



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 30.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Inntekt på inv. datterselskap		50 000 000	50 000 000
Sum inntekter		50 000 000	50 000 000
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	11 000	11 000
Annen driftskostnad		397 000	178 000
Sum kostnader		408 000	189 000
Driftsresultat		49 592 000	49 811 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	0	1 594 000
Annen renteinntekt		384 000	392 000
Annen finansinntekt		5 500 000	1 500 000
Sum finansinntekter		5 884 000	3 486 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	745 000	27 000
Annen rentekostnad		77 000	684 000
Annen finanskostnad		0	37 000
Sum finanskostnader		822 000	748 000
Netto finans		5 062 000	2 738 000
Ordinært resultat før skattekostnad		54 654 000	52 549 000
Skattekostnad på ordinært resultat	9	-149 000	241 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		54 803 000	52 308 000
Årsresultat		54 803 000	52 308 000
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		345 000	375 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		54 458 000	51 933 000
Sum overføringer og disponeringer		54 803 000	52 308 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9	149 000	0
Sum immaterielle eiendeler		149 000	0
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	3	5 000	16 000
Sum varige driftsmidler		5 000	16 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	10	25 084 000	25 084 000
Investeringer i aksjer og andeler		5 412 000	5 412 000
Andre fordringer	11	11 000 000	12 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		41 496 000	42 496 000
Sum anleggsmidler		41 650 000	42 512 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		1 849 000	1 876 000
Konsernfordringer	7	50 000 000	50 000 000
Sum fordringer		51 849 000	51 876 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	6 603 000	178 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 603 000	178 000
Sum omløpsmidler		58 452 000	52 054 000
SUM EIENDELER		100 102 000	94 566 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	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	67 228 000	62 760 000
Sum opptjent egenkapital		67 228 000	62 760 000
Sum egenkapital		71 331 000	66 863 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	0	3 833 000
Langsiktig konserngjeld	7	28 000 000	22 145 000
Sum annen langsiktig gjeld		28 000 000	25 978 000
Sum langsiktig gjeld		28 000 000	25 978 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 000	14 000
Utbytte		345 000	375 000
Kortsiktig konserngjeld	7	282 000	1 317 000
Annen kortsiktig gjeld		136 000	19 000
Sum kortsiktig gjeld		771 000	1 725 000
Sum gjeld		28 771 000	27 703 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		100 102 000	94 566 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	2	33 367 000	28 208 000
Annen inntekt		8 000	0
Sum inntekter		33 375 000	28 208 000
Kostnader			
Varekostnad		5 000	2 000
Lønnskostnad	5,6	4 490 000	7 034 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	44 000	66 000
Verdiregulering investeringseiendommer	3	-8 505 000	1 529 000
Annen driftskostnad		8 903 000	9 583 000
Salg av eiendommer		0	2 401 000
Sum kostnader		4 937 000	20 615 000
Driftsresultat		28 438 000	7 593 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 618 000	2 842 000
Annen finansinntekt		35 389 000	1 668 000
Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	8	0	71 865 000
Sum finansinntekter		38 007 000	76 375 000
Verdireduksjon andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	8	11 863 000	0
Annen rentekostnad		13 866 000	16 904 000
Annen finanskostnad		21 096 000	2 202 000
Sum finanskostnader		46 825 000	19 106 000
Netto finans		-8 818 000	57 269 000
Ordinært resultat før skattekostnad		19 620 000	64 862 000
Skattekostnad på ordinært resultat	9	3 532 000	-1 102 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		16 088 000	65 964 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Årsresultat		16 088 000	65 964 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Andre immaterielle eiendeler		4 042 000	4 005 000
Sum immaterielle eiendeler		4 042 000	4 005 000
Varige driftsmidler			
Investeringseiendommer	3,15	476 532 000	466 083 000
Tomt og annen eiendom		950 000	0
Andre driftsmidler	3	89 000	78 000
Sum varige driftsmidler		477 571 000	466 161 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	10	847 000	847 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		53 000	53 000
Investeringer i aksjer og andeler		5 412 000	5 412 000
Andre fordringer	11	18 304 000	20 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		24 616 000	26 312 000
Sum anleggsmidler		506 229 000	496 478 000
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjekt i arbeid	15	79 230 000	77 273 000
Sum varer		79 230 000	77 273 000
Fordringer			
Kundefordringer		2 403 000	2 912 000
Finansielle eiendeler til virkelig verdi	8	0	11 863 000
Andre fordringer		5 447 000	6 790 000
Sum fordringer		7 850 000	21 565 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	38 765 000	63 479 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		38 765 000	63 479 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum omløpsmidler		125 845 000	162 317 000
SUM EIENDELER		632 074 000	658 795 000
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	306 275 000	340 567 000
Sum opptjent egenkapital		306 275 000	340 567 000
Sum egenkapital		310 378 000	344 670 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	39	10 042 000	7 636 000
Sum avsetninger for forpliktelser		10 042 000	7 636 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	266 249 000	262 303 000
Øvrig langsiktig gjeld	15,16	18 917 000	19 726 000
Sum annen langsiktig gjeld		285 166 000	282 029 000
Sum langsiktig gjeld		295 208 000	289 665 000
Kortsiktig gjeld			
Første års avdrag langsiktig gjeld	15	14 778 000	13 808 000
Leverandørgjeld		1 397 000	2 513 000
Betalbar skatt		447 000	44 000
Skyldige offentlige avgifter		1 308 000	653 000
Utbytte		345 000	375 000
Annen kortsiktig gjeld		8 213 000	7 067 000
Sum kortsiktig gjeld		26 488 000	24 460 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum gjeld		321 696 000	314 125 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		632 074 000	658 795 000



