



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 021 939
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EIENDOMSSELSKAPET TKS BYGG AS
Forretningsadresse: Skolmar 11
3232 SANDEFJORD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: Knut Einar Ludvigsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 29.04.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	1 009 500	523 500
Sum inntekter		1 009 500	523 500
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	460 500	349 600
Annen driftskostnad	2	25 017	51 727
Sum kostnader		485 517	401 327
Driftsresultat		523 983	122 173
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25 115	19 944
Annen finansinntekt		-34 984	13 613
Sum finansinntekter		-9 868	33 557
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8	312 347	219 286
Annen rentekostnad		119 031	45 677
Sum finanskostnader		431 378	264 963
Netto finans		-441 247	-231 406
Ordinært resultat før skattekostnad		82 736	-109 233
Skattekostnad på ordinært resultat	6	16 330	-28 089
Ordinært resultat etter skattekostnad		66 406	-81 144
Årsresultat		66 406	-81 144
Årsresultat etter minoritetsinteresser		66 406	-81 144
Totalresultat		66 406	-81 144
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	4, 4	66 406	-81 144
Sum overføringer og disponeringer		66 406	-81 144



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1, 3	11 373 481	10 875 901
Sum varige driftsmidler		11 373 481	10 875 901
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	1, 9	416 667	416 667
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		2 800 000	2 650 000
Sum finansielle anleggsmidler		3 216 667	3 066 667
Sum anleggsmidler		14 590 148	13 942 568
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	1, 8	678 000	4 500
Andre fordringer		26 744	39 183
Sum fordringer		704 744	43 683
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		13 810	71 406
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		13 810	71 406
Sum omløpsmidler		718 554	115 089
SUM EIENDELER		15 308 702	14 057 657

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Selskapskapital	4, 5	600 000	600 000
Beholdning av egne aksjer	5		
Overkurs	4	466 795	466 795
Sum innskutt egenkapital		1 066 795	1 066 795
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	909 825	843 419
Sum opptjent egenkapital		909 825	843 419
Sum egenkapital		1 976 620	1 910 214
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	59 402	43 072
Sum avsetninger for forpliktelser		59 402	43 072
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	3 452 316	3 650 155
Øvrig langsiktig gjeld	8	9 768 540	8 419 577
Sum annen langsiktig gjeld		13 220 856	12 069 732
Sum langsiktig gjeld		13 280 258	12 112 804
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			5 628
Betalbar skatt	6		
Skyldige offentlige avgifter		23 192	
Annen kortsiktig gjeld		28 632	29 011
Sum kortsiktig gjeld		51 824	34 639
Sum gjeld		13 332 082	12 147 443
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 308 702	14 057 657



Eiendomsselskapet TKS Bygg AS

Org.nr. 980 021 939

Årsrapport 2018

**Eiendomsselskapet TKS Bygg AS**
Resultatregnskap

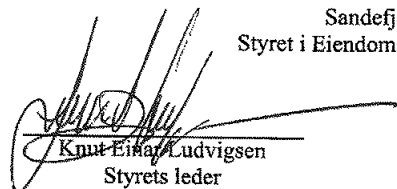
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2018	2017
Leieinntekter			
Sum driftsinntekter	1	1 009 500	523 500
		1 009 500	523 500
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	460 500	349 600
Annen driftskostnad	2	25 017	51 727
Sum driftskostnader		485 517	401 327
Driftsresultat		523 983	122 173
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25 115	19 944
Annen finansinntekt		-34 984	13 613
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8	312 347	219 286
Annen rentekostnad		119 031	45 677
Resultat av finansposter		-441 247	-231 406
Ordinært resultat før skattekostnad		82 736	-109 233
Skattekostnad på ordinært resultat	6	16 330	-28 089
Årsresultat		66 406	-81 144
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	4	66 406	0
Overført fra annen egenkapital	4	0	81 144
Sum overføringer		66 406	-81 144

