



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 30.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 18.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Inntekt på investering i datterselskap		3 905 000	104 184 000
Sum inntekter		3 905 000	104 184 000
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	6 000	0
Annen driftskostnad	8	186 000	379 000
Sum kostnader		192 000	379 000
Driftsresultat		3 713 000	103 805 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	9	2 916 000	2 765 000
Annen renteinntekt		421 000	3 584 000
Annen finansinntekt		0	243 000
Sum finansinntekter		3 337 000	6 592 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	9	38 000	1 416 000
Annen rentekostnad		909 000	1 898 000
Annen finanskostnad		0	284 000
Sum finanskostnader		947 000	3 598 000
Netto finans		2 390 000	2 994 000
Ordinært resultat før skattekostnad		6 103 000	106 799 000
Skattekostnad på ordinært resultat	6	1 020 000	577 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 083 000	106 222 000
Årsresultat		5 083 000	106 222 000
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		420 000	450 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 663 000	105 772 000
Sum overføringer og disponeringer		5 083 000	106 222 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	3	27 000	0
Sum varige driftsmidler		27 000	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	10	24 227 000	25 010 000
Lån til foretak i samme konsern	9	54 184 000	57 775 000
Investeringer i aksjer og andeler		5 412 000	5 412 000
Andre fordringer	15	13 000 000	14 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		96 823 000	102 197 000
Sum anleggsmidler		96 850 000	102 197 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		421 000	451 000
Konsernfordringer	9	10 827 000	2 456 000
Sum fordringer		11 248 000	2 907 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4	566 000	17 092 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		566 000	17 092 000
Sum omløpsmidler		11 814 000	19 999 000
SUM EIENDELER		108 664 000	122 196 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2,9	1 000 000	1 000 000
Overkurs	5	3 103 000	3 103 000
Sum innskutt egenkapital		4 103 000	4 103 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	73 947 000	89 985 000
Sum opptjent egenkapital		73 947 000	89 985 000
Sum egenkapital		78 050 000	94 088 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	1 000	0
Sum avsetninger for forpliktelser		1 000	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	22 917 000	25 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		22 917 000	25 000 000
Sum langsiktig gjeld		22 918 000	25 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 000	17 000
Utbytte		420 000	450 000
Kortsiktig konserngjeld	9	7 217 000	2 585 000
Annen kortsiktig gjeld		58 000	56 000
Sum kortsiktig gjeld		7 696 000	3 108 000
Sum gjeld		30 614 000	28 108 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		108 664 000	122 196 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	11	55 741 000	63 283 000
Salgsinntekt	11	770 000	174 000
Annen inntekt	16	6 960 000	112 588 000
Sum inntekter		63 471 000	176 045 000
Kostnader			
Varekostnad		722 000	652 000
Lønnskostnad	7,8	8 000 000	7 477 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	162 000	223 000
Verdiendring investeringseiendommer	3	15 943 000	-58 914 000
Annen driftskostnad	8	8 950 000	4 477 000
Sum kostnader		33 777 000	-46 085 000
Driftsresultat		29 694 000	222 130 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		441 000	3 778 000
Annen finansinntekt		22 015 000	4 569 000
Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	12	34 305 000	0
Sum finansinntekter		56 761 000	8 347 000
Verdireduksjon andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	12	0	36 965 000
Annen rentekostnad		21 860 000	27 615 000
Annen finanskostnad		583 000	36 792 000
Sum finanskostnader		22 443 000	101 372 000
Netto finans		34 318 000	-93 025 000
Ordinært resultat før skattekostnad		64 012 000	129 105 000
Skattekostnad på ordinært resultat	6	13 553 000	-22 188 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		50 459 000	151 293 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Årsresultat		50 459 000	151 293 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Andre immaterielle eiendeler		4 490 000	5 029 000
Utsatt skattefordel	6	0	3 528 000
Sum immaterielle eiendeler		4 490 000	8 557 000
Varige driftsmidler			
Investerings eiendommer	3	827 500 000	892 678 000
Tomt og annen eiendom		5 091 000	3 550 000
Andre driftsmidler	3	698 000	746 000
Sum varige driftsmidler		833 289 000	896 974 000
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	15	13 000 000	14 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		19 312 000	20 312 000
Sum anleggsmidler		857 091 000	925 843 000
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjekt i arbeid		70 694 000	6 366 000
Sum varer		70 694 000	6 366 000
Fordringer			
Kundefordringer		322 000	235 000
Andre fordringer		6 081 000	3 597 000
Sum fordringer		6 403 000	3 832 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		25 718 000	70 490 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		25 718 000	70 490 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum omløpsmidler		102 815 000	80 688 000
SUM EIENDELER		959 906 000	1 006 531 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2,9	1 000 000	1 000 000
Overkurs	5	3 103 000	3 103 000
Sum innskutt egenkapital		4 103 000	4 103 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	338 009 000	308 683 000
Sum opptjent egenkapital		338 009 000	308 683 000
Sum egenkapital		342 112 000	312 786 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	9 353 000	0
Sum avsetninger for forpliktelser		9 353 000	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	488 566 000	160 580 000
Øvrig langsiktig gjeld	13,14	24 489 000	45 078 000
Sum annen langsiktig gjeld		513 055 000	205 658 000
Sum langsiktig gjeld		522 408 000	205 658 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	0	362 806 000
Første års avdrag langsiktig gjeld	14	19 408 000	13 386 000
Leverandørgjeld		8 319 000	2 254 000
Betalbar skatt		101 000	261 000
Skyldige offentlige avgifter		261 000	1 145 000
Utbytte		420 000	450 000
Finansiell forpliktelse til virkelig verdi	12	60 002 000	100 476 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Annen kortsiktig gjeld		6 875 000	7 309 000
Sum kortsiktig gjeld		95 386 000	488 087 000
Sum gjeld		617 794 000	693 745 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		959 906 000	1 006 531 000



