



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 493 644
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TMS EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Sjølyst plass 2
0278 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: 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: Ivan Michael Søndberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 05.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Varekostnad			206 252
Lønnskostnad	1	200 953	197 397
Andre driftskostnader	1	36 778	57 984
Sum kostnader		237 731	461 633
Driftsresultat		-237 731	-461 633
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	464 128	
Annen renteinntekt		1	10 634
Sum finansinntekter		464 129	10 634
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	457 170	
Andre finanskostnader		63 660	63 577
Sum finanskostnader		520 830	63 577
Netto finans		-56 701	-52 943
Ordinært resultat før skattekostnad		-294 432	-514 576
Skattekostnad på ordinært resultat	4		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-294 432	-514 576
Årsresultat		-294 432	-514 576
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-294 432	-514 576
Totalresultat		-294 432	-514 576
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	3	-294 432	-159 038
Overført fra annen innskutt egenkapital	3		-355 538
Sum overføringer og disponeringer		-294 432	-514 576



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	2	13 579 210	13 115 082
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	2		
Sum finansielle anleggsmidler		13 579 210	13 115 082
Sum anleggsmidler		13 579 210	13 115 082
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		144 500	144 500
Andre kortsiktige fordringer			24 030
Konsernfordringer	2		
Sum fordringer		144 500	168 530
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	37 563	24 177
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		37 563	24 177
Sum omløpsmidler		182 063	192 707
SUM EIENDELER		13 761 273	13 307 789
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 6	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	3		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overkurs		400 424	400 424
Annen innskutt egenkapital	3		
Sum innskutt egenkapital		500 424	500 424
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3, 7		
Udekket tap	3	453 471	159 038
Sum opptjent egenkapital	7	-453 471	-159 038
Sum egenkapital	3, 7	46 953	341 386
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	2	13 665 855	12 688 686
Sum annen langsiktig gjeld		13 665 855	12 688 686
Sum langsiktig gjeld		13 665 855	12 688 686
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 727	16 003
Leverandørgjeld		6 766	31 402
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		13 198	17 863
Kortsiktig konserngjeld	2		49 999
Annen kortsiktig gjeld		12 774	162 450
Sum kortsiktig gjeld		48 464	277 717
Sum gjeld		13 714 320	12 966 403
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 761 273	13 307 789



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 772564

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 493 644
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TMS EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Sjølyst plass 2
0278 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: 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: Ivan Michael Søndberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja

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, 25.07.2022



Organisasjonsnr: 912 493 644
TMS EIENDOMSUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Varekostnad			206 252
Lønnskostnad	1	200 953	197 397
Andre driftskostnader	1	36 778	57 984
Sum kostnader		237 731	461 633
Driftsresultat		-237 731	-461 633
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	464 128	
Annen renteinntekt		1	10 634
Sum finansinntekter		464 129	10 634
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	457 170	
Andre finanskostnader		63 660	63 577
Sum finanskostnader		520 830	63 577
Netto finans		-56 701	-52 943
Ordinært resultat før skattekostnad		-294 432	-514 576
Skattekostnad på ordinært resultat	4		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-294 432	-514 576
Årsresultat		-294 432	-514 576
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-294 432	-514 576
Totalresultat		-294 432	-514 576
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	3	-294 432	-159 038
Overført fra annen innskutt egenkapital	3		-355 538
Sum overføringer og disponeringer		-294 432	-514 576



Organisasjonsnr: 912 493 644
TMS EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	2	13 579 210	13 115 082
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	2		
Sum finansielle anleggsmidler		13 579 210	13 115 082
Sum anleggsmidler		13 579 210	13 115 082
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		144 500	144 500
Andre kortsiktige fordringer			24 030
Konsernfordringer	2		
Sum fordringer		144 500	168 530
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	5	37 563	24 177
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		37 563	24 177
Sum omløpsmidler		182 063	192 707
SUM EIENDELER		13 761 273	13 307 789
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 6	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	3		
Overkurs		400 424	400 424
Annen innskutt egenkapital	3		
Sum innskutt egenkapital		500 424	500 424



