



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 628 065
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TEJ INVESTMENT AS
Forretningsadresse: Raglamyrvegen 3
5536 HAUGESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Trond Erik Jacobsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2021

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 31.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			109 604
Annen driftsinntekt	9	6 436 885	5 651 777
Sum inntekter		6 436 885	5 761 381
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	1 803 507	1 785 821
Annen driftskostnad	4	1 046 447	1 160 718
Sum kostnader		2 849 954	2 946 539
Driftsresultat		3 586 931	2 814 842
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		15 000 000	5 000 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		250 000	
Annen finansinntekt		688 781	147 669
Sum finansinntekter		15 938 781	5 147 669
Verdireduksjon andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi			141 954
Nedskrivning av finansielle eiendeler			-10 984
Rentekostnad til foretak i samme konsern		109 564	164 326
Annen rentekostnad		1 785 419	
Annen finanskostnad		178 767	3 335 478
Sum finanskostnader		2 073 750	3 630 774
Netto finans		13 865 031	1 516 895
Ordinært resultat før skattekostnad		17 451 962	4 331 737
Skattekostnad på ordinært resultat	2	709 804	69 243
Ordinært resultat etter skattekostnad		16 742 158	4 262 494
Årsresultat		16 742 158	4 262 494
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Ordinært utbytte		4 000 000	2 500 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		12 742 158	1 762 494
Sum overføringer og disponeringer		16 742 158	4 262 494



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	872 730	769 973
Sum immaterielle eiendeler		872 730	769 973
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,7	52 736 661	54 352 075
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5,7	143 100	115 486
Sum varige driftsmidler		52 879 761	54 467 561
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	1,8	26 636 659	26 636 659
Lån til foretak i samme konsern	16	26 010 669	20 465 571
Investeringer i aksjer og andeler	15	2 248 385	2 296 296
Andre fordringer	11	1 082 322	1 363 685
Sum finansielle anleggsmidler		55 978 035	50 762 211
Sum anleggsmidler		109 730 526	105 999 745
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	11,7	1 718 460	244 233
Andre fordringer		11 070	25 771
Konsernfordringer		15 000 000	5 000 000
Sum fordringer		16 729 530	5 270 004
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer		0	0
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter			0
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	591 550	362 391



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		591 550	362 391
Sum omløpsmidler		17 321 080	5 632 395
SUM EIENDELER		127 051 606	111 632 140

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	3,12,1 3	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	12,13	29 619 680	16 877 521
Sum opptjent egenkapital		29 619 680	16 877 521

Sum egenkapital		29 719 680	16 977 521
------------------------	--	-------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	7	84 033 184	82 361 224
Langsiktig konserngjeld	7	7 705 334	9 095 770
Sum annen langsiktig gjeld		91 738 518	91 456 994

Sum langsiktig gjeld		91 738 518	91 456 994
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		32 319	93 215
Betalbar skatt	2	812 561	172 412
Skyldige offentlige avgifter		551 639	170 835
Utbytte		4 000 000	2 500 000
Annen kortsiktig gjeld		196 887	261 163
Sum kortsiktig gjeld		5 593 406	3 197 625



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum gjeld		97 331 924	94 654 619
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		127 051 604	111 632 140



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	9	195 778 281	168 177 746
Annen driftsinntekt	9	11 177 818	7 467 066
Sum inntekter		206 956 099	175 644 812
Kostnader			
Varekostnad		153 190 174	134 910 713
Lønnskostnad	4	19 372 070	18 456 111
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	3 262 105	2 924 282
Annen driftskostnad	4	9 834 111	9 550 019
Sum kostnader		185 658 460	165 841 125
Driftsresultat		21 297 639	9 803 687
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		904 177	271 998
Sum finansinntekter		904 177	271 998
Verdireduksjon andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi			141 954
Nedskrivning av finansielle eiendeler			-10 984
Annen rentekostnad		3 790 971	
Annen finanskostnad		178 943	4 716 871
Sum finanskostnader		3 969 914	4 847 841
Netto finans		-3 065 737	-4 575 843
Ordinært resultat før skattekostnad		18 231 902	5 227 844
Skattekostnad på ordinært resultat	2	4 193 264	1 446 151
Ordinært resultat etter skattekostnad		14 038 638	3 781 693
Årsresultat		14 038 638	3 781 693
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		4 000 000	2 500 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Overføringer til/fra annen egenkapital		10 038 638	1 281 693
Sum overføringer og disponeringer		14 038 638	3 781 693