Konsernregnskap 2021

TJ REME AS



TJ REME AS

Innhold

Årsberetning
Resultat
Balanse
Kontantstrømanalyse
Noter
Revisjonsberetning



TJ REME AS

Årsberetning 2021

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 63 i 2021 mot MNOK 176 i 2020. Resultatet etter skatt er i 2021 MNOK 50 mot MNOK 151 i 2020.

Morselskapet har et resultat etter skatt i 2021 på MNOK 5 mot MNOK 106 i 2020. Selskapets overskudd vil kunne variere med bakgrunn i varierende inntekt fra investeringer i datterselskap.

I 2020 gjennomførte konsernet salg av Norgesplaster Holding AS til Orkla, samt salg av 2 eiendomsselskaper i Sverige til Jula-konsernet. Vederlaget fra disse transaksjonene har i all hovedsak gått til nedbetaling av konsernets gjeld.

Konsernet gjennomførte i 2021 en refinansiering av den langsiktige gjelden, gjennom opptak av nye lån i datterselskapet Øst Eiendom Holding AS.

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 har en vektning av faste og flytende renter på sine engasjement, og er således moderat eksponert for rentendringer. 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 2021. Det har ikke vært registrert skader eller ulykker i løpet av året.

Konsernet hadde pr 31.12.2021 ansatt 5 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.

Styret har fulgt utviklingen av Covid19-pandemien nøye, og pandemien har ikke hatt store negative konsekvenser for konsernets drift verken i 2020 eller 2021. Styret estimerer derfor eventuelle fremtidige finansielle konsekvenser for konsernet til å være svært begrenset.

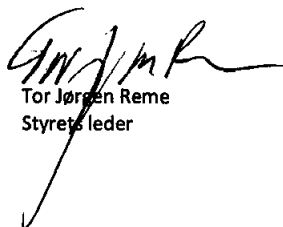
Videre har det ikke intrådt hendelser etter årets utgang som vil ha vesentlig betydning for årsregnskapet.

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 2022



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>			
	2021	2020		2021	2020	
Kr	0	0	Leieinntekt	11	Kr 55 741	63 283
	0	0	Salgsinntekt	11	770	174
	0	0	Annen inntekt	16	6 960	112 588
	3 905	104 184	Inntekt på investering i datterselskap		0	0
	3 905	104 184	<i>Sum driftsinntekt</i>		63 471	176 044
			<i>Driftskostnad:</i>			
	0	0	Verdiregulering investeringseiendommer	3	15 943	(58 914)
	0	0	Varekostnad		722	652
	0	0	Lønn og sosial kostnad	7,8	8 000	7 477
	6	0	Ordinær avskrivning	3	162	223
	186	379	Annen driftskostnad	8	8 950	4 477
	193	379	<i>Sum driftskostnad</i>		33 776	46 085
	3 713	103 805	Driftsoverskudd		29 695	222 129
			<i>Finansinntekt og -kostnad:</i>			
	2 916	2 765	Renteinntekt konsern	9	0	0
	421	3 584	Annen renteinntekt		441	3 778
	0	243	Annen finansinntekt		22 015	4 569
	0	0	Verdireg. andre finansiell forpliktelse	12	(34 305)	36 965
	38	1 416	Rentekostnad konsern	9	0	0
	909	1 898	Annen rentekostnad		21 860	27 615
	0	284	Annen finanskostnad		583	36 792
	2 391	2 995	<i>Netto finansinntekt</i>		34 318	(93 025)
	6 103	106 800	Ordinært resultat før skattekostnad		64 013	129 104
	1 020	577	Skattekostnad på ordinært resultat	6	13 553	(22 188)
	5 084	106 223	ÅRSOVERSKUDD		50 460	151 292
			<i>Overføringer:</i>			
	420	450	Foreslått utbytte			
	4 664	105 773	Overført annen egenkapital			
	5 084	106 223	<i>Sum</i>			