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3, 7		
Udekket tap	3	453 471	159 038
Sum opptjent egenkapital	7	-453 471	-159 038
Sum egenkapital	3, 7	46 953	341 386
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	2	13 665 855	12 688 686
Sum annen langsiktig gjeld		13 665 855	12 688 686
Sum langsiktig gjeld		13 665 855	12 688 686
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner		15 727	16 003
Leverandørgjeld		6 766	31 402
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		13 198	17 863
Kortsiktig konserngjeld	2		49 999
Annen kortsiktig gjeld		12 774	162 450
Sum kortsiktig gjeld		48 464	277 717
Sum gjeld		13 714 320	12 966 403
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 761 273	13 307 789



Organisasjonsnr: 912 493 644
TMS EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.15

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



 BankID Signing
Hans Christian Nordvik
2022-06-30

 BankID Signing
Henrik Nordvik
2022-06-30

 BankID Signing
Ivan Michael Sandberg
2022-06-30

 BankID Signing
Hans Øivind Nordvik
2022-06-30

Årsregnskap 2021

Tms Eiendomsutvikling AS



Tms Eiendomsutvikling AS
Resultatregnskap for 2021

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Varekostnad		0	206 252
Lønnskostnad	1	200 953	197 397
Andre driftskostnader	1	36 778	57 984
Sum driftskostnader		237 731	461 633
Driftsresultat		-237 731	-461 633
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	464 128	0
Renteinntekter	1	1	10 634
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	457 170	0
Andre finanskostnader		63 660	63 577
Resultat av finansposter		-56 701	-52 943
Ordinært resultat før skattekostnad		-294 432	-514 576
Ordinært resultat		-294 432	-514 576
Årsresultat		-294 432	-514 576
Overføringer			
Overført til udekket tap	3	294 432	159 038
Overført fra annen innskutt egenkapital	3	0	355 538
Sum overført		-294 432	-514 576



Balanse

Tms Eiendomsutvikling AS

Eiendeler	Note	2021	2020
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	2	13 579 210	13 115 082
Sum finansielle anleggsmidler		13 579 210	13 115 082
Sum anleggsmidler		13 579 210	13 115 082
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		144 500	144 500
Andre kortsiktige fordringer		0	24 030
Sum fordringer		144 500	168 530
Bankinnskudd, kontanter o.l			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	37 563	24 177
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		37 563	24 177
Sum omløpsmidler		182 063	192 707
Sum eiendeler		13 761 273	13 307 789



Balanse

Tms Eiendomsutvikling AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	3, 6	100 000	100 000
Overkurs		400 424	400 424
Sum innskutt egenkapital		500 424	500 424
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Udekket tap	3	-453 471	-159 038
Sum opptjent egenkapital	7	-453 471	-159 038
Sum egenkapital	3, 7	46 953	341 386
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig konserngjeld	2	13 665 855	12 688 686
Sum annen langsiktig gjeld		13 665 855	12 688 686
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 727	16 003
Leverandørgjeld		6 766	31 402
Skyldig offentlige avgifter		13 198	17 863
Konserngjeld	2	0	49 999
Annen kortsiktig gjeld		12 774	162 450
Sum kortsiktig gjeld		48 464	277 717
Sum gjeld		13 714 320	12 966 403
Sum egenkapital og gjeld		13 761 273	13 307 789

Oslo, 30.06.2022

Styret i Tms Eiendomsutvikling AS

Hans Øivind Nordvik
styreleder

Hans Christian Nordvik
styremedlem

Henrik Nordvik
styremedlem

Ivan Michael Søndberg
daglig leder



Noter til regnskapet 2021

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Anleggskontrakter

Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregnings metode hvor inntektsføring skjer i takt med fremdriften av prosjektet. Fullføringsgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Totalkostnaden revurderes løpende. Når kontraktens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. 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. Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % 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 og nettoført.

Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke, i samsvar med unntaksreglene for små foretak.

Garantier

Det settes for forventende garantikostnader ved salg av boliger. Garantiaavsetningen oppføres under annen kortsiktig gjeld i balansen.



Noter til regnskapet 2021

Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	171 569	168 543
Arbeidsgiveravgift	24 595	24 489
Pensjonskostnader	4 789	5 441
Aktiverte lønnskostnader	0	0
Sum	200 953	198 473

Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret 0,15 0,15

Ytelser til ledende personer

Daglig leder

Lønn	80 334
Sum	80 334

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

OTP

Selskapet faller under grensene etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, foretaket har frivillig etablert tjenestepensjonsordning.

