



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	988 827 630
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	TJ REME AS
Forretningsadresse:	Gågata 32 2211 KONGSVINGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

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:	Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Thomas Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	30.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 12.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Inntekt på inv. datterselskap		15 000 000	50 000 000
Sum inntekter		15 000 000	50 000 000
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	5 000	11 000
Annen driftskostnad		206 000	397 000
Sum kostnader		211 000	408 000
Driftsresultat		14 789 000	49 592 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		379 000	384 000
Annen finansinntekt		1 500 000	5 500 000
Sum finansinntekter		1 879 000	5 884 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	1 036 000	745 000
Annen rentekostnad		0	77 000
Sum finanskostnader		1 036 000	822 000
Netto finans		843 000	5 062 000
Resultat før skattekostnad		15 632 000	54 654 000
Skattekostnad		-169 000	-149 000
Årsresultat		15 801 000	54 803 000
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		315 000	345 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		15 486 000	54 458 000
Sum overføringer og disponeringer		15 801 000	54 803 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9	317 000	149 000
Sum immaterielle eiendeler		317 000	149 000
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	0	5 000
Sum varige driftsmidler		0	5 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	10	25 084 000	25 084 000
Lån til foretak i samme konsern	7,10	11 000 000	0
Investeringer i aksjer og andeler		5 412 000	5 412 000
Andre fordringer	11	10 000 000	11 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		51 496 000	41 496 000
Sum anleggsmidler		51 813 000	41 650 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		316 000	1 849 000
Konsernfordringer	7	15 000 000	50 000 000
Sum fordringer		15 316 000	51 849 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	1 554 000	6 603 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 554 000	6 603 000
Sum omløpsmidler		16 870 000	58 452 000
SUM EIENDELER		68 683 000	100 102 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	13,14	1 000 000	1 000 000
Overkurs	14	3 103 000	3 103 000
Sum innskutt egenkapital		4 103 000	4 103 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	64 196 000	67 228 000
Sum opptjent egenkapital		64 196 000	67 228 000
Sum egenkapital		68 299 000	71 331 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7	0	28 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		0	28 000 000
Sum langsiktig gjeld		0	28 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 000	8 000
Utbytte		315 000	345 000
Kortsiktig konserngjeld	7	0	283 000
Annen kortsiktig gjeld		68 000	135 000
Sum kortsiktig gjeld		384 000	771 000
Sum gjeld		384 000	28 771 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		68 683 000	100 102 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	2	33 264 000	33 367 000
Annen driftsinntekt		8 144 000	8 000
Sum inntekter		41 408 000	33 375 000
Kostnader			
Varekostnad		11 000	5 000
Lønnskostnad	5,6	4 169 000	4 490 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	39 000	44 000
Verdiregulering investeringseiendommer	3	-9 736 000	-8 505 000
Annen driftskostnad		15 199 000	8 903 000
Salg av eiendommer		263 000	0
Sum kostnader		9 945 000	4 937 000
Driftsresultat		31 463 000	28 438 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 743 000	2 618 000
Annen finansinntekt		1 535 000	35 389 000
Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	8	0	-11 863 000
Sum finansinntekter		3 278 000	26 144 000
Annen rentekostnad		17 599 000	13 866 000
Annen finanskostnad		8 472 000	21 096 000
Sum finanskostnader		26 071 000	34 962 000
Netto finans		-22 793 000	-8 818 000
Resultat før skattekostnad		8 670 000	19 620 000
Skattekostnad	9	766 000	3 532 000
Årsresultat		7 904 000	16 088 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Andre immaterielle eiendeler		3 486 000	4 042 000
Sum immaterielle eiendeler		3 486 000	4 042 000
Varige driftsmidler			
Investeringseiendommer	3,15	475 541 000	476 532 000
Tomt og annen eiendom		2 570 000	950 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	49 000	89 000
Sum varige driftsmidler		478 160 000	477 571 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	10	0	847 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		0	53 000
Investeringer i aksjer og andeler		5 412 000	5 412 000
Andre fordringer	11	12 000 000	18 304 000
Sum finansielle anleggsmidler		17 412 000	24 616 000
Sum anleggsmidler		499 058 000	506 229 000
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjekt i arbeid	15	73 481 000	79 230 000
Sum varer		73 481 000	79 230 000
Fordringer			
Kundefordringer		2 677 000	2 403 000
Andre fordringer		11 473 000	5 447 000
Sum fordringer		14 150 000	7 850 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	28 013 000	38 765 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		28 013 000	38 765 000
Sum omløpsmidler		115 644 000	125 845 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
SUM EIENDELER		614 702 000	632 074 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	13,14	1 000 000	1 000 000
Overkurs	14	3 103 000	3 103 000
Sum innskutt egenkapital		4 103 000	4 103 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	294 692 000	306 275 000
Sum opptjent egenkapital		294 692 000	306 275 000
Sum egenkapital		298 795 000	310 378 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9	7 545 000	10 042 000
Sum avsetninger for forpliktelser		7 545 000	10 042 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	262 794 000	266 249 000
Øvrig langsiktig gjeld	15,16	17 870 000	18 917 000
Sum annen langsiktig gjeld		280 664 000	285 166 000
Sum langsiktig gjeld		288 209 000	295 208 000
Kortsiktig gjeld			
Første års avdrag langsiktig gjeld	15	15 280 000	14 778 000
Leverandørgjeld		1 044 000	1 397 000
Betalbar skatt	8	1 658 000	447 000
Skyldige offentlige avgifter		1 108 000	1 308 000
Utbytte		315 000	345 000
Annen kortsiktig gjeld		8 293 000	8 213 000
Sum kortsiktig gjeld		27 698 000	26 488 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum gjeld		315 907 000	321 696 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		614 702 000	632 074 000



