



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	981 645 685
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	REMA ETABLERING OSLO/ØSTLANDET AS
Forretningsadresse:	Gladengveien 2 0661 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Elisabeth Bjølstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	17.03.2022

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, 25.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	1 891 458	1 970 072
Gevinst ved salg av anleggsmidler	2		1 233 199
Andre driftsinntekter		10 145 955	11 281 704
Sum inntekter		12 037 413	14 484 975
Kostnader			
Lønnskostnader	3	10 426 436	10 263 053
Andre driftskostnader	3	6 297 647	6 875 478
Sum kostnader		16 724 083	17 138 531
Driftsresultat		-4 686 670	-2 653 556
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4	11 821 747	17 218 678
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		69 131 126	46 412 081
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	71 428	77 709
Annen renteinntekt		4 076 531	2 249 540
Annen finansinntekt		1 384 491	277 336
Sum finansinntekter		86 485 323	66 235 344
Nedskrivning av finansielle eiendeler			3 623 092
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	2		
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4		56
Annen rentekostnad		1 809 956	1 807 341
Andre finanskostnader		24 471 862	87 902
Sum finanskostnader		26 281 818	5 518 391
Netto finans		60 203 505	60 716 953
Ordinært resultat før skattekostnad		55 516 835	58 063 397
Skattekostnad på ordinært resultat	8	1 823 444	2 131 193
Ordinært resultat etter skattekostnad		53 693 391	55 932 204
Årsresultat		53 693 391	55 932 204



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Årsresultat etter minoritetsinteresser		53 693 391	55 932 204
Totalresultat		53 693 391	55 932 204
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	7	4 640 236	3 461 571
Overført til annen egenkapital	7	49 053 155	52 470 633
Overført fra annen egenkapital	7		
Sum overføringer og disponeringer		53 693 391	55 932 204



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2	288 097 225	383 415 478
Lån til foretak i samme konsern	4, 5	2 688 536	2 617 108
Investeringer i tilknyttet selskap	2	54 357 447	70 634 022
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4, 5	76 732 246	56 704 290
Investeringer i aksjer og andeler	2	86 603 202	86 600 202
Andre langsiktige fordringer	5	8 236 646	13 144 003
Sum finansielle anleggsmidler		516 715 302	613 115 102
Sum anleggsmidler		516 715 302	613 115 102
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		142 870	
Kortsiktig fordring på foretak i samme konsern	4	304 261 893	161 465 287
Andre kortsiktige fordringer		201 869	193 562
Sum fordringer		304 606 633	161 658 848
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd			33 669
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			33 669
Sum omløpsmidler		304 606 633	161 692 517
SUM EIENDELER		821 321 935	774 807 619

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	31 097 000	31 097 000
Overkurs	7	206 339 731	206 339 731
Annen innskutt egenkapital	7	136 332 132	129 897 132
Sum innskutt egenkapital		373 768 863	367 333 863
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	415 352 696	364 484 541
Sum opptjent egenkapital		415 352 696	364 484 541
Sum egenkapital		789 121 559	731 818 404
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	340 160	210 300
Andre avsetninger for forpliktelser	5, 9		1 384 491
Sum avsetninger for forpliktelser		340 160	1 594 791
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån		4 708 666	4 708 666
Gjeld til kredittinstitusjoner	9		
Gjeld til foretak i samme konsern	4		
Gjeld til tilknyttet selskap	4	14 212 371	13 800 004
Sum annen langsiktig gjeld		18 921 037	18 508 670
Sum langsiktig gjeld		19 261 197	20 103 461
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		203 924	353 188
Betalbar skatt	8		
Skattetrekk og offentlige avgifter		510 814	465 116
Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	4, 9	8 559 621	18 004 265
Annen kortsiktig gjeld		3 664 818	4 063 185
Sum kortsiktig gjeld		12 939 178	22 885 754
Sum gjeld		32 200 376	42 989 215
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		821 321 935	774 807 619



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
---------------------	-------------	-------------	-------------



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 180879

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 645 685
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: REMA ETABLERING OSLO/ØSTLANDET AS
Forretningsadresse: Gladengveien 2
0661 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elisabeth Bjølstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap 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, 09.04.2022



Organisasjonsnr: 981 645 685
REMA ETABLERING OSLO/ØSTLANDET AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	1 891 458	1 970 072
Gevinst ved salg av anleggsmidler	2		1 233 199
Andre driftsinntekter		10 145 955	11 281 704
Sum inntekter		12 037 413	14 484 975
Kostnader			
Lønnskostnader	3	10 426 436	10 263 053
Andre driftskostnader	3	6 297 647	6 875 478
Sum kostnader		16 724 083	17 138 531
Driftsresultat		-4 686 670	-2 653 556
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4	11 821 747	17 218 678
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		69 131 126	46 412 081
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	71 428	77 709
Annen renteinntekt		4 076 531	2 249 540
Annen finansinntekt		1 384 491	277 336
Sum finansinntekter		86 485 323	66 235 344
Nedskrivning av finansielle eiendeler			3 623 092
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	2		
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4		56
Annen rentekostnad		1 809 956	1 807 341
Andre finanskostnader		24 471 862	87 902
Sum finanskostnader		26 281 818	5 518 391
Netto finans		60 203 505	60 716 953
Ordinært resultat før skattekostnad		55 516 835	58 063 397
Skattekostnad på ordinært resultat	8	1 823 444	2 131 193
Ordinært resultat etter skattekostnad		53 693 391	55 932 204
Årsresultat		53 693 391	55 932 204
Årsresultat etter minoritetsinteresser		53 693 391	55 932 204



Totalresultat		53 693 391	55 932 204
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	7	4 640 236	3 461 571
Overført til annen egenkapital	7	49 053 155	52 470 633
Overført fra annen egenkapital	7		
Sum overføringer og disponeringer		53 693 391	55 932 204



