Trym hatt flere sysselsatt, 197 årsverk i 2022 mot 177 i 2021. Dette forklarer økningen i lønnskostnader fra NOK 182,5 millioner i 2021 til NOK 190,4 millioner i 2022.

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

Driftsresultatet for 2022 endte på NOK 306,2 millioner mot tilsvarende NOK 125,4 millioner i 2021. Store deler av økningen i driftsresultat skyldes salg av aksjer i Trym Anlegg AS som utgjorde NOK 182,9 millioner.

For 2021 og 2022 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 2022 utgjorde andelen NOK 16,5 millioner mot NOK 10,2 millioner i 2021. For 2022 kommer i tillegg også inntekter fra entreprenørvirksomheten i Trym Anlegg AS som fra 2. halvår 2022 presenteres som inntekt fra tilknyttede selskaper med NOK 5,8 millioner.

Totale finanskostnader for 2022 utgjorde NOK 27,6 millioner mot NOK 15,0 millioner for 2021. Årsaken til endringen skyldes i hovedsak refinansiering av næringslånene i konsernet samt økt rentebærende gjeld i deler av året. Refinansieringen skjedde høsten 2021 ved opptak av et nytt obligasjonslån pålydende NOK 300 millioner. Obligasjonslånet ble da benyttet til å innfri eksisterende finansiering av nærings-eiendommene i konsernet. I løpet av 2022 ble likviditeten vesentlig styrket i konsernet, blant annet som følge av salg av aksjer i Trym Anlegg AS. I denne forbindelse ble NOK 99,5 millioner av obligasjonens pålydende kjøpt tilbake av Trym AS.

Resultat før skattekostnad ble på NOK 302,1 millioner for 2022 mot NOK 121,2 millioner i 2021. Dette gav en resultatmargin på 18,5 prosent for 2022 mot 10,3 prosent for 2021. Skattekostnaden for 2022 utgjorde NOK 13,0 millioner. Dette er NOK 3,8 millioner høyere enn i 2021, og det kan i hovedsak forklares med høyere skattegrunnlag.

Konsernets årsresultat for 2022 endte på NOK 289,1 millioner mot NOK 112,0 millioner i 2021.

### Balanse Trym konsern

Per 31. desember 2022 hadde Trym en totalbalanse på NOK 1.417,3 millioner, som er en økning på NOK 437,9 millioner siden utgangen av 2021.

Trym har investert ytterligere i næringseiendommer i løpet av 2022, noe som forklarer at posten varige driftsmidler har økt fra NOK 334,0 millioner i 2021 til NOK 490,1 millioner i 2022. I hovedsak består endringen i oppkjøpene av henholdsvis Tempeveien 19 AS og Vuluvegen 256 AS, samt salget av samtlige aksjer i Innherredsveien 73 AS.

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 130,4 millioner. Økningen fra 2021 kan i hovedtrekk forklares med andel resultat fra investeringen i konsernet Blåin AS samt tilgang Trym Anlegg AS som tilknyttet selskap i 2022 inkludert tilhørende resultatandel for andre halvår. Lån til tilknyttede selskaper utgjør ved utgangen av 2022 NOK 15,7 millioner, som er NOK 9,1 millioner høyere enn året før.

Totale omløpsmidler har i løpet av året økt fra NOK 531,9 millioner ved utgangen av 2021, til NOK 762,6 millioner ved utgangen av 2022. Posten eiendommer under regulering har økt fra NOK 35,8 millioner til NOK 181,6 millioner. Økningen tilskrives i hovedsak utviklingseiendommen som ble ervervet gjennom oppkjøpet av Migosenteret AS i 2022. Prosjekter under bygging – usolgt, har økt fra NOK 45,4 millioner til NOK 114,6 millioner i 2022. Økningen er i sin helhet knyttet til utbyggingsprosjektet *Nye Valentinlyst* som nå har nådd siste utbyggingsfase - byggetrinn 3. Som følge av salgsutviklingen i prosjektet har også posten prosjekter under bygging - solgt, økt fra NOK 186,3 millioner til NOK 217,9 millioner ved utgangen av 2022. Konsernets kundefordringer utgjør NOK 184,3 millioner ved årets slutt, en økning med NOK 74,2 millioner fra 2021. Endringen kan forklares med naturlige svingninger i aktivitetsnivået. Den underliggende risikoen for tap på kundefordringer vurderes som lav. Inntænde på bankkonto ved utgangen av året utgjorde NOK 52,8 millioner. Bevegelsen fra forrige år forklares nærmere i redegjørelsen om kontantstrømoppstillingen.

Ved utgangen av året hadde Trym en egenkapital på NOK 611,8 millioner, tilsvarende en egenkapitalandel på 43,2 prosent. Dette er en økning sammenlignet med utgangen av foregående år, og denne tilskrives at resultatet fra virksomheten har blitt tilbakeholdt.

Lån fra konsernets aksjonærer utgjør NOK 11,3 millioner. Lånene er rentebærende.

Obligasjonsgjeld ved årets utgang er bokført med NOK 197,7 millioner hvorav NOK 200,5 millioner er gjeld til obligasjonseiere etter at selskapet har tilbakekjøpt NOK 99,5 millioner av obligasjonslånet, og hvor NOK 2,8 millioner er periodisering av tilretteleggingshonoraret tilknyttet obligasjonen. Rentebærende gjeld til kredittinstitusjoner utgjorde ved årets utgang NOK 66,3 millioner, en økning med NOK 5,7 millioner fra samme tidspunkt året før. Gjenværende rentebærende gjeld til kredittinstitusjoner er knyttet til tomte lån med NOK 15,1 millioner og byggelån i prosjektet *Nye Valentinlyst* med NOK 51,2 millioner. Sum av obligasjonslån og rentebærende gjeld til kredittinstitusjoner er i løpet av året redusert med NOK 88,8 millioner.

Øvrig ikke rentebærende gjeld utgjør ved årsskiftet NOK 534,6 millioner, hvor gjeld knyttet til arbeidskapitalen på NOK 297,7 millioner, utsatt skatt på NOK 74,7 millioner og selgerkreditt i forbindelse med erverv av eiendom med NOK 81,8 millioner utgjør de største postene. Trym forventer å betale en inntektsskatt på NOK 0,1 millioner med utgangspunkt i 2022.

### Kontantstrøm Trym konsern

Trym hadde en positiv kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på NOK 312,2 millioner i 2022, mot NOK 127,7 millioner i 2021. Årsaken til økningen i kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter kan i hovedsak tilskrives salget av 66,6% av aksjene i Trym Anlegg AS og 100% av aksjene i Innherredsveien 73 AS.

Netto kontantstrøm ved salget av aksjer i disse selskapene utgjorde til sammen NOK 248,2 millioner for konsernet.

Netto utbetalinger fra investeringsaktiviteter utgjør NOK 362,3 millioner, mot NOK 140,7 millioner i 2021. Det er i løpet av 2022 utbetalt NOK 353,2 millioner i forbindelse med erverv og utvikling av tomter og eiendom for utvikling. I hovedsak er det ervervet av utviklingseiendommene som inngår i Migosenteret AS og Tempeveien 19 AS som utgjør majoriteten av dette i beløpet.

Netto utbetalinger fra finansieringsaktivitet utgjør NOK 38,3 millioner, mot netto innbetalinger NOK 103,6 millioner i 2021. I hovedsak er utbetalingene i 2022 knyttet til NOK 136 millioner i tilbakebetaling mellomfinansiering ved erverv av Migosenteret AS, og i tillegg tilbakekjøp av utestående obligasjonslån med NOK 99,1 millioner. Innbetalingene i 2022 er i hovedsak knyttet til innbetaling av lån ved mellomfinansiering av Migosenteret AS som nevnt, samt selgerkreditter ved erverv av nye utviklingseiendommer. Gjeld til hovedaksjonærer er også nedbetalt med totalt NOK 9,5 millioner i løpet av året.

Totalt gir dette Trym en negativ netto kontantstrøm for 2022 med NOK 88,5 millioner. Dette medfører at konsernets beholdning av kontanter endres til NOK 52,8 millioner ved utgangen av året. Konsernet hadde pr. 31.12.2022 i tillegg en trekkfasilitet i bank som var ubenyttet med NOK 50 millioner. Denne trekkfasiliteten er i 2023 endret til NOK 25 millioner etter ledelsens beslutning. Med utgangspunkt i kontantstrømmene for 2022 står Trym godt rustet for videre utvikling av eiendoms- og entreprenørvirksomheten i 2023.