Konsernregnskap 2024

TJ REME AS



TJ REME AS

Innhold

Årsberetning
Resultat
Balanse
Kontantstrømanalyse
Noter
Revisjonsberetning



TJ REME AS

Årsberetning 2024

Virksomhetens art og hvor den drives

TJ Reme AS driver med forvaltning av aksjer og utfører oppgaver som er naturlig for et holdingselskap. Forretningskontoret er i Kongsvinger, med avdelingskontor i Kristiansand og Oslo. Selskapet er morselskap i konsern som driver med utleie, forvaltning og kjøp/salg av eiendommer i Sør-Norge, Sverige og Finland.

Fortsatt drift

Morselskapets og konsernets regnskap er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Konsernets og morselskapets inntjening og økonomiske stilling vurderes å være tilfredsstillende. Det forventes gode økonomiske resultater de nærmeste årene.

Redegjørelse for årsregnskapet og fremtidig utvikling

Konsernet viser en driftsinntekt på MNOK 41 i 2024 mot MNOK 33 i 2023. Resultatet etter skatt er i 2024 MNOK 8 mot MNOK 16 i 2023.

Morselskapet har et resultat etter skatt i 2024 på MNOK 16 mot MNOK 55 i 2023. Selskapets overskudd vil kunne variere med bakgrunn i varierende inntekt fra investeringer i datterselskap.

I 2024 gjennomførte konsernet salg av ett eiendomsselskap. Vederlaget fra transaksjonen har i all hovedsak gått til nedbetaling av konsernets gjeld.

Styret ser for seg videre bearbeiding av eiendomsporteføljen gjennom utvikling, kjøp og salg.

Finansiell og operasjonell risiko

Konsernets finansielle risiko knytter seg primært til gjeld til kredittinstitusjoner. Konsernet innløste i oktober 2023 alle swap-avtaler og har nå flytende rente på alle låneengasjement. Konsernet er således mer eksponert for renteendringer nå enn tidligere. Styret vurderer fortløpende om det skal inngås nye rentesikringsavtaler. Videre er deler av konsernets gjeld i utenlandsk valuta, og konsernet er således eksponert for endringer i valutakurser. Konsernet søker imidlertid å utligne valutaeksponeringen ved å balansere eiendeler og gjeld i samme valuta. Styret vurderer således den finansielle risikoen til å være akseptabel for konsernet.

Den operasjonelle risikoen for eiendomsporteføljen knytter seg primært til risiko i leieforhold. Konsernet satser på langsiktige leieavtaler med leietakere med forsvarlig økonomisk soliditet.

Selskapet og konsernet ansees å ha en tilfredsstillende likviditet til å møte de løpende forpliktelser til enhver tid.