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,7	164 829 545	149 393 524
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5,7	4 372 312	4 769 293
Sum varige driftsmidler		169 201 857	154 162 817
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	1,8		
Lån til foretak i samme konsern	16		
Investeringer i aksjer og andeler	15	2 248 385	2 296 296
Andre fordringer	11	1 866 510	2 117 712
Sum finansielle anleggsmidler		4 114 895	4 414 008
Sum anleggsmidler		173 316 752	158 576 825
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	10,7	25 171 072	25 959 487
Sum varer		25 171 072	25 959 487
Fordringer			
Kundefordringer	11,7	6 603 838	4 707 719
Andre fordringer		13 519 119	2 543 414
Sum fordringer		20 122 957	7 251 133
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	5 078 556	6 871 510
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 078 556	6 871 510
Sum omløpsmidler		50 372 585	40 082 130
SUM EIENDELER		223 689 337	198 658 955



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	3,12,1 3	100 000	100 000
Overkurs	12,13	440 167	440 167
Sum innskutt egenkapital		540 167	540 167
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12,13	44 675 275	34 261 803
Sum opptjent egenkapital		44 675 275	34 261 803
Sum egenkapital		45 215 442	34 801 970
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2	19 185	334 437
Sum avsetninger for forpliktelser		19 185	334 437
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	147 108 115	133 020 520
Øvrig langsiktig gjeld	7		
Sum annen langsiktig gjeld		147 108 115	133 020 520
Sum langsiktig gjeld		147 127 300	133 354 957
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	9 936 269	9 922 463
Leverandørgjeld		284 171	7 124 513
Betalbar skatt	2	4 508 516	1 758 546
Skyldige offentlige avgifter		2 002 904	1 918 289
Utbytte		4 000 000	2 500 000
Annen kortsiktig gjeld		10 614 735	7 278 215
Sum kortsiktig gjeld		31 346 595	30 502 026
Sum gjeld		178 473 895	163 856 983



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		223 689 337	198 658 953



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Tej Investment AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Tej Investment AS sitt årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Tej Investment AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge
- Gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Tej Investment AS per 31. desember 2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

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

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

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



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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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



BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemso Dokumentnøkkel: XTOAE-LCLZ5-D60E3-HVWTV-10WEB-0UMH



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."

Sven Mozart Aarvold

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-11 10:13:48Z



Penneo Dokumentnøkkel: XTOAE-LCLZ5-D60E3-HVWTV-10WEB-0UMH

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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



Tej Investment AS

Års- og konsernregnskap

2020



Tej Investment AS

STYRETS ÅRSBERETNING 2020

Virksomhetens art og hvor den drives

Morselskapets virksomhet omfatter eie og forvaltning av aksjer og investering i, drift og utleie av fast eiendom og drives fra Haugesund kommune med en utleid eiendom i Haugesund kommune og en i Stord kommune.

Konsernets virksomhet omfatter videre handel med elektriske artikler, hvitevarer, brunevarer, belysning og tele- og dataprodukter i Haugesund, på Stord og på Husnes, samt investering i og forvaltning av en betydelig eiendomsmasse utleiet hovedsakelig til boligformål.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Rettsvisende oversikt over utvikling og resultat

