



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 892 141 002
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TSI EIENDOM AS
Forretningsadresse: Bjørnsons gate 16
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Tommy Sæle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 11.09.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 041 000	1 034 800
Sum inntekter		1 041 000	1 034 800
Kostnader			
Avskrivninger	1	249 900	249 900
Annen driftskostnad	2	359 353	238 448
Sum kostnader		609 253	488 348
Driftsresultat		431 747	546 452
Annen rentekostnad		811 615	406 736
Annen finanskostnad			8 270
Sum finanskostnader		811 615	415 006
Netto finans		-811 615	-415 006
Ordinært resultat før skattekostnad		-379 868	131 445
Skattekostnad på resultat	3		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-379 868	131 445
Årsresultat		-379 868	131 445
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-379 868	131 445
Totalresultat		-379 868	131 445
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	4	-337 548	89 125
Avsatt til annen egenkapital	4	-42 320	42 320
Sum overføringer og disponeringer		-379 868	131 445



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	11 322 584	11 572 484
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1		
Sum varige driftsmidler		11 322 584	11 572 484
Sum anleggsmidler		11 322 584	11 572 484
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		216 350	188 250
Sum fordringer		216 350	188 250
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		60 755	230 948
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		60 755	230 948
Sum omløpsmidler		277 105	419 198
SUM EIENDELER		11 599 689	11 991 682
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	400 000	400 000
Beholdning av egne aksjer	5		
Sum innskutt egenkapital		400 000	400 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4		42 320
Udekket tap	4	337 548	
Sum opptjent egenkapital		-337 548	42 320
Sum egenkapital	6	62 452	442 320
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	10 671 579	10 776 506
Øvrig langsiktig gjeld	7	478 192	655 192
Sum annen langsiktig gjeld		11 149 771	11 431 698
Sum langsiktig gjeld		11 149 771	11 431 698
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		45 639	45 948
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld		341 827	71 716
Sum kortsiktig gjeld		387 466	117 664
Sum gjeld		11 537 237	11 549 362
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 599 689	11 991 682



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 552322

Enheten

Organisasjonsnummer: 892 141 002
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TSI EIENDOM AS
Forretningsadresse: Bjørnsons gate 16
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Tommy Sæle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2023

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet ikke skal revideres: Ja
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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 03.07.2023

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 892 141 002
TSI EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 041 000	1 034 800
Sum inntekter		1 041 000	1 034 800
Kostnader			
Avskrivninger	1	249 900	249 900
Annen driftskostnad	2	359 353	238 448
Sum kostnader		609 253	488 348
Driftsresultat		431 747	546 452
Annen rentekostnad		811 615	406 736
Annen finanskostnad			8 270
Sum finanskostnader		811 615	415 006
Netto finans		-811 615	-415 006
Ordinært resultat før skattekostnad		-379 868	131 445
Skattekostnad på resultat	3		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-379 868	131 445
Årsresultat		-379 868	131 445
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-379 868	131 445
Totalresultat		-379 868	131 445
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	4	-337 548	89 125
Avsatt til annen egenkapital	4	-42 320	42 320
Sum overføringer og disponeringer		-379 868	131 445



Organisasjonsnr: 892 141 002
TSI EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	11 322 584	11 572 484
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	1		
Sum varige driftsmidler		11 322 584	11 572 484
Sum anleggsmidler		11 322 584	11 572 484
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		216 350	188 250
Sum fordringer		216 350	188 250
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		60 755	230 948
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		60 755	230 948
Sum omløpsmidler		277 105	419 198
SUM EIENDELER		11 599 689	11 991 682
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	400 000	400 000
Beholdning av egne aksjer	5		
Sum innskutt egenkapital		400 000	400 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4		42 320
Udekket tap	4	337 548	
Sum opptjent egenkapital		-337 548	42 320
Sum egenkapital	6	62 452	442 320



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	10 671 579	10 776 506
Øvrig langsiktig gjeld	7	478 192	655 192
Sum annen langsiktig gjeld		11 149 771	11 431 698
Sum langsiktig gjeld		11 149 771	11 431 698
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		45 639	45 948
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld		341 827	71 716
Sum kortsiktig gjeld		387 466	117 664
Sum gjeld		11 537 237	11 549 362
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 599 689	11 991 682



