



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 750 434
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TVB TOMTER AS
Forretningsadresse: Klostergata 33
3732 SKIEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Ole Gunnar Thommesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 24.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		39 479 440	21 593 025
Sum inntekter		39 479 440	21 593 025
Kostnader			
Varekostnad	14	34 842 237	19 653 839
Annen driftskostnad	4	2 745 261	1 069 677
Sum kostnader		37 587 498	20 723 516
Driftsresultat		1 891 942	869 509
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		25 490	
Annen renteinntekt		8 146	22 959
Sum finansinntekter		33 636	22 959
Annen rentekostnad		901 137	461 777
Annen finanskostnad			35 446
Sum finanskostnader		901 137	497 223
Netto finans		-867 501	-474 264
Ordinært resultat før skattekostnad		1 024 440	395 245
Skattekostnad på ordinært resultat	9	225 377	87 548
Ordinært resultat etter skattekostnad		799 063	307 697
Årsresultat		799 063	307 697
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		858 763	1 146 598
Annen egenkapital		-59 700	-838 901
Sum overføringer og disponeringer		799 063	307 697



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		906 400	363 000
Sum immaterielle eiendeler		906 400	363 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	13	100 000	
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	14	1 790 490	
Andre fordringer		200 000	200 000
Sum finansielle anleggsmidler		2 090 490	200 000
Sum anleggsmidler		2 996 890	563 000
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		49 397 607	19 013 270
Sum varer	5, 12	49 397 607	19 013 270
Fordringer			
Kundefordringer	6	1 925 000	
Sum fordringer	12	1 925 000	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	2 949 422	4 773 790
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 949 422	4 773 790
Sum omløpsmidler		54 272 029	23 787 061
SUM EIENDELER		57 268 919	24 350 061

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Aksjekapital (30 000 aksjer à kr 100,00)	10, 11	3 000 000	3 000 000
Overkurs	11	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	11	1 216 151	1 216 151
Sum innskutt egenkapital		5 216 151	5 216 151
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	288 064	347 764
Sum opptjent egenkapital		288 064	347 764
Sum egenkapital	11	5 504 215	5 563 915
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	18 449 443	11 194 443
Øvrig langsiktig gjeld		2 100 000	
Sum annen langsiktig gjeld		20 549 443	11 194 443
Sum langsiktig gjeld		20 549 443	11 194 443
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	12 811 543	
Leverandørgjeld		5 650 482	38 757
Betalbar skatt	9	526 562	
Kortsiktig konserngjeld	14	7 447 924	5 646 946
Annen kortsiktig gjeld		4 778 750	1 906 000
Sum kortsiktig gjeld		31 215 261	7 591 703
Sum gjeld		51 764 704	18 786 146
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		57 268 919	24 350 061



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 262911

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 750 434
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TVB TOMTER AS
Forretningsadresse: Strømdaljordet 58
3727 SKIEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Ole Gunnar Thommesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2021

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 07.06.2021



Organisasjonsnr: 912 750 434
TVB TOMTER AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		39 479 440	21 593 025
Sum inntekter		39 479 440	21 593 025
Kostnader			
Varekostnad	14	34 842 237	19 653 839
Annen driftskostnad	4	2 745 261	1 069 677
Sum kostnader		37 587 498	20 723 516
Driftsresultat		1 891 942	869 509
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		25 490	
Annen renteinntekt		8 146	22 959
Sum finansinntekter		33 636	22 959
Annen rentekostnad		901 137	461 777
Annen finanskostnad			35 446
Sum finanskostnader		901 137	497 223
Netto finans		-867 501	-474 264
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat før skattekostnad		1 024 440	395 245
Skattekostnad på ordinært resultat	9	225 377	87 548
Ordinært resultat etter skattekostnad		799 063	307 697
Årsresultat		799 063	307 697
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		858 763	1 146 598
Annen egenkapital		-59 700	-838 901
Sum overføringer og disponeringer		799 063	307 697



Organisasjonsnr: 912 750 434
TVB TOMTER AS

BALANSE

Beløp i: NOK

	Note	2020	2019
--	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel		906 400	363 000
Sum immaterielle eiendeler		906 400	363 000

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i tilknyttet selskap	13	100 000	
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	14	1 790 490	
Andre fordringer		200 000	200 000
Sum finansielle anleggsmidler		2 090 490	200 000
Sum anleggsmidler		2 996 890	563 000

Omløpsmidler

Varer

Varer		49 397 607	19 013 270
Sum varer	5, 12	49 397 607	19 013 270

Fordringer

Kundefordringer	6	1 925 000	
Sum fordringer	12	1 925 000	

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	2 949 422	4 773 790
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 949 422	4 773 790