Organisasjonsnr: 981 645 685
REMA ETABLERING OSLO/ØSTLANDET AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	8		
---------------------	---	--	--

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	2	288 097 225	383 415 478
-----------------------------	---	-------------	-------------

Lån til foretak i samme konsern	4, 5	2 688 536	2 617 108
---------------------------------	------	-----------	-----------

Investeringer i tilknyttet selskap	2	54 357 447	70 634 022
------------------------------------	---	------------	------------

Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4, 5	76 732 246	56 704 290
---	------	------------	------------

Investeringer i aksjer og andeler	2	86 603 202	86 600 202
-----------------------------------	---	------------	------------

Andre langsiktige fordringer	5	8 236 646	13 144 003
------------------------------	---	-----------	------------

Sum finansielle anleggsmidler		516 715 302	613 115 102
--------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Sum anleggsmidler		516 715 302	613 115 102
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		142 870	
-----------------	--	---------	--

Kortsiktig fordring på foretak i samme konsern	4	304 261 893	161 465 287
--	---	-------------	-------------

Andre kortsiktige fordringer		201 869	193 562
------------------------------	--	---------	---------

Sum fordringer		304 606 633	161 658 848
-----------------------	--	--------------------	--------------------

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd			33 669
--------------	--	--	--------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			33 669
--	--	--	---------------

Sum omløpsmidler		304 606 633	161 692 517
-------------------------	--	--------------------	--------------------

SUM EIENDELER		821 321 935	774 807 619
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	31 097 000	31 097 000
Overkurs	7	206 339 731	206 339 731
Annen innskutt egenkapital	7	136 332 132	129 897 132
Sum innskutt egenkapital		373 768 863	367 333 863
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	415 352 696	364 484 541
Sum opptjent egenkapital		415 352 696	364 484 541
Sum egenkapital		789 121 559	731 818 404
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	340 160	210 300
Andre avsetninger for forpliktelser	5, 9		1 384 491
Sum avsetninger for forpliktelser		340 160	1 594 791
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån		4 708 666	4 708 666
Gjeld til kredittinstitusjoner	9		
Gjeld til foretak i samme konsern	4		
Gjeld til tilknyttet selskap	4	14 212 371	13 800 004
Sum annen langsiktig gjeld		18 921 037	18 508 670
Sum langsiktig gjeld		19 261 197	20 103 461
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		203 924	353 188
Betalbar skatt	8		
Skattetrekk og offentlige avgifter		510 814	465 116
Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	4, 9	8 559 621	18 004 265
Annen kortsiktig gjeld		3 664 818	4 063 185
Sum kortsiktig gjeld		12 939 178	22 885 754
Sum gjeld		32 200 376	42 989 215
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		821 321 935	774 807 619



Organisasjonsnr: 981 645 685
REMA ETABLERING OSLO/ØSTLANDET AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

3

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

3.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsregnskap 2021

REMA Etablering Oslo/østlandet AS

Org.nr. 981 645 685



Årsberetning 2021 for REMA Etablering Oslo/Østlandet AS

Selskapets virksomhetens og drift

REMA Etablering Oslo/Østlandet AS er et eiendomsselskap med formål å drive utvikling, kjøp, salg og forvaltning av eiendom. Selskapet er lokalisert i Oslo, og utøver sin virksomhet i Oslo, Midtre Østland, Nordre Østland og Østre Østland.

REMA Etablering Oslo/Østlandet AS samarbeider nært med REMA 1000 sine regionkontorer for Oslo, Midtre Østland, Nordre Østland og Østre Østland for å etablere flere butikker. Det leies også ut til eksterne leietakere utenfor Reitangruppens konsepter.

Selskapets aktivitet skjer hovedsaklig gjennom datterselskap eller tilknyttede selskaper.

Resultat og balanse

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultat og balanse for regnskapsåret 2021 med tilhørende noter et rettvise uttrykk for selskapets stilling og for resultatet av virksomheten.

Selskapet har en sunn økonomisk og finansiell stilling, og styret kjenner ikke til andre forhold som har oppstått etter utgangen av regnskapsåret som det ikke er tatt hensyn til i årsoppgjøret, og som er viktig for å bedømme selskapet.

Styret og daglig leder mener det er riktig å legge forutsetningen om fortsatt drift av selskapet til grunn ved avleggelse av årsregnskapet, og årsregnskapet er avlagt under denne forutsetningen.

Personal, organisering og miljø

REMA Etablering Oslo/Østlandet AS hadde 3 ansatte ved utgangen av 2021. Styret anser arbeidsmiljøet i selskapet for å være godt. Det har ikke vært unormalt fravær eller ulykker i selskapet i 2021.

Likestilling

Selskapet har innarbeidet policy som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn.

Ytre miljø

Selskapets virksomhet som eier og forvalter av fast eiendom medfører ikke forurensing av det ytre miljø.

Finansiell risiko

Selskapet er etter styrets oppfatning utsatt for lav kreditt risiko og moderat renterisiko i den ordinære virksomhet. Selskapet opererer i et utleiemarked hvor kundene har god kredittverdighet. Deler av selskapets rentebærende gjeld er bundet til fast rente over moderat til lang tidshorison. Selskapet er derfor moderat eksponert for endringer i kortsiktige renter. Selskapet er ikke eksponert for valutarisiko. Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som tilfredsstillende, og det er ikke besluttet å innføre tiltak som endrer likviditetsrisikoen.

I lys av situasjonen som har oppstått med tanke på virusutbruddet COVID-19 har styret vurdert hvilken innvirkning dette vil kunne ha for selskapet rent finansielt. Verdien knyttet til eiendommene er her også vurdert. Styret vurderer det dithen at risiko for regnskapet er lav og at verdiene i selskapet, herunder også eiendomsverdiene, er i behold.

