



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Trond Erik Jacobsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.07.2022

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, 28.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	9	6 922 419	6 436 885
Sum inntekter		6 922 419	6 436 885
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	1 695 671	1 803 507
Annen driftskostnad	4	1 406 728	1 046 447
Sum kostnader		3 102 399	2 849 954
Driftsresultat		3 820 020	3 586 931
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		5 000 000	15 000 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			250 000
Annen renteinntekt		72 749	688 781
Sum finansinntekter		5 072 749	15 938 781
Verdireduksjon andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		1 699 985	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		107 734	109 564
Annen rentekostnad		1 854 163	1 785 419
Annen finanskostnad			178 767
Sum finanskostnader		3 661 882	2 073 750
Netto finans		1 410 867	13 865 031
Ordinært resultat før skattekostnad		5 230 887	17 451 962
Skattekostnad på ordinært resultat	2	611 739	709 804
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 619 148	16 742 158
Årsresultat		4 619 148	16 742 158
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		2 500 000	4 000 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 119 148	12 742 158



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum overføringer og disponeringer		4 619 148	16 742 158



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	1 012 967	872 730
Sum immaterielle eiendeler		1 012 967	872 730
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,7	51 237 357	52 736 661
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5,7	158 443	143 100
Sum varige driftsmidler		51 395 800	52 879 761
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	1,8	26 666 659	26 636 659
Lån til foretak i samme konsern	16	48 680 669	26 010 669
Investeringer i aksjer og andeler	15	1 327 208	2 248 385
Andre fordringer	11	1 103 749	1 082 322
Sum finansielle anleggsmidler		77 778 285	55 978 035
Sum anleggsmidler		130 187 052	109 730 526
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	11,7	37 930	1 718 460
Andre fordringer		11 070	11 070
Konsernfordringer		5 000 000	15 000 000
Sum fordringer		5 049 000	16 729 530
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	538 389	591 550
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		538 389	591 550
Sum omløpsmidler		5 587 389	17 321 080
SUM EIENDELER		135 774 441	127 051 606



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	3,12,1 3	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12,13	31 738 827	29 619 680
Sum opptjent egenkapital		31 738 827	29 619 680
Sum egenkapital		31 838 827	29 719 680
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	97 248 146	84 033 184
Langsiktig konserngjeld	7	2 813 068	7 705 334
Sum annen langsiktig gjeld		100 061 214	91 738 518
Sum langsiktig gjeld		100 061 214	91 738 518
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		168 383	32 319
Betalbar skatt	2	751 976	812 561
Skyldige offentlige avgifter		246 454	551 639
Utbytte		2 500 000	4 000 000
Annen kortsiktig gjeld		207 587	196 889
Sum kortsiktig gjeld		3 874 400	5 593 408
Sum gjeld		103 935 614	97 331 926
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		135 774 441	127 051 606



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	9	194 075 962	195 778 281
Annen driftsinntekt	9	17 224 287	11 177 818
Sum inntekter		211 300 249	206 956 099
Kostnader			
Varekostnad		153 317 423	153 190 174
Lønnskostnad	4	22 983 006	19 372 070
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	3 801 628	3 262 105
Annen driftskostnad	4	14 055 522	9 834 111
Sum kostnader		194 157 579	185 658 460
Driftsresultat		17 142 670	21 297 639
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		268 682	904 177
Sum finansinntekter		268 682	904 177
Verdireduksjon andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		1 699 985	
Annen rentekostnad		4 424 874	3 790 971
Annen finanskostnad		10 824	178 943
Sum finanskostnader		6 135 683	3 969 914
Netto finans		-5 867 001	-3 065 737
Ordinært resultat før skattekostnad		11 275 669	18 231 902
Skattekostnad på ordinært resultat	2	1 832 772	4 193 264
Ordinært resultat etter skattekostnad		9 442 897	14 038 638
Årsresultat		9 442 897	14 038 638
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		2 500 000	4 000 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 942 897	10 038 638



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum overføringer og disponeringer		9 442 897	14 038 638