Sum omløpsmidler		54 272 029	23 787 061
-------------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EIENDELER		57 268 919	24 350 061
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital (30 000 aksjer à kr 100,00)	10, 11	3 000 000	3 000 000
Overkurs	11	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	11	1 216 151	1 216 151
Sum innskutt egenkapital		5 216 151	5 216 151



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	288 064	347 764
Sum opptjent egenkapital		288 064	347 764
Sum egenkapital	11	5 504 215	5 563 915
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	12	18 449 443	11 194 443
Øvrig langsiktig gjeld		2 100 000	
Sum annen langsiktig gjeld		20 549 443	11 194 443
Sum langsiktig gjeld		20 549 443	11 194 443
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	12	12 811 543	
Leverandørgjeld		5 650 482	38 757
Betalbar skatt	9	526 562	
Kortsiktig konserngjeld	14	7 447 924	5 646 946
Annen kortsiktig gjeld		4 778 750	1 906 000
Sum kortsiktig gjeld		31 215 261	7 591 703
Sum gjeld		51 764 704	18 786 146
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		57 268 919	24 350 061



Organisasjonsnr: 912 750 434
TVB TOMTER AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper
Se filvedlegg.

Note
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note
10

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	30000.00	100.00	3000000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
TVB BOLIG AS	30000.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	30000.00	100.00%

Note
2

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note
2

Ytelser til andre ledende personer

Note
4

Ytelser til revisjon



<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	38125.00	43563.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	7244.00	
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	45369.00	43563.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

1

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Lundenåsen utbygging as	50.00%	50.00%	22116.00	-72314.00
Stokke utbygging as	50.00%	50.00%	62861.00	-31569.00

Konsernregnskapet inngår i konsolideringen til morselskap: Nei

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei



Årsregnskap for 2020

**TVB TOMTER AS
3727 SKIEN**

Innhold

Resultatregnskap

Balanse

Noter

Revisjonsberetning



Resultatregnskap for 2020
TVB TOMTER AS

	Note	2020	2019
Salgsinntekt		39 479 440	21 593 025
Sum driftsinntekter		39 479 440	21 593 025
Varekostnad	14	(34 842 237)	(19 653 839)
Annen driftskostnad	4	(2 745 261)	(1 069 677)
Sum driftskostnader		(37 587 498)	(20 723 516)
Driftsresultat		1 891 942	869 509
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		25 490	0
Annen renteinntekt		8 146	22 959
Sum finansinntekter		33 636	22 959
Annen rentekostnad		(901 137)	(461 777)
Annen finanskostnad		0	(35 446)
Sum finanskostnader		(901 137)	(497 223)
Netto finans		(867 501)	(474 264)
Ordinært resultat før skattekostnad		1 024 440	395 245
Skattekostnad på ordinært resultat	9	(225 377)	(87 548)
Ordinært resultat		799 063	307 697
Årsresultat		799 063	307 697
Overføringer			
Konsernbidrag		858 763	1 146 598
Annen egenkapital		(59 700)	(838 901)
Sum		799 063	307 697



Balanse pr. 31. desember 2020
TVB TOMTER AS

	Note	2020	2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		906 400	363 000
Sum immaterielle eiendeler		906 400	363 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	13	100 000	0
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	14	1 790 490	0
Andre fordringer		200 000	200 000
Sum finansielle anleggsmidler		2 090 490	200 000
Sum anleggsmidler		2 996 890	563 000
Omløpsmidler			
Varer		49 397 607	19 013 270
Sum varer	5, 12	49 397 607	19 013 270
Fordringer			
Kundefordringer	6	1 925 000	0
Sum fordringer	12	1 925 000	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	2 949 422	4 773 790
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 949 422	4 773 790
Sum omløpsmidler		54 272 029	23 787 061
Sum eiendeler		57 268 919	24 350 061

**Balanse pr. 31. desember 2020**
TVB TOMTER AS

	Note	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (30 000 aksjer à kr 100,00)	10, 11	3 000 000	3 000 000
Overkurs	11	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	11	1 216 151	1 216 151
Sum innskutt egenkapital		5 216 151	5 216 151
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	288 064	347 764
Sum opptjent egenkapital		288 064	347 764
Sum egenkapital	11	5 504 215	5 563 915
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	18 449 443	11 194 443
Øvrig langsiktig gjeld		2 100 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		20 549 443	11 194 443
Sum langsiktig gjeld		20 549 443	11 194 443
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	12 811 543	0
Leverandørgjeld		5 650 482	38 757
Betalbar skatt	9	526 562	0
Kortsiktig konserngjeld	14	7 447 924	5 646 946
Annen kortsiktig gjeld		4 778 750	1 906 000
Sum kortsiktig gjeld		31 215 261	7 591 703
Sum gjeld		51 764 704	18 786 146
Sum egenkapital og gjeld		57 268 919	24 350 061

Skien, den 29.04.2021


Bjørn Christian Anker
Styrets leder
Pål Lillefjære
Styremedlem
Jørn Egil Heidenreich-Riis
Styremedlem
Ole Gunnar Thommesen
Daglig leder



Noter 2020

TVB TOMTER AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Inntektsføringsprinsipp

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Løpende avregningsmetode med fortjeneste er lagt til grunn ved vurdering av prosjekter under utførelse. Ved forventning om tap på enkelt prosjekter, er det gjort avsetning for hele det forventede tap.