### 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 2022 utgjorde NOK 339,2 millioner mot NOK 317,7 millioner foregående år. Driftsinntektene inkluderer både inntekter fra næringseiendom og salg av boligeiendommer. Driftsinntekter næringseiendom er i hovedsak knyttet til salg av eiendommen *Innherredsveien 73* med en gevinst på NOK 39 millioner samt løpende leieinntekter fra næringseiendommene i konsernet. For eiendomsvirksomheten har leieinntektene økt fra NOK 24,7 millioner i 2021 til NOK 27,6 millioner i 2022. Driftsinntekter fra utvikling av boligeiendom er knyttet til boligprosjektet *Nye Valentinlyst*. Dette er et prosjekt som inkluderer totalt 227 leiligheter i 3 byggetrinn. I løpet av 2022 har prosjektet overlevert 50 leiligheter i byggetrinn 1. I tillegg er nå byggetrinn 2 og 3 under bygging, hvor byggetrinn 2 med 49 leiligheter overleveres våren 2023. På tidspunktet for avleggelse av årsregnskapet var det solgt 96 leiligheter samlet for byggetrinn 2 og 3, med en total salgsverdi på NOK 453,7 millioner. Driftsresultatet i segmentet endte på NOK 111,5 millioner for 2022 mot NOK 98,4 millioner i 2021.

Inntekter fra boligeiendom i 2021 og 2022 er 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.

Andel av resultat fra tilknyttede selskaper utgjorde NOK 16,5 millioner i 2022, mot NOK 10,2 millioner i 2021. Resultatene stammer i all vesentlighet fra investeringen i Blåin AS. Selskapet forvaltes av ansatte i Trym og har en betydelig prosjektportefølje. Blåin har pr. 31.12.2022 totalt 4 boligprosjekter i markedet. Disse prosjektene består av til sammen 374 leiligheter med en total salgsverdi på NOK 1.637,6 millioner. Ved årsskiftet er det solgt leiligheter med en salgsverdi på NOK 1.073,2 millioner tilsvarende en salgsgrad på 65%. Disse prosjektene er allerede kommet i byggefase.

Samlet sett leverte forretningsområdet et resultat før skatt på NOK 113,8 millioner mot NOK 100,0 millioner i 2021.

### *Entreprenør*

For 1. halvår i 2022 bestod forretningsområdet av tre selskaper, henholdsvis Trym Anlegg AS, Trym Bygg AS og Næringsbygg AS. På grunn av salget av 66,6% av aksjene i Trym Anlegg AS ble forretningsområdet fra 1. juli 2022 bestående av kun Trym Bygg AS og Næringsbygg AS. Den gjenværende investeringen i Trym Anlegg AS har fra nevnte tidspunkt blitt klassifisert som investering i tilknyttet selskap og regnskapsført etter egenkapitalmetoden.

Totale driftsinntekter for 2022 utgjorde NOK 1,413 millioner mot NOK 910,2 i 2021. Veksten er i hovedsak drevet av høy aktivitet samt gevinsten ved salget av aksjene i Trym Anlegg AS. Ved utgangen av året har forretningsområdet entreprenør en total ordresreserve på NOK 1.074 millioner.

Resultat før skatt utgjorde NOK 214,0 millioner for 2022 som gir en resultatgrad på 15,1 prosent. I beløpet inngår gevinsten ved salg av Trym Anlegg AS. For 2. halvår 2022 inngår også inntekt fra tilknyttede selskaper, representert ved Trym Anlegg AS med NOK 5,8 millioner i resultat før skatt. Tilsvarende resultat før skatt i 2021 var NOK 30,6 millioner med en resultatgrad på 3,4 prosent.

Entreprenørvirksomheten opererer for tiden i et utfordrende miljø, med raskt skiftende materialkostnader og forstyrrelser i forsyningskjeden. Vi jobber derfor tett med kunder, leverandører og underleverandører for å sikre stabilitet og lønnsomhet for prosjektene.

### **Morselskapets regnskap og disponering av årets resultat**

Morselskapet Trym AS er et eier- og administrasjonsselskap. Ved utgangen av året var 16 personer ansatt i selskapet.

Årsresultatet for 2022 ble NOK 150,5 millioner mot NOK 52,6 millioner i 2021. De vesentligste inntektene er knyttet til investeringer i datterselskaper.

Trym AS hadde totale balanseførte eiendeler på NOK 732,5 millioner ved utgangen av 2022. Av dette utgjorde finansielle anleggsmidler NOK 458,3 millioner, hvorav de største postene var lån til datterselskaper med NOK 350,2 millioner, og investeringer i datterselskaper med NOK 88,5 millioner. Sum kortsiktige fordringer utgjør NOK 221,4 millioner, hvorav fordringer på konsernselskaper utgjorde NOK 219,4 millioner. Morselskapet er avtalemotpart med bank i konsernkontoordning. Sum innestående på denne ordningen ved utgangen av året utgjorde NOK 44,8 millioner. Trekkrettigheter tilknyttet ordningen utgjorde NOK 50,0 millioner ved årsskiftet. Trekkrettigheten er etter ledelsens beslutning redusert til NOK 25,0 millioner i 2023.

Egenkapitalen per 31. desember 2022 var på totalt NOK 354,8 millioner, tilsvarende en egenkapitalandel på 48 prosent. Langsiktig gjeld består av obligasjonslån NOK 197,7 millioner og rentebærende gjeld til eiere i form av ansvarlig lånekapital med NOK 11,3 millioner. Kortsiktig gjeld utgjør NOK 168,2 millioner, hvorav skyldig konsernmellomværende knyttet til konsernkontoavtalen med selskapets bankforbindelse utgjør totalt NOK 143,9 millioner.

Styret foreslår at årets resultat på NOK 150,5 millioner overføres til annen egenkapital.

## RISIKO OG RISIKOSTYRING

Trym 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 garanti.

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. Rentenivået 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 unnlattelse 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 flere forretningsområder, og vi er mange unike mennesker som jobber innenfor ulike fagdisipliner og i ulike markeder. I 2022 har vi jobbet målrettet for at alle virksomheter og ansatte i Trym skal oppfatte, tolke og etterleve vårt felles verdigrunnlag mest mulig uniformt. I april gjennomførte vi Trym Verdisamling for første gang, hvor alle ansatte i konsernet ble engasjert i arbeidet med å operasjonalisere verdiene.

Verdiene skal fungere som en rettesnor for den langsiktige utviklingen av konsernet, og for det daglige virket for alle ansatte på våre byggeplasser og på hovedkontoret. Alt vi foretar oss skal gjøres i overenstemmelse 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

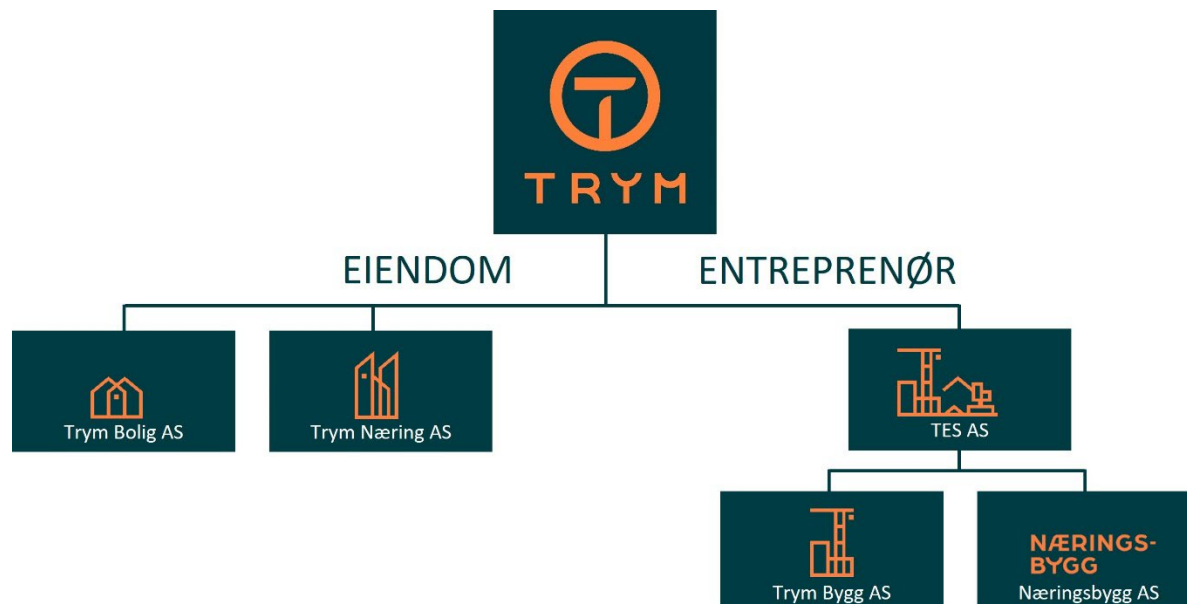
I Trym er HMS et verdivalg – vi tar aldri valg som går på akkord med sikkerheten til personell på våre byggeplasser. Vi mener at en viktig forutsetning for å operere trygt og sikkert på jobb, er at man opplever å være en del av et godt og inkluderende arbeidsmiljø. Vi skal legge til rette for at alle som jobber i eller for Trym skal trives og oppleve mestring og 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. Alt 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 en intensjon om å legge til rette for å skape markedskraft og handlefrihet i de to forretningsområdene våre, eiendom og entreprenør, og for å sette prosjektene i sentrum. Konsernspissen består av administrasjon og støttetjenester for hele konsernet. TES AS er et felles eier- og driftsselskap for entreprenørselskapene Trym Bygg AS og Næringsbygg AS.