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>		
2021	2020		2021	2020	
Anleggsmidler					
<i>Immaterielle eiendeler:</i>					
Kr	0	0	Kr	4 490	5 029
	0	0		0	3 528
	0	0		4 490	8 557
<i>Varige driftsmidler:</i>					
	0	0		827 500	892 678
	0	0		5 091	3 550
	27	0		698	746
	27	0		833 289	896 974
<i>Finansielle eiendeler:</i>					
	24 227	25 010		0	0
	54 184	57 775		0	0
	0	0		847	847
	0	0		53	53
	5 412	5 412		5 412	5 412
	13 000	14 000		13 000	14 000
	96 823	102 197		19 312	20 312
	96 849	102 197		857 091	925 843
Omløpsmidler					
	0	0		70 694	6 366
<i>Fordringer:</i>					
	0	0		322	235
	10 827	2 456		0	0
	421	451		6 081	3 597
	11 248	2 907		6 403	3 832
	566	17 092		25 718	70 490
	11 814	19 999		102 815	80 688
	108 664	122 196		959 906	1 006 531



TJ REME AS

Kontantstrømoppstilling

Morselskap			Konsern	
<i>(Tall i 1.000 kroner)</i>			<i>(Tall i 1.000 kroner)</i>	
2021	2020		2021	2020
6 103	106 800	Overskudd før skattekostnad	64 013	129 104
0	0	Betalte skatter	(2 049)	(1 808)
0	0	Tap/ gevinst v/ salg anleggsmidler	(60)	0
6	0	Ordinære avskrivninger	162	223
0	0	Gevinst ved salg av investeringseiendommer	0	(9 155)
0	0	Gevinst ved salg av virksomhetsområde	0	(105 650)
4 396	78 281	Avgang kostpris aksjer	0	0
0	0	Tap ved salg av tomt	0	516
0	0	Verdiregulering eiendeler uten kontanteffekt	15 943	(58 914)
0	0	Verdiregulering gjeld uten kontanteffekt	(40 474)	36 607
0	0	Netto agio uten kontanteffekt	(6 790)	29 952
0	0	Endring i kundefordringer	(87)	38
(16)	(497)	Endring i leverandørgjeld	6 065	1 444
31	(1 997)	Endring andre omløpsmidler / kortsiktig gjeld	(3 804)	(2 235)
0	0	Andre tidsavgrensingsposter	1 792	12
10 521	182 587	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	34 711	20 134
		Investeringsaktiviteter		
0	0	Salg av investeringseiendommer	0	185 414
0	0	Kjøp tilknyttet investeringseiendommer	(7 215)	
0	0	Salg av tomt	0	3 000
0	0	Salg av virksomhetsområde	0	198 963
(33)	0	Kjøp av driftsmidler	(679)	(332)
		Salg av driftsmidler	625	0
0	0	Kjøp av eiendom ment for salg	(5 091)	0
0	0	Investert i prosjekter	(4 328)	(1 117)
(33)	0	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(16 687)	385 928
		Finansieringsaktiviteter		
(4 780)	(56 288)	Endring fordringer/gjeld konsern	0	0
(2 083)	(61 191)	Endring opptak/nedbetaling annen gjeld	(42 596)	(295 127)
(20 152)	(49 821)	Utbetalinger av utbytte / kap.nedset. / gaver	(20 152)	(49 821)
0	0	Omregningsdifferanse	(48)	1 677
(27 014)	(167 300)	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	(62 796)	(343 271)
(16 526)	15 287	Likviditetsendring gjennom året	(44 772)	62 791
17 092	1 805	Likviditetsbeholdning 01.01	70 490	7 698
566	17 092	Likviditetsbeholdning 31.12.	25 718	70 490



TJ REME AS

Noter til regnskapet 31. desember 2021

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 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.