Verdsettelse av investeringseiendom eiet via egne datterselskap

Verdsettelse er basert på forventede kontantstrømmer på utleien neddiskontert til verdien på balansedagen. Valg av yield er tilpasset type eiendom, gjenværende varighet på leiekontrakt og dagens marked. Det beregnes videre en utsatt skatt med 22% av differansen mellom verdsettelsen på balansedagen og verdien på kjøpstidspunktet, hensyntatt tilganger i perioden. Verdi av investeringseiendommene, samt beregnet utsatt skatt, bokføres/vises brutto i konsernets balanse. Verdsettelsen utføres av selskapets ledelse i samråd med eksterne rådgivere som kjenner eiendommene godt. Verdsettelsen godkjennes av selskapets styre.



TJ REME AS

Arbeidsmiljø og likestilling

Styret anser arbeidsmiljøet og den generelle trivsel i selskapet og konsernet som tilfredsstillende. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak på dette felt, men ledelsen vil til enhver tid vurdere tiltak som kan forbedre arbeidsmiljøet ytterligere. Sykefraværet blant de ansatte har vært å betrakte som normalt i 2024. Det har ikke vært registrert skader eller ulykker i løpet av året.

Konsernet hadde pr 31.12.2024 ansatt 2 menn og 1 kvinne. Selskapet er opptatt av å fremme likestilling i henhold til norsk lov.

Styret har ikke tegnet ansvarsforsikring.

Rettvisende bilde

Styret bekrefter at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets og konsernets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Videre har det ikke inntrådt hendelser etter årets utgang som vil ha vesentlig betydning for årsregnskapet.

Ytre miljø og bærekraftsmål

Vi ønsker å bidra til en bedre verden, både gjennom vår overordnede visjon, vårt verdigrunnlag og hvordan vi driver vår forretning og forvalter våre ressurser. Vi støtter FNs bærekraftsmål, og har valgt oss ut noen som vi vil bidra aktivt til, både direkte og indirekte.

Styret legger til grunn at alle offentlige krav til det ytre miljø skal være oppfylt, og har ingen indikasjoner på alvorlige avvik. Ved bygging og rehabilitering legges det vekt på at byggene skal være miljøvennlige og energieffektive.

Kristiansand, 30. juni 2025

Tor Jørgen Reme
Styrets Leder

Jørgen Reme
Styremedlem



TJ REME AS

Resultatregnskap for perioden 1. januar til 31. desember

Morselskap			Note	Konsern		
<i>(NGAAP - Tall i 1.000 kroner)</i>				<i>(IFRS - Tall i 1.000 kroner)</i>		
	2024	2023		2024	2023	
Kr	0	0		Kr	33 264	33 367
	0	0			8 144	8
	15 000	50 000			0	0
	<u>15 000</u>	<u>50 000</u>			<u>41 408</u>	<u>33 376</u>
	0	0			(9 736)	(8 505)
	0	0			11	5
	0	0			263	0
	0	0			4 169	4 490
	5	11			39	44
	206	397			15 199	8 903
	<u>211</u>	<u>408</u>			<u>9 945</u>	<u>4 937</u>
	14 789	49 592			31 463	28 439
	379	384			1 743	2 618
	1 500	5 500			1 535	35 389
	0	0			0	11 863
	1 036	745			0	0
	0	77			17 599	13 866
	0	0			8 472	21 096
	<u>844</u>	<u>5 062</u>			<u>(22 792)</u>	<u>(8 819)</u>
	15 633	54 654			8 671	19 620
	(168)	(149)			766	3 532
	<u>15 801</u>	<u>54 803</u>			<u>7 904</u>	<u>16 088</u>
	315	345				
	15 486	54 458				
	<u>15 801</u>	<u>54 803</u>				