Salget av entreprenørselskapet Trym Anlegg AS ble gjennomført i første halvår, og som en følge av dette ble Trym-konsernet redusert med 106 ansatte fra 1. juli 2022. Antall produserte årsverk i konsernet for året samlet var 197. Trym-konsernet sysselsatte ved utgangen av 2022, 175 ansatte. Trym hadde et sykefravær på 4 prosent i 2022. Sykefraværet for bygge- og anleggsbransjen i Norge var det samme året 6,6 prosent, og det relativt lave sykefraværet i Trym 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. Skadestatistikken inkluderer alt personell sysselsatt i våre prosjekter, også personell tilhørende underentreprenører og innleide kapasiteter. Trym har et ufravikelig krav om at alle arbeidsoperasjoner skal være trygge, og det er derfor ikke tilfredsstillende at vi i 2022 registrerte fire skader på våre bygge- og anleggsplasser som resulterte i arbeidsfravær. Dette resulterte i en H1-verdi på 3,72 ved utgangen av 2022.

### **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 FN's bærekraftsmål på flere områder, og skape verdi for fellesskapet. Nedenfor fremheves et utvalg av FN's 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 besluttet at alle våre boligprosjekter skal tilfredsstillende den strenge bærekraftstandarden Breeam Very Good.

#### *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 anleggsmaskiner benyttet på våre byggeplasser skal kunne gå på miljøvennlig HVO 100 biodiesel.

I 2022 ble alle virksomheter i Trym-konsernet omfattet av miljøfyrtårn-sertifiseringen. Gjennom ordningen gjøres det en årlig innrapportering som gir oss nødvendig styringsinformasjon til å jobbe målrettet og kontinuerlig med forbedring av påvirkningen på klima og miljø. Klima- og miljødata for 2022 er påvirket av at Trym Anlegg AS gikk ut av konsernet ved halvårsskiftet, og viser at Trym det siste året har redusert det samlede CO<sub>2</sub>-utslipp med 77 prosent. Samtidig registrerer vi at det registrerte energiforbruket ble økt med 37 prosent, men dette skyldes hovedsakelig at byggeplassenes strømforbruk er inkludert for å bidra til et helhetlig klimaregnskap.

### 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 2022, 175 ansatte, hvorav 153 var menn (87 prosent) og 22 var kvinner (13 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 har to ansatte som ikke jobber fulltid. Én kvinne er ansatt i redusert stilling (80 prosent), og én mannlig ansatt har en variabel stillingsandel basert på restarbeidskapasitet av hensyn til arbeidsforhold utenfor Trym. Begge ansatte som jobber redusert, har selv etterspurt disse løsningene. Trym hadde ingen midlertidige ansatte ved utgangen av 2022.

I 2022 var det ni ansatte i Trym som tok ut foreldrepermisjon, og av disse var det én kvinne og åtte menn. Alle menn i foreldrepermisjon innfridde minstekravet til uttak av permisjon for far.

Kvinnelige ansatte i Trym-konsernet hadde i 2022 en gjennomsnittlig fastlønn som utgjorde 85 prosent av menns gjennomsnittlige fastlønn. En kartlegging av totale ytelser viser at kvinner i gjennomsnitt mottok 80 prosent av ytelsene menn i gjennomsnitt mottok. Forskjellen i andel av fastlønn og andel av totale ytelser skyldes i hovedsak at Trym ikke har noen kvinnelige ansatte produksjonsarbeidere, som er den gruppen i Trym som er den største mottakeren av overtidsbetaling og tilleggsgoder.

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

Fra opprettelsen av Trym-konsernet ved inngangen til 2020 har det vært jobbet aktivt for likestilling og mot diskriminering i Trym, så også i 2022. 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 2022 representerte ved mer enn 10 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 - varsling om kritikkverdige forhold* og *IA handlingsplan*. Det er etablert kanaler for varsling 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 2022 kan følgende nevnes:

- Bredt fokus på psykososialt arbeidsmiljø og betydningen av sammensatte arbeidsmiljø.
- Egne brakkefasiliteter for kvinner som standard for alle våre prosjekter.
- Arbeidsmiljø og inkludering på agendaen i fora for verneombud og HMS-ansvarlige.
- Aktivt bruk av rekrutteringsmateriell med bilder, videoer og tekst som signaliserer likestilling.
- Fokus på mangfold og kjønnsbalanse ved rekruttering av nye medarbeidere og lærlinger.

I 2022 innførte Trym 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. Alle avdelinger og prosjekter gjennomfører månedlige gjennomganger av resultatene for sin enhet, med mål om kontinuerlig forbedring av arbeidsmiljøet. I 2022 ble det påstartet et arbeidet med å utvikle en tiltaks- og handlingsplan for inkludering og mot diskriminering, og denne planen vil ferdigstilles i samarbeid med de tillitsvalgte i løpet av 2023.

### Redegjørelse for arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold

Arbeidet med kartlegging av leverandører, underentreprenører og øvrige forretningsforbindelser med tanke på risiko for eventuelle brudd på menneskerettigheter eller anstendige arbeidsforhold er igangsatt, og vi har allerede gjennomført aksjoner som følge av avvik. Det jobbes parallelt med å dokumentere arbeidet som gjøres på områdene HMS- plan, etiske retningslinjer, lønns- og arbeidsforhold, arbeidsavtaler, varslingsrutiner ved kritikkverdige forhold, i forbindelse med rapportering i henhold til åpenhetsloven.

Konsernets redegjørelse etter åpenhetsloven blir tilgjengelig på Trym-konsernets hjemmeside [www.trym.no](http://www.trym.no) innen 30.06.2023.

## FREMTIDSUTSIKTER

Forstyrrelsene i forsyningslinjene for viktige innsatsfaktorer for entreprenørnæringen som oppstod under pandemien gjør seg fortsatt gjeldende. Krigen i Europa bidrar til å forsterke ubalansen og drive opp prisene i råvaremarkedene, og vi må være forberedt på at situasjonen med begrensninger i tilgangen på materialer og høye priser vil vedvare eller til og med forsterkes.

Verden preges av store makroøkonomiske svingninger, og norsk økonomi preges av økt inflasjon, synkende kronekurs, stigende rentenivå og generelt økende konsumpriser. Gjennom 2022 erfarte vi at den økonomiske uforutsigbarheten for norske husholdninger førte til en tiltagende nedkjøling av etterspørselen etter boliger under utvikling og bygging. Trym påvirkes som resten av bransjen av denne trenden, men på grunn av gode prosjekter med attraktive beliggenheter har vi evnet å opprettholde en tilfredsstillende salgstakt og styrket vår markedsandel.

Eiendomsbransjen rapporterer om en betydelig nedgang i igangsettelsen av nye boligprosjekter som følge av nedgangskonjunkturen som preger norsk økonomi. Vi forventer at dette vil føre til at det i inneværende år bygges færre boliger enn det det reelt sett er behov for, og at dette vil føre til en økt etterspørselsvekst når norske husholdningers rammevilkår normaliseres. Gjennom vår integrerte forretningsmodell har vi gode forutsetninger for å opprettholde produksjon gjennom den krevende perioden bransjen er inne i, og kapitalisere på en attraktiv prosjektportefølje enår konjunkturen snur.

Entreprenørselskapene i Trym har en tilfredsstillende ordresreserve. Næringsbygg AS har gjennom 2022 bevist at de har realetablert seg som en lønnsom og attraktiv entreprenør i nisjen for industri-, idrett- og logistikkbygg. Tilgangen på entreprisoppdrag innenfor denne nisjen ser så langt ut til å være mindre påvirket av konjunktursvingningen. Næringsbygg AS etablerte i 2022 avdelingskontor på Helgeland, og forventer en fortsatt god omsetningsvekst i denne regionen. Trym Bygg AS vil i kommende periode innrette sin virksomhet mot konsernets egne eiendomsprosjekter.