Fremtidsutsikter

Selskapet har gjennom sine datter- og tilknyttede selskaper mange spennende utviklingsprosjekter. REMA Etablering Oslo/Østlandet AS har nå flere kombinasjonsprosjekter med både næringsarealer og større boligprosjekt. Selskapet forventer flere slike større prosjekter i de kommende årene.

Styret i selskapet vurderer fremtidsutsiktene i selskapet til å være tilfredsstillende.

Oslo, 24.03.2022

Tom Kristiansen
styreleder

Arve Husby
styremedlem

Henning Tumanjan Trangerud
daglig leder



Resultatregnskap			
REMA Etablering Oslo/østlandet AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Leieinntekter	1	1 891 458	1 970 072
Gevinst ved salg av anleggsmidler	2	0	1 233 199
Andre driftsinntekter		10 145 955	11 281 704
Sum driftsinntekter		<u>12 037 413</u>	<u>14 484 975</u>
Lønnskostnader	3	-10 426 436	-10 263 053
Andre driftskostnader	3	-6 297 647	-6 875 478
Sum driftskostnader		<u>-16 724 083</u>	<u>-17 138 531</u>
Driftsresultat		<u>-4 686 670</u>	<u>-2 653 556</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4	11 821 747	17 218 678
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		69 131 126	46 412 081
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	71 428	77 709
Andre renteinntekter		4 076 531	2 249 540
Annen finansinntekt		1 384 491	277 336
Nedskrivning av finansielle eiendeler		0	-3 623 092
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	0	-56
Andre rentekostnader		-1 809 956	-1 807 341
Andre finanskostnader		-24 471 862	-87 902
Resultat av finansposter		<u>60 203 505</u>	<u>60 716 953</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>55 516 835</u>	<u>58 063 397</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-1 823 444	-2 131 193
Ordinært resultat		<u>53 693 391</u>	<u>55 932 204</u>
Årsresultat		<u>53 693 391</u>	<u>55 932 204</u>
Overføringer			
Avgitt konsernbidrag	7	4 640 236	3 461 571
Overført til annen egenkapital	7	49 053 155	52 470 633
Sum overføringer		<u>53 693 391</u>	<u>55 932 204</u>



Balanse			
REMA Etablering Oslo/østlandet AS			
EIENDELER	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i datterselskap	2	288 097 225	383 415 478
Investeringer i tilknyttet selskap	2	54 357 447	70 634 022
Lån til foretak i samme konsern	4, 5	2 688 536	2 617 108
Lån til tilknyttet selskap	4, 5	76 732 246	56 704 290
Investeringer i aksjer og andeler	2	86 603 202	86 600 202
Andre langsiktige fordringer	5	8 236 646	13 144 003
Sum finansielle anleggsmidler		<u>516 715 302</u>	<u>613 115 102</u>
Sum anleggsmidler		<u>516 715 302</u>	<u>613 115 102</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		142 870	0
Kortsiktig fordring på foretak i samme konsern	4	304 261 893	161 465 287
Andre kortsiktige fordringer		201 869	193 562
Sum fordringer		<u>304 606 633</u>	<u>161 658 848</u>
Bankinnskudd		0	33 669
Sum omløpsmidler		<u>304 606 633</u>	<u>161 692 517</u>
SUM EIENDELER		<u>821 321 935</u>	<u>774 807 619</u>



Balanse			
REMA Etablering Oslo/østlandet AS			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	31 097 000	31 097 000
Overkurs	7	206 339 731	206 339 731
Annen innskutt egenkapital	7	136 332 132	129 897 132
Sum innskutt egenkapital		<u>373 768 863</u>	<u>367 333 863</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	415 352 696	364 484 541
Sum opptjent egenkapital		<u>415 352 696</u>	<u>364 484 541</u>
Sum egenkapital		<u>789 121 559</u>	<u>731 818 404</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelseser			
Utsatt skatt	8	340 160	210 300
Andre avsetninger for forpliktelseser	5, 9	0	1 384 491
Sum avsetning for forpliktelseser		<u>340 160</u>	<u>1 594 791</u>
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld		4 708 666	4 708 666
Gjeld til tilknyttet selskap	4	14 212 371	13 800 004
Sum langsiktig gjeld		<u>18 921 037</u>	<u>18 508 670</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		203 924	353 188
Skattetrekk og offentlige avgifter		510 814	465 116
Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	4, 9	8 559 621	18 004 265
Annen kortsiktig gjeld		3 664 818	4 063 185
Sum kortsiktig gjeld		<u>12 939 178</u>	<u>22 885 754</u>
Sum gjeld		<u>32 200 376</u>	<u>42 989 215</u>
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		<u>821 321 935</u>	<u>774 807 619</u>
REMA Etablering Oslo/østlandet AS		Side 5	



Balanse	
REMA Etablering Oslo/østlandet AS	
Oslo, 24.03.2022	
Tom Kristiansen styreleder	Arve Husby styremedlem
Henning Tumanjan Trangerud daglig leder	
REMA Etablering Oslo/østlandet AS	Side 6



REMA Etablering Oslo/østlandet AS

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

Selskapet ble stiftet 02.02.2000 og eies 100% av REMA Etablering Norge AS. Formålet med selskapet er utvikling, kjøp, salg og forvaltning av fast eiendom.

Det utarbeides ikke konsernregnskap for REMA Etablering Norge AS konsern iht unntaksregelen i regnskapsloven §3-7. Konsernet inngår i konsernregnskapet til REMA 1000 AS. Konsernregnskapet kan utleveres ved selskapets adresse, Gladengveien 2, 0661 Oslo.

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

Leieinntekter, andre inntekter og driftskostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekt inntektsføres.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Investeringer i andre selskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre selskaper. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt. Balanseført beløp skrives ned til antatt virkelig verdi når den er lavere.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med aktuell skattesats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.