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 2023, 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 2023, 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 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 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.

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.

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



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 regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge for selskapsregnskapet, og i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9 for konsernregnskapet. 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 selskapsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for konsernregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle 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, 30. juni 2024
Deloitte AS

Kenneth Myrhaug
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Uavhengig revisors beretning

Name	Date
Myrhaug, Kenneth	2024-07-03

Identification

 bankID Myrhaug, Kenneth
FR MOBIL



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



Konsernregnskap 2023

TJ REME AS



TJ REME AS

Innhold

Årsberetning
Resultat
Balanse
Kontantstrømanalyse
Noter
Revisjonsberetning



TJ REME AS

Årsberetning 2023

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 33 i 2023 mot MNOK 28 i 2022. Resultatet etter skatt er i 2023 MNOK 16 mot MNOK 66 i 2022.

Morselskapet har et resultat etter skatt i 2023 på MNOK 55 mot MNOK 52 i 2022. Selskapets overskudd vil kunne variere med bakgrunn i varierende inntekt fra investeringer i datterselskap.

I 2022 gjennomførte konsernet salg av 2 eiendomsselskaper. Vederlaget fra disse transaksjonene 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 satses 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 2023. Det har ikke vært registrert skader eller ulykker i løpet av året.

Konsernet hadde pr 31.12.2023 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.

Kristjansand, 30. juni 2024


Tor Jørgen Reme
Styrets leder


Jørgen Reme
Styremedlem



TJ REME AS

Resultatregnskap for perioden 1. januar til 31. desember

Morselskap (NGAAP - Tall i 1.000 kroner)			Note	Konsern (IFRS - Tall i 1.000 kroner)		
2023	2022			2023	2022	
Kr	0	0		Kr	33 367	28 208
	0	0			8	0
	50 000	50 000			0	0
	<u>50 000</u>	<u>50 000</u>			<u>33 376</u>	<u>28 208</u>
	0	0			(8 505)	1 529
	0	0			5	2
	0	0			0	2 401
	0	0			4 490	7 034
	11	11			44	66
	397	178			8 903	9 583
	<u>408</u>	<u>189</u>			<u>4 937</u>	<u>20 615</u>
	49 592	49 811			28 439	7 593
	0	1 594			0	0
	384	392			2 618	2 842
	5 500	1 500			35 389	1 668
	0	0			11 863	(71 865)
	745	27			0	(0)
	77	684			13 866	16 904
	0	37			21 096	2 202
	<u>5 062</u>	<u>2 738</u>			<u>(8 819)</u>	<u>57 268</u>
	54 654	52 549			19 620	64 861
	(149)	241			3 532	(1 102)
	<u>54 803</u>	<u>52 308</u>			<u>16 088</u>	<u>65 963</u>
	345	375				
	54 458	51 933				
	<u>54 803</u>	<u>52 308</u>				