Trym har styrket sin finansielle stilling betydelig i løpet av 2022, gjennom godt salg av boliger, omsetning av næringsseiendom og salget av Trym Anlegg AS. Vi er godt 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 24. april 2023



Karl Johan Kopreitan  
Styrets leder



Trond Tuvstein  
Konsernsjef



# Årsregnskap Trym AS

2022

Org.nr. 920 974 414

# Trym AS

## Resultatregnskap

Morselskap			Konsern	
2022	2021	Noter	2022	2021
		<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>		
		<b>Driftsinntekter</b>		
25 483 744	22 265 426	Salgsinntekt 1,2	1 605 811 166	1 147 140 032
5 803 679	3 773 886	Leieinntekt	27 883 893	24 935 520
<b>31 287 423</b>	<b>26 039 312</b>	<b>Sum driftsinntekter</b> 1	<b>1 633 695 059</b>	<b>1 172 075 552</b>
		<b>Driftskostnader</b>		
0	0	Varekostnad 2	1 058 954 206	768 411 154
24 801 420	15 999 619	Lønnskostnad 3	190 381 415	182 501 693
748 674	756 245	Avskrivning på varige driftsmidler og immat. eiendeler 4	12 807 650	12 869 034
15 548 856	12 105 798	Annen driftskostnad 3	65 329 962	82 929 929
<b>41 098 949</b>	<b>28 861 661</b>	<b>Sum driftskostnader</b> 1	<b>1 327 473 233</b>	<b>1 046 711 809</b>
<b>(9 811 526)</b>	<b>(2 822 349)</b>	<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>306 221 826</b>	<b>125 363 742</b>
		<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>		
		<b>Finansinntekter</b>		
177 941 297	57 935 056	Inntekt på investering i datterselskap 5	0	0
0	0	Inntekt på investering i tilknyttet selskap 6	22 305 393	10 190 748
20 340 808	6 633 559	Renteinntekt fra foretak i samme konsern 7	0	0
394 665	254 137	Annen renteinntekt	824 091	585 695
391 466	0	Annen finansinntekt	400 273	48 456
<b>199 068 236</b>	<b>64 822 753</b>	<b>Sum finansinntekter</b>	<b>23 529 757</b>	<b>10 824 899</b>
		<b>Finanskostnader</b>		
5 143 031	851 011	Rentekostnad til foretak i samme konsern 7	0	0
28 723 285	10 029 024	Annen rentekostnad	27 470 708	14 897 474
0	0	Annen finanskostnad	144 870	102 561
<b>33 866 316</b>	<b>10 880 035</b>	<b>Sum finanskostnader</b>	<b>27 615 578</b>	<b>15 000 035</b>
<b>165 201 920</b>	<b>53 942 717</b>	<b>NETTO FINANSPOSTER</b>	<b>(4 085 821)</b>	<b>(4 175 136)</b>
<b>155 390 394</b>	<b>51 120 368</b>	<b>RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD</b>	<b>302 136 005</b>	<b>121 188 606</b>
4 925 686	(1 479 879)	Skattekostnad 8	13 015 798	9 157 259
<b>150 464 708</b>	<b>52 600 247</b>	<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>289 120 207</b>	<b>112 031 347</b>
		<b>OVERFØRINGER OG DISPONERINGER</b>		
150 464 708	52 600 247	Overført til annen egenkapital 9	0	0
0	0	Til minoritet 9	5 934 572	1 529 097
0	0	Til majoritet 9	283 185 635	110 502 250
<b>150 464 708</b>	<b>52 600 247</b>	<b>SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER</b>	<b>289 120 207</b>	<b>112 031 347</b>





# Trym AS

## Balanse

Morselskap		Konsern			
Pr 31.12.2022	Pr 31.12.2021		Pr 31.12.2022	Pr 31.12.2021	Noter
		<b>EIENDELER</b>			
		<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
		<b>Immaterielle eiendeler</b>			
0	0	Konsesjoner, patenter, lisenser og lignende	25 442	76 325	4
0	1 436 983	Utsatt skattefordel	0	0	8
0	0	Goodwill	12 298 892	13 181 545	4
<b>0</b>	<b>1 436 983</b>	<b>Sum immaterielle eiendeler</b>	<b>12 324 334</b>	<b>13 257 870</b>	
		<b>Varige driftsmidler</b>			
0	0	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	487 203 134	328 653 650	4,10
0	0	Maskiner og anlegg	79 128	1 707 341	4,10
1 355 599	1 634 601	Driftsløsøre og inventar	2 865 249	3 614 016	4,10
<b>1 355 599</b>	<b>1 634 601</b>	<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>490 147 511</b>	<b>333 975 007</b>	
		<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
88 539 689	72 998 436	Investeringer i datterselskap	-0	0	5,10,14
350 167 321	277 982 752	Lån til foretak i samme konsern	0	0	7
208 500	193 500	Investeringer i tilknyttet selskap	130 442 462	89 021 849	6
14 753 635	6 008 044	Lån til tilknyttet selskap	15 744 145	6 615 014	6
4 655 452	4 550 478	Andre fordringer	6 009 549	4 550 478	
<b>458 324 597</b>	<b>361 733 210</b>	<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>	<b>152 196 156</b>	<b>100 187 341</b>	
<b>459 680 196</b>	<b>364 804 794</b>	<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>	<b>654 668 000</b>	<b>447 420 218</b>	
		<b>OMLØPSMIDLER</b>			
		<b>Varer</b>			
6 617 250	6 617 250	Eiendommer under regulering	181 552 827	35 797 693	10,11
0	0	Prosjekter under bygging - usolgt	114 592 491	45 370 036	10
0	0	Usolgte ferdigstilte enheter	0	200 000	10
0	0	Varer	0	2 489 202	
<b>6 617 250</b>	<b>6 617 250</b>	<b>Sum varer</b>	<b>296 145 318</b>	<b>83 856 931</b>	
		<b>Fordringer</b>			
1 218 892	230 281	Kundefordringer	184 270 234	110 085 128	2,10
0	0	Prosjekter under bygging - solgt	217 856 180	186 273 148	2,10
219 359 886	59 407 336	Fordringer på konsernselskap	0	0	7
774 372	773 497	Andre fordringer	11 600 504	10 509 165	12
<b>221 353 150</b>	<b>60 411 114</b>	<b>Sum fordringer</b>	<b>413 726 918</b>	<b>306 867 441</b>	
<b>44 847 352</b>	<b>140 004 458</b>	<b>Bankinnskudd og kontanter</b>	<b>52 756 919</b>	<b>141 209 679</b>	13,14
<b>272 817 752</b>	<b>207 032 821</b>	<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>	<b>762 629 156</b>	<b>531 934 051</b>	
<b>732 497 948</b>	<b>571 837 616</b>	<b>SUM EIENDELER</b>	<b>1 417 297 155</b>	<b>979 354 269</b>	



# Trym AS

## Balanse

Morselskap				Konsern	
Pr 31.12.2022	Pr 31.12.2021		Noter	Pr 31.12.2022	Pr 31.12.2021
		<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
		<b>EGENKAPITAL</b>			
		<b>Innskutt egenkapital</b>			
7 537 500	7 537 500	Aksjekapital	9,15	7 537 500	7 537 500
<b>7 537 500</b>	<b>7 537 500</b>	<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>7 537 500</b>	<b>7 537 500</b>
		<b>Opptjent egenkapital</b>			
347 250 204	196 785 496	Annen egenkapital	9	591 896 065	312 581 388
<b>347 250 204</b>	<b>196 785 496</b>	<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>591 896 065</b>	<b>312 581 388</b>
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Minoritetsinteresser</b>	9	<b>12 394 672</b>	<b>8 626 237</b>
<b>354 787 704</b>	<b>204 322 996</b>	<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>611 828 236</b>	<b>328 745 125</b>
		<b>GJELD</b>			
		<b>Langsiktig gjeld</b>			
		<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
545 965	0	Utsatt skatt	8	74 721 674	31 823 590
<b>545 965</b>	<b>0</b>	<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>74 721 674</b>	<b>31 823 590</b>
		<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
197 700 000	292 200 000	Obligasjonslån	10,16	197 700 000	292 200 000
0	4 482 857	Gjeld til kredittinstitusjoner	10,16	15 100 000	18 682 857
11 286 656	20 286 059	Ansvarlig lånekapital	17	11 286 656	20 286 059
0	0	Øvrig langsiktig gjeld	10,17	162 230 871	35 225 800
<b>208 986 656</b>	<b>316 968 916</b>	<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>386 317 527</b>	<b>366 394 716</b>
<b>209 532 621</b>	<b>316 968 916</b>	<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>461 039 201</b>	<b>398 218 306</b>
		<b>Kortsiktig gjeld</b>			
0	158 000	Gjeld til kredittinstitusjoner	10,16	51 221 279	41 871 336
789 347	1 493 620	Leverandørgjeld		123 459 150	94 604 027
0	0	Betalbar skatt	8	103 082	96 894
2 573 831	1 335 264	Skyldig offentlige avgifter	3,18	25 542 991	22 383 872
0	0	Utbytte		400 000	0
14 056 786	0	Kortsiktig gjeld til konsernselskap	7	0	0
143 894 522	42 910 959	Gjeld i konsernkonto	14	0	0
6 863 137	4 647 861	Annen kortsiktig gjeld	2,18	143 703 216	93 434 708
<b>168 177 623</b>	<b>50 545 704</b>	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>344 429 718</b>	<b>252 390 837</b>
<b>377 710 244</b>	<b>367 514 620</b>	<b>SUM GJELD</b>		<b>805 468 919</b>	<b>650 609 143</b>
<b>732 497 948</b>	<b>571 837 616</b>	<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 417 297 155</b>	<b>979 354 269</b>

