



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Bjørn Anker
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2023

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, 21.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		26 838 276	35 079 729
Sum inntekter		26 838 276	35 079 729
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		1 734 000	
Varekostnad		22 035 566	31 252 395
Annen driftskostnad	1	1 759 405	2 231 574
Sum kostnader		25 528 970	33 483 970
Driftsresultat		1 309 306	1 595 759
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap		500 000	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		261 711	
Annen renteinntekt		3 394	132 585
Sum finansinntekter		765 105	132 585
Annen rentekostnad		1 697 393	1 679 337
Sum finanskostnader		1 697 393	1 679 337
Netto finans		-932 288	-1 546 751
Ordinært resultat før skattekostnad		377 018	49 007
Skattekostnad	2, 3	-24 002	10 782
Ordinært resultat etter skattekostnad		401 019	38 226
Årsresultat		401 020	38 225
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital	4	401 020	38 225
Sum overføringer og disponeringer		401 020	38 225



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2, 3	832 700	895 618
Sum immaterielle eiendeler		832 700	895 618
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	5, 6	380 000	115 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5, 7	7 456 423	3 144 486
Andre fordringer	7, 8	200 000	200 000
Sum finansielle anleggsmidler		8 036 423	3 459 486
Sum anleggsmidler		8 869 123	4 355 104
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	9, 10	39 428 992	47 850 951
Sum varer		39 428 992	47 850 951
Fordringer			
Kundefordringer		1 628 830	
Andre fordringer	8	77 691	
Konsernfordringer		395 089	
Sum fordringer		2 101 610	
Sum omløpsmidler		41 530 602	47 850 951
SUM EIENDELER		50 399 725	52 206 055
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (30 000 aksjer à kr 100,00)	4	3 000 000	3 000 000
Overkurs	4	1 000 000	1 000 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Annen innskutt egenkapital	4	1 524 320	1 216 151
Sum innskutt egenkapital		5 524 320	5 216 151
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		727 310	326 290
Sum opptjent egenkapital	4	727 310	326 290
Sum egenkapital		6 251 630	5 542 441
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	21 083 948	29 607 948
Langsiktig konserngjeld	5, 9	9 254 335	
Sum annen langsiktig gjeld		30 338 283	29 607 948
Sum langsiktig gjeld		30 338 283	29 607 948
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 544 551	4 035 931
Leverandørgjeld		2 415 261	1 595 400
Kortsiktig konserngjeld	5		6 754 335
Annen kortsiktig gjeld		2 850 000	4 670 000
Sum kortsiktig gjeld		13 809 812	17 055 667
Sum gjeld		44 148 095	46 663 615
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		50 399 725	52 206 055



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 561039

Enheten

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

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: Bjørn Anker
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2023

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 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, 08.07.2023

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: 912 750 434
TVB TOMTER AS

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		26 838 276	35 079 729
Sum inntekter		26 838 276	35 079 729
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		1 734 000	
Varekostnad		22 035 566	31 252 395
Annen driftskostnad	1	1 759 405	2 231 574
Sum kostnader		25 528 970	33 483 970
Driftsresultat		1 309 306	1 595 759
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap		500 000	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		261 711	
Annen renteinntekt		3 394	132 585
Sum finansinntekter		765 105	132 585
Annen rentekostnad		1 697 393	1 679 337
Sum finanskostnader		1 697 393	1 679 337
Netto finans		-932 288	-1 546 751
Ordinært resultat før skattekostnad		377 018	49 007
Skattekostnad	2, 3	-24 002	10 782
Ordinært resultat etter skattekostnad		401 019	38 226
Årsresultat		401 020	38 225
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital	4	401 020	38 225
Sum overføringer og disponeringer		401 020	38 225



Organisasjonsnr: 912 750 434
TVB TOMTER AS

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2022	2021
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	2, 3	832 700	895 618
Sum immaterielle eiendeler		832 700	895 618

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i tilknyttet selskap	5, 6	380 000	115 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5, 7	7 456 423	3 144 486
Andre fordringer	7, 8	200 000	200 000
Sum finansielle anleggsmidler		8 036 423	3 459 486

Sum anleggsmidler		8 869 123	4 355 104
--------------------------	--	------------------	------------------