TJ REME AS

Balanse
pr. 31. desember

Morselskap			Note	Konsern			
<i>(NGAAP - Tall i 1.000 kroner)</i>				<i>(IFRS - Tall i 1.000 kroner)</i>			
2024	2023			2024	2023		
EGENKAPITAL OG GJELD							
Egenkapital							
<i>Innskutt egenkapital:</i>							
Kr	1 000	1 000	Aksjekapital	13,14	Kr	1 000	1 000
	3 103	3 103	Overkurs	14		3 103	3 103
	<u>4 103</u>	<u>4 103</u>	<i>Sum innskutt egenkapital</i>			<u>4 103</u>	<u>4 103</u>
<i>Opptjent egenkapital:</i>							
	64 196	67 228	Annen egenkapital	14		294 692	306 275
	<u>64 196</u>	<u>67 228</u>	<i>Sum opptjent egenkapital</i>			<u>294 692</u>	<u>306 275</u>
	68 299	71 331	Sum egenkapital			298 795	310 378
Gjeld							
<i>Avsetning forpliktelser</i>							
	0	0	Utsatt skatt	9		7 545	10 042
<i>Langsiktig gjeld</i>							
	0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	15		262 794	266 249
	0	0	Øvrig langsiktig gjeld	15,16		17 870	18 917
	0	28 000	Gjeld til konsernselskaper	7		0	0
	<u>0</u>	<u>28 000</u>	<i>Sum langsiktig gjeld</i>			<u>280 664</u>	<u>285 166</u>
<i>Kortsiktig gjeld:</i>							
	0	0	Første års avdrag langsiktig gjeld	15		15 280	14 778
	0	282	Gjeld til konsernselskaper	7		0	0
	1	8	Leverandørgjeld			1 044	1 397
	315	345	Avsatt utbytte			315	345
	0	0	Betalbar skatt	8		1 658	447
	0	0	Skyldig offentlige avgifter			1 108	1 308
	68	135	Annen kortsiktig gjeld			8 292	8 213
	<u>383</u>	<u>771</u>	<i>Sum kortsiktig gjeld</i>			<u>27 697</u>	<u>26 488</u>
	383	28 771	Sum gjeld			315 906	321 697
	68 682	100 102	SUM EGENKAPITAL OG GJELD			614 702	632 075

Kristiansand, 30. juni 2025

Tor Jørgen Reme
Styrets lederJørgen Reme
Styremedlem



TJ REME AS

Kontantstrømoppstilling

Morselskap (Tall i 1.000 kroner)			Konsern (Tall i 1.000 kroner)	
2024	2023		2024	2023
15 633	54 654	Overskudd før skattekostnad	8 671	19 620
0	0	Betalte skatter	(1 373)	(723)
5	11	Ordinære avskrivninger / nedskrivninger	5 539	44
0	0	Gevinst ved salg av investeringseiendommer	263	0
0	0	Verdiregulering eiendeler uten kontanteffekt	(9 736)	(8 505)
0	0	Verdiregulering gjeld uten kontanteffekt	0	11 863
0	0	Netto agio uten kontanteffekt	8 333	19 551
0	0	Endring i kundefordringer	(274)	508
(8)	(5)	Endring i leverandørgjeld	(353)	(1 116)
1 465	144	Endring andre omløpsmidler / kortsiktig gjeld	(6 147)	3 144
0	0	Andre tidsavgrensningposter	556	(37)
17 095	54 804	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	5 479	44 350
		Investeringsaktiviteter		
0	0	Salg av investeringseiendommer	12 837	0
0	0	Kjøp tilknyttet investeringseiendommer	(2 373)	(1 944)
0	0	Kjøp av driftsmidler / eiendom	(773)	(55)
0	0	Kjøp av eiendom ment for salg	0	(950)
0	0	Investert i prosjekter	249	(1 957)
0	0	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	9 940	(4 906)
		Finansieringsaktiviteter		
(4 282)	4 820	Endring fordringer/gjeld konsern	53	0
0	(3 833)	Endring opptak/nedbetaling annen gjeld	(12 333)	(15 443)
0	0	Endring langsiktige fordringer	5 304	696
(17 863)	(49 365)	Utbetalinger av utbytte / kap.nedset. / gaver	(17 863)	(49 365)
0	0	Avgang datterselskap	(679)	(0)
0	0	Omregningsdifferanse	(654)	(46)
(22 145)	(48 378)	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	(26 172)	(64 158)
(5 050)	6 425	Likviditetsendring gjennom året	(10 753)	(24 714)
6 604	178	Likviditetsbeholdning 01.01	38 765	63 480
1 554	6 604	Likviditetsbeholdning 31.12.	28 013	38 765



TJ REME AS

Noter til regnskapet 31. desember 2024

Note 1 Regnskapsprinsipper

Det er anvendt forenklet IFRS i henhold til regnskapslovens § 3-9 ved utarbeidelsen av konsernregnskapet. Selskapsregnskapet er satt opp etter regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk i Norge.