Trondheim, 24. april 2023



Karl Johan Kopreitan  
Styrets leder



Trond Tuvstein  
Konsernsjef



## Kontantstrømoppstilling

Morselskap			Konsern	
2022	2021		2022	2021
		<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter:</b>		
155 390 394	51 120 368	resultat før skattekostnad	302 136 005	121 188 606
0	0	periodens betalte skatt	(96 894)	(4 134 517)
(177 940 388)	(49 500 000)	resultatført inntekt fra datterselskaper	0	0
0	0	resultatandel tilknyttede selskaper	(22 305 393)	(10 190 748)
0	0	netto innbetalinger salg av eiendeler	249 425 765	113 792 990
49 500 000	0	innbetalinger av utbytte fra datterselskaper	0	0
(909)	(8 435 056)	tap/(gevinst) ved salg av anleggsmidler (DS, TS og anleggsmidler)	(221 709 697)	(48 772 228)
748 674	756 245	ordinære avskrivninger	12 807 650	12 869 034
0	0	endring i netto utviklings- og byggingkostnader	(9 099 687)	(111 875 237)
5 860 625	(8 402 255)	endring i kundefordringer	(121 225 753)	39 429 972
(704 273)	939 910	endring i leverandørgjeld	80 145 575	15 449 064
1 765 338	(3 165 642)	poster klassifisert som investerings- eller finansieringsaktiviteter	5 955 205	2 800 970
3 452 966	3 342 408	endring i andre tidsavgrensingsposter	36 127 266	(2 878 664)
<b>38 072 427</b>	<b>(13 344 022)</b>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>312 160 042</b>	<b>127 679 242</b>
		<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
(469 670)	(1 309 749)	utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	(1 546 472)	(3 002 003)
0	0	utbetalinger ved kjøp av tomter og eiendom for utvikling	(353 204 555)	(138 075 876)
0	0	utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	(2 082 290)	0
3 000	19 998	innbetalinger ved avgang av aksjer og andeler i andre foretak	0	0
(5 500 000)	0	utbetalinger ved kjøp av aksjer i og andeler i andre foretak	0	0
375 000	399 014	innbetalinger ved salg av andre investeringer	0	399 014
225 113 373	102 906 462	Innbetaling ved utlån til datterselskaper	0	0
(335 302 863)	(275 340 000)	utbetaling ved utlån til datterselskaper	0	0
(5 116 150)	0	utbetaling ved utlån til tilknyttede selskaper	(5 466 150)	0
<b>(120 897 310)</b>	<b>(173 324 275)</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>(362 299 467)</b>	<b>(140 678 865)</b>
		<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
0	291 000 000	innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	81 140 212	415 960 000
0	0	innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	136 000 000	0
(103 815 786)	(163 554)	utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	(103 815 786)	(302 340 771)
(9 500 000)	(10 000 000)	utbetalinger ved nedbetaling av annen langsiktig gjeld	(9 500 000)	(10 000 000)
0	0	utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	(136 512 758)	0
0	0	utbetaling til minoritet	(5 500 000)	0
0	0	innbetaling fra minoritet	375 000	19 998
0	0	utbetalinger av utbytte	(500 000)	0
100 983 563	(7 347 347)	inn/utbetaling i konsernkontoordning	0	0
0	5 630 898	innbetalinger av konsernbidrag	0	0
0	(1 999 964)	utbetalinger av konsernbidrag	0	0
<b>(12 332 223)</b>	<b>277 120 033</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>(38 313 332)</b>	<b>103 639 227</b>
(95 157 106)	90 451 736	Netto endring i kontanter og bankinnskudd	(88 452 757)	90 639 604
140 004 458	49 552 721	Beholdning av kontanter og bankinnskudd ved periodens begynnelse	141 209 679	50 570 073
<b>44 847 352</b>	<b>140 004 458</b>	<b>Beholdning av kontanter og bankinnskudd ved periodens slutt</b>	<b>52 756 919</b>	<b>141 209 679</b>



# Trym AS

## Noter 2022

### 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 Bolig AS, Trym Næring AS og Reppe Utbygging AS.

### Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de blir levert. Salgsgevinster ved utgang datterselskaper inngår for konsernet i regnskapslinjen Salgsinntekt.

### 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. 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.

### Inntekter fra prosjekter

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

# Trym AS

## Noter 2022

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.

### **Segmentinformasjon**

Konsernet opererer innenfor to segmenter, henholdsvis Eiendom og Entreprenør. Eiendom består av virksomheten med utvikling av næringseiendommer 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 næringseiendommer.

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 morsskapet 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 ferdigstilling av fellesprosjekter med Eiendom vil tap presenteres netto mot overskuddet i segment Eiendom.

# Trym AS

## Noter 2022

### **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 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 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 2022

### Note 1 - Segmentinformasjon

#### Konsern

2022	Eiendom	Entreprenør	Elim.	Sum
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>				
Driftsinntekter	339 185 754	1 412 970 012	-118 460 707	1 633 695 059
Driftskostnader	227 731 121	1 205 300 362	-105 558 250	1 327 473 233
<b>Driftsresultat</b>	<b>111 454 633</b>	<b>207 669 650</b>	<b>-12 902 457</b>	<b>306 221 826</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>	<b>113 768 371</b>	<b>214 020 786</b>	<b>-25 653 152</b>	<b>302 136 005</b>
Resultatmargin	33,5 %	15,1 %		18,5 %
2021	Eiendom	Entreprenør	Elim.	Konsern
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>				
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
<b>Driftsresultat</b>	<b>98 377 456</b>	<b>32 400 161</b>	<b>-5 413 875</b>	<b>125 363 742</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>	<b>100 035 268</b>	<b>30 571 592</b>	<b>-9 418 254</b>	<b>121 188 606</b>
Resultatmargin	31,5 %	3,4 %		10,3 %

Selskapet og konsernet har sin hovedvirksomhet i Midt-Norge og har således kun ett geografisk segment. I driftsinntekter for segmentet Entreprenør for 2022 inngår også gevinsten ved salg av 66,6% av aksjene i Trym Anlegg AS med NOK 182,9 millioner.

### Note 2 Anleggskontrakter og Prosjekter under bygging - solgte

#### Konsern

	2022	2021
Inntektsført på igangværende anleggskontrakter og prosjekter under bygging - solgte	1 002 147 242	785 900 636
Kostnader knyttet til opptjent inntekt/tapsavsetning	892 149 197	680 875 767
<b>Netto resultatført pågående kontrakter</b>	<b>109 998 045</b>	<b>105 024 869</b>
Estimert gjenværende produksjon på tapskontrakter	5 300 000	5 013 567
Opptjent ikke fakturert inntekt pågående kontrakter	229 813 950	191 002 026
Innestående kunder	58 448 575	47 423 629

### Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte m.m.

Morselskap	2022	2021
Lønninger	18 351 205	12 721 362
Arbeidsgiveravgift	2 941 719	1 903 937
Pensjonkostnader	920 780	658 994
Andre ytelser	2 587 716	715 326
<b>Sum</b>	<b>24 801 420</b>	<b>15 999 619</b>
Antall årsverk	14	8
Antall ansatte ved regnskapsårets utgang	16	11

# Trym AS

## Noter 2022

<b>Konsern</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Lønninger	150 729 658	151 564 266
Arbeidsgiveravgift	23 351 874	22 294 515
Pensjonkostnader	9 145 065	7 341 831
Andre ytelser	7 154 818	1 301 082
<b>Sum</b>	<b>190 381 415</b>	<b>182 501 693</b>

Antall årsverk	197	177
Antall ansatte ved regnskapsårets utgang	175	211

Reduksjon i antall ansatte skyldes utgang datterselskap Trym Anlegg AS i løpet av 2022. Trym Anlegg AS utgjorde til sammen 70 årsverk og 80 ansatte i 2021.

### 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.

<b>Lønn og godtgjørelser</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Honorar til styret i mor- og datterselskaper	75 000	75 000

### Lån til aksjonærer mv.

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

<b>Ytelser til ledende personer</b>	Lønn	Pensjoner	Annen godtgjørelse
Konsernsjef	3 579 727	99 103	5 472

Konsernsjef har en avtale om bonusordning med utgangspunkt i oppnådde resultater for konsernet. I 2022 er det utbetalt bonus til konsernsjef med kr 1 225 873. Beløpet inngår i posten lønn ovenfor.

### Skattetrekksgaranti

Det er etablert en egen garanti til sikkerhet for ansattes skattetrekksmidler tilsvarende kr 2 000 000 i morselskapet. Tilsvarende beløp for konsernet er samlet kr 10 450 000 i garantier til sikkerhet for ansattes skattetrekksmidler.

<b>Honorar til revisor - morselskap</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Lovpålagt revisjon	66 000	60 000
Andre attestasjonstjenester	0	0
Skatterådgivning	0	8 900
Andre tjenester utenfor revisjonen	0	41 400
<b>Sum</b>	<b>66 000</b>	<b>110 300</b>

<b>Honorar til revisor - datterselskaper</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Lovpålagt revisjon	551 418	431 938
Andre attestasjonstjenester	0	28 324
Skatterådgivning	0	11 350
Andre tjenester utenfor revisjonen	135 487	0
<b>Sum</b>	<b>686 905</b>	<b>471 612</b>

<b>Samlet honorar til revisor</b>	<b>752 905</b>	<b>581 912</b>
-----------------------------------	----------------	----------------

Honorarer til revisor er opplyst ekskl. mva.