Omløpsmidler

Varer

Varer	9, 10	39 428 992	47 850 951
Sum varer		39 428 992	47 850 951

Fordringer

Kundefordringer		1 628 830	
Andre fordringer	8	77 691	
Konsernfordringer		395 089	
Sum fordringer		2 101 610	

Sum omløpsmidler		41 530 602	47 850 951
-------------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EIENDELER		50 399 725	52 206 055
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital (30 000 aksjer à kr 100,00)	4	3 000 000	3 000 000
Overkurs	4	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	4	1 524 320	1 216 151
Sum innskutt egenkapital		5 524 320	5 216 151

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		727 310	326 290
Sum opptjent egenkapital	4	727 310	326 290



Sum egenkapital		6 251 630	5 542 441
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9	21 083 948	29 607 948
Langsiktig konserngjeld	5, 9	9 254 335	
Sum annen langsiktig gjeld		30 338 283	29 607 948
Sum langsiktig gjeld		30 338 283	29 607 948
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner		8 544 551	4 035 931
Leverandørgjeld		2 415 261	1 595 400
Kortsiktig konserngjeld	5		6 754 335
Annen kortsiktig gjeld		2 850 000	4 670 000
Sum kortsiktig gjeld		13 809 812	17 055 667
Sum gjeld		44 148 095	46 663 615
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		50 399 725	52 206 055



Organisasjonsnr: 912 750 434
TVB TOMTER AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

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 2021 til 2022.

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00



<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Note
5

Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

Konsernregnskap

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Ja

Morselskapet sitt navn

TVB Bolig as

Forretningskontor for morselskapet

Skien

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	7456423.00	3144486.00

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

Annen langsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	9254335.00	

Kortsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		6754335.00

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

Note
7



Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt
7656423.00

Mer om fordringer

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

9

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt
30338283.00

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler
21083948.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler
39428992.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld

Note

8

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om: Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak
Se eventuelle andre vedlegg.



Noter 2022 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 2021 til 2022.

Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.



Note 2 - 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:	01.01.2022	31.12.2022	Endring
Omløpsmidler	(1 150 000)	(1 150 000)	0
Kortsiktig gjeld	(2 470 000)	(2 650 000)	180 000
Skattemessig fremførbart underskudd	(450 993)	0	(450 993)
Sum midlertidige forskjeller	(4 070 993)	(3 800 000)	(270 993)
Utsatt skattefordel 31.12.22. basert på 22%	(895 618)	(836 000)	(59 618)

Note 3 - Skatt

	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	377 018	49 007
Konsernbidrag	395 089	
+/- Permanente forskjeller	(486 114)	
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	180 000	(500 000)
- Fremførbart underskudd	(450 993)	
Årets skattegrunnlag	15 001	(450 993)
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%	3 300	
Sum	3 300	
+/- Endring i utsatt skatt	59 618	10 782
+/- Skatt på konsernbidrag	(86 920)	
Skattekostnad i resultatregnskapet	(24 002)	10 782
Betalbar skatt i skattekostnad	3 300	
Betalbar skatt i balansen	3 300	0

Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innsk. EK	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2022	3 000 000	1 000 000	1 216 151	326 290	5 542 441
Årets resultat				401 020	401 020
Konsernbidrag			308 169		308 169
Egenkapital 31.12.2022	3 000 000	1 000 000	1 524 320	727 310	6 251 630

Note 5 - Konsern, tilknyttet selskap mv.

Konsernregnskap

Virksomheten er datterselskap og morselskapet utarbeider konsernregnskap der virksomheten inngår i konsolideringen.

Morselskapets navn og forretningskontor:

TVB Bolig as

Skien

	2022	2021
Fordringer		
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	7 456 423	3 144 486



Annen langsiktig gjeld

Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern

9 254 335

Kortsiktig gjeld

Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern

6 754 335

Note 6 - Investeringer i tilknyttet selskap

Foretaksnavn	Foretakssted	Eierandel/ stemmeandel	Selskapets egenkapital 31.12.2022	Selskapets resultat for 2022
Lundenåsen Utbygging as	Porsgrunn	50%	994 919	3 276 319
Stokke Utbygging as	Porsgrunn	50%	-74 160	-63 698
Muleåsen Utbygging as	Porsgrunn	50%	-67 362	-84 810
Kvernodden Terrasse Utbygging as	Skien	50%	93 181	-329 288

Note 7 - Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt

7 656 423

Note 8 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere med videre.