**Eiendomsselskapet TKS Bygg AS****Balanse pr. 31. desember**

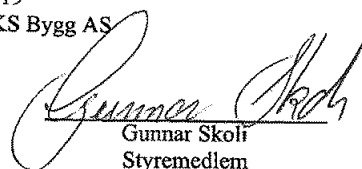
Eiendeler	Note	2018	2017
Anleggsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 3	11 373 481	10 875 901
Investeringer i tilknyttet selskap	1, 9	416 667	416 667
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		2 800 000	2 650 000
Sum anleggsmidler		14 590 148	13 942 568
Omløpsmidler			
Kundefordringer	1, 8	678 000	4 500
Andre kortsiktige fordringer		26 744	39 183
Bankinnskudd, kontanter o.l.		13 810	71 406
Sum omløpsmidler		718 554	115 089
Sum eiendeler		15 308 702	14 057 657
Egenkapital og gjeld			
Aksjekapital	4, 5	600 000	600 000
Overkurs	4	466 795	466 795
Annen egenkapital	4	909 825	843 419
Sum egenkapital		1 976 620	1 910 214
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	59 402	43 072
Sum avsetning for forpliktelser		59 402	43 072
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	3 452 316	3 650 155
Annen langsiktig gjeld	8	9 768 540	8 419 577
Sum annen langsiktig gjeld		13 220 856	12 069 732
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	5 628
Skyldig offentlige avgifter		23 192	0
Annen kortsiktig gjeld		28 632	29 011
Sum kortsiktig gjeld		51 824	34 639
Sum gjeld		13 332 082	12 147 443
Sum egenkapital og gjeld		15 308 702	14 057 657

Sandefjord, 31.05.2019

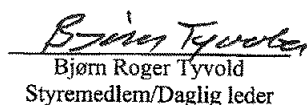
Styret i Eiendomsselskapet TKS Bygg AS



Knud Einar Ludvigsen
Styrets leder



Gunnar Skoli
Styremedlem



Bjørn Roger Tyvold
Styremedlem/Daglig leder



Eiendomsselskapet TKS Bygg AS

Noter til årsregnskapet for 2018

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med aksjelov, regnskapslov og god regnskapsskikk for små foretak. Årsregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper og klassifiseringen av eiendeler og gjeld følger regnskapslovens definisjoner.

Driftsinntekter og kostnader

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

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler føres i balansen til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Dersom den virkelige verdien av et driftsmiddel er lavere enn bokført verdi, og dette skyldes årsaker som ikke antas å være forbigående, skrives driftsmiddelet ned til virkelig verdi. Kostnader forbundet med vedlikehold og reparasjoner blir løpende kostnadsført. Kostnader ved større utskiftninger og fornyelser som øker driftsmiddelets levetid vesentlig, aktiveres. Driftsmidler som erstattes, kostnadsføres. Et driftsmiddel anses som varig dersom det har en økonomisk levetid på over 3 år, samt en kostpris på over kr 15 000. Operasjonell leasing kostnadsføres som vanlig leiekostnad, og klassifiseres som ordinær driftskostnad. Ordinære avskrivninger er beregnet lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid med utgangspunkt i historisk kostpris. Tilsvarende prinsipper legges til grunn for immaterielle eiendeler. Avskrivningene er klassifisert som ordinære avskrivninger.

Finansielle driftsmidler

Tilknyttet selskap er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Kostmetoden innebærer at investeringen er vurdert til anskaffelseskost med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når antatt gjennvinnbart beløp er lavere enn balanseført beløp. Nedskrivning reverseres når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er tilstede. Mottatt utbytte fra selskapene regnskapsføres som finansinntekt i det året hvor utbytte er mottatt.

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 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. Oppføring av utsatt skattefordel basert på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening.

Konsernforhold

Morselskapet Ingeniør Bjørn Tyvold AS med forretningskontor i Sandefjord utarbeider konsernregnskapet der Eiendomsselskapet TKS Eiendom AS inngår. Konsernregnskapet kan fås utlevert på Skolmar 11, 3232 Sandefjord.



Eiendomsselskapet TKS Bygg AS

Noter til årsregnskapet for 2018

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser m.m.

Selskapet har i 2018 ikke hatt egne ansatte. Selskapet er derfor ikke pliktig til å inngå avtale om obligatorisk tjenestepensjonsordning.

Styret og daglig leder

Det er i 2018 ikke utbetalt godtgjørelse til styret eller til daglig leder

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2018 utgjør kr 5 300,-.

I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 12 227,-.