Prinsippene for innregning og måling følger IFRS som fastsatt av EU, mens opplysningskravene er i samsvar med regnskapslovens kapittel 6 og 7.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter TJ Reme AS med datterselskaper hvor TJ Reme AS har bestemmende innflytelse som følge av juridisk eller faktisk kontroll.

Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede regnskapsprinsipper for like transaksjoner i alle selskaper som inngår i konsernregnskapet. Alle vesentlige transaksjoner og mellomværende mellom selskaper i konsernet er eliminert. Investeringer i selskaper hvor konsernet har betydelig innflytelse (tilknyttede selskaper), behandles etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet. Betydelig innflytelse foreligger normalt når konsernet eier fra 20 til 50 prosent av den stemmeberettigede kapitalen.

Aksjer i datterselskaper er eliminert i konsernregnskapet etter oppkjøpsmetoden. Dette innebærer at det oppkjøpte selskapets eiendeler og gjeld vurderes til virkelig verdi på kjøpstidspunktet, og eventuell merpris ut over dette klassifiseres som merverdi eiendeler (eiendom) eller goodwill. For deleide datterselskaper er kun andel av goodwill inkludert i balansen.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år fra etableringstidspunktet, er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld, er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes å ikke være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Omløpsmidler er vurdert til det laveste av anskaffelsespris og virkelig verdi. Langsiktig og kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Immaterielle eiendeler

Utgifter til immaterielle eiendeler er balanseført i den utsterkning kriteriene for balanseføring er oppfylt.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har 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.

Fordringer

Kundefordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap er gjort på grunnlag av individuell vurdering av fordringene. Andre fordringer er oppført til pålydende.

Rentebytteavtaler

Konsernet har valgt å ikke benytte adgangen til "sikringsbokføring" av de finansielle instrumentene i.h.t IAS 39, og instrumentene er følgelig vurdert til virkelig verdi på balansedagen.



TJ REME AS

Investerings eiendommer

Investerings eiendommer er eiendommer som eies for å oppnå leieinntekter og/eller verdistigning, og som et utgangspunkt ikke benyttes til eget bruk av konsernets selskaper. Investerings eiendommer er vurdert til virkelig verdi i henhold til IAS 40.

Verdsettelse er basert på forventede kontantstrømmer på utleien neddiskontert til verdien på balansedagen. Valg av yield er tilpasset type eiendom, gjenværende varighet på leiekontrakt og dagens marked. Det beregnes videre en utsatt skatt med 22% av differansen mellom verdsettelsen på balansedagen og verdien på kjøpstidspunktet, hensyntatt tilgangene i perioden. Verdi av investerings eiendommene, samt beregnet utsatt skatt, bokføres/vises brutto i konsernets balanse. Verdsettelsen utføres av selskapets ledelse i samråd med eksterne rådgivere som kjenner eiendommene godt. Verdsettelsen godkjennes av selskapets styre.

Skatter

Skattene kostnadsføres når de påløper, dvs. at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatter. Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter omfatter bankinnskudd.

Inntektsføring

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når tjenesten ytes, i takt med at arbeidet utføres. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Aksjer i datterselskaper og tilknyttede selskaper

Investeringer i datterselskaper vurderes etter kostmetoden. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Mottatt utbytte og konsernbidrag fra datterselskapene er inntektsført som annen finansinntekt. Investeringer i tilknyttede selskaper behandles i konsernregnskapet etter egenkapitalmetoden.

Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta er vurdert etter kursen ved regnskapsårets slutt.

Pensjoner

Selskapet har en innskuddsordning pensjonsordning, og har således ingen balanseført forpliktelse.