Morselskapet omsetning omfatter utleie av fast eiendom, med en omsetning på MNOK 6,4 og en resultatgrad på 260 % etter skatt. Konsernets omsetning er MNOK 206,9 (MNOK 175,6 i 2019) med en resultatgrad på 6,8 % etter skatt (2,2 % i 2019). Morselskapet har en egenkapitalandel på 23,4 % (15,2 % i 2019) og konsernet har en egenkapitalandel på 20,2% (17,5 % i 2019). Likviditeten i morselskapet og konsernet som helhet vurderes som god, med positiv arbeidskapital i morselskapet med TNOK 11 727 og for konsernet TNOK 19 026. Utviklingen i omsetning, resultatgrad og egenkapitalandel er bedre enn forventet. Det er foretatt til dels vesentlig vedlikehold og påkostning av eiendommer i konsernet i 2020 som i 2019.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettsvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer

De mest sentrale risikoer for selskapet og konsernet er markedsandeler på konsernets kjernevirksomhet og man opererer i en bransje med sterkt prispress og endring i kundens handlemønster. Konsernet satser stadig på nye produkter/ teknologi og vurderer risiko og usikkerhet som akseptabel. Kjedetilknypning gjør konsernet i stand til å møte utfordringer og endringer. Utviklingen i leiemarkedet for fast eiendom kan også ha betydning for virksomheten. En del av morselskapets næringslokaler har stått ledig i deler av 2020, dog er utleieandelen høyere enn i 2019.

Finansiell risiko

Selskapet og konsernet er normalt utsatt for finansiell risiko ved utvikling av det generelle rentenivå og spesielt på selskapets langsiktige finansiering. Utviklingen i rentemarkedet og utsiktene fremover tilsier et fortsatt lavt rentenivå. Selskapet og konsernet har en mindre eksponering mot finansmarkedet ved investering i finansielle produkter. Styret anser risikoen som akseptabel. Likviditetsrisikoen anses som akseptabel, selskapet og konsernet har en betryggende likviditet. Styret ser det som en viktig målsetning i selskapets strategi å ha en solid egenkapitalandel og å ha likviditetsreserver tilgjengelig for å møte den finansielle risikoen. Styret vurderer den finansielle risiko som akseptabel.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet og konsernet har ingen spesielle FoU prosjekter ut over generell utvikling av selskapets produktspekter, profilering mv.

Arbeidsmiljø

Styret anser arbeidsmiljøet i selskapet som godt. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak i denne forbindelse. I henhold til gjeldende lover og forskrifter fører selskapet og konsernet oversikt over sykefravær og skader. Sykefraværet i selskapet og konsernet var på ca. 4% i 2020. Styret anser dette som tilfredsstillende, men vil fortsette arbeidet med å redusere sykefraværet. Det er ikke rapportert om ulykker eller skader i forbindelse med utførelse av arbeidet i konsernet.



Likestilling, diskriminering mv.

Konsernet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn, og har innarbeidet en personalpolitikk anses for å være kjønnsnøytral på alle områder. Selskapet hadde ved årets utløp 78 ansatte (hel- og deltid), 19 kvinner og 59 menn.

Ytre miljø

Konsernets virksomhet er ikke regulert av konsesjoner eller pålegg. Bedriften forurenses ikke det ytre miljø.

Redegjørelse for årsregnskapet og resultatdisponering

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter uttrykk for virksomhetens resultat for 2020 og økonomiske stilling ved årsskiftet.

Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som er av betydning for bedømmelsen av regnskapet.

Virksomheten har for 2020 hatt følgende resultat som foreslås anvendt som følger:

	Morselskap	Konsern
Resultat	16 742 158	14 038 638
Avsatt utbytte	4 000 000	4 000 000
Overført annen EK/ konsernets fond	12 742 158	10 038 638
Sum disponert	16 742 158	14 038 638