**REMA Etablering Oslo/østlandet AS****Note 2 Investering i aksjer og andeler**

	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemme- andel	Bokført verdi av investeringer pr 31.12	Egenkapital siste år 100 %	Resultat siste år 100 %
Datterselskap:					
Blommenholmveien 1 AS	Oslo	100%	2 574 517	139 999	-337 848
Hvamsvingen 5 AS	Oslo	100%	52 391 183	371 316	4 487 686
Markalleen 100 AS	Oslo	100%	215 846	39 899	43 005
Nadderud Eiendom AS	Oslo	100%	10 986 187	2 863 572	108 877
Nordstrandveien 47 ANS	Oslo	99%	90 939 000	22 869 587	1 448 995
Noreveien 24 AS	Oslo	100%	40 385 131	30 000	255 082
Oppsal Butikkeiendom AS	Oslo	100%	243 103	41 000	-39 106
Skeidbanen Butikkeiendom AS	Oslo	100%	1 116 266	40 001	-81 118
Smestad Corner Holding AS	Oslo	100%	79 110 479	77 070 570	246 345
Tåsenveien Eiendom AS	Oslo	100%	2 369 629	667 969	-152 480
Vinterbro Utvikling AS	Oslo	75%	79 500	-742 516	-91 652
Ødegårdskilen Torg AS	Oslo	100%	5 951 638	3 127 115	-33 689
Ørebekk Senter AS	Oslo	100%	1 105 793	310 000	-67 690
Østerås Butikkeiendom AS	Oslo	100%	628 952	40 000	263 827
Sum			288 097 224		

	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemme- andel	Bokført verdi av investeringer pr 31.12	Egenkapital siste år 100 %	Resultat siste år 100 %
Tilnnyttet selskap / andre aksjer:					
Arena Drøbak AS	Fredrikstad	35%	108 500	-23 825	-74 845
Borgen Utvikling Bolig AS	Oslo	50%	20 000	*568 385	*11 325 928
Dal Butikkeiendom AS	Oslo	50%	3 550 000	*2 741 789	*-97 885
DÆRE Holding AS	Oslo	50%	20 500	41 000	0
Fjerdingby Sentrumsutvikling AS	Oslo	50%	1 035 000	*2 562 755	*-164 269
Gasolin Høvik AS	Oslo	50%	22 175 239	*19 660 177	*2 015 031
Hovseterveien 70-72 AS	Oslo	50%	0	63 163	-79 786
Markalleen 114 AS	Oslo	50%	1 873 922	552 570	-144 049
Nebo Topco AS	Oslo	5%	65 083 682	*548 585 371	*0
Nesa Nord Holding AS	Oslo	10%	3 000 000	*21 333 437	*-166 955
Placepoint Eiendom AS	Oslo	33,33%	9 421 902	*30 000	*15 600
Ravnsborg Holding AS	Oslo	45%	13 500	*16 424	*-8 006
REMA Etablering Drøbak AS	Oslo	50%	19 950	-2 748 308	-1 530 009
Slemdal Utvikling AS	Oslo	35%	13 300 000	*25 681 981	*-2 760 997
Syverstad Utvikling AS	Oslo	10%	13 500	*16 189	*-5 000
St. Croix Eiendom AS	Oslo	50%	108 001	-134 843	-175 843
Vangsvegen Bolig AS	Oslo	50%	490 000	*881 311	*-145 103
Vestby Sentrum Holding AS	Oslo	45%	3 000	*30 000	*0
ØA29 Holding AS	Oslo	15%	18 516 520	*112 053 297	*-445 580
Østsiden Bolig AS	Fredrikstad	50%	20 000	322 141	-22 620
Åsheimveien 30 AS	Oslo	50%	2 187 431	1 250 154	22 382
Sum			140 960 646		



REMA Etablering Oslo/østlandet AS

*Tall pr 31.12.2020 da regnskap pr. 31.12.2021 ikke er ferdigstilt. Ingen vesentlige endringer i perioden 01.01.2021 - d.d.

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse, lån til ansatte m.v.

Selskapet har 3 ansatte pr. 31.12.2021.

Selskapet har pliktig tjenstepensjon etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	9 042 415	9 137 450
Arbeidsgiveravgift	1 006 314	734 971
Pensjonskostnader	363 995	356 139
Andre ytelser	13 712	34 492
Sum	10 426 436	10 263 053

Det er ikke utbetalt honorar til styret. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter. Daglig leder er lønnet i REMA Etablering Norge AS.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2021	2020
Lovpålagt revisjon	52 555	40 600
Andre tjenester	25 000	54 600
Sum godtgjørelse til revisor	77 555	95 200

Tall er eks. mva.

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Langsiktige fordringer		Kortsiktige fordringer	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	2 688 536	2 617 108	302 901 517	161 195 509
Tilknyttet selskap	76 732 246	56 704 290	0	0

Selskapets kortsiktige fordring er knyttet til mottatt konsernbidrag og konsernkontoordning i Danske Bank.

	Annen langsiktig gjeld		Kortsiktig gjeld	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	0	0	8 559 621	18 004 265
Tilknyttet selskap	14 212 371	13 800 004	0	0

Langsiktig mellomværende renteberegnes etter markedsmessige vilkår. Selskapets kortsiktig gjeld er knyttet til avgitt konsernbidrag.

**REMA Etablering Oslo/østlandet AS****Note 5 Fordringer og gjeld**

	2021	2020
Fordringer med forfall senere enn ett år	87 657 428	72 465 401
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	0

Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 31 097 000 består av 28 270 aksjer à kr 1 100. Det er ikke forskjellige aksjeklasser i selskapet og alle aksjene har lik stemmerett.

Selskapet eies 100% av REMA Etablering Norge AS.