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.

Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. Byggeklare tomter, prosjektutviklingskostnader og prosjekter i egen regi inngår i selskapets varebeholdning.

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.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien, pensjonsforpliktelser knyttet til AFP-ordningen er ikke balanseført, leieavtaler er ikke balanseført.

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, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2019 til 2020.

Note 1 - Obligatorisk tjenestepensjon

Virksomheten er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Ytelser til ledende personer

Det er ikke gitt ytelser til ledende personer.



Note 3 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer.

Note 4 - Revisjon

	2020	2019
Revisjon	38 125	43 563
Andre tjenester	7 244	0
Sum godtgjørelse til revisor	45 369	43 563

Note 5 - Varer

	2020	2019
Tomter for utvikling	25 358 607	14 825 270
Prosjektutviklingskostnader	19 839 000	4 188 000
Sum	45 197 607	19 013 270

Note 6 - Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer. Det er ikke tapsført kundefordringer i løpet av 2020.

	2020	2019
Kundefordringer til pålydende	1 925 000	
Avsatt til dekning av usikre fordringer		
Netto oppførte kundefordringer	1 925 000	

Note 7 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.

Note 8 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2020	31.12.2020	Endring
Omløpsmidler	(1 650 000)	(1 650 000)	0
Kortsiktig gjeld	0	(2 470 000)	2 470 000
Sum midlertidige forskjeller	(1 650 000)	(4 120 000)	2 470 000
Utsatt skattefordel 31.12.20. basert på 22%	(363 000)	(906 400)	543 400

Note 9 - Skatt

	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	1 024 440	395 245
+/- Permanente forskjeller		2 701
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	2 470 000	(210 000)
Årets skattegrunnlag	3 494 440	187 946
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%	768 777	41 348
Sum	768 777	41 348



+/- Endring i utsatt skatt	(543 400)	46 200
Skattekostnad i resultatregnskapet	225 377	87 548
Betalbar skatt i skattekostnad	768 777	41 348
-Skatt på konsernbidrag etter kostmetoden	(242 215)	(41 348)
Betalbar skatt i balansen	526 562	0

Note 10 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	30 000	100,00	3 000 000,00
Sum	30 000		3 000 000,00

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
TVB BOLIG AS	30 000	100,00%	Ordinære aksjer
Totalt antall aksjer	30 000	100,00%	

Note 11 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innsk. EK	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2020	3 000 000	1 000 000	1 216 151	347 764	5 563 915
Årets resultat				799 063	799 063
Konsernbidrag				(858 763)	(858 763)
Egenkapital 31.12.2020	3 000 000	1 000 000	1 216 151	288 064	5 504 215

Note 12 - Pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2020	2019
Garantiansvar	1 779 300	3 025 350
Gjeld til kredittinstitusjoner	31 260 986	11 194 443
Sum	33 040 286	14 219 793
Tomter for utvikling	49 397 607	19 013 270
Kundefordringer	1 925 000	0
Sum	51 322 607	19 013 270

I tillegg har selskapets morselskap stilt sikkerhet for selskapets gjeld oppad til restgjeld

Note 13 - Investeringer i tilknyttet selskap

Foretaksnavn	Foretakssted	Eierandel/ stemmeandel	Selskapets egenkapital "31. desember 2020"	Selskapets resultat for 2020
Lundenåsen utbygging as	Porsgrunn	50%	22 116	(72 314)
Stokke utbygging as	Porsgrunn	50%	62 861	(31 569)

Note 14 - Konsern fordringer, lån og transaksjoner

Type	2020	2019
Gjeld til selskap i samme konsern	7 447 924	5 646 946
Fordring mot tilknyttet selskap	1 790 490	0
Transaksjoner	2020	2019
Kjøp av tjenester og varer fra morselskap	16 498 695	10 723 807
Renteinntekter fra tilknyttet selskap	25 490	0



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Hellandtunet, NO-3800 Bø i Telemark
Postboks 123, NO-3833 Bø i Telemark

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

Fax:
www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i TVB Tomter AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for TVB Tomter AS som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 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 avvike selskapet eller legge ned 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 vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår 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, fortalskning, 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;



Building a better
working world

2

- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Bø, 3. mai 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Tor Erik Baksås
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 71MM7-S6013-6EGU4-M6VFX-HL6AZ-IMKSV



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."