Note 9 - Gjeld

	Beløp
Del av gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	30 338 283
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	21 083 948
Balansført verdi av de pantsatte eiendeler	39 428 992

TVB Tomter har stillet sikkerhet for gjelden til TVB Bolig på kr 2 992 070.

Note 10 - Varer

Garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført utgjør kr 3 335 600. Garantiansvaret er sikret ved entreprisegarantier gjennom Tryg Forsikring.

	2022	2021
Lager av råvarer	30 356 992	35 203 951
Lager av varer under tilvirkning	9 072 000	12 647 000
Sum	39 428 992	47 850 951



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Kyrkjevegen 6, Hellandtunet, 3800 Bø i Telemark
Postboks 123, 3833 Bø i Telemark

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Tvb Tomter AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tvb Tomter AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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 ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, 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



Building a better
working world

høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, 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.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene 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 eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer 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 og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bø, 19. juni 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Tor Erik Baksås
statsautorisert revisor

Pemco Dokumentnøkkel: BHGC6-EA4LO-CUZXP-NIEE6-356L1-8FPV



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: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5995-4-101978

IP: 77.16.xxx.xxx

2023-06-19 14:22:03 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: BHGC6-EA4LO-CUZXP-NIEE6-356L-1-8FPV

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).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

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 dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Årsregnskap for 2022

**TVB TOMTER AS
3727 SKIEN**

Innhold

Resultatregnskap
Balanse
Noter
Revisjonsberetning

**Resultatregnskap for 2022**
TVB TOMTER AS

	Note	2022	2021
Salgsinntekt		26 838 276	35 079 729
Sum driftsinntekter		26 838 276	35 079 729
Beh. endring varer under tilvirkning/ferdig tilvirket		(1 734 000)	0
Varekostnad		(22 035 566)	(31 252 395)
Annen driftskostnad	1	(1 759 405)	(2 231 574)
Sum driftskostnader		(25 528 970)	(33 483 970)
Driftsresultat		1 309 306	1 595 759
Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap		500 000	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		261 711	0
Annen renteinntekt		3 394	132 585
Sum finansinntekter		765 105	132 585
Annen rentekostnad		(1 697 393)	(1 679 337)
Sum finanskostnader		(1 697 393)	(1 679 337)
Netto finans		(932 288)	(1 546 751)
Resultat før skattekostnad		377 018	49 007
Skattekostnad	2, 3	24 002	(10 782)
Årsresultat		401 020	38 225
Overføringer			
Annen egenkapital	4	401 020	38 225
Sum		401 020	38 225




Balanse pr. 31. desember 2022
TVB TOMTER AS

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2, 3	832 700	895 618
Sum immaterielle eiendeler		832 700	895 618
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	5, 6	380 000	115 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5, 7	7 456 423	3 144 486
Andre fordringer	7, 8	200 000	200 000
Sum finansielle anleggsmidler		8 036 423	3 459 486
Sum anleggsmidler		8 869 123	4 355 104
Omløpsmidler			
Varer	9, 10	39 428 992	47 850 951
Sum varer		39 428 992	47 850 951
Fordringer			
Kundefordringer		1 628 830	0
Andre fordringer	8	77 691	0
Konsernfordringer		395 089	0
Sum fordringer		2 101 610	0
Sum omløpsmidler		41 530 602	47 850 951
Sum eiendeler		50 399 725	52 206 055

**Balanse pr. 31. desember 2022**
TVB TOMTER AS

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (30 000 aksjer à kr 100,00)	4	3 000 000	3 000 000
Overkurs	4	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	4	1 524 320	1 216 151
Sum innskutt egenkapital		5 524 320	5 216 151
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		727 310	326 290
Sum opptjent egenkapital	4	727 310	326 290
Sum egenkapital		6 251 630	5 542 441
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	21 083 948	29 607 948
Langsiktig konserngjeld	5, 9	9 254 335	0
Sum annen langsiktig gjeld		30 338 283	29 607 948
Sum langsiktig gjeld		30 338 283	29 607 948
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 544 551	4 035 931
Leverandørgjeld		2 415 261	1 595 400
Kortsiktig konserngjeld	5	0	6 754 335
Annen kortsiktig gjeld		2 850 000	4 670 000
Sum kortsiktig gjeld		13 809 812	17 055 667
Sum gjeld		44 148 095	46 663 615
Sum egenkapital og gjeld		50 399 