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	31 097 000	206 339 731	129 897 132	364 484 541	731 818 404
Årets resultat	0	0	0	53 693 391	53 693 391
Mottatt konsernbidrag	0	0	5 256 425	0	5 256 425
Pr. 31.12	31 097 000	206 339 731	136 332 132	415 352 696	789 121 559

Note 8 Skatt

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel	2021	2020
Midlertidige forskjeller		
Driftsmidler	0	0
Finansielle instrumenter	0	-1 236 952
Gevinst- og tapskonto	2 111 393	2 665 000
Netto midlertidige forskjeller	2 111 393	1 428 048
Underskudd til fremføring	0	0
Resultatforskjeller på andeler i deltakerliknende selskaper	-565 211	-472 138
Grunnlag for utsatt skatt	1 546 182	955 910
Utsatt skattefordel/utsatt skatteforpliktelse i balansen	340 160	210 300
Fordeling av skattekostnaden	2021	2020
Betalbar skatt	0	0
For mye, for lite avsatt i fjor	0	0
Sum betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt/skattefordel	129 860	398 248
Skatteeffekt av mottatt konsernbidrag	1 693 584	1 890 553
Virkning av endring i skatteregler	0	0
Skattekostnad	1 823 444	2 288 801

REMA Etablering Oslo/østlandet AS, org.nr. 981 645 685

Side

10



REMA Etablering Oslo/østlandet AS

Note 9 Pantestillelser og garantier m.v.

Lånet i DNB Bank ASA ble nedbetalt i desember 2015, og pantet i eiendommene ble slettet i januar 2016. Renterbytteavtale pålydende NOK 50 mill tilknyttet ovennevnte lån løper videre til forfall 03.11.2021. Markedsverdi pr. 31.12.2021 er NOK 0.

REMA Etablering Oslo/østlandet AS har stilt sikkerhet for ulike lån, kausjoner og garantier pr. 31.12.2021 er til sammen NOK 160 mill.

Konsernkontoordning

REMA 1000 AS inngikk oktober 2014 avtale om konsernkonto med Danske Bank. Avtalen inkluderer en trekkrettighet på NOK 500 mill. hvorav NOK 0 mill. var trukket per 31.12.2021. Som deltaker i konsernkontoordningen har REMA Etablering Oslo/østlandet AS avgitt selvskyldnerkausjon overfor banken som sikkerhet for REMA 1000 AS' (morselskapets) forpliktelser i henhold til konsernkontoavtalen.

REMA 1000 AS er eier av konsernkontoen. Konsernets netto innskudd (trekk) på konsernkontoen er presentert i morselskapets regnskap. Datterselskapenes innskudd (trekk) er presentert som fordring (gjeld) i datterselskapets regnskap.

Solidaransvar fellesregistrering merverdiavgift

REMA Etablering Oslo/østlandet AS er fellesregistrert som ett avgiftssubjekt i Merverdiavgiftsregisteret sammen med flere norske selskap i REITAN. Alle deltakende selskaper i fellesregistreringen er solidarisk ansvarlig for betaling av merverdiavgiften. Per 31.12.2021 var samlet skyldig merverdiavgift i fellesregistreringen NOK 113 mill, og REMA Etablering Oslo/østlandet AS hadde NOK 154 896 til gode(+)/skyldig(-) i merverdiavgift.

Note 10 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke vært andre hendelser etter balansedagen som påvirker regnskapet.



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6a, 0191 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i REMA Etablering Oslo/Østlandet AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for REMA Etablering Oslo/Østlandet AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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 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

Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 regnskapskikk 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder



Building a better
working world

vår konklusjon. Betyrrende 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 skyldes misligheter eller feil og 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 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene 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 betydelig tvil om selskapets 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 om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet 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.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 24. mars 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Asbjørn Ler
statsautorisert revisor



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."

Asbjørn Ler

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-395226

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-03-24 17:53:20 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: M7U5L-XSAEO-P7Z0W-00G0X-ZEMAY-A4IKE

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>



 Legally signed by
Arve Husby
2022-03-24

 Legally signed by
Henning Tumanjan Trangerud
2022-03-24

 Legally signed by
Tom Kristiansen
2022-03-24

Årsregnskap 2021

REMA Etablering Oslo/østlandet AS

Org.nr. 981 645 685



Årsberetning 2021 for REMA Etablering Oslo/Østlandet AS

Legally signed by
Arve Husby
2022-03-24

Legally signed by
Henning Tumanjan Trangerud
2022-03-24

Legally signed by
Tom Kristiansen
2022-03-24

Selskapets virksomhetens og drift

REMA Etablering Oslo/Østlandet AS er et eiendomsselskap med formål å drive utvikling, kjøp, salg og forvaltning av eiendom. Selskapet er lokalisert i Oslo, og utøver sin virksomhet i Oslo, Midtre Østland, Nordre Østland og Østre Østland.

REMA Etablering Oslo/Østlandet AS samarbeider nært med REMA 1000 sine regionkontorer for Oslo, Midtre Østland, Nordre Østland og Østre Østland for å etablere flere butikker. Det leies også ut til eksterne leietakere utenfor Reitangruppens konsepter.

Selskapets aktivitet skjer hovedsaklig gjennom datterselskap eller tilknyttede selskaper.

Resultat og balanse

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultat og balanse for regnskapsåret 2021 med tilhørende noter et rettvise uttrykk for selskapets stilling og for resultatet av virksomheten.

Selskapet har en sunn økonomisk og finansiell stilling, og styret kjenner ikke til andre forhold som har oppstått etter utgangen av regnskapsåret som det ikke er tatt hensyn til i årsoppgjøret, og som er viktig for å bedømme selskapet.

Styret og daglig leder mener det er riktig å legge forutsetningen om fortsatt drift av selskapet til grunn ved avleggelse av årsregnskapet, og årsregnskapet er avlagt under denne forutsetningen.

Personal, organisering og miljø

REMA Etablering Oslo/Østlandet AS hadde 3 ansatte ved utgangen av 2021. Styret anser arbeidsmiljøet i selskapet for å være godt. Det har ikke vært unormalt fravær eller ulykker i selskapet i 2021.