Haugesund, den 8/3- 2021

Trond Erik Jacobsen
Styreleder



RESULTATREGNSKAP

Tej Investment AS

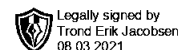
Mor				Konsern	
2019	2020		Noter	2020	2019
		DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
		Driftsinntekter			
109 604	-	Salgsinntekt	9	195 778 281	168 177 746
5 651 777	6 436 885	Annen driftsinntekt	9	11 177 818	7 467 066
5 761 381	6 436 885	Sum driftsinntekter		206 956 099	175 644 812
		Driftskostnader			
-	-	Varekostnad		153 190 174	134 910 713
-	-	Lønnskostnad	4	19 372 070	18 456 111
1 785 821	1 803 507	Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	3 262 105	2 924 282
-	-	Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-	-
1 160 718	1 046 447	Annen driftskostnad	4	9 834 111	9 550 019
2 946 539	2 849 954	Sum driftskostnader		185 658 460	165 841 125
2 814 842	3 586 931	Driftsresultat		21 297 639	9 803 687
		FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
		Finansinntekter			
5 000 000	15 000 000	Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet regnskap		-	-
-	250 000	Renteinntekter fra foretak i samme konsern		-	-
147 669	688 781	Annen finansinntekt		904 177	271 998
-	-	Verdøkning av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		-	-
5 147 669	15 938 781	Sum finansinntekter		904 177	271 998
		Finanskostnader			
141 954	-	Verdired. av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		-	141 954
2 129 655	1 785 419	Annen rentekostnad		3 790 971	4 158 087
164 326	109 564	Rentekostnad til foretak i samme konsern		-	-
1 194 839	178 767	Annen finanskostnad		178 943	547 800
3 630 774	2 073 750	Sum finanskostnader		3 969 914	4 847 841
1 516 895	13 865 031	Sum netto finansposter		-3 065 737	-4 575 843
4 331 737	17 451 962	Ordinært resultat før skattekostnad		18 231 902	5 227 844
69 243	709 804	Skattekostnad på ordinært resultat	2	4 193 264	1 446 151
4 262 494	16 742 158	Ordinært resultat		14 038 638	3 781 693
4 262 494	16 742 158	Årsresultat		14 038 638	3 781 693
		Disponering			
2 500 000	4 000 000	Avsatt utbytte		4 000 000	2 500 000
1 762 494	12 742 158	Overføringer annen egenkapital/konsernets fond		10 038 638	1 281 693
4 262 494	16 742 158	Sum disponert		14 038 638	3 781 693



BALANSE

Tej Investment AS

Mor				Konsern	
2019	2020	EIENDELER	Noter	2020	2019
		Anleggsmidler			
		Immatrielle eiendeler			
769 973	872 730	Utsatt skattefordel	2	-	-
769 973	872 730	Sum immatrielle eiendeler		-	
		Varige driftsmidler			
54 352 075	52 736 661	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,7	164 829 545	149 393 524
-	-	Maskiner og anlegg	5,7	-	-
115 486	143 100	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5,7	4 372 312	4 769 293
54 467 561	52 879 761	Sum varige driftsmidler		169 201 857	154 162 817
		Finansielle anleggsmidler			
26 636 659	26 636 659	Investeringer i datterselskap	1,8	-	-
20 465 571	26 010 669	Lån til foretak i samme konsern	16	-	-
2 296 296	2 248 385	Investeringer i aksjer og andeler	15	2 248 385	2 296 296
1 363 885	1 082 322	Andre fordringer	11	1 868 510	2 117 712
50 762 211	55 978 035	Sum finansielle anleggsmidler		4 114 895	4 414 008
105 999 745	109 730 526	Sum anleggsmidler		173 316 752	158 576 825
		Omløpsmidler			
-	-	Varer	10,7	25 171 072	25 959 487
-	-	Sum varer		25 171 072	25 959 487
		Fordringer			
244 233	1 718 460	Kundefordringer	11,7	6 603 838	4 707 719
25 771	11 070	Andre fordringer		13 519 119	2 543 414
5 000 000	15 000 000	Konsemfordringer		-	-
5 270 004	16 729 530	Sum fordringer		20 122 957	7 251 133
362 392	591 550	Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	5 078 556	6 871 510
362 392	591 550	Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 078 556	6 871 510
5 632 396	17 321 080	Sum omløpsmidler		50 372 585	40 082 130
111 632 141	127 051 606	SUM EIENDELER		223 689 337	198 658 955