TJ REME AS

Note 3 Varige driftsmidler

Investeringseiendommer - Konsern	2021	2020
Utgående balanse forrige år	892 678	897 801
Tilgang	7 215	51 603
Salg i året	0	(176 258)
Omklassifisering	(56 450)	0
Prinsippendring	0	60 619
Endring virkelig verdi	(15 943)	58 914
Utgående balanse 31.12	827 500	892 678

Andre driftsmidler - Morselskap	Kontormaskiner	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01.	0	0
Tilgang	33	33
Avgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	33	33
Akk. avskrivninger 01.01	0	0
Årets avskrivninger	6	6
Akk. avskrivninger 31.12.	6	6
Bokført verdi 31.12	27	27

Økonomisk levetid
Avskrivningsplan

3 år
Lineær

Andre driftsmidler - Konsern	Biler	Kontormaskiner	Inventar/ Driftstilbehør	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	1 511	0	352	1 863
Tilgang	0	33	646	679
Avgang	(770)	0	0	(770)
Anskaffelseskost 31.12	741	33	998	1 772
Akk. avskrivninger 01.01	933	0	183	1 117
Akk. avskrivninger avgang	(205)	0	0	(205)
Årets avskrivninger	13	6	143	162
Akk. avskrivninger 31.12	741	6	326	1 073
Bokført verdi 31.12	0	27	672	698

Økonomisk levetid
Avskrivningsplan

5 år
Lineær

3 år
Lineær

5 - 7 år
Lineær

Note 4 Bundet bankinnskudd

Konsern	2021	2020
Innestående midler på skattetrekkskonto	135	326
Andre bundne midler	0	29 000



TJ REME AS

Note 5 Egenkapital

Årets endring i egenkapitalen - Morselskap

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01	1 000	3 103	89 985	94 089
Årets overskudd			5 084	5 084
Tilleggsutbytte			(14 668)	(14 668)
Andre endringer			(6 033)	(6 033)
Avsatt utbytte			(420)	(420)
Egenkapital 31.12	1 000	3 103	73 947	78 051

Årets endring i egenkapitalen - Konsern

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01	1 000	3 103	271 587	275 691
Årets overskudd			50 460	50 460
Utbytte			(15 088)	(15 088)
Prinsippendring IFRS *			37 096	37 096
Andre endringer			(5 998)	(5 998)
Omregningsdifferanser			(48)	(48)
Egenkapital 31.12	1 000	3 103	338 009	342 112

* Prinsippendringen er innarbeidet i balansen for fjoråret.

Note 6 Skatt

Morselskap

Årets skattekostnad består av:

	2021	2020
Skatteeffekt mottatt/avgitt konsernbidrag	1 019	569
Endring utsatt skatt	1	9
Sum	1 020	577

Beregning av årets skattegrunnlag:

	2021	2020
Resultat før skattekostnad	6 103	106 800
Permanente forskjeller	(1 467)	(104 176)
Endring midlertidige forskjeller (inkl underskudd til fremføring)	(3)	(39)

Årets skattegrunnlag

	2021	2020
Betalbar skatt (22%)	1 019	569
Skattevirkning avgitt konsernbidrag	1 019	569
Betalbar skatt i balansen	0	0

Oversikt over midlertidige forskjeller:

	31.12.21	31.12.20
Driftsmidler	3	0
Netto midlertidige forskjeller	3	0
Utsatt skattefordel (22%)	1	0



TJ REME AS

Konsern		
Årets skattekostnad består av:	2021	2020
Betalbar skatt	671	1 312
Endring utsatt skatt	12 882	(23 500)
Sum	13 553	(22 188)
Oversikt over midlertidige forskjeller:		
Driftsmidler	42	19
Gevinst- og tapskonto	3 142	(208)
Underskudd til fremføring	(9 162)	(19 829)
Rentebytteavtaler	(60 002)	(100 476)
Investeringsseiendommer	110 885	106 924
Andre forskjeller	(2 391)	(2 469)
Netto midlertidige forskjeller	42 514	(16 038)
Utsatt skatt / (skattefordel) (22%)	9 353	(3 528)

Note 7 Pensjonskostnader og pensjonsforpliktelser

Konsernet har en pensjonsordning som omfatter i alt 5 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.

Note 8 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Konsern		
Lønn	6 395	6 077
Arbeidsgiveravgift	1 110	907
Pensjonskostnader	348	398
Annen godtgjørelse	148	95
Sum	8 000	7 477
Antall årsverk	6	7

Styrets leder, Tor Jørgen Reme, er ansatt i konsernet og mottar lønn for arbeidsinnsats fra Øst Eiendom Drift AS.