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	1 293 991	
Sum immaterielle eiendeler		1 293 991	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,7	231 995 820	164 829 545
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5,7	5 302 330	4 372 312
Sum varige driftsmidler		237 298 150	169 201 857
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	1,8		
Lån til foretak i samme konsern	16		
Investeringer i tilknyttet selskap	15	19 990 744	
Investeringer i aksjer og andeler	15	1 327 208	2 248 385
Andre fordringer	11	1 919 305	1 866 510
Sum finansielle anleggsmidler		23 237 257	4 114 895
Sum anleggsmidler		261 829 398	173 316 752
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	10,7	26 385 323	25 171 072
Sum varer		26 385 323	25 171 072
Fordringer			
Kundefordringer	11,7	5 493 032	6 603 838
Andre fordringer		13 225 868	13 519 119
Sum fordringer		18 718 900	20 122 957
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	7 167 439	5 078 556
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 167 439	5 078 556
Sum omløpsmidler		52 271 662	50 372 585



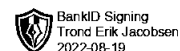
Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
SUM EIENDELER		314 101 060	223 689 337
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	3,12,1 3	100 000	100 000
Overkurs	12,13	440 167	440 167
Sum innskutt egenkapital		540 167	540 167
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12,13	54 258 510	44 675 275
Sum opptjent egenkapital		54 258 510	44 675 275
Sum egenkapital		54 798 677	45 215 442
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		19 185
Sum avsetninger for forpliktelser			19 185
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	212 533 083	147 108 115
Langsiktig konserngjeld	7		
Øvrig langsiktig gjeld	7	13 630 000	
Sum annen langsiktig gjeld		226 163 083	147 108 115
Sum langsiktig gjeld		226 163 083	147 127 300
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	10 027 906	9 936 269
Leverandørgjeld		4 231 405	284 171
Betalbar skatt	2	3 274 751	4 508 516
Skyldige offentlige avgifter		2 254 337	2 002 904
Utbytte		2 500 000	4 000 000
Annen kortsiktig gjeld		10 850 901	10 614 735



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum kortsiktig gjeld		33 139 300	31 346 595
Sum gjeld		259 302 383	178 473 895
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		314 101 060	223 689 337



Tej Investment AS

Års- og konsernregnskap

2021



Tej Investment AS

STYRETS ÅRSBERETNING 2021

Virksomhetens art og hvor den drives

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

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

Fortsatt drift

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

Rettsvisende oversikt over utvikling og resultat

Morselskapet omsetning omfatter utleie av fast eiendom, med en omsetning på MNOK 6,9 og en resultatgrad på 128 % etter skatt. Konsernets omsetning er MNOK 211,3 (MNOK 206,9 i 2020) med en resultatgrad på 4,7% etter skatt (6,8 % i 2020). Morselskapet har en egenkapitalandel på 23,4 % (23,4 % i 2020) og konsernet har en egenkapitalandel på 17,45% (20,2 % i 2020).

Likviditeten i morselskapet og konsernet som helhet vurderes som tilfredsstillende, med positiv arbeidskapital i morselskapet med TNOK 1712 og for konsernet TNOK 19 132. Utviklingen i omsetning, resultatgrad og egenkapitalandel er som forventet. Det foretas jevnlig vedlikehold og påkostning av eiendommer i konsernet som tidligere år.

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

Sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer

De mest sentrale risikoer for selskapet og konsernet er markedsandeler på konsernets kjernevirksomhet innenfor salg av hvitevarer og elektronikk man opererer i en bransje med sterkt prispress og endring i kundens handlemønster. Konsernet satser stadig på nye produkter/ teknologi og vurderer risiko og usikkerhet som akseptabel. Kjedetilknytning gjør konsernet i stand til å møte utfordringer og endringer.

Utviklingen i leiemarkedet for fast eiendom kan også ha betydning for virksomheten. En del av morselskapets næringslokaler har stått ledig i deler av 2021, dog er utleieandelen høyere enn i 2020.

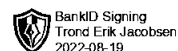
Finansiell risiko

Selskapet og konsernet er normalt utsatt for finansiell risiko ved utvikling av det generelle rentenivå og spesielt på selskapets langsiktige finansiering. Utviklingen i rentemarkedet og utsiktene fremover tilsier en økning i rentekostnader. Selskapet og konsernet har en mindre eksponering mot finansmarkedet ved investering i finansielle produkter. Styret anser risikoen som akseptabel.