Likestilling

Selskapet har innarbeidet policy som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn.

Ytre miljø

Selskapets virksomhet som eier og forvalter av fast eiendom medfører ikke forurensing av det ytre miljø.

Finansiell risiko

Selskapet er etter styrets oppfatning utsatt for lav kredittrisiko og moderat renterisiko i den ordinære virksomhet. Selskapet opererer i et utleiemarked hvor kundene har god kredittverdighet. Deler av selskapets rentebærende gjeld er bundet til fast rente over moderat til lang tidshorison. Selskapet er derfor moderat eksponert for endringer i kortsiktige renter. Selskapet er ikke eksponert for valutarisiko. Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som tilfredsstillende, og det er ikke besluttet å innføre tiltak som endrer likviditetsrisikoen.

I lys av situasjonen som har oppstått med tanke på virusutbruddet COVID-19 har styret vurdert hvilken innvirkning dette vil kunne ha for selskapet rent finansielt. Verdien knyttet til eiendommene er her også vurdert. Styret vurderer det dithen at risiko for regnskapet er lav og at verdiene i selskapet, herunder også eiendomsverdiene, er i behold.

Fremtidsutsikter

Selskapet har gjennom sine datter- og tilknyttede selskaper mange spennende utviklingsprosjekter. REMA Etablering Oslo/Østlandet AS har nå flere kombinasjonsprosjekter med både næringsarealer og større boligprosjekt. Selskapet forventer flere slike større prosjekter i de kommende årene.

Styret i selskapet vurderer fremtidsutsiktene i selskapet til å være tilfredsstillende.

Oslo, 24.03.2022

Tom Kristiansen
styreleder

Arve Husby
styremedlem

Henning Tumanjan Trangerud
daglig leder

Legally signed by
Arve Husby
2022-03-24Legally signed by
Henning Tumanjan Trangerud
2022-03-24Legally signed by
Tom Kristiansen
2022-03-24

Resultatregnskap			
REMA Etablering Oslo/Østlandet AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Leieinntekter	1	1 891 458	1 970 072
Gevinst ved salg av anleggsmidler	2	0	1 233 199
Andre driftsinntekter		10 145 955	11 281 704
Sum driftsinntekter		<u>12 037 413</u>	<u>14 484 975</u>
Lønnskostnader	3	-10 426 436	-10 263 053
Andre driftskostnader	3	-6 297 647	-6 875 478
Sum driftskostnader		<u>-16 724 083</u>	<u>-17 138 531</u>
Driftsresultat		<u>-4 686 670</u>	<u>-2 653 556</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4	11 821 747	17 218 678
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		69 131 126	46 412 081
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	71 428	77 709
Andre renteinntekter		4 076 531	2 249 540
Annen finansinntekt		1 384 491	277 336
Nedskrivning av finansielle eiendeler		0	-3 623 092
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	0	-56
Andre rentekostnader		-1 809 956	-1 807 341
Andre finanskostnader		-24 471 862	-87 902
Resultat av finansposter		<u>60 203 505</u>	<u>60 716 953</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>55 516 835</u>	<u>58 063 397</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-1 823 444	-2 131 193
Ordinært resultat		<u>53 693 391</u>	<u>55 932 204</u>
Årsresultat		<u>53 693 391</u>	<u>55 932 204</u>
Overføringer			
Avgitt konsernbidrag	7	4 640 236	3 461 571
Overført til annen egenkapital	7	49 053 155	52 470 633
Sum overføringer		<u>53 693 391</u>	<u>55 932 204</u>



Legally signed by
Arve Husby
2022-03-24

Legally signed by
Henning Tumanjan Trangerud
2022-03-24

Legally signed by
Tom Kristiansen
2022-03-24

Balanse			
REMA Etablering Oslo/østlandet AS			
EIENDELER	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i datterselskap	2	288 097 225	383 415 478
Investeringer i tilknyttet selskap	2	54 357 447	70 634 022
Lån til foretak i samme konsern	4, 5	2 688 536	2 617 108
Lån til tilknyttet selskap	4, 5	76 732 246	56 704 290
Investeringer i aksjer og andeler	2	86 603 202	86 600 202
Andre langsiktige fordringer	5	8 236 646	13 144 003
Sum finansielle anleggsmidler		<u>516 715 302</u>	<u>613 115 102</u>
Sum anleggsmidler		<u>516 715 302</u>	<u>613 115 102</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		142 870	0
Kortsiktig fordring på foretak i samme konsern	4	304 261 893	161 465 287
Andre kortsiktige fordringer		201 869	193 562
Sum fordringer		<u>304 606 633</u>	<u>161 658 848</u>
Bankinnskudd		0	33 669
Sum omløpsmidler		<u>304 606 633</u>	<u>161 692 517</u>
SUM EIENDELER		<u>821 321 935</u>	<u>774 807 619</u>



Legally signed by
Arve Husby
2022-03-24

Legally signed by
Henning Tumanjan Trangerud
2022-03-24

Legally signed by
Tom Kristiansen
2022-03-24

Balanse			
REMA Etablering Oslo/østlandet AS			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	31 097 000	31 097 000
Overkurs	7	206 339 731	206 339 731
Annen innskutt egenkapital	7	136 332 132	129 897 132
Sum innskutt egenkapital		<u>373 768 863</u>	<u>367 333 863</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	415 352 696	364 484 541
Sum opptjent egenkapital		<u>415 352 696</u>	<u>364 484 541</u>
Sum egenkapital		<u>789 121 559</u>	<u>731 818 404</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	8	340 160	210 300
Andre avsetninger for forpliktelser	5, 9	0	1 384 491
Sum avsetning for forpliktelser		<u>340 160</u>	<u>1 594 791</u>
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld		4 708 666	4 708 666
Gjeld til tilknyttet selskap	4	14 212 371	13 800 004
Sum langsiktig gjeld		<u>18 921 037</u>	<u>18 508 670</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		203 924	353 188
Skattetrekk og offentlige avgifter		510 814	465 116
Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	4, 9	8 559 621	18 004 265
Annen kortsiktig gjeld		3 664 818	4 063 185
Sum kortsiktig gjeld		<u>12 939 178</u>	<u>22 885 754</u>
Sum gjeld		<u>32 200 376</u>	<u>42 989 215</u>
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		<u>821 321 935</u>	<u>774 807 619</u>
REMA Etablering Oslo/østlandet AS		Side 5	