Revisor

Selskapet oppfyller kravene til fradrag av revisor, og dette er valgt.



Noter til regnskapet 2021

Note 2 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2021	2020
Aker Utvikling AS	20 708	20 000
Bringebærhagen AS	0	0
Risalleen 33 AS	13 558 502	13 095 082
Sum	13 579 210	13 115 082

Gjeld	2021	2020
Beliggenhet Holding AS	9 930 292	9 278 686
Beliggenhet Utvikling AS (Tidl. Beliggenhet AS)	101 956	30 000
Beliggenhet Eiendom AS	3 106 167	3 000 000
Bjørnveien 83 AS	41 415	40 000
Bjørnveien 129 AS	62 123	60 000
Bringebærhagen AS	82 831	80 000
Ekelyveien 4 AS	20 708	20 000
Heggedal Terrasse AS (Tidl. Beliggenhet Bolig AS)	206 470	70 000
Trosterudveien AS	113 893	110 000
Sum	13 665 855	12 688 686

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 01.01	100 000	400 424	-159 038	341 386
Årets resultat			-294 432	-294 432
Pr 31.12	100 000	400 424	-453 471	46 953

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-294 432	-514 576
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-150 000	-30 000
Skattepliktig inntekt	-444 432	-544 576
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Tms Eiendomsutvikling AS

Side 7



Noter til regnskapet 2021

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2021	2020	Endring
Fordringer	-945 000	-945 000	0
Avsetninger mv	0	-150 000	-150 000
Sum	-945 000	-1 095 000	-150 000
Akkumulert fremførbart underskudd	-2 543 477	-2 099 045	444 432
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	3 488 477	3 194 045	-294 432
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 5 Bankinnskudd

	2021	2020
Bundne skattetrekkmidler	7 569	10 577

Note 6 Antall aksjer, aksjeeiere m

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 000	100	100 000

Aksjekapitalen eies av følgende aksjonærer:

Aksjonærer:	Antall aksjer	Eierandel
Beliggenhet Holding AS	1 000	100 %
Sum	1 000	100 %

Selskapet har en aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.

Alle aksjer er eid av morselskapet Beliggenhet Holding AS, som igjen er 90,5 % eid av Auctus AS og 9,5% eid av Søndberg Holding AS.

Styrets leder eier indirekte 33,77 % av aksjene i selskapet.



Noter til regnskapet 2021

Note 7 Koronapandemien og fortsatt drift

Koronapandemien som inntraff i januar 2020 har ikke hatt vesentlig negativ betydning for foretakets stilling og resultat for 2021. Ingen av inntektsstrømmene til selskapet har blitt vesentlig påvirket av koronapandemien.

Selskapet utvikler boliger for salg og som følge av koronapandemien erfarer man noe forsinkelser i ferdigstilling, men ikke noe av vesentlig negativ betydning for selskapets stilling. For selskapet er det vanskelig å estimere nøyaktig hva de finansielle følgene av dette betyr, men de er ikke vesentlige.

Hendelsen anses ikke å ha skapt vesentlig usikkerhet om foretakets evne til fortsatt drift.

Selskapet har gjort følgende spesifikke tiltak for å sikre driften.

- God dialog med konsernets bankforbindelse som vil bistå med å øke kredittrammer om dette blir nødvendig for å sikre likviditeten og drift, dette har i 2021 ikke vært nødvendig.

Årsregnskapet er derfor avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Tapt Egenkapital

Styrets arbeid i 2021 har i hovedsak bestått av å forvalte inntektene og redusere kostnadene for å sikre løpende drift. Styret gjør kjent med at over halve aksjekapitalen er tapt, og kjenner sin handleplikt.

Styret vil i 2022 iverksette tiltak for å sikre driften av selskapet, dette innbefatter at løpende driftskostnader dekkes av morselskap i konsernet. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetningen. Hovedsaklig all gjeld i selskapet er til konsern kreditorer 99%.

Driften av Tms Eiendomsutvikling AS synes således ikke å medføre risiko for tap for kreditorerne.

Grunnlaget for styrets konklusjon om fortsatt drift er basert på grunnlaget dagens drift er etablert på, den gode kommunikasjonen mot kreditorer og et konservativt anslag på inntekter i årene som kommer.