Note 2 Leieinntekt og salgsinntekt

Konsern	2024	2023
Leieinntekt i Norge	15 916	16 183
Leieinntekt i andre land	17 348	17 184
Sum	33 264	33 367



TJ REME AS

Note 3 Varige driftsmidler

Investeringseiendommer - Konsern	2024	2023
Utgående balanse forrige år	476 532	466 083
Tilgang	2 373	1 944
Salg i året	(13 100)	0
Endring virkelig verdi	9 736	8 505
Utgående balanse 31.12	475 541	476 532

Andre driftsmidler - Morselskap	Kontormaskiner	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01.	33	33
Tilgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	33	33
Akk. avskrivninger 01.01	28	28
Årets avskrivninger	5	5
Akk. avskrivninger 31.12.	33	33
Bokført verdi 31.12	0	0

Økonomisk levetid
Avskrivningsplan

3 år
Lineær

Andre driftsmidler - Konsern	Kontormaskiner	Inventar/ Driftstilbehør	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	95	361	456
Tilgang	0	0	0
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	95	361	456
Akk. avskrivninger 01.01	80	287	367
Akk. avskrivninger avgang	0	0	0
Årets avskrivninger	8	32	39
Akk. avskrivninger 31.12	88	319	406
Bokført verdi 31.12	8	42	50

Økonomisk levetid
Avskrivningsplan

3 år
Lineær

5 - 7 år
Lineær

Note 4 Salg av eiendommer

Konsernet solgte i 2024 ett eiendomsselskap i Norge.

Note 5 Pensjonskostnader og pensjonsforpliktelser

Konsernet har en pensjonsordning som omfatter i alt 3 personer ved regnskapsårets slutt. Ordningen er en innskuddsbasert ordning.

Konsernet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Konsernets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.



TJ REME AS

Note 6 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder og styret

Konsern	2024	2023
Lønn	3 317	3 559
Arbeidsgiveravgift	691	748
Pensjonskostnader	91	90
Annen godtgjørelse	70	93
Sum	4 169	4 490
Antall årsverk	3,0	3,0

Styrets leder, Tor Jørgen Reme, er ansatt i konsernet og mottar lønn for arbeidsinnsats fra Øst Eiendom Drift AS. Det er ytet et lån til styrets leder, Tor Jørgen Reme, som oppfyller vilkårene i aksjeloven. Det er ikke gitt andre ytelser, ytet lån eller annen sikkerhetsstillelse ovenfor noen styremedlemmer eller nærstående av disse. Ledelsen i konsernet deltar i den generelle pensjonsordningen i selskapet som er beskrevet i pensjonsnoten.

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

Konserninterne fordringer - Morselskap:	Kortsiktig		Langsiktig	
	2024	2023	2024	2023
Selskap				
Øst Eiendom Holding AS	15 000	50 000	11 000	0
Sum	15 000	50 000	11 000	0

Konsernintern gjeld - Morselskap:	Kortsiktig		Langsiktig	
	2024	2023	2024	2023
Selskap				
Øst Eiendom Holding AS	0	90	0	28 000
Granllivegen 21 AS	0	192	0	0
Sum	0	282	0	28 000

Langsiktig lån til konsernselskap renteberegnes med 3-5%. Lån nedbetales/innfris etter nærmere avtale.

Note 8 Rentebytteavtaler

Konsernets ledelse har fulgt utviklingen i rentemarkedet nøye, og besluttet i oktober 2023 å innfri konsernets rentebytteavtaler. En vesentlig del av konsernets finansinntekt i 2023 relaterer seg til dette. Konsernet er således nå noe mer eksponert for endringer i rentenivå enn tidligere, men ledelsen følger med på den videre utviklingen og vurderer fortløpende om det skal inngås nye rentebytteavtaler.

	2024	2023
Balanseført eiendel	0	0
Resultatført verdiendring	0	(11 863)



TJ REME AS

Note 9 Skatt

Morselskap

Årets skattekostnad består av:	2024	2023
Skatteeffekt mottatt/avgitt konsernbidrag	0	0
Endring utsatt skatt	(168)	(149)

Sum (168) (149)

Beregning av årets skattegrunnlag:

	2024	2023
Resultat før skattekostnad	15 633	54 654
Permanente forskjeller	(16 395)	(55 330)
Endring midlertidige forskjeller (inkl underskudd til fremføring)	762	676

Årets skattegrunnlag 0 0

Betalbar skatt (22%) 0 0

Skattevirkning avgitt konsernbidrag 0 0

Betalbar skatt i balansen 0 0

Oversikt over midlertidige forskjeller:

	31.12.24	31.12.23
Driftsmidler	0	(7)
Underskudd til fremføring	(1 439)	(670)
Netto midlertidige forskjeller	(1 439)	(677)
Utsatt skattefordel (22%)	(317)	(149)