# Trym AS

## Noter 2022

### Note 4 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

Morselskap		Driftsløsøre og inventar		
Anskaffelseskost 01.01.				3 080 301
Tilgang				469 670
Avgang				0
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>				<b>3 549 971</b>
Akkumulerte av- og nedskr. 01.01.				1 445 701
Årets avskrivninger				748 673
Avgang avskrivninger				0
<b>Akkumulerte av- og nedskr. 31.12.</b>				<b>2 194 374</b>
<b>Bokført verdi pr. 31.12.</b>				<b>1 355 599</b>
Økonomisk levetid				3-5 år
Avskrivningsplan				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
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>152 650</b>	<b>1 277 949</b>	<b>15 054 166</b>	<b>16 484 765</b>
Akkumulerte av- og nedskr. 01.01.	76 325	638 979	2 511 282	3 226 586
Årets avskrivninger	50 883	255 898	627 064	933 845
Avgang avskrivninger	0	0	0	0
<b>Akkumulerte av- og nedskr. 31.12.</b>	<b>127 208</b>	<b>894 877</b>	<b>3 138 346</b>	<b>4 160 431</b>
<b>Bokført verdi pr. 31.12.</b>	<b>25 442</b>	<b>383 072</b>	<b>11 915 820</b>	<b>12 324 334</b>
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.	359 566 061	4 533 354	7 223 512	371 322 927
Tilgang	229 042 385	1 085 802	474 289	230 602 476
Avgang	65 443 120	5 470 659	65 000	70 978 779
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>523 165 326</b>	<b>148 497</b>	<b>7 632 801</b>	<b>530 946 624</b>
Akkumulerte av- og nedskr. 01.01.	30 912 411	2 826 013	3 609 496	37 347 920
Avgang avskrivninger	5 184 830	3 199 468	38 314	8 422 612
Årets avskrivninger	10 234 611	442 824	1 196 370	11 873 805
Årets nedskrivninger	0	0	0	0
<b>Akkumulerte av- og nedskr. 31.12.</b>	<b>35 962 192</b>	<b>69 369</b>	<b>4 767 552</b>	<b>40 799 113</b>
<b>Bokført verdi pr. 31.12.</b>	<b>487 203 134</b>	<b>79 128</b>	<b>2 865 249</b>	<b>490 147 511</b>
Økonomisk levetid	10-100 år	1-5 år	3-10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	

I årets tilgang av driftsmidler under "Tomter og bygninger" inngår også arbeidet med oppføring av klatresenter i datterselskapet Gildheimsvegen 2 AS. Tilgang tilknyttet klatresenteret inngår med kr 55 171 030 for 2022.

# Trym AS

## Noter 2022

I årets tilgang av driftsmidler inngår også ervervet av samtlige aksjer i Tempeveien 19 AS og Vuluvegen 256 AS. Merverdier på oppkjøpstidspunktene er i forhold til balanseførte verdier tilordnet tomter. Se nærmere omtale i note 5 vedrørende datterselskap om oppkjøpene.

Årets avgang skyldes i hovedsak salg av samtlige aksjer i Innherredsveien 73 AS og salg av 66,6% av aksjene i Trym Anlegg AS. Begge transaksjonene innebærer fraregning av driftsmidler ved utgang datterselskap. Se nærmere omtale i note 5 om datterselskap.

### Ikke balanseførte vesentlige leieavtaler - årlig leie

	Varighet	Morselskap	Konsern
Årlig leie av ikke balanseførte leieavtaler		9 472 000	10 453 000
Herav leie knyttet til:			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5 år	5 832 000	6 415 000
Maskiner og anlegg	1-5 år	0	398 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1-3 år	3 640 000	3 640 000
Sum		<u>9 472 000</u>	<u>10 453 000</u>

### Note 5 - Datterselskap

#### Morselskap

Selskapsnavn	Forretnings- kontor	Andel 31.12.2022	Andel 31.12.2021
Trym Næring AS	Trondheim	99 %	99 %
Trym Bolig AS	Trondheim	98 %	98 %
TES AS	Trondheim	100 %	97 %
Næringsbygg AS	Trondheim	0 %	7,5 %
Reppe Utbygging AS	Trondheim	100 %	100 %
Reppe Bolig AS	Trondheim	50 %	60 %

Trym AS har i løpet av 2022 ervervet samtlige aksjer i TES AS som nå er et heleid datterselskap. I løpet av året har 10% av aksjene i Reppe Bolig AS blitt solgt slik at selskapet ved utgangen av 2022 er å anse som et tilknyttet selskap. Trym AS har i 2022 også solgt sin gjenstående andel på 7,5% av aksjene i Næringsbygg AS. Gjenværende eierandel i Næringsbygg AS eies av konsernet med 75% gjennom datterselskapet TES AS.

#### 1 Datterselskap av Trym Næring AS

Selskapsnavn	Forretnings- kontor	Andel 31.12.2022	Andel 31.12.2021
Innherredsveien 73 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	0 %	100 %
Gildheimsvegen 2 AS	Trondheim	100 %	100 %
Bratsbergvegen 2 AS	Trondheim	100 %	100 %
TNU 1 AS	Trondheim	100 %	100 %
TNU 2 AS	Trondheim	100 %	0 %
Dybdahls Veg Eiendom AS	Trondheim	0 %	100 %
Tempeveien 19 AS	Trondheim	100 %	0 %
Gregus Gate AS	Trondheim	100 %	0 %
Vuluvegen 256 AS	Trondheim	100 %	0 %

Innherredsveien 73 AS er i løpet av 2022 solgt. Virksomheten i IOC Eiendom AS er avviklet og selskapet er slettet i 2022. Dybdahls Veg Eiendom AS er i løpet av året fusjonert med morselskapet Trym Næring AS. TNU 2 AS og Gregus Gate AS er etablert i 2022 gjennom nystiftelse.

# Trym AS

## Noter 2022

Tempeveien 19 AS og Vuluvegen 256 AS er ervervet i 2022 gjennom oppkjøp. Se nærmere om dette nedenfor.

### 2 Datterselskap av Trym Bolig AS

Selskapsnavn	Forretnings- kontor	Andel 31.12.2022	Andel 31.12.2021
Nye Valentinlyst AS	Trondheim	100 %	100 %
Migosenteret AS	Trondheim	100 %	0 %

Trym Bolig AS har i løpet av 2022 ervervet samtlige aksjer i Migosenteret AS via et oppkjøp. Se nærmere beskrivelse av oppkjøpet nedenfor.

### 3 Datterselskap av TES AS

Selskapsnavn	Forretnings- kontor	Andel 31.12.2022	Andel 31.12.2021
Trym Bygg AS	Trondheim	100 %	100 %
Trym Anlegg AS	Trondheim	33,4 %	100 %
Næringsbygg AS	Trondheim	75 %	75 %

TES AS har i løpet av året solgt 66,6% av aksjene i Trym Anlegg AS. Se nærmere om utgang datterselskap nedenfor. Trym Anlegg AS blir etter nedsalget regnskapsmessig behandlet som en investering i tilknyttet selskap etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet.

### 4 Datterselskap av Brøsetvegen 186 AS

Selskapsnavn	Forretnings- kontor	Andel 31.12.2022	Andel 31.12.2021
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:	2022	2021
Gevinst ved salg av aksjer i datterselskaper	909	8 435 056
Konsernbidrag og utbytter fra datterselskaper	177 940 388	49 500 000
Sum	177 941 297	57 935 056

### 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 Trym AS er Dybdahls veg 1, 7051 Trondheim.

### Erverv av datterselskaper

Datterselskap	Oppkjøps- tidspunkt	Samlet vederlag for aksjer	Virkelig verdi av eiendom	Merverdi allokert til tomt	Merverdi allokert til varelager
Tempeveien 19 AS	01.04.2022	125 803 924	150 000 000	140 056 721	-
Vuluvegen 256 AS	01.02.2022	8 893 533	13 286 434	4 227 232	-
Migosenteret AS	01.06.2022	116 888 885	156 000 000	-	130 913 226

Vederlaget ved oppkjøpene er i kontante midler. Utsatt skatt ved oppkjøpene er innregnet til virkelig verdi. Selger av Tempeveien 19 AS har innvilget selgerkreditt på deler av kjøpesummen for aksjene, jfr. note 17.

# Trym AS

## Noter 2022

Selskapene som er ervervet har virksomhet innenfor samme bransje som Trym-konsernets øvrige datterselskaper. Eiendommene som inngår i oppkjøpene vil være gjenstand for videre utvikling av Trym konsernet de neste årene.

### Salg av datterselskaper

Følgende datterselskaper er helt eller delvis realisert av konsernet i 2022:

- Trym Anlegg AS, nedsalg fra 100% eierskap til 33,4% eierskap
- Reppe Bolig AS, nedsalg fra 60% eierskap til 50% eierskap
- Innherredsveien 73 AS, salg av samtlige aksjer i det tidligere heleide datterselskapet
- IOC Eiendom AS, avvikling og likvidasjon av det tidligere heleide datterselskapet

Gevinster ved realisasjon av aksjer i datterselskaper er i konsernregnskapet klassifisert som ordinær driftsinntekt og inngår med totalt kr 221 721 790.

Trym Anlegg AS og Reppe Bolig AS blir etter nedsalget regnskapsmessig behandlet som en investering i tilknyttet selskap etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet. Se note 6.