BALANSE

Tej Investment AS

Mor				Konsern	
2019	2020	EGENKAPITAL OG GJELD	Noter	2020	2019
		Egenkapital			
		Innskutt egenkapital			
100 000	100 000	Aksjekapital	3,12,13	100 000	100 000
-	-	Overkurs	12,13	440 167	440 167
100 000	100 000	Sum bunden egenkapital		540 167	540 167
		Opptjent egenkapital			
16 877 521	29 619 680	Annen egenkapital	12,13	44 675 275	34 261 803
16 877 521	29 619 680	Sum annen egenkapital		44 675 275	34 261 803
16 977 521	29 719 680	Sum egenkapital		45 215 442	34 801 970
		Gjeld			
		Avsetning for forpliktelser			
-	-	Utsatt skatt	2	19 185	334 437
-	-	Sum avsetning for forpliktelser		19 185	334 437
		Annen langsiktig gjeld			
82 361 224	84 033 184	Gjeld til kredittinstitusjoner	7	147 108 115	133 020 520
9 095 770	7 705 334	Langsiktig konserngjeld	7	-	-
91 456 994	91 738 518	Sum annen langsiktig gjeld		147 108 115	133 020 520
91 456 994	91 738 518	Sum langsiktig gjeld		147 127 300	133 354 957
		Kortsiktig gjeld			
-	-	Gjeld til kredittinstitusjoner	7	9 936 269	9 922 463
93 215	32 319	Leverandørgjeld		284 171	7 124 513
172 412	812 561	Betalbar skatt	2	4 508 516	1 758 546
170 835	551 639	Skyldige offentlige avgifter		2 002 904	1 918 289
2 500 000	4 000 000	Utbytte		4 000 000	2 500 000
-	-	Kortsiktig konserngjeld		-	-
261 161	196 887	Annen kortsiktig gjeld		10 614 735	7 278 215
3 197 623	5 593 406	Sum kortsiktig gjeld		31 346 595	30 502 026
94 654 617	97 331 924	Sum gjeld		178 473 895	163 856 983
111 632 141	127 051 606	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		223 689 337	198 658 955

Haugesund, den 8/3-2021
i styret for Tej Investment AS

Trond Erik Jacobsen
styrets leder



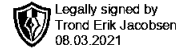
KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Indirekte modell

Mor		Tej Investment AS		Konsern	
2019	2020	2020	2019	2020	2019
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter					
4 331 737	17 451 962	Resultat før skattekostnad	18 231 902	5 227 844	
-2 040 131	-172 412	Periodens betalte skatt	-1 758 546	-3 270 334	
29 000	-	Gevinst/tap ved salg av anleggsmidler	-	29 000	
1 785 821	1 803 507	Ordinære avskrivninger	3 262 105	2 924 282	
-10 984	-	Nedskrivning anleggsmidler	0	-10 894	
-	-	Endring i varelager	788 415	-3 570 064	
62 015	-1 474 227	Endring i kundefordringer	-1 896 119	-420 593	
72 440	-60 896	Endring i leverandørgjeld	-6 840 342	2 595 098	
599 456	-9 754 403	Endring i andre tidsavgrensningsposter	-6 130 411	4 031 408	
4 829 354	7 793 531	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	5 657 004	7 535 747	
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter					
70 000	-	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	-	70 000	
-276 755	-215 707	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler (inkl. merverdi oppkjøp)	-17 926 312	-43 642 246	
-	133 544	Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	133 544	-	
-5 842 970	-	Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-	-296 311	
1 605 602	281 363	Inn/ utbetalinger ved salg av andre investeringer	251 202	995 832	
-	-	Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	-	-	
-4 444 123	199 200	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-17 541 566	-42 872 725	
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter					
15 294 326	9 554 160	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	16 126 451	62 688 462	
-3 935 000	-9 272 636	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-3 548 649	-26 518 540	
-	-	Netto endring i kassakreditt	13 806	269 054	
-9 677 302	-5 545 098	Utbetaling av lån til datterselskap og andre	-	-	
-	-	Tilbakebetalinger av egenkapital	-	-	
-2 500 000	-2 500 000	Utbetalinger av utbytte	-2 500 000	-2 500 000	
-817 976	-7 763 574	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	10 091 608	33 938 976	
-432 745	229 157	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-1 792 954	-1 398 002	
795 136	362 392	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 01.01.	6 871 510	8 269 512	
362 392	591 550	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 31.12.	5 078 556	6 871 510	
		Bundne bankinnskudd	625 819	483 933	



Tej Investment AS



NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Års- og konsernregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Følgende regnskapsprinsipper er anvendt:

Salgsinntekter:

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen.