Legally signed by
Arve Husby
2022-03-24

Legally signed by
Henning Tumanjan Trangerud
2022-03-24

Legally signed by
Tom Kristiansen
2022-03-24

Balanse

REMA Etablering Oslo/Østlandet AS

Oslo, 24.03.2022

Tom Kristiansen
styreleder

Arve Husby
styremedlem

Henning Tumanjan Trangerud
daglig leder



REMA Etablering Oslo/østlandet AS

Legally signed by
Arve Husby
2022-03-24

Legally signed by
Henning Tumanjan Trangerud
2022-03-24

Legally signed by
Tom Kristiansen
2022-03-24

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

Selskapet ble stiftet 02.02.2000 og eies 100% av REMA Etablering Norge AS. Formålet med selskapet er utvikling, kjøp, salg og forvaltning av fast eiendom.

Det utarbeides ikke konsernregnskap for REMA Etablering Norge AS konsern iht unntaksregelen i regnskapsloven §3-7. Konsernet inngår i konsernregnskapet til REMA 1000 AS. Konsernregnskapet kan utleveres ved selskapets adresse, Gladengveien 2, 0661 Oslo.

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

Leieinntekter, andre inntekter og driftskostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekt inntektsføres.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Investeringer i andre selskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre selskaper. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt. Balanseført beløp skrives ned til antatt virkelig verdi når den er lavere.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med aktuell skattesats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.



REMA Etablering Oslo/østlandet AS

Legally signed by
Arve Husby
2022-03-24

Legally signed by
Henning Tumanjan Trangerud
2022-03-24

Legally signed by
Tom Knisbansen
2022-03-24

Note 2 Investering i aksjer og andeler

	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemme- andel	Bokført verdi av investeringer pr 31.12	Egenkapital siste år 100 %	Resultat siste år 100 %
Datterselskap:					
Blommenholmveien 1 AS	Oslo	100%	2 574 517	139 999	-337 848
Hvamsvingen 5 AS	Oslo	100%	52 391 183	371 316	4 487 686
Markalleen 100 AS	Oslo	100%	215 846	39 899	43 005
Nadderud Eiendom AS	Oslo	100%	10 986 187	2 863 572	108 877
Nordstrandveien 47 ANS	Oslo	99%	90 939 000	22 869 587	1 448 995
Noreveien 24 AS	Oslo	100%	40 385 131	30 000	255 082
Oppsal Butikkeiendom AS	Oslo	100%	243 103	41 000	-39 106
Skeidbanen Butikkeiendom AS	Oslo	100%	1 116 266	40 001	-81 118
Smestad Corner Holding AS	Oslo	100%	79 110 479	77 070 570	246 345
Tåsenveien Eiendom AS	Oslo	100%	2 369 629	667 969	-152 480
Vinterbro Utvikling AS	Oslo	75%	79 500	-742 516	-91 652
Ødegårdskilen Torg AS	Oslo	100%	5 951 638	3 127 115	-33 689
Ørebekk Senter AS	Oslo	100%	1 105 793	310 000	-67 690
Østerås Butikkeiendom AS	Oslo	100%	628 952	40 000	263 827
Sum			288 097 224		

	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemme- andel	Bokført verdi av investeringer pr 31.12	Egenkapital siste år 100 %	Resultat siste år 100 %
Tilnnyttet selskap / andre aksjer:					
Arena Drøbak AS	Fredrikstad	35%	108 500	-23 825	-74 845
Borgen Utvikling Bolig AS	Oslo	50%	20 000	*568 385	*11 325 928
Dal Butikkeiendom AS	Oslo	50%	3 550 000	*2 741 789	*-97 885
DÆRE Holding AS	Oslo	50%	20 500	41 000	0
Fjerdingby Sentrumsutvikling AS	Oslo	50%	1 035 000	*2 562 755	*-164 269
Gasolin Høvik AS	Oslo	50%	22 175 239	*19 660 177	*2 015 031
Hovseterveien 70-72 AS	Oslo	50%	0	63 163	-79 786
Markalleen 114 AS	Oslo	50%	1 873 922	552 570	-144 049
Nebo Topco AS	Oslo	5%	65 083 682	*548 585 371	*0
Nesa Nord Holding AS	Oslo	10%	3 000 000	*21 333 437	*-166 955
Placepoint Eiendom AS	Oslo	33,33%	9 421 902	*30 000	*15 600
Ravnsborg Holding AS	Oslo	45%	13 500	*16 424	*-8 006
REMA Etablering Drøbak AS	Oslo	50%	19 950	-2 748 308	-1 530 009
Slemdal Utvikling AS	Oslo	35%	13 300 000	*25 681 981	*-2 760 997
Syverstad Utvikling AS	Oslo	10%	13 500	*16 189	*-5 000
St. Croix Eiendom AS	Oslo	50%	108 001	-134 843	-175 843
Vangsvegen Bolig AS	Oslo	50%	490 000	*881 311	*-145 103
Vestby Sentrum Holding AS	Oslo	45%	3 000	*30 000	*0
ØA29 Holding AS	Oslo	15%	18 516 520	*112 053 297	*-445 580
Østsiden Bolig AS	Fredrikstad	50%	20 000	322 141	-22 620
Åsheimveien 30 AS	Oslo	50%	2 187 431	1 250 154	22 382
Sum			140 960 646		



REMA Etablering Oslo/østlandet AS

Legally signed by
Arve Husby
2022-03-24

Legally signed by
Henning Tumanjan Trangerud
2022-03-24

Legally signed by
Tom Kisbiansen
2022-03-24

*Tall pr 31.12.2020 da regnskap pr. 31.12.2021 ikke er ferdigstilt. Ingen vesentlige endringer i perioden 01.01.2021 - d.d.