Konsern

Årets skattekostnad består av:	2024	2023
Betalbar skatt	2 584	778
Skatteeffekt konsernbidrag	0	347
Skatteeffekt avgang datterselskap	679	0
Endring utsatt skatt	(2 497)	2 406

Sum 766 3 532

Oversikt over midlertidige forskjeller:

	31.12.24	31.12.23
Driftsmidler	22	34
Gevinst- og tapskonto	1 586	1 982
Underskudd til fremføring	(22 486)	(4 874)
Investerings eiendommer	57 330	50 738
Andre forskjeller	(2 157)	(2 235)
Netto midlertidige forskjeller	34 295	45 645
Utsatt skatt / (skattefordel) (22%)	7 545	10 042

Note 10 Investering i datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskaper	Eierandel	Balanseført verdi	Årsresultat 2024	Egenkapital 31.12.24
Øst Eiendom Holding AS	100 %	25 084	182	129 288
Sum		25 084	182	129 288

Det er også utarbeidet konsernregnskap med Øst Eiendom Holding AS som konsernspiss.

Konsernet har i 2024 kjøpt resten av aksjene i Vavikbakken 1 AS, og eier nå 100% av aksjene i selskapet.

Vavikbakken 1 AS er således omklassifisert fra tilknyttet selskap til datterselskap.



TJ REME AS

Note 11 Fordringer med forfall senere enn ett år

	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Andre fordringer	10 000	11 000	12 000	18 304
Fordring konsern	11 000	0	0	0
Sum	21 000	11 000	12 000	18 304

Note 12 Bundet bankinnskudd

Konsern	2024	2023
Innestående midler på skattetrekkskonto	465	443
Andre bundne midler	3 244	5 000

Note 13 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

	Antall	Pålydende	Bokført
Aksjekapitalen består av følgende aksjer	1 000	1 000	1 000 000

Selskapets aksjonærer pr 31.12. er:

Aksjonær	Rolle i selskapet	Antall	%
Tor Jørgen Reme	Styrets leder	1 000	100 %

Alle aksjer gir de samme rettigheter i selskapet.

Note 14 Egenkapital

Årets endring i egenkapitalen - Morselskap

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01	1 000	3 103	67 228	71 332
Årets overskudd			15 801	15 801
Tilleggsutbytte			(17 293)	(17 293)
Andre endringer			(1 225)	(1 225)
Avsatt utbytte			(315)	(315)
Egenkapital 31.12	1 000	3 103	64 196	68 299

Årets endring i egenkapitalen - Konsern

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01	1 000	3 103	306 275	310 378
Årets overskudd			7 904	7 904
Utbytte			(17 608)	(17 608)
Andre endringer			(1 225)	(1 225)
Omregningsdifferanser			(654)	(654)
Egenkapital 31.12	1 000	3 103	294 692	298 795



TJ REME AS

Note 15 Langsiktig gjeld og pantstillelser

Konsern

Bokført gjeld som er sikret ved pant:	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjon	278 074	281 027
Øvrig langsiktig gjeld	16 000	16 000
Sum	294 074	297 027

Bokført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet:

	2024	2023
Varer / Prosjekt i arbeid	73 481	79 230
Investerings eiendommer	475 541	476 532
Sum	549 022	555 762

Konsernet har avgitt betjeningsgaranti, kausjoner mv. i forbindelse med gjeld i enkelte datterselskap, tilknyttet selskap og andre aksjeinvesteringer.

Note 16 Øvrig langsiktig gjeld

Selskap	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Tullip AS	0	0	16 000	16 000
Annen langsiktig forpliktelse	0	0	1 757	2 575
Innbetalt depositum leietakere	0	0	113	342
Sum	0	0	17 870	18 917



Deloitte.

Deloitte AS
Markensgate 32, 2. etasje
NO-4612 Kristiansand
Norway

+47 38 12 27 22
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Tj Reme AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tj Reme AS som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap, kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap, kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

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.

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

Registrert i Foretaksregisteret
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Tj Reme AS

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde, i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller konsernet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi har eneansvar for vår konklusjon om konsernregnskapet.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Tj Reme AS

Kristiansand, 5. juli 2025
Deloitte AS

Kenneth Myrhaug
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Uavhengig revisors beretning - TJ Reme AS

Name	Date
Myrhaug, Kenneth	2025-07-05

Identification

 **bankID** Myrhaug, Kenneth



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))