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.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar fordeler seg som følger (ekskl mva):

	Morselskap		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Ordinær revisjon	94	99	647	823
Regnskapsteknisk bistand	0	111	85	111
Annen revisjonsrelatert bistand	2	173	2	173
Sum	96	383	734	1 107



TJ REME AS

Note 9 Mellomværende med selskap i samme konsern

<i>Konserninterne fordringer - Morselskap:</i>	Kortsiktig		Langsiktig	
	2021	2020	2021	2020
Selskap				
Granlivegen 21 AS	2 393	0	0	0
Øst Eiendom Holding AS	3 314	2 456	54 184	57 775
NR Eiendom AS	5 120	0	0	0
Sum	10 827	2 456	54 184	57 775

<i>Konsernintern gjeld - Morselskap:</i>	Kortsiktig		Langsiktig	
	2021	2020	2021	2020
Selskap				
Øst Eiendom Holding AS	4 633	0	0	0
Granllivegen 21 AS	2 585	2 585	0	0
Sum	7 217	2 585	0	0

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

Note 10 Investering i datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskaper	Eierandel	Balanseført	Årsresultat	Egenkapital
		verdi	2021	31.12.21
Øst Eiendom Holding AS	100 %	24 227	9 425	92 899
Sum		24 227	9 425	92 899

Tilknyttet selskap:	Eierandel	Balanseført	Årsresultat	Egenkapital
		verdi	2020	31.12.20
Vavikbakken 1 AS	50,00 %	847	71	627

Note 11 Leieinntekt og salgsinntekt

Konsern	2021	2020
	Leieinntekt i Norge	42 539
Leieinntekt i andre land	13 202	18 354
Sum	55 741	63 283

Konsern	2021	2020
	Salgsinntekt Norge	770
Salgsinntekt andre land	0	0
Sum	770	174

Note 12 Rentebytteavtaler

Konsernets finansielle risiko knyttet til utviklingen i finanskostnader og kontantstrøm som følge av endret rentenivå reduseres ved å ha en balansert rentereguleringsprofil på gjeldsporteføljen. Konsernets gjeld opptas i hovedsak med flytende rente, og for å tilpasse gjeldsporteføljen til konsernets målsetting for renteprofil anvendes følgende rentebytteavtaler.

	2021	2020
Balanseført forpliktelse	60 002	100 476
Resultatført verdiendring	34 305	(36 965)



TJ REME AS

Note 13 Øvrig langsiktig gjeld

Selskap	Morselskap		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Tullip AS	0	0	20 000	20 000
Annen langsiktig forpliktelse	0	0	4 107	4 726
Kongsvinger Eiendom Holding AS	0	0	0	20 000
Innbetalt depositum leietakere	0	0	382	352
Sum	0	0	24 489	45 078

Note 14 Langsiktig gjeld og pantstillelser

Konsern

Bokført gjeld som er sikret ved pant:	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjon	507 974	536 772
Øvrig langsiktig gjeld	20 000	40 000
Sum	527 974	576 772

Bokført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet	2021	2020
	827 500	832 059

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

Note 15 Fordringer med forfall senere enn ett år

	Morselskap		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Andre fordringer	13 000	14 000	13 000	14 000

Note 16 Annen inntekt

Konsernet solgte i 2020 2 eiendomsselskaper i Sverige, samt virksomheten tilknyttet Norgesplaster Holding AS.



Deloitte.

Deloitte AS
Sør Arena
Stadionveien 21
inngang 7
NO-4632 Kristiansand
Norway

Tel: +47 38 12 27 22
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i TJ Reme AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert TJ Reme AS' årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter 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 2021 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 2021 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. 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

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTL and each DTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

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

Penneo Dokumentnøkket: X02TF-J475F-NA0TH-IILED-5FVGZ-0AC5F



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
TJ Reme AS

- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde, for selskapsregnskapet i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for konsernregnskapet i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. 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 selskapsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for konsernregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike 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 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.

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 regnskapet, 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 den interne 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke fortsetter 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 det konsoliderte regnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi alene er ansvarlige for vår revisjonskonklusjon.

Penneo Dokumentnøkkel: X02TF-J475F-NA0TH-#LED-5FV6Z-0AC5F



Deloitte.

side 3
Uavhengig revisors beretning -
TJ Reme AS

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Kristiansand, 2. august 2022
Deloitte AS

Kenneth Myrhaug
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnrøkket: X02TF-J475F-NA0TH-#ILED-5FVGZ-0AC5F



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."

Kenneth Myrhaug

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5998-4-1376245

IP: 85.167.xxx.xxx

2022-08-02 09:24:23 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: X02TF-J475F-NA0TH-#ILED-5FVVGZ-0AC5F

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>