Organisasjonsnr: 892 141 002
TSI EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2022 for Tsi Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Utarbeidet av:

ecit



Resultatregnskap			
Tsi Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt		1 041 000	1 034 800
Sum driftsinntekter		1 041 000	1 034 800
Avskrivninger	1	249 900	249 900
Annen driftskostnad	2	359 353	238 448
Sum driftskostnader		609 253	488 348
Driftsresultat		431 747	546 452
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen rentekostnad		811 615	406 736
Annen finanskostnad		0	8 270
Resultat av finansposter		-811 615	-415 006
Resultat før skattekostnad		-379 868	131 445
Resultat		-379 868	131 445
Årsresultat		-379 868	131 445
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap	4	0	89 125
Avsatt til annen egenkapital	4	-42 320	42 320
Overført til udekket tap		337 548	0
Sum overføringer		-379 868	131 445



Balanse			
Tsi Eiendom AS			
Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	11 322 584	11 572 484
Sum varige driftsmidler		11 322 584	11 572 484
Sum anleggsmidler		11 322 584	11 572 484
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		216 350	188 250
Sum fordringer		216 350	188 250
Bankinnskudd, kontanter o.l.		60 755	230 948
Sum omløpsmidler		277 105	419 198
Sum eiendeler		11 599 689	11 991 682



Balanse			
Tsi Eiendom AS			
	Note	2022	2021
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	400 000	400 000
Sum innskutt egenkapital		400 000	400 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	0	42 320
Udekket tap	4	-337 548	0
Sum opptjent egenkapital		-337 548	42 320
Sum egenkapital	6	62 452	442 320
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	10 671 579	10 776 506
Øvrig langsiktig gjeld	7	478 192	655 192
Sum annen langsiktig gjeld		11 149 771	11 431 698
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		45 639	45 948
Annen kortsiktig gjeld		341 827	71 716
Sum kortsiktig gjeld		387 466	117 664
Sum gjeld		11 537 237	11 549 362
Sum egenkapital og gjeld		11 599 689	11 991 682

Bergen, 28.06.2023
Styret i Tsi Eiendom AS

Tommy Sæle
styreleder



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivning reverseres når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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 virkelig verdi.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	12 499 570	12 499 570
= Anskaffelseskost 31.12.22	12 499 570	12 499 570
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22	1 176 986	1 176 986
= Bokført verdi 31.12.22	11 322 584	11 322 584
Årets ordinære avskrivninger	249 900	249 900
Økonomisk levetid	50 år	



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

TSI Eiendom As har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2022, og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til styreleder eller nærstående parter i 2022.

Pensjon

Selskapet er ikke pliktig å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Revisor

Selskapet har ikke kostnader til revisjon i 2022 da revisor er fravalgt.

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-379 868	131 445
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-432 797	260 874
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-392 320
Skattepliktig inntekt	-812 665	0
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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	-359 330	-199 732	159 597
Fordringer	293 390	-310 380	-603 770
Gevinst – og tapskonto	45 500	56 876	11 376
Sum	-20 440	-453 236	-432 797
Akkumulert fremførbart underskudd	-1 518 287	-705 622	812 665
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	1 538 727	1 158 859	-379 868
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

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



Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	400 000	0	0	42 320	442 320
Årets resultat			-337 548	-42 320	-379 868
Pr 31.12.2022	400 000	0	-337 548	0	62 452

Note 5 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Tsi Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	400,0	400 000
Sum	1 000		400 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel
TSI AS	1 000	100,0

Note 6 Fortsatt drift

Egenkapitalen i selskapet er tapt, og styret er kjent med sin handelplikt etter asl. § 3-5. Tsi Eiendom AS sine boliginvesteringer er vurdert å ha høyere markedsverdi enn hva som fremgår av bokførte verdier i balansen, og den verdijusterte egenkapitalen er vurdert å være positiv.

Styret i Tsi Eiendom AS forventer en nøytral løpende drift i nær framtid og på lengre sikt.

Driften av Tsi Eiendom AS synes således ikke å medføre risiko for tap for kreditorene.

Årsregnskapet avlegges under forutsetning om fortsatt drift.

Note 7 Gjeld

Gjeld med forfall senere enn ett år

Gjeld til kredittinstitusjoner	-10 671 579	-10 776 506
Lån fra foretak i samme konsern	-478 192	-655 192
Sum	-11 149 771	-11 431 698

Lån i konsern er ikke renteberegnet.

Det foreligger også en pantsetting av enkle krav i en factoringavtale med Sparebank 1 Sr bank på kr 1 000 000.