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer:

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varebeholdning:

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

Varige driftsmidler:

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Den del av konsernets eiendommer som er utleiet til boligformål er ikke gjenstand for avskrivning.



Tej Investment AS



NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Skatt:

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på netto grunnlaget.

Pensjoner:

Ansatte inngår i innskuddspensjonsordning.

Konsern:

Aksjer i datterselskap er i selskapsregnskapet vurdert etter kostmetoden. Ved konsolidering identifiseres merverdier og henføres til den aktuelle regnskapspost. Utsatt skatt på merverdier iht. oppkjøpsanalyse reduserer merverdien på den enkelte eiendel (nettobetraktning). Identifiserte netto merverdier (merverdi minus utsatt skatt) avskrives over eiendelens gjenværende levetid, foruten de merverdier som er knyttet til tomter. Vesentlige interne transaksjoner og mellomværender er eliminert i konsernregnskapet. Ensartede regnskapsprinsipp er anvendt for alle selskap i konsernet.

Fusjon:

Datterselskapet Haugesund Boligutleie AS har i 2020 gjennomført en mor-datterfusjon med Sentrum Boligutleie AS og Transvik Eiendom AS som på fusjonstidspunktet var heleiet av Haugesund Boligutleie AS. Fusjonen er gjennomført som vederlagsfri mor-datterfusjon etter aksjeloven §13-23 til konsernkontinuitet og skattemessig som skattefri fusjon. For utfyllende opplysninger vises til årsregnskapet for 2020 for Haugesund Boligutleie AS.

Konsernet omfatter:

Morselskapet Tej Investment AS og de heleide datterselskapet Brødr. Jacobsen Handel AS og Haugesund Boligutleie AS. Det er ingen stemmerettsbegrensninger i selskapene.

For selskappspesifikke opplysninger vises til selskapsregnskapene til datterselskapene.



Tej Investment AS

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR

2020

Note 2 - Skatt

Årets skattekostnad består av:

	Morselskap	Konsern
Betalbar skatt	812 561	4 508 516
Endring utsatt skatt	-102 757	-312 395
For mye/lite avsatt fjor	0	-2 857
Netto skattekostnad	709 804	4 193 264

Årets betalbare skatt fremkommer som følger:

	Morselskap
Resultat før skatt	17 451 962
Midlertidige forskjeller	1 271 247
Permanente forskjeller	-15 029 751
Avgitt konsernbidrag	0
Grunnlag betalbar skatt	3 693 458

Midlertidige forskjeller:

Morselskap

	01.01.2020	31.12.2020	Endring
Anleggsmidler	34 211 912	33 051 060	1 160 852
Varer	0	0	0
Kundefordringer	0	0	0
Andre forskjeller	551 978	441 582	110 396
Fremførbart underskudd	0	0	0
Forskjeller som ikke inngår	-38 263 768	-37 459 600	0
Sum	-3 499 878	-3 966 958	-1 271 248
Utsatt skatt/skattefordel	-769 973	-872 731	-102 758

Konsern

	31.12.2020
Anleggsmidler	38 408 700
Varer	-1 522 721
Kundefordringer	-345 719
Andre forskjeller	4 536 825
Fremførbart underskudd	0
Pensjoner	0
Forskjeller som ikke inngår	-40 989 884
Sum	87 201
Utsatt skatt 22 %	19 184

Utsatt skatt/skattefordel beregnes ved å benytte skattesats 22 %

Alle midlertidige forskjeller kan utlignes og dette er gjennomført ved beregning av utsatt skatt.