Likviditetsrisikoen anses som akseptabel, selskapet og konsernet har en betryggende likviditet. Styret ser det som en viktig målsetning i selskapets strategi å ha en solid egenkapitalandel og å ha likviditetsreserver tilgjengelig for å møte den finansielle risikoen. Styret vurderer den finansielle risiko som akseptabel.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

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



Arbeidsmiljø

Styret anser arbeidsmiljøet i selskapet som godt. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak i denne forbindelse. I henhold til gjeldende lover og forskrifter fører selskapet og konsernet oversikt over sykefravær og skader. Sykefraværet i selskapet og konsernet var på ca. 2% i 2021. Styret anser dette som tilfredsstillende, men vil fortsette arbeidet med å redusere sykefraværet. Det er ikke rapportert om ulykker eller skader i forbindelse med utførelse av arbeidet i konsernet.

Likestilling, diskriminering mv.

Konsernet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn, og har innarbeidet en personalpolitikk anses for å være kjønnsnøytral på alle områder. Selskapet hadde ved årets utløp 80 ansatte (hel- og deltid), 21 kvinner og 59 menn.

Miljørapportering

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

Redegjørelse for årsregnskapet og resultatdisponering

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter uttrykk for virksomhetens resultat for 2021 og økonomiske stilling ved årsskiftet.

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

Virksomheten har for 2021 hatt følgende resultat som foreslås anvendt som følger:

	Morselskap	Konsern
Resultat	4 619 148	9 442 897
Avsatt utbytte	2 500 000	2 500 000
Overført annen EK/ konsernets fond	2 119 148	6 942 897
Sum disponert	4 619 148	9 442 897

Haugesund, den 04.07.2022

Trond Erik Jacobsen
Styreleder

**RESULTATREGNSKAP****Tej Investment AS**

Mor				Konsern	
2020	2021		Noter	2021	2020
		DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
		Driftsinntekter			
-	-	Salgsinntekt	9	194 075 962	195 778 281
6 436 885	6 922 419	Annen driftsinntekt	9	17 224 287	11 177 818
6 436 885	6 922 419	Sum driftsinntekter		211 300 249	206 956 099
		Driftskostnader			
-	-	Varekostnad		153 317 423	153 190 174
-	-	Lønnskostnad	4	22 983 006	19 372 070
1 803 507	1 695 671	Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	3 801 628	3 262 105
1 046 447	1 406 728	Annen driftskostnad	4	14 055 522	9 834 111
2 849 954	3 102 399	Sum driftskostnader		194 157 579	185 658 460
3 586 931	3 820 020	Driftsresultat		17 142 670	21 297 639
		FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
		Finansinntekter			
15 000 000	5 000 000	Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet regnskap		-	-
250 000	-	Renteinntekter fra foretak i samme konsern		-	-
688 781	72 749	Annen finansinntekt		268 682	904 177
-	-	Verdiøkning av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		-	-
15 938 781	5 072 749	Sum finansinntekter		268 682	904 177
		Finanskostnader			
-	1 699 985	Verdiendring av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		1 699 985	-
1 785 419	1 854 163	Annen rentekostnad		4 424 874	3 790 971
109 564	107 734	Rentekostnad til foretak i samme konsern		-	-
178 767	-	Annen finanskostnad		10 824	178 943
2 073 750	3 661 882	Sum finanskostnader		6 135 683	3 969 914
13 865 031	1 410 867	Sum netto finansposter		-5 867 001	-3 065 737
17 451 962	5 230 887	Ordinært resultat før skattekostnad		11 275 669	18 231 902
709 804	611 739	Skattekostnad på ordinært resultat	2	1 832 772	4 193 264
16 742 158	4 619 148	Ordinært resultat		9 442 897	14 038 638
16 742 158	4 619 148	Årsresultat		9 442 897	14 038 638
		Disponering			
4 000 000	2 500 000	Avsatt utbytte		2 500 000	4 000 000
12 742 158	2 119 148	Overføringer annen egenkapital/konsernets fond		6 942 897	10 038 638
16 742 158	4 619 148	Sum disponert		9 442 897	14 038 638