### 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 %
Reppe Bolig AS	Trondheim	50 %

	Reppe Bolig AS	Leangen Utvikling AS	Kapellanen Invest AS	Sum
Anskaffelseskost	15 000	9 000	184 500	208 500
Bokført egenkapital ved anskaffelse	1 192	9 000	184 500	194 692
Merverdier og Goodwill (GW)	0	0	0	0
Avskr på merverdier og GW i perioden	0	0	0	0
Merverdier og GW pr. 31.12.	0	0	0	0
Verdi 1.1.	0	9 000	140 175	149 175
Tilgang/avgang i perioden	1 192	0	0	1 192
Resultatandel	-1 192	0	-10 126	-11 318
Estimatavvik	0	0	0	0
Avskrivning på merverdier	0	0	0	0
Utbytt/netto konsernbidrag	0	0	0	0
Egenkapitaljustering direkte mot EK	0	0	0	0
Innbetalt/tilbakebetalt EK i perioden	0	0	0	0
Verdi 31.12.	0	9 000	130 049	139 049

# Trym AS

## Noter 2022

### 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

### 3 TS under Trym Bolig AS

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

	Brøset Utvikling		Sum
	Blåin AS	AS	
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.	80 520 471	8 352 202	88 872 673
Tilgang/avgang i perioden	0	0	0
Resultatandel	16 285 500	222 009	16 507 509
Internfortjeneste	4 838 605	0	4 838 605
Avskrivning på merverdier	0	0	0
Utbytte/netto konsernbidrag	0	0	0
Egenkapitaljustering direkte mot EK	0	0	0
Innbetalt/tilbakebetalt EK i perioden	0	0	0
Verdi 31.12.	101 644 576	8 574 211	110 218 787

# Trym AS

## Noter 2022

### 4 TS under TES AS

Selskapsnavn	Forretnings- kontor	Eier- stemmeandel
Trym Anlegg AS	Trondheim	33,4 %

	Trym Anlegg AS	Sum
Anskaffelseskost	14 275 423	14 275 423
Bokført egenkapital ved anskaffelse	14 275 423	14 275 423
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	14 275 423	14 275 423
Resultatandel	5 809 202	5 809 202
Internfortjeneste	0	0
Avskrivning på merverdier	0	0
Utbytte/netto konsernbidrag	0	0
Egenkapitaljustering direkte mot EK	0	0
Innbetalt/tilbakebetalt EK i perioden	0	0
Verdi 31.12.	20 084 625	20 084 625

### Lån til tilknyttet selskap består av følgende:

	Morselskap	Konsern
Lån til Leangen Utvikling AS	11 108 635	11 108 635
Lån til Louiselyst Gård AS	0	990 510
Lån til Kapellanen Invest AS	45 000	45 000
Lån til Reppe Bolig AS	3 600 000	3 600 000
Sum	14 753 635	15 744 145

### Note 7 - Nærstående parter

#### Morselskap

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

#### Lån til foretak i samme konsern

	2022	2021
Datterselskaper	350 167 321	277 982 752
Sum	350 167 321	277 982 752

#### Kortsiktige fordringer på konsernselskap

	2022	2021
Datterselskaper	219 359 886	59 407 336
Sum	219 359 885	59 407 335

Kortsiktige fordringer på konsernselskap består blant annet av mottatt utbytte og konsernbidrag fra datterselskaper. Se note 5 om inntekt på investeringer i datterselskaper.

#### Kortsiktig gjeld til konsernselskap

	2022	2021
Datterselskaper	14 056 786	0
Sum	14 056 786	0

# Trym AS

## Noter 2022

### Note 8 - Skatt

#### Morselskap

<b>Årets skattekostnad består av:</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Betalbar skatt	0	0
Endring utsatt skatt	1 982 948	-1 479 879
Effekt av skatt på avgitt konsernbidrag	2 942 738	0
<b>Netto skattekostnad</b>	<b>4 925 686</b>	<b>-1 479 879</b>

Årets betalbare skatt fremkommer som følger:	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultat før skatt	155 390 394	51 120 368
Midlertidige forskjeller	5 265 896	-7 552 573
Permanente forskjeller	-177 941 297	-57 847 094
Mottatt konsernbidrag	44 940 388	0
Ytet konsernbidrag	-13 376 082	0
Anvendt skattemessig fremførbart underskudd	-14 279 299	0
<b>Grunnlag betalbar skatt</b>	<b>0</b>	<b>-14 279 299</b>

#### Avstemming fra nominell til faktisk skattesats:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Årsresultat før skatt	155 390 394	51 120 368
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats (22%)	34 185 887	11 246 481
Skatteeffekten av følgende poster:		
Andre ikke fradragsberettigede kostnader	0	19 352
Andre ikke skattepliktige inntekter	-29 260 201	-12 745 712
<b>Skattekostnad</b>	<b>4 925 686</b>	<b>-1 479 879</b>
<b>Effektiv skattesats</b>	<b>3 %</b>	<b>-3 %</b>

#### Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til framføring:

	2022		2021	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Driftsmidler	70 035	-	11 537	-
Langsiktig gjeld	-	616 000	-	1 716 000
Underskudd til framføring	0	0	3 141 446	0
<b>Sum</b>	<b>70 035</b>	<b>616 000</b>	<b>3 152 983</b>	<b>1 716 000</b>
<b>Ikke balanseført utsatt skattefordel</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	
<b>Netto utsatt skatt/skatteforpliktelse i balansen</b>		<b>545 965</b>	<b>1 436 983</b>	

#### Konsern

<b>Årets skattekostnad består av:</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Betalbar skatt	103 082	103 494
Endring utsatt skatt	12 912 716	9 053 765
<b>Netto skattekostnad</b>	<b>13 015 798</b>	<b>9 157 259</b>

Årets betalbare skatt fremkommer som følger:	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultat før skatt	302 136 005	121 188 606
Midlertidige forskjeller	-43 981 472	-34 897 924
Permanente forskjeller	-232 638 912	-85 850 256
Anvendelse fremførbart underskudd	-25 047 068	0
<b>Grunnlag betalbar skatt</b>	<b>468 553</b>	<b>440 426</b>

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

# Trym AS

## Noter 2022

Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til framføring:

	2022		2021	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Driftsmidler	0	40 057 146	0	20 454 155
Tilvirkningskontrakter	0	10 424 272	0	14 210 295
Varer	0	33 626 204	0	11 145 365
Fordringer	8 749	0	15 238	0
Gevinst og tapskonto	0	77 017	0	0
Avsetning for forpliktelse	196 702	0	0	589 328
Kortsiktig gjeld	186 354	0	0	0
Underskudd til fremføring	9 071 160	0	14 560 315	0
<b>Sum</b>	<b>9 462 965</b>	<b>84 184 639</b>	<b>14 575 553</b>	<b>46 399 143</b>
<b>Ikke balanseført utsatt skattefordel</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	
<b>Netto utsatt fordel/forpl. i balansen</b>		<b>74 721 674</b>		<b>31 823 590</b>

### Note 9 - Egenkapital

#### Morselskap

	Aksjekapital	Annen	Sum
		egenkapital	egenkapital
Egenkapital pr. 1.1.	7 537 500	196 785 496	204 322 996
Årets resultat		150 464 708	150 464 708
<b>Sum</b>	<b>7 537 500</b>	<b>347 250 204</b>	<b>354 787 704</b>

#### Konsern

	Aksjekapital	Annen	Minoritets-	Sum
		egenkapital	interesser	egenkapital
Egenkapital pr. 1.1.	7 537 500	312 581 388	8 626 237	328 745 125
Årets resultat		283 185 635	5 934 572	289 120 207
Andre endringer:				
Stiftelsesomkostninger datterselskaper		-11 140		-11 140
Egenkapitaltransaksjoner/utbytte		-900 000		-900 000
Andre endringer		-2 959 818	-2 166 137	-5 125 956
<b>Sum</b>	<b>7 537 500</b>	<b>591 896 065</b>	<b>12 394 672</b>	<b>611 828 236</b>

### Note 10 - Pantstillelser

#### Morselskap

Pantesikret gjeld	Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet	
Obligasjonslån	200 500 000	Aksjer i datterselskap 70 985 387
<b>Sum</b>	<b>200 500 000</b>	<b>Sum 70 985 387</b>



# Trym AS

## Noter 2022

### Konsern

<b>Pantesikret gjeld</b>		<b>Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet</b>	
		<b>Eiendeler stilt som sikkerhet for obligasjonslån</b>	
Obligasjonslån	200 500 000	Aksjer i datterselskap	78 485 387
		<b>Eiendeler stilt som sikkerhet for selgerkreditt</b>	
Selgerkreditt	69 140 212	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	149 632 825
		<b>Eiendeler stilt som sikkerhet for kredittinstitusjoner</b>	
Langsiktig gjeld kredittinstitusjoner	15 100 000	Prosjekter under bygging usolgt	115 567 488
Kortsiktig gjeld kredittinstitusjoner	51 221 279	Prosjekter under bygging - solgt	217 856 180
		Kundefordringer	769 669
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	66 321 279	Sum	334 193 337
<b>Sum</b>	<b>335 961 491</b>	<b>Sum</b>	<b>562 311 549</b>

Selgerkreditt er gjeld overfor Brødrene Nielsen Eiendom AS som ledd i kjøp av aksjene i Tempeveien 19 AS. Selger har 2. prioritets pant i den tilhørende eiendommen.

Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner er knyttet til tomtekreditt Nye Valentinlyst AS. Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner er byggelån for byggetrinn 2 Nye Valentinlyst AS.

Trym AS har etablert en konsernkontoordning med en trekkramme på kr 50 millioner. Det er ikke trukket på denne rammen pr. 31.12.2022. Trym AS har stilt følgende sikkerhet overfor banken for etablering av konsernkontoordningen:

- pant i aksjer i Reppe Utbygging AS og Nye Valentinlyst AS
- avtale om factoring
- panterett i enkle pengekrav mot datterselskaper
- panterett i varelager i datterselskaper
- panterett i motorvogn/anleggsmaskiner, flåtepant i datterselskaper

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

### Note 11 - Varelager

#### Morselskap

<b>Eiendommer under regulering</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Balanseført verdi pr 01.01.	6 617 250	6 617 250
Tilgang erverv nye eiendommer	-	-
Balanseført verdi pr 31.12.	6 617 250	6 617 250

#### Konsern

<b>Eiendommer under regulering</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Balanseført verdi pr 01.01.	35 797 693	73 387 699
Tilgang erverv nye eiendommer	156 000 000	-
Tilgang regulering og utviklingskostnader	107 777 831	149 644 619
Avgang eiendommer satt i bygging	-118 022 697	-187 234 625
<b>Balanseført verdi pr 31.12.</b>	<b>181 552 827</b>	<b>35 797 693</b>

# Trym AS

## Noter 2022

<b>Prosjekter under bygging - usolgt</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Balansført verdi pr 01.01.	45 370 036	-
Tilgang eiendommer satt i bygging	135 375 070	45 370 036
Avgang eiendommer - solgt	-66 152 615	-
<b>Balansført verdi pr 31.12.</b>	<b>114 592 491</b>	<b>45 370 036</b>

<b>Usolgte ferdigstilte enheter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Balansført verdi pr 01.01.	200 000	6 176 273
Regnskapsmessig nedskrivning	-	-268 289
Avgang eiendommer - solgt	-200 000	-5 707 984
<b>Balansført verdi pr 31.12.</b>	<b>-</b>	<b>200 000</b>

<b>Varer</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Balansført verdi pr 01.01.	2 489 202	88 250
Tilgang regulering og utviklingskostnader	-2 489 202	2 400 952
Avgang eiendommer - solgt	-	-
<b>Balansført verdi pr 31.12.</b>	<b>-</b>	<b>2 489 202</b>

### Note 12 Andre kortsiktige fordringer

#### Morselskap og konsern

Andre kortsiktige fordringer er fordringer med forfall innenfor 1 år, samt periodisering av forskuddsbetalte kostnader og påløpte leieinntekter som ikke er fakturert ved årsskiftet.

### Note 13 - Bunde bankinnskudd

#### Morselskap og konsern

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 hadde pr. 31.12.2022 en bevilgning på kr 50 000 000. Tilgjengelig likviditet innenfor denne rammen var pr. 31.12.2022 dermed kr 102 756 919. Bevilgningen er etter konsernets ønske redusert i 1. kvartal 2023 fra kr 50 000 000 til kr 25 000 000.

#### Pantesikret konsernkonto

Innskudd i konsernkonto	<b>44 753 399</b>
-------------------------	-------------------

# Trym AS

## Noter 2022

<b>Spesifikasjon av mellomværende i konsernkonto</b>	<b>Fordring</b>	<b>Gjeld</b>
TES AS		132 787 982
Bratsbergvegen 2 AS	3 832 224	
Vuluvegen 256 AS	5 218 637	
Trym Bygg AS		20 831 864
Trym Bolig AS	39 264 209	
Reppe Utbygging AS	4 003 556	
Nye Valentinlyst AS	14 446 447	
Næringsbygg AS		37 666 427
Prinsensgate 32 AS	670 071	
Gildheimsvegen 2 AS	631 242	
Tyholttårnet AS		1 385 060
Ranheim Eiendomsutvikling AS		1 171 656
Moholt Næringsbygg AS		36 559 168
Trym Næring AS		24 223 697
Brøsetvegen 186 AS	31 478 717	
TNU 1 AS	9 000 807	
Tempeveien 19 AS	2 185 423	
<b>Sum</b>	<b>110 731 333</b>	<b>254 625 855</b>
<b>Netto mellomværende i konsernkonto</b>		<b>143 894 522</b>
Trym AS		99 141 123
<b>Innskudd i konsernkonto</b>		<b>44 753 399</b>

### Note 15 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

#### Morselskap

Aksjekapitalen i selskapet pr. 31.12.2022 består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	75 375,00	7 537 500
<b>Sum</b>	<b>100</b>		<b>7 537 500</b>

I følge vedtektene gir alle aksjene lik rett.

#### Eierstruktur

De største aksjonærene i selskapet pr 31.12.2022 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 %
<b>Sum eiere med minst 1 % eierandel</b>	<b>100</b>		<b>100</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>
Sum øvrige eiere	0		0	0 %	0 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>100</b>		<b>100</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

Styrets leder Karl Johan Kopreitan og konsernsjef Trond Tuvstein er indirekte aksjeeiere i Trym AS.

# Trym AS

## Noter 2022

### Note 16 - Avdragsstruktur og rentebærende gjeld

<b>Morselskap</b>				
<b>Forfall</b>	Obligasjons- lån	Tomtelån	Øvrige lån	Sum langsiktige lån
2023				-
2024	200 500 000			200 500 000
2025				-
2026				-
2027 og etter				-
<b>Sum</b>	<b>200 500 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>200 500 000</b>

Fradrag for:				
Periodisering tilretteleggingshonorar obligasjon	2 800 000			2 800 000
1. års avdrag som kortsiktig gjeld				-
<b>Sum langsiktig finansiering</b>	<b>197 700 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>197 700 000</b>

<b>Konsern</b>				
<b>Forfall</b>	Obligasjons- lån	Tomtelån	Øvrige lån	Sum langsiktige lån
2023		15 100 000		15 100 000
2024	200 500 000			200 500 000
2025				-
2026				-
2027 og etter				-
<b>Sum</b>	<b>200 500 000</b>	<b>15 100 000</b>	<b>-</b>	<b>215 600 000</b>

Herav:				
Periodisering tilretteleggingshonorar obligasjon	2 800 000			2 800 000
1. års avdrag som kortsiktig gjeld				-
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>197 700 000</b>	<b>15 100 000</b>	<b>-</b>	<b>212 800 000</b>

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. Rentebetingelsene 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 31.12.2022
1. Justert egenkapitalandel større enn 30%	>30%	62 %
2. LTM rentedekningsgrad større enn 2, og	>2	12,80
3. Likviditet konsern større enn 25 millioner kroner	>25 000 000	102 756 919

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

<b>Ansvarlig lånekapital</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Gjeld til eiere	11 286 656	20 286 059
<b>Sum</b>	<b>11 286 656</b>	<b>20 286 059</b>

# Trym AS

## Noter 2022

### Konsern

<b>Øvrig langsiktig gjeld</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Gjeld erverv eiendommer under regulering	93 090 659	32 565 800
Gjeld til Boligbyggelaget TOBB	-	2 660 000
Selgerkreditt ved erverv av Tempeveien 19 AS	69 140 212	-
<b>Sum</b>	<b>162 230 871</b>	<b>35 225 800</b>

<b>Forfall øvrig langsiktig gjeld</b>	Gjeld erverv eiendommer under regulering	Selgerkreditt ved erverv av Tempeveien 19 AS	Sum øvrig langsiktig gjeld
2023			-
2024	93 090 659		93 090 659
2025		69 140 212	69 140 212
2026			-
2027 og etter			-
<b>Sum</b>	<b>93 090 659</b>	<b>69 140 212</b>	<b>162 230 871</b>

### Note 18 Garantier

#### Konsern

<b>Garantier</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Garantier som sikkerhet for lån	140 000 000	140 000 000
Garantier utstedt ovenfor byggherre	28 331 562	90 491 435
Garantier utstedt ovenfor totalentreprenører	43 379 655	7 191 383
Garantier utstedt ovenfor boligkjøpere	17 067 495	8 577 300
Skattetrekksgarantier	10 450 000	11 500 000
Morselskapsgarantier	69 387 302	95 493 323
<b>Sum garantiansvar</b>	<b>308 616 014</b>	<b>353 253 441</b>

I forbindelse med inngåtte entrepris kontrakter 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 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 estimater som reflekterer en situasjon med normal utnyttelse av produksjonskapasitet i konsernet.

# Uavhengig revisors beretning

## Til generalforsamlingen i Trym AS

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet for Trym AS.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og</li><li>• Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav</li><li>• Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 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</li><li>• Gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
---	--

### Grunnlag for konklusjonen

---

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### 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 avviklet.

### 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

John Christian Løvaas  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# 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

2023-04-26 06:39:45 UTC



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](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>