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse, lån til ansatte m.v.

Selskapet har 3 ansatte pr. 31.12.2021.

Selskapet har pliktig tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	9 042 415	9 137 450
Arbeidsgiveravgift	1 006 314	734 971
Pensjonskostnader	363 995	356 139
Andre ytelser	13 712	34 492
Sum	10 426 436	10 263 053

Det er ikke utbetalt honorar til styret. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter. Daglig leder er lønnet i REMA Etablering Norge AS.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2021	2020
Lovpålagt revisjon	52 555	40 600
Andre tjenester	25 000	54 600
Sum godtgjørelse til revisor	77 555	95 200

Tall er eks. mva.

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Langsiktige fordringer		Kortsiktige fordringer	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	2 688 536	2 617 108	302 901 517	161 195 509
Tilknyttet selskap	76 732 246	56 704 290	0	0

Selskapets kortsiktige fordring er knyttet til mottatt konsernbidrag og konsernkontoordning i Danske Bank.

	Annen langsiktig gjeld		Kortsiktig gjeld	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	0	0	8 559 621	18 004 265
Tilknyttet selskap	14 212 371	13 800 004	0	0

Langsiktig mellomværende renteberegnes etter markedsmessige vilkår. Selskapets kortsiktig gjeld er knyttet til avgitt konsernbidrag.



REMA Etablering Oslo/østlandet AS

Legally signed by
Arve Husby
2022-03-24

Legally signed by
Henning Tumanjan Trangerud
2022-03-24

Legally signed by
Tom Kristiansen
2022-03-24

Note 5 Fordringer og gjeld

	2021	ZUZU
Fordringer med forfall senere enn ett år	87 657 428	72 465 401
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	0

Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 31 097 000 består av 28 270 aksjer à kr 1 100. Det er ikke forskjellige aksjeklasser i selskapet og alle aksjene har lik stemmerett.

Selskapet eies 100% av REMA Etablering Norge AS.

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	31 097 000	206 339 731	129 897 132	364 484 541	731 818 404
Årets resultat	0	0	0	53 693 391	53 693 391
Mottatt konsernbidrag	0	0	5 256 425	0	5 256 425
Pr. 31.12	31 097 000	206 339 731	136 332 132	415 352 696	789 121 559

Note 8 Skatt

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel	2021	2020
Midlertidige forskjeller		
Driftsmidler	0	0
Finansielle instrumenter	0	-1 236 952
Gevinst- og tapskonto	2 111 393	2 665 000
Netto midlertidige forskjeller	2 111 393	1 428 048
Underskudd til fremføring	0	0
Resultatforskjeller på andeler i deltakerliknende selskaper	-565 211	-472 138
Grunnlag for utsatt skatt	1 546 182	955 910
Utsatt skattefordel/utsatt skatteforpliktelse i balansen	340 160	210 300
Fordeling av skattekostnaden	2021	2020
Betalbar skatt	0	0
For mye, for lite avsatt i fjor	0	0
Sum betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt/skattefordel	129 860	398 248
Skatteeffekt av mottatt konsernbidrag	1 693 584	1 890 553
Virkning av endring i skatteregler	0	0
Skattekostnad	1 823 444	2 288 801

REMA Etablering Oslo/østlandet AS, org.nr. 981 645 685

Side

10



REMA Etablering Oslo/østlandet AS

Legally signed by
Arve Husby
2022-03-24

Legally signed by
Henning Tumanjan Trangerud
2022-03-24

Legally signed by
Tom Kristiansen
2022-03-24

Note 9 Pantestillelser og garantier m.v.

Lånet i DNB Bank ASA ble nedbetalt i desember 2015, og pantet i eiendommene ble slettet i januar 2016. Renterbytteavtale pålydende NOK 50 mill tilknyttet ovennevnte lån løper videre til forfall 03.11.2021. Markedsverdi pr. 31.12.2021 er NOK 0.

REMA Etablering Oslo/østlandet AS har stilt sikkerhet for ulike lån, kausjoner og garantier pr. 31.12.2021 er til sammen NOK 160 mill.

Konsernkontoordning

REMA 1000 AS inngikk oktober 2014 avtale om konsernkonto med Danske Bank. Avtalen inkluderer en trekkrettighet på NOK 500 mill. hvorav NOK 0 mill. var trukket per 31.12.2021. Som deltaker i konsernkontoordningen har REMA Etablering Oslo/østlandet AS avgitt selvskyldnerkausjon overfor banken som sikkerhet for REMA 1000 AS' (morselskapets) forpliktelser i henhold til konsernkontoavtalen.

REMA 1000 AS er eier av konsernkontoen. Konsernets netto innskudd (trekk) på konsernkontoen er presentert i morselskapets regnskap. Datterselskapenes innskudd (trekk) er presentert som fordring (gjeld) i datterselskapets regnskap.

Solidaransvar fellesregistrering merverdiavgift

REMA Etablering Oslo/østlandet AS er fellesregistrert som ett avgiftssubjekt i Merverdiavgiftsregisteret sammen med flere norske selskap i REITAN. Alle deltakende selskaper i fellesregistreringen er solidarisk ansvarlig for betaling av merverdiavgiften. Per 31.12.2021 var samlet skyldig merverdiavgift i fellesregistreringen NOK 113 mill, og REMA Etablering Oslo/østlandet AS hadde NOK 154 896 til gode(+)/skyldig(-) i merverdiavgift.

Note 10 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke vært andre hendelser etter balansedagen som påvirker regnskapet.