BALANSE

Tej Investment AS

Mor				Konsern	
2020	2021	EIENDELER	Noter	2021	2020
		Anleggsmidler			
		Immatrielle eiendeler			
872 730	1 012 967	Utsatt skattefordel	2	1 293 991	-
872 730	1 012 967	Sum immatrielle eiendeler		1 293 991	
		Varige driftsmidler			
52 736 661	51 237 357	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,7	231 995 620	164 829 545
143 100	158 443	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5,7	5 302 330	4 372 312
52 879 761	51 395 800	Sum varige driftsmidler		237 298 150	169 201 857
		Finansielle anleggsmidler			
26 636 659	26 666 659	Investeringer i datterselskap	1,8	-	-
26 010 669	48 680 669	Lån til foretak i samme konsern	16	-	-
-	-	Investeringer i tilknyttet selskap	15	19 990 744	0
2 248 385	1 327 208	Investeringer i aksjer og andeler	15	1 327 208	2 248 385
1 082 322	1 103 749	Andre fordringer/utlån	11	1 919 305	1 866 510
55 978 035	77 778 285	Sum finansielle anleggsmidler		23 237 257	4 114 895
109 730 526	130 187 052	Sum anleggsmidler		261 829 398	173 316 752
		Omløpsmidler			
-	-	Varer	10,7	26 385 323	25 171 072
-	-	Sum varer		26 385 323	25 171 072
		Fordringer			
1 718 460	37 930	Kundefordringer	11,7	5 493 032	6 603 838
11 070	11 070	Andre fordringer		13 225 868	13 519 119
15 000 000	5 000 000	Konsernfordringer		-	-
16 729 530	5 049 000	Sum fordringer		18 718 900	20 122 957
591 550	538 389	Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	7 167 439	5 078 556
591 550	538 389	Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 167 439	5 078 556
17 321 080	5 587 389	Sum omløpsmidler		52 271 662	50 372 585
127 051 606	135 774 441	SUM EIENDELER		314 101 060	223 689 337



BALANSE

Tej Investment AS

Mor		EGENKAPITAL OG GJELD	Noter	Konsern	
2020	2021			2021	2020
		Egenkapital			
		Innskutt egenkapital			
100 000	100 000	Aksjekapital	3,12,13	100 000	100 000
-	-	Overkurs	12,13	440 167	440 167
100 000	100 000	Sum bunden egenkapital		540 167	540 167
		Opptjent egenkapital			
29 619 680	31 738 827	Annen egenkapital	12,13	54 258 510	44 675 275
29 619 680	31 738 827	Sum annen egenkapital		54 258 510	44 675 275
29 719 680	31 838 827	Sum egenkapital		54 798 677	45 215 442
		Gjeld			
		Avsetning for forpliktelser			
-	-	Utsatt skatt	2	-	19 185
-	-	Sum avsetning for forpliktelser		-	19 185
		Annen langsiktig gjeld			
84 033 184	97 248 146	Gjeld til kredittinstitusjoner	7	212 533 083	147 108 115
7 705 334	2 813 068	Langsiktig konserngjeld	7	-	-
	-	Øvrig langsiktig gjeld	7	13 630 000	-
91 738 518	100 061 214	Sum annen langsiktig gjeld		226 163 083	147 108 115
91 738 518	100 061 214	Sum langsiktig gjeld		226 163 083	147 127 300
		Kortsiktig gjeld			
-	-	Gjeld til kredittinstitusjoner	7	10 027 906	9 936 269
32 319	168 383	Leverandørgjeld		4 231 405	284 171
812 561	751 976	Betalbar skatt	2	3 274 751	4 508 516
551 639	246 454	Skyldige offentlige avgifter		2 254 337	2 002 904
4 000 000	2 500 000	Utbytte		2 500 000	4 000 000
-	-	Kortsiktig konserngjeld		-	-
196 887	207 585	Annen kortsiktig gjeld		10 850 901	10 614 735
5 593 406	3 874 398	Sum kortsiktig gjeld		33 139 300	31 346 595
97 331 924	103 935 612	Sum gjeld		259 302 383	178 473 895
127 051 607	135 774 441	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		314 101 060	223 689 339
1	-			-0	-2