Tej Investment AS

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Note 3 - Aksjonærer

Selskapets aksjekapital er på kr 100 000, fordelt på 100 aksjer à kr 1 000. Selskapets aksjer gir lik rett til utbytte.

Selskapets aksjonærer er:

Navn	Eierandel / Stemmeandel	Verv i selskapet
Trond Erik Jacobsen	100 %	Styrets leder

Selskapet eier ikke egne aksjer.

Note 4 - Ansatte, godtgjørelser m.v.

Det er registrert følgende lønnskostnader for selskapet de siste to år:

	Mor		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Lønninger		0	16 460 588	16 052 185
Arbeidsgiveravgift	0	0	2 383 166	2 289 656
Pensjonskostnader	0	0	257 588	-174 254
Andre ytelser	0	0	270 778	288 522
Sum lønnskostnader	0	0	19 372 070	18 456 111
Gjennomsnittlig antall årsverk	0	0	22	18

OTP

Konsernet (ikke morselskapet) er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Konsernets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Pensjonsordningen er en innskuddsbasert ordning. Premieinnbetalingene til denne ordningen kostnadsføres løpende. Det blir derfor ingen balanseføring for denne pensjonsordningen.

Konsernet har løpende pensjonsavtaler med enkelte tidligere ansatte. Pensjonsforpliktelsene er ikke forsikret og finansieres over driften.

Daglig leder og styrets leder

Det er i 2020 utbetalt kr 879 850 til daglig leder i konsernets driftsselskap. Lønn til styreformann utgjør kr 473 073.

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor eks. mva:

	Mor	Konsern
- Lovpålagt revisjon	38 000	116 150
- Andre tjenester	0	14 500

Note 5 - Varige driftsmidler - konsern

	Tomter og bygninger	Driftsløsøre mv.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	151 821 081	8 380 834	160 201 915
Årets tilgang	17 366 733	559 579	17 926 312
Årets avgang	-	-	-
Merverdi konsern	19 569 676	-	19 569 676
Akk. avskrivninger 31.12.	23 927 945	4 568 101	28 496 046
Bokført verdi pr 31.12.	164 829 545	4 372 312	169 201 857
Årets ord. avskrivning	2 277 932	984 174	3 262 106
Årets avskrivning i %	2-4	10-33	
Økonomisk levetid	25-50	3-10	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Eiendommer hovedsakelig utleiet til boligformål avskrives ikke.



Tej Investment AS

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Note 5 - Varige driftsmidler - mor

	Tomter og bygninger
Anskaffelseskost 01.01.	74 767 607
Årets tilgang	215 707
Årets avgang	-
Akk. avskrivninger 31.12.	22 103 553
Bokført verdi pr 31.12.	52 879 761
Årets ord. avskrivning	1 803 507
Årets avskrivning i %	2-4
Økonomisk levetid	25-50
Avskrivningsplan	Lineær

Kjøp og salg av driftsmidler de siste 2 år - konsern (TNOK)

	2020	2019
Tilgang	17 926	15 614
Avgang	0	90

Note 6 - Bundne midler konsern

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekkmidler med TNOK 626 pr. 31.12.2020.

Note 7 - Langsiktig gjeld, pant - mor og konsern

Selskapet hadde pr 31.12.2020 pantelikret gjeld på TNOK 84 179, og konsernet en pantelikret gjeld på TNOK 157 189. Morselskapets og konsernets gjeld til kredittinstitusjoner er sikret med pant i konsernets eiendommer og driftsløsøre, varelager og fordringer. Total eiendeler stillet som sikkerhet utgjør TNOK 200 977.

Forfallstruktur langsiktig gjeld (TNOK) basert på nåværende betalingsplan

	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Restlån mor	80 412	51 468	49 200	46 933	-
Restlån kons	143 385	112 541	84 025	79 858	-

En stor del av selskapets og konsernets kreditter er gjenstand for 2-årlig reforhandling.