TJ REME AS

Balanse pr. 31. desember

Morselskap (NGAAP - Tall i 1.000 kroner)		Note	Konsern (IFRS - Tall i 1.000 kroner)				
2023	2022		2023	2022			
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
	4 103	4 103	<i>Sum innskutt egenkapital</i>			4 103	4 103
<i>Opptjent egenkapital:</i>							
	67 228	62 760	Annen egenkapital	14		306 275	340 567
	67 228	62 760	<i>Sum opptjent egenkapital</i>			306 275	340 567
	71 331	66 864	Sum egenkapital			310 378	344 670
Gjeld							
<i>Avsetning forpliktelser</i>							
	0	0	Utsatt skatt	9		10 042	7 636
<i>Langsiktig gjeld</i>							
	0	3 833	Gjeld til kredittinstitusjoner	15		266 249	262 303
	0	0	Øvrig langsiktig gjeld	15,16		18 917	19 726
	28 000	22 145	Gjeld til konsernselskaper	7		0	0
	28 000	25 978	<i>Sum langsiktig gjeld</i>			285 166	282 029
<i>Kortsiktig gjeld:</i>							
	0	0	Første års avdrag langsiktig gjeld	15		14 778	13 808
	282	1 317	Gjeld til konsernselskaper	7		0	0
	8	14	Leverandørgjeld			1 397	2 513
	345	375	Avsatt utbytte			345	375
	0	0	Betalbar skatt			447	44
	0	0	Skyldig offentlige avgifter			1 308	653
	135	18	Annen kortsiktig gjeld			8 213	7 067
	771	1 724	<i>Sum kortsiktig gjeld</i>			26 488	24 460
	28 771	27 702	Sum gjeld			321 697	314 124
	100 102	94 566	SUM EGENKAPITAL OG GJELD			632 075	658 794

Kristiansand, 30. juni 2024



Tor Jørgen Reme
Styrets leder



Jørgen Reme
Styremedlem



TJ REME AS

Kontantstrømoppstilling

Morselskap (Tall i 1.000 kroner)			Konsern (Tall i 1.000 kroner)	
2023	2022		2023	2022
54 654	52 549	Overskudd før skattekostnad	19 620	64 861
0	0	Betalte skatter	(723)	(673)
11	11	Ordinære avskrivninger	44	66
0	0	Gevinst ved salg av investeringseiendommer	0	2 401
0	0	Verdiregulering eiendeler uten kontanteffekt	(8 505)	1 529
0	0	Verdiregulering gjeld uten kontanteffekt	11 863	(71 865)
0	0	Netto agio uten kontanteffekt	19 551	2 137
0	0	Endring i kundefordringer	508	(2 589)
(5)	13	Endring i leverandørgjeld	(1 116)	(5 806)
144	(1 495)	Endring andre omløpsmidler / kortsiktig gjeld	3 144	(124)
0	0	Andre tidsavgrensningsposter	(37)	485
54 804	51 078	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	44 350	(9 577)
		Investeringsaktiviteter		
0	0	Salg av investeringseiendommer	0	366 260
0	0	Kjøp tilknyttet investeringseiendommer	(1 944)	(3 112)
0	0	Kjøp av driftsmidler	(55)	(16)
0	0	Kjøp av eiendom ment for salg	(950)	0
0	0	Investert i prosjekter	(1 957)	(6 579)
0	0	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(4 906)	356 552
		Finansieringsaktiviteter		
4 820	30 158	Endring fordringer/gjeld konsern	0	0
(3 833)	(19 083)	Endring opptak/nedbetaling annen gjeld	(15 443)	(238 764)
0	0	Endring langsiktige fordringer	696	(8 000)
(49 365)	(62 540)	Utbetalinger av utbytte / kap.nedset. / gaver	(49 365)	(62 540)
0	0	Omregningsdifferanse	(46)	91
(48 378)	(51 466)	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	(64 158)	(309 214)
6 425	(388)	Likviditetsendring gjennom året	(24 714)	37 762
178	566	Likviditetsbeholdning 01.01	63 480	25 718
6 604	178	Likviditetsbeholdning 31.12.	38 765	63 480



TJ REME AS

Noter til regnskapet 31. desember 2023

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	2023	2022
Leieinntekt i Norge	16 183	14 825
Leieinntekt i andre land	17 184	13 383
Sum	33 367	28 208



TJ REME AS

Note 3 Varige driftsmidler

Investeringseiendommer - Konsern	2023	2022
Utgående balanse forrige år	466 083	827 500
Tilgang	1 944	3 112
Salg i året	0	(363 000)
Omklassifisering	0	0
Endring virkelig verdi	8 505	(1 529)
Utgående balanse 31.12	476 532	466 083

Andre driftsmidler - Morselskap	Kontormaskiner	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01.	33	33
Tilgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	33	33
Akk. avskrivninger 01.01	17	17
Årets avskrivninger	11	11
Akk. avskrivninger 31.12.	28	28
Bokført verdi 31.12	5	5

Økonomisk levetid
Avskrivningsplan

3 år
Lineær

Andre driftsmidler - Konsern	Kontormaskiner	Inventar/ Driftstilbehør	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	95	306	401
Tilgang	0	55	55
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	95	361	456
Akk. avskrivninger 01.01	66	257	323
Akk. avskrivninger avgang	0	0	0
Årets avskrivninger	14	30	44
Akk. avskrivninger 31.12	80	287	367
Bokført verdi 31.12	15	74	89