Haugesund, den 04.07.2021
i styret for Tej Investment AS

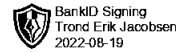
Trond Erik Jacobsen
styrets leder



KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Indirekte modell

Mor		Tej Investment AS	Konsern	
2020	2021		2021	2020
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter				
17 451 962	5 230 887	Resultat før skattekostnad	11 275 669	18 231 902
-172 412	-751 976	Periodens betalte skatt	-4 508 516	-1 758 546
1 803 507	1 695 671	Ordinære avskrivninger	3 801 628	3 262 105
-	-	Endring i varelager	-425 836	788 415
-1 474 227	1 680 530	Endring i kundefordringer	-1 110 806	-1 896 119
-60 896	-200 702	Endring i leverandørgjeld	3 947 234	-6 840 342
-9 754 403	46 654	Endring i andre tidsavgrensingsposter	1 222 838	-6 130 411
7 793 531	7 701 064	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	14 202 211	5 657 004
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter				
-215 707	-660 730	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler (inkl. merverdi oppkjøp)	-50 060 540	-17 926 312
133 544	-	Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	-	133 544
-	-808 808	Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-20 020 744	-
281 363	-	Inn/ utbetalinger ved salg av andre investeringer	-	251 202
199 200	-1 469 538	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-70 081 284	-17 541 566
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter				
9 554 160	13 214 962	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	65 424 968	16 126 451
-9 272 636	-2 829 650	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-3 548 649	-3 548 649
-	-	Netto endring i kassakreditt	91 637	13 806
-5 545 098	-12 670 000	Inn-/utbetaling av lån til datterselskap og andre	-	-
-2 500 000	-4 000 000	Utbetalinger av utbytte	-4 000 000	-2 500 000
-7 763 574	-6 284 688	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	57 967 956	10 091 608
229 157	-53 162	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	2 088 883	-1 792 954
362 392	591 550	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 01.01.	5 078 556	6 871 510
591 550	538 389	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 31.12.	7 167 439	5 078 556
		Bundne bankinnskudd	422 917	625 819



Tej Investment AS

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter:

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

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

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

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

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

Fordringer:

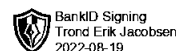
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt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

Varebeholdning:

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

Varige driftsmidler:

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



Tej Investment AS

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Skatt:

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

Pensjoner:

Ansatte inngår i innskuddspensjonsordning.

Konsern:

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

Fusjon:

Datterselskapet Haugesund Boligutleie AS har i 2021 gjennomført en mor-datterfusjon med Finshus og Selvåg Eiendom AS som på fusjonstidspunktet var heleiet av Haugesund Boligutleie AS. Fusjonen er gjennomført som vederlagsfri mor-datterfusjon etter aksjeloven §13-23 til konsernkontinuitet og som skattefri fusjon. For utfyllende opplysninger vises til årsregnskapet for 2021 for Haugesund Boligutleie AS.

Konsernet omfatter:

Morselskapet Tej Investment AS og de heleide datterselskapet Brødr. Jacobsen Handel AS, Meatiønnshaugen Eiendom AS og Haugesund Boligutleie AS.

Det er ingen stemmerettsbegrensninger i selskapene.

For selskappspesifikke opplysninger vises til selskapsregnskapene til datterselskapene.



Tej Investment AS

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR

2021

Note 2 - Skatt

Årets skattekostnad består av:

	Morselskap	Konsern
Betalbar skatt	751 976	3 274 751
Endring utsatt skatt	-140 237	-1 293 991
For mye/lite avsatt fjor	0	-147 988
Netto skattekostnad	611 739	1 832 772

Årets betalbare skatt fremkommer som følger:

	Morselskap
Resultat før skatt	5 230 886
Midlertidige forskjeller	1 441 609
Permanente forskjeller	-3 254 423
Avgitt konsernbidrag	0
Grunnlag betalbar skatt	3 418 072

Midlertidige forskjeller:

Morselskap

	01.01.2021	31.12.2021	Endring
Anleggsmidler	33 051 060	31 697 768	1 353 292
Varer	0	0	0
Kundefordringer	0	0	0
Andre forskjeller	441 582	353 266	88 316
Fremførbart underskudd	0	0	0
Forskjeller som ikke inngår	-37 459 600	-36 655 431	0
Sum	-3 966 958	-4 604 397	-1 441 608
Utsatt skatt/skattefordel	-872 731	-1 012 967	-140 237