I tillegg har mor langsiktig gjeld til datterselskap på TNOK 7 705. Nedbetales/ motregnes i avkastning.

Note 8 - Datterselskap - morselskap - TNOK

Investeringene er regnskapsført i selskapsregnskapet etter kostmetoden. Selskapet har følgende eierandeler i datterselskap og tilknyttede selskap.

Navn	Eierandel / Stemmeandel	EK siste årsregnskap	Res siste årsregnskap	Bokført verdi
Brødr. Jacobsen Handel AS	100	17 988	12 172	811
Haugesund Boligutleie AS	100	5 168	472	25 826
Sum				26 637

Note 9 - Salgsinntekter - konsern - TNOK

Konsernets omsetning er i all hovedsak på vestlandet i Norge, og i tillegg nettsalg under merkenavnet Power.

Oms. av elektriske artikler, hvite- og brunevarer, belysning, tele og data	195 778
Utleie av fast eiendom mv.	11 178

Note 10 - Varer konsern

Konsernets varebeholdning er vurdert til innkjøpspris med fradrag for ukurans TNOK 1 523 som tilsvarende en bloc avsetning med 5,7 %. Lager omfatter hovedsakelig innkjøpte varer for videresalg.



Tej Investment AS

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Note 11 - Kundefordringer og andre fordringer

Konsernets kundefordringer er vurdert til pålydende, redusert med avsetning for tap på krav med TNOK 346. Tilsvarende avsetning i fjor var TNOK 558.

Ingen del av kundefordringene forfaller senere enn ett år.

Andre fordringer

Navn	TNOK
Lån A. Kristiansen/ T. Helgeland/ K. Hustvedt (lån fra morselskapet)	1 082
Lån Dealmaker (lån fra andre konsernselskap)	784

Av nevnte fordringer forfaller TNOK 1 400 senere enn ett år.

Note 12 - Egenkapital mor

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkap.	Sum egenkap.
Pr. 01.01.2020	100 000	0	16 877 521	16 977 521
Årets resultat			16 742 158	16 742 158
Tilleggsutbytte			0	0
Til utbytte			-4 000 000	-4 000 000
Egenkapital pr 31.12.2020	100 000	0	29 619 679	29 719 679

Note 13 - Egenkapital konsern

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkap.	Sum egenkap.
Pr. 01.01.2020	100 000	440 167	34 281 803	34 801 970
Årets resultat			14 038 638	14 038 638
Øvrige endringer		0	374 834	374 834
Tilleggsutbytte			0	0
Til utbytte			-4 000 000	-4 000 000
Egenkapital pr 31.12.2020	100 000	440 167	44 675 275	45 215 442

Note 14 - Transaksjoner med nærstående parter

	2020	2019
Husleie konsern TNOK	5 064	3 515
Sum	5 064	3 515

Transaksjonen er eliminert i konsernregnskapet.

Note 15 - Aksjer i andre selskap

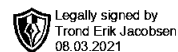
Selskapet eier 5 % av aksjene i Vibrand Kapitalforvaltning AS. Aksjeposten er verdsatt til kostpris. Resultat og egenkapital i Vibrand Kapitalforvaltning AS for 2020 er TNOK -1 200/ TNOK 5 731.

Note 16 - Lån til konsernselskap

Morselskapet har lån til datterselskap som følger:

Haugesund Boligutleie AS TNOK 26 010

Lånene er renteberegnet med 1 % i 2020 og nedbetales iht. avtale.



Tej Investment AS

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Note 17 - Hendelser etter balansedagen og fortsatt drift

Koronapandemien som inntraff i mars 2020, og fortsatt pågår i 2021, har ikke betydning for årsregnskapet for 2020. Hendelsen har heller ikke hatt vesentlig negativ betydning for foretakets stilling og resultat i perioden mellom balansedagen og tidspunkt for avleggelse av årsregnskapet.

Hendelsen anses ikke å ha skapt vesentlig usikkerhet om foretakets evne til fortsatt drift. Års- og konsernregnskapet er avlagt under forutsetningen om fortsatt drift.