



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Hans Øivind Nordvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2021

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, 27.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Varekostnad		206 252	-111 860
Lønnskostnad	2	197 397	190 241
Andre driftskostnader	2	57 984	97 243
Sum kostnader		461 633	175 624
Driftsresultat		-461 633	-175 624
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 634	230
Sum finansinntekter		10 634	230
Andre finanskostnader		63 577	63 539
Sum finanskostnader		63 577	63 539
Netto finans		-52 943	-63 309
Ordinært resultat før skattekostnad		-514 576	-238 933
Skattekostnad på ordinært resultat	3		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-514 576	-238 933
Årsresultat		-514 576	-238 933
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-514 576	-238 933
Totalresultat		-514 576	-238 933
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	6	-159 038	
Overført fra annen innskutt egenkapital	6	-355 538	-238 933
Sum overføringer og disponeringer		-514 576	-238 933



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7	13 115 082	13 165 082
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7		
Sum finansielle anleggsmidler		13 115 082	13 165 082
Sum anleggsmidler		13 115 082	13 165 082
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		144 500	234 500
Andre kortsiktige fordringer		24 030	21 000
Konsernfordringer	7		
Sum fordringer		168 530	255 500
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	24 177	33 285
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		24 177	33 285
Sum omløpsmidler		192 707	288 785
SUM EIENDELER		13 307 789	13 453 866
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	6		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Overkurs		400 424	400 424
Annen innskutt egenkapital	6		
Sum innskutt egenkapital		500 424	500 424
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6, 8		405 537
Udekket tap	6	159 038	
Sum opptjent egenkapital	8	-159 038	405 537
Sum egenkapital	6, 8	341 386	905 961
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7	12 688 686	12 298 686
Sum annen langsiktig gjeld		12 688 686	12 298 686
Sum langsiktig gjeld		12 688 686	12 298 686
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 003	16 050
Leverandørgjeld		31 402	26 194
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		17 863	16 720
Kortsiktig konserngjeld	7	49 999	
Annen kortsiktig gjeld		162 450	190 256
Sum kortsiktig gjeld		277 717	249 219
Sum gjeld		12 966 403	12 547 905
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 307 789	13 453 866



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 484772

Enheten

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

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: Hans Øivind Nordvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2021

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: 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, 28.06.2021



Organisasjonsnr: 912 493 644
TMS EIENDOMSUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Varekostnad		206 252	-111 860
Lønnskostnad	2	197 397	190 241
Andre driftskostnader	2	57 984	97 243
Sum kostnader		461 633	175 624
Driftsresultat		-461 633	-175 624
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 634	230
Sum finansinntekter		10 634	230
Andre finanskostnader		63 577	63 539
Sum finanskostnader		63 577	63 539
Netto finans		-52 943	-63 309
Ordinært resultat før skattekostnad		-514 576	-238 933
Skattekostnad på ordinært resultat	3		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-514 576	-238 933
Årsresultat		-514 576	-238 933
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-514 576	-238 933
Totalresultat		-514 576	-238 933
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	6	-159 038	
Overført fra annen innskutt egenkapital	6	-355 538	-238 933
Sum overføringer og disponeringer		-514 576	-238 933



Organisasjonsnr: 912 493 644
TMS EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7	13 115 082	13 165 082
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7		
Sum finansielle anleggsmidler		13 115 082	13 165 082
Sum anleggsmidler		13 115 082	13 165 082
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		144 500	234 500
Andre kortsiktige fordringer		24 030	21 000
Konsernfordringer	7		
Sum fordringer		168 530	255 500
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	4	24 177	33 285
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		24 177	33 285
Sum omløpsmidler		192 707	288 785
SUM EIENDELER		13 307 789	13 453 866
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Overkurs		400 424	400 424
Annen innskutt egenkapital	6		
Sum innskutt egenkapital		500 424	500 424



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6, 8		405 537
Udekket tap	6	159 038	
Sum opptjent egenkapital	8	-159 038	405 537
Sum egenkapital	6, 8	341 386	905 961
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7	12 688 686	12 298 686
Sum annen langsiktig gjeld		12 688 686	12 298 686
Sum langsiktig gjeld		12 688 686	12 298 686
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner		16 003	16 050
Leverandørgjeld		31 402	26 194
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		17 863	16 720
Kortsiktig konserngjeld	7	49 999	
Annen kortsiktig gjeld		162 450	190 256
Sum kortsiktig gjeld		277 717	249 219
Sum gjeld		12 966 403	12 547 905
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 307 789	13 453 866



Organisasjonsnr: 912 493 644
TMS EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
5

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	1000.00	100.00	100000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Beliggenhet Holding AS	1000.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	1000.00	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
2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.15

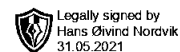
Note
2

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



<u>Sikkerhetsstillelse</u>	<u>Daglig leder</u>	<u>Styrets leder</u>	<u>Andre nærstående</u>
	0	0	0