Konsern

	31.12.2021
Anleggsmidler	37 542 201
Varer	-1 760 443
Kundefordringer	-229 927
Andre forskjeller	5 026 936
Fremførbart underskudd	0
Pensjoner	0
Forskjeller som ikke inngår	-40 578 767
Sum	0
Utsatt skatt 22 %	0

Utsatt skatt/skattefordel beregnes ved å benytte skattesats 22 %

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



Tej Investment AS

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Note 3 - Aksjonærer

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

Selskapets aksjonærer er:

Navn	Eierandel / Stemme- andel	Verv i selskapet
Trond Erik Jacobsen	100 %	Styrets leder

Selskapet eier ikke egne aksjer.

Note 4 - Ansatte, godtgjørelser m.v.

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

	Mor		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Lønninger		0	19 019 838	16 460 588
Arbeidsgiveravgift	0	0	2 811 085	2 383 166
Pensjonkostnader	0	0	824 965	257 588
Andre ytelser	0	0	327 119	270 778
Sum lønnskostnader	0	0	22 982 957	19 372 070
Gjennomsnittlig antall årsverk	0	0	26	22

OTP

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

Konsernets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Pensjonsordningen er en innskuddsbasert ordning. Premieinnbetalingene til denne ordningen kostnadsføres

løpende. Det blir derfor ingen balanseføring for denne pensjonsordningen.

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

Daglig leder og styrets leder

Det er i 2021 utbetalt kr 1 187 269 til daglig leder i konsernets driftsselskap. Lønn til styreformann utgjør kr 573 073.

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor eks. mva:

	Mor	Konsern
- Lovpålagt revisjon	33 900	130 400
- Andre tjenester	0	19 243

Note 5 - Varige driftsmidler - konsern

	Tomter og bygninger	Driftsløsøre mv.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	171 675 552	9 098 856	180 774 408
Årets tilgang	66 987 918	2 075 851	69 063 769
Årets avgang	449 020	-	449 020
Merverdi konsern	18 844 785	-	18 844 785
Akk. avskrivninger 31.12.	25 063 415	5 872 377	30 935 792
Bokført verdi pr 31.12.	231 995 820	5 302 330	237 298 150
Årets ord. avskrivning	2 640 452	1 161 176	3 801 628
Årets avskrivning i %	2-4	10-33	
Økonomisk levetid	25-50	3-10	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Eiendommer hovedsakelig utleiet til boligformål avskrives ikke.

Tej Investment AS



NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR

2021

Note 5 - Varige driftsmidler - mor

	Tomter og bygninger
Anskaffelseskost 01.01.	74 983 314
Årets tilgang	660 730
Årets avgang	449 020
Akk. avskrivninger 31.12.	23 799 224
Bokført verdi pr 31.12.	51 395 800
Årets ord. avskrivning	1 695 671
Årets avskrivning i %	2-4
Økonomisk levetid	25-50
Avskrivningsplan	Lineær

Kjøp og salg av driftsmidler de siste 2 år - konsern

	2021	2020
Tilgang	86 990 081	17 926 312
Avgang	449 020	0

Note 6 - Bundne midler konsern

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med TNOK 423 pr. 31.12.2021.

Note 7 - Langsiktig gjeld, pant - mor og konsern

Selskapet hadde pr 31.12.2021 pantelikret gjeld på TNOK 97 248, og konsernet en pantelikret gjeld på TNOK 212 533. Morselskapets og konsernets gjeld til kredittinstitusjoner er sikret med pant i konsernets eiendommer og driftsløsøre, varelager og fordringer. Total eiendeler stillet som sikkerhet utgjør TNOK 269 176.

Forfallstruktur langsiktig gjeld (TNOK) basert på nåværende betalingsplan

	31.12.2021	31.12.2026
Restlån mor	97 248	71 058
Restlån konsern	212 533	186 343

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

I tillegg har mor langsiktig gjeld til datterselskap på TNOK 2 813. Nedbetales/ motregnes i avkastning.