Tor Erik Baksås

Oppdragsansvarlig partner

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5995-4-101978

IP: 77.16.xxx.xxx

2021-05-03 08:05:45Z



Penneo Dokumentnøkkel: 7JKM7-56013-6EGU4-M6VPX-HL6AZ-IMKSV

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).

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



Noter 2020 TVB TOMTER AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Inntektsføringsprinsipp

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Løpende avregningsmetode med fortjeneste er lagt til grunn ved vurdering av prosjekter under utførelse. Ved forventning om tap på enkelt prosjekter, er det gjort avsetning for hele det forventede tap.

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.

Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. Byggeklare tomter, prosjektutviklingskostnader og prosjekter i egen regi inngår i selskapets varebeholdning.

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.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien, pensjonsforpliktelser knyttet til AFP-ordningen er ikke balanseført, leieavtaler er ikke balanseført.

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, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2019 til 2020.

Note 1 - Obligatorisk tjenestepensjon

Virksomheten er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Ytelser til ledende personer

Det er ikke gitt ytelser til ledende personer.



Note 3 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer.

Note 4 - Revisjon

	2020	2019
Revisjon	38 125	43 563
Andre tjenester	7 244	0
Sum godtgjørelse til revisor	45 369	43 563

Note 5 - Varer

	2020	2019
Tomter for utvikling	25 358 607	14 825 270
Prosjektutviklingskostnader	19 839 000	4 188 000
Sum	45 197 607	19 013 270

Note 6 - Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer. Det er ikke tapsført kundefordringer i løpet av 2020.

	2020	2019
Kundefordringer til pålydende	1 925 000	
Avsatt til dekning av usikre fordringer		
Netto oppførte kundefordringer	1 925 000	

Note 7 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.

Note 8 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2020	31.12.2020	Endring
Omløpsmidler	(1 650 000)	(1 650 000)	0
Kortsiktig gjeld	0	(2 470 000)	2 470 000
Sum midlertidige forskjeller	(1 650 000)	(4 120 000)	2 470 000
Utsatt skattefordel 31.12.20. basert på 22%	(363 000)	(906 400)	543 400

Note 9 - Skatt

	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	1 024 440	395 245
+/- Permanente forskjeller		2 701
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	2 470 000	(210 000)
Årets skattegrunnlag	3 494 440	187 946
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%	768 777	41 348
Sum	768 777	41 348
+/- Endring i utsatt skatt	(543 400)	46 200



Skattekostnad i resultatregnskapet	225 377	87 548
Betalbar skatt i skattekostnad	768 777	41 348
-Skatt på konsernbidrag etter kostmetoden	(242 215)	(41 348)
Betalbar skatt i balansen	526 562	0

Note 10 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	30 000	100,00	3 000 000,00
Sum	30 000		3 000 000,00

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
TVB BOLIG AS	30 000	100,00%	Ordinære aksjer
Totalt antall aksjer	30 000	100,00%	

Note 11 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innsk. EK	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2020	3 000 000	1 000 000	1 216 151	347 764	5 563 915
Årets resultat				799 063	799 063
Konsernbidrag				(858 763)	(858 763)
Egenkapital 31.12.2020	3 000 000	1 000 000	1 216 151	288 064	5 504 215

Note 12 - Pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2020	2019
Garantiansvar	1 779 300	3 025 350
Gjeld til kredittinstitusjoner	31 260 986	11 194 443
Sum	33 040 286	14 219 793
Tomter for utvikling	49 397 607	19 013 270
Kundefordringer	1 925 000	0
Sum	51 322 607	19 013 270

I tillegg har selskapets morselskap stilt sikkerhet for selskapets gjeld oppad til restgjeld

Note 13 - Investeringer i tilknyttet selskap

Foretaksnavn	Foretakssted	Eierandel/ stemmeandel	Selskapets egenkapital "31. desember 2020"	Selskapets resultat for 2020
Lundenåsen utbygging as	Porsgrunn	50%	22 116	(72 314)
Stokke utbygging as	Porsgrunn	50%	62 861	(31 569)

Note 14 - Konsern fordringer, lån og transaksjoner

Type	2020	2019
Gjeld til selskap i samme konsern	7 447 924	5 646 946
Fordring mot tilknyttet selskap	1 790 490	0
Transaksjoner	2020	2019
Kjøp av tjenester og varer fra morselskap	16 498 695	10 723 807
Renteinntekter fra tilknyttet selskap	25 490	0