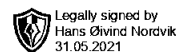
Årsregnskap 2020

Tms Eiendomsutvikling AS



Tms Eiendomsutvikling AS
Resultatregnskap for 2020

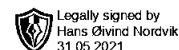
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Varekostnad		206 252	-111 860
Lønnskostnad	2	197 397	190 241
Andre driftskostnader	2	57 984	97 243
Sum driftskostnader		461 633	175 624
Driftsresultat		-461 633	-175 624
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekter		10 634	230
Andre finanskostnader		63 577	63 539
Resultat av finansposter		-52 943	-63 309
Ordinært resultat før skattekostnad		-514 576	-238 933
Ordinært resultat		-514 576	-238 933
Årsresultat		-514 576	-238 933
Overføringer			
Overført til udekket tap	6	159 038	0
Overført fra annen innskutt egenkapital	6	355 538	238 933
Sum overført		-514 576	-238 933



Balanse

Tms Eiendomsutvikling AS

Eiendeler	Note	2020	2019
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7	13 115 082	13 165 082
Sum finansielle anleggsmidler		13 115 082	13 165 082
Sum anleggsmidler		13 115 082	13 165 082
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		144 500	234 500
Andre kortsiktige fordringer		24 030	21 000
Sum fordringer		168 530	255 500
Bankinnskudd, kontanter o.l			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	24 177	33 285
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		24 177	33 285
Sum omløpsmidler		192 707	288 785
Sum eiendeler		13 307 789	13 453 866



Balanse Tms Eiendomsutvikling AS

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 6	100 000	100 000
Overkurs		400 424	400 424
Sum innskutt egenkapital		500 424	500 424
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	6, 8	0	405 537
Udekket tap	6	-159 038	0
Sum opptjent egenkapital	8	-159 038	405 537
Sum egenkapital	6, 8	341 386	905 961
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig konserngjeld	7	12 688 686	12 298 686
Sum annen langsiktig gjeld		12 688 686	12 298 686
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 003	16 050
Leverandørgjeld		31 402	26 194
Skyldig offentlige avgifter		17 863	16 720
Konserngjeld	7	49 999	0
Annen kortsiktig gjeld		162 450	190 256
Sum kortsiktig gjeld		277 717	249 219
Sum gjeld		12 966 403	12 547 905
Sum egenkapital og gjeld		13 307 789	13 453 866

Oslo, 31.05.2021
Styret i Tms Eiendomsutvikling AS

Hans Øivind Nordvik
styreleder



Noter til regnskapet 2020

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.

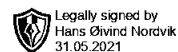
Skatt

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 2020

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m

Lønnskostnader	2020	2019
Lønninger	168 543	162 698
Arbeidsgiveravgift	23 413	23 509
Pensjonskostnader	5 441	4 034
Aktiverte lønnskostnader	0	0
Sum	197 397	190 241

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

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2020.

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

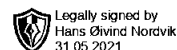
OTP

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

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2020 utgjør kr 41 250,- ink.mva.

Lovpålagt revisjon	41 250
Sum honorar til revisor	41 250



Noter til regnskapet 2020

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
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	-514 576	-238 933
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-30 000	100 000
Skattepliktig inntekt	-544 576	-138 933
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

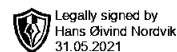
Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2020	2019	Endring
Fordringer	-945 000	-975 000	-30 000
Avsetninger mv	-150 000	-150 000	0
Sum	-1 095 000	-1 125 000	-30 000
Akkumulert fremførbart underskudd	-2 099 045	-1 554 468	544 576
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	3 194 045	2 679 469	-514 576
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

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

Note 4 Bankinnskudd

	2020	2019
Bundne skattetreksmidler	10 577	8 982



Noter til regnskapet 2020

Note 5 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.

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 01.01	100 000	400 424	405 537		905 961
Årets resultat			-514 576		-514 576
Avgitt konsernbidrag			-49 999		-49 999
Nettoføring			159 038	-159 038	0
Pr 31.12	100 000	400 424	0	-159 038	341 386

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2020	2019
Aker Utvikling AS	20 000	20 000
Bringebærhagen AS	0	50 000
Risalleen 33 AS	13 095 082	13 095 082
Sum	13 115 082	13 165 082

Gjeld	2020	2019
Beliggenhet Holding AS	9 278 686	9 168 686
Beliggenhet Utvikling AS (Tidl. Beliggenhet AS)	30 000	30 000
Beliggenhet Eiendom AS	3 000 000	3 000 000
Bjørnveien 83 AS	40 000	40 000
Bjørnveien 129 AS	60 000	60 000
Bringebærhagen AS	80 000	0
Ekelyveien 4 AS	20 000	0
Heggedal Terrasse AS (Tidl. Beliggenhet Bolig AS)	70 000	0
Trøsterudveien AS	110 000	0
Sum	12 688 686	12 298 686

Tms Eiendomsutvikling AS

Side 8



Noter til regnskapet 2020

Note 8 – Koronapandemien og fortsatt drift

Koronapandemien som inntraff i januar 2020 har ikke hatt vesentlig negativ betydning for foretakets stilling og resultat for 2020. 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 2020 ikke vært nødvendig.
- Delvis permittert ansatte i perioden fra mars frem til september 2020 .

Årsregnskapet er derfor avlagt under forutsetning om fortsatt drift.