Note 8 - Datterselskap - morselskap

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

Navn	Eierandel / Stemmeandel	EK siste årsregnskap	Res siste årsregnskap	Bokført verdi
Brødr. Jacobsen Handel AS	100	21 253	8 265	811
Meatjønnschaugen Eiendom AS	100	20	-	30
Haugesund Boligutleie AS	100	9 349	2 324	25 826
Sum				26 667

Note 9 - Salgsinntekter - konsern

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

Omsetning av elektriske artikler, hvite- og brunevarer, belysning, tele og data	194 075
Utleie av fast eiendom mv.	17 224

Note 10 - Varer konsern

Konsernets varebeholdning er vurdert til innkjøpspris med fradrag for ukurans TNOK 1 561 som tilsvarende



en bloc avsetning med 5,92 %. Lager omfatter hovedsakelig innkjøpte varer for videresalg.

Tej Investment AS

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Note 11 - Kundefordringer og andre fordringer

Konsernets kundefordringer er vurdert til pålydende, redusert med avsetning for tap på krav med TNOK 229. Tilsvarende avsetning i fjor var TNOK 346.

Ingen del av kundefordringene forfaller senere enn ett år.

Andre langsiktige fordringer/utlån:

Navn	TNOK
Lån A. Kristiansen/ T. Helgeland/ K. Hustvedt (lån fra morselskapet)	1 103
Lån Dealmaker (lån fra andre konsernselskap)	816

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

Av kortsiktige fordringer består TNOK 1 692 av utlån til 2 tilknyttede selskaper

Note 12 - Egenkapital mor

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkap.	Sum egenkap.
Pr. 01.01.2021	100 000	0	29 619 680	29 719 680
Årets resultat			4 619 147	4 619 147
Tilleggsutbytte			0	0
Til utbytte			-2 500 000	-2 500 000
Egenkapital pr 31.12.2021	100 000	0	31 738 827	31 838 827

Note 13 - Egenkapital konsern

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkap.	Sum egenkap.
Pr. 01.01.2021	100 000	440 167	44 675 275	45 215 442
Årets resultat			9 442 897	9 442 897
Øvrige endringer fusjon samt fusjon mor/datterselskap		0	2 640 338	2 640 338
Tilleggsutbytte			0	0
Til utbytte			-2 500 000	-2 500 000
Egenkapital pr 31.12.2021	100 000	440 167	54 258 510	54 798 677

Note 14 - Transaksjoner med nærstående parter

	2021	2020
Husleie konsern TNOK	4 868	5 064
Sum	4 868	5 064

Transaksjonen er eliminert i konsernregnskapet.

Note 15 - Aksjer i andre selskap

Mor/Konsern

Selskapet eier 5 % av aksjene i Vibrand Kapitalforvaltning AS. Aksjeposten er nedskrevet til virkelig verdi pr 31.12.2021. Til TNOK 300

Årsresultat og egenkapital i Vibrand Kapitalforvaltning AS for 2021 viser totalt TNOK 234/ TNOK 6135.

Andre aksjeinvesteringer i morselskapet er mindre aksjeposter Matvareexpressen AS og Sky off Norway AS med bokført kostpris på TNOK 1 027

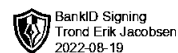
Aksjer i tilknyttede selskaper:

tnok	2021	2020
Fjord og Fjellopplevelser AS	2 200	0
FGL Eiendom AS	50	0
Rogalandsgata 74 AS	17 740	0
Sum	19 990	0

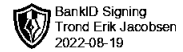
Note 16 - Lån til konsernselskap

Morselskapet har lån til datterselskap som følger:

Haugesund Boligutleie AS TNOK 48 680



Lånene er ikke renteberegnet i 2021 og nedbetales iht. avtale.



Tej Investment AS

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Note 17 - Hendelser etter balansedagen og fortsatt drift

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

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



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i TEJ Investment AS

Konklusjon

Vi har revidert TEJ Investment AS sitt årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, 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 som ble 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 som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift



skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: NYYSK-NLNZD-U4TVL-P3DL-Y-NBC007-2TGUP



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sven Mozart Aarvold

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-08-19 10:13:46 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NYXSK-NLNZD-U4TVL-P3DL-Y-NBC007-2TGUP

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>