Økonomisk levetid
Avskrivningsplan

3 år
Lineær

5 - 7 år
Lineær

Note 4 Salg av eiendommer

Konsernet solgte i 2022 to eiendomsselskaper 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	2023	2022
Lønn	3 559	5 782
Arbeidsgiveravgift	748	967
Pensjonskostnader	90	195
Annen godtgjørelse	93	88
Sum	4 490	7 034
Antall årsverk	3,0	3,5

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	
	2023	2022	2023	2022
Selskap				
Øst Eiendom Holding AS	50 000	50 000	0	0
Sum	50 000	50 000	0	0

Konsernintern gjeld - Morselskap:	Kortsiktig		Langsiktig	
	2023	2022	2023	2022
Selskap				
Øst Eiendom Holding AS	90	1 125	28 000	22 145
Granllivegen 21 AS	192	192	0	0
Sum	282	1 317	28 000	22 145

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.

	2023	2022
Balanseført eiendel	0	11 863
Resultatført verdiendring	(11 863)	71 865



TJ REME AS

Note 9 Skatt

Morselskap

Årets skattekostnad består av:

	2023	2022
Skatteeffekt mottatt/avgitt konsernbidrag	0	242
Endring utsatt skatt	(149)	(1)
Sum	(149)	241

Beregning av årets skattegrunnlag:

	2023	2022
Resultat før skattekostnad	54 654	52 549
Permanente forskjeller	(55 330)	(51 455)
Endring midlertidige forskjeller (inkl underskudd til fremføring)	676	4
Årets skattegrunnlag	0	1 098
Betalbar skatt (22%)	0	242
Skattevirkning avgitt konsernbidrag	0	242
Betalbar skatt i balansen	0	0

Oversikt over midlertidige forskjeller:

	31.12.23	31.12.22
Driftsmidler	(7)	(1)
Underskudd til fremføring	(670)	0
Netto midlertidige forskjeller	(677)	(1)
Utsatt skattefordel (22%)	(149)	(0)

Konsern

Årets skattekostnad består av:

	2023	2022
Betalbar skatt	778	616
Skatteeffekt konsernbidrag	347	0
Endring utsatt skatt	2 406	(1 718)
Sum	3 532	(1 102)

Oversikt over midlertidige forskjeller:

	31.12.23	31.12.22
Driftsmidler	34	32
Gevinst- og tapskonto	1 982	2 491
Underskudd til fremføring	(4 874)	(19 465)
Rentebytteavtaler	0	11 863
Investerings eiendommer	50 738	42 099
Andre forskjeller	(2 235)	(2 313)
Netto midlertidige forskjeller	45 645	34 706
Utsatt skatt / (skattefordel) (22%)	10 042	7 635

Note 10 Investering i datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskaper	Eierandel	Balanseført verdi	Årsresultat 2023	Egenkapital 31.12.23
Øst Eiendom Holding AS	100 %	25 084	7 640	144 105
Sum		25 084	7 640	144 105

Tilknyttet selskap:	Eierandel	Balanseført verdi	Årsresultat 2023	Egenkapital 31.12.23
Vavikbakken 1 AS	50,00 %	847	92	797



TJ REME AS

Note 11 Fordringer med forfall senere enn ett år

	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Andre fordringer	11 000	12 000	18 304	20 000

Note 12 Bundet bankinnskudd

Konsern	2023	2022
Innestående midler på skattetrekkskonto	443	127
Andre bundne midler	5 000	40 325

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	62 761	66 864
Årets overskudd			54 803	54 803
Tilleggsutbytte			(17 250)	(17 250)
Andre endringer			(32 740)	(32 740)
Avsatt utbytte			(345)	(345)
Egenkapital 31.12	1 000	3 103	67 228	71 332

Årets endring i egenkapitalen - Konsern

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01	1 000	3 103	340 567	344 670
Årets overskudd			16 088	16 088
Utbytte			(17 595)	(17 595)
Andre endringer			(32 740)	(32 740)
Omregningsdifferanser			(46)	(46)
Egenkapital 31.12	1 000	3 103	306 275	310 378



TJ REME AS

Note 15 Langsiktig gjeld og pantstillelser

Konsern

Bokført gjeld som er sikret ved pant:	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjon	281 027	276 110
Øvrig langsiktig gjeld	16 000	16 000
Sum	297 027	292 110

Bokført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet:	2023	2022
Varer / Prosjekt i arbeid	79 230	77 273
Investerings eiendommer	476 532	466 083
Sum	555 762	543 356

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	
	2023	2022	2023	2022
Tullip AS	0	0	16 000	16 000
Annen langsiktig forpliktelse	0	0	2 575	3 354
Innbetalt depositum leietakere	0	0	342	372
Sum	0	0	18 917	19 726