Beløpene er oppgitt eks. mva

Note 3 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Maskiner og anlegg	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.18	13 053 401	791 660	13 845 061
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler	873 079	85 000	958 079
= Anskaffelseskost 31.12.18	13 926 480	876 660	14 803 140
Akkumulerte avskrivninger 31.12.18	3 212 279	217 381	3 429 660
= Bokført verdi 31.12.18	10 714 201	659 279	11 373 480
Årets ordinære avskrivninger	378 600	81 900	460 500
Økonomisk levetid	33 år	10 år	

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2017	600 000	466 795	843 419	1 910 214
Endringer ført mot EK				0
Pr 01.01.2018	600 000	466 795	843 419	1 910 214
Pr. 01.01.2018	600 000	466 795	843 419	1 910 214
Årets resultat			66 406	66 406
Pr 31.12.2018	600 000	466 795	909 825	1 976 620



Eiendomsselskapet TKS Bygg AS

Noter til årsregnskapet for 2018

Note 5 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Eiendomsselskapet TKS Bygg AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	6 000	100,00	600 000
Sum	6 000		600 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Ingeniør Bjørn Tyvold AS	5 100	85,0	85,0
Gunnar Skoli	900	15,0	15,0
Totalt antall aksjer	6 000	100,0	100,0

Aksjer og opsjoner eiet av medlemmer i styret og daglig leder:

Navn	Verv	Ordinære
Bjørn Roger Tyvold	Styremedlem/Daglig leder	5 100
Gunnar Skoli	Styremedlem	900



Eiendomsselskapet TKS Bygg AS

Noter til årsregnskapet for 2018

Note 6 Skatt

<u>Årets skattekostnad</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	16 330	-28 089
Skattekostnad ordinært resultat	16 330	-28 089
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	82 736	-109 233
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-65 775	-153 066
Anvendelse av fremførbart underskudd	-16 961	0
Skattepliktig inntekt	0	-262 299
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:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>Endring</u>
Varige driftsmidler	550 439	496 669	-53 770
Fordringer	-15 694	-27 699	-12 005
Sum	534 745	468 970	-65 775
Akkumulert fremførbart underskudd	-264 737	-281 698	-16 961
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	270 007	187 271	-82 736
Utsatt skatt (22 % / 23 %)	59 402	43 072	-16 329

Note 7 Pantstillelser og garantier m.v.

Bokført gjeld som er sikret ved pant og lignende:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	3 452 316	3 650 155
Sum	3 452 316	3 650 155

Balansført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld:

Eiendommer	11 373 481	10 875 901
Sum	11 373 481	10 875 901

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets utgang	2 650 000	2 650 000
---	------------------	------------------



Eiendomsselskapet TKS Bygg AS

Noter til årsregnskapet for 2018

Note 8 Lån og sikkerhetsstillelse til nærstående parter

Nærstående parter er selskapets aksjonærer og Ingeniør- og Entreprenørselskapet TKS Bygg AS. Ingeniør- og Entreprenørfirmaet TKS Bygg AS leier lokaler av selskapet. Leien er beregnet i henhold til ordinære forretningsmessige avtaler.

Det er en langsiktig gjeld til Ingeniør- og Entreprenørselskapet TKS Bygg AS per 31.12. Låneavtale er inngått og renter er beregnet for 2018 med kr 312 347.

I posten kundefordringer inngår et mellomværende med konsernselskap på kr 673 500.

Note 9 Tilknyttet selskap

Firma	Org. nr.	Forretnings- kontor	Eierandel	Stemme- andel
Granholmen Vest Bolig AS	817 752 632	Sandefjord	33,33 %	33,33 %

Granholmen Vest Bolig AS

Opplysninger relatert til det tilknyttede selskapets regnskap for 2018:

Egenkapital ifølge siste årsregnskap	845 356
Resultat ifølge siste årsregnskap	-113 031



Orion Revisjon AS

Kamfjordåsen 38A
3227 Sandefjord

Tove Lill Johannesen, statsautorisert revisor

Foretaksregisteret
Org.nr. NO 917 209 820 MVA

Medlem av Den norske Revisorforening

Uavhengig revisor beretning

Til generalforsamlingen i Eiendomsselskapet TKS Bygg AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Eiendomsselskapet TKS Bygg AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 66 406. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater og kontantstrømmer 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 Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 utilsiktede 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



Orion Revisjon AS

Eiendomsselskapet TKS Bygg AS revisjonsberetning 2018

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig 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 bokføringskikk i Norge.

Sandefjord, 28. juni 2019

Orion Revisjon AS

Tove Lill Johannesen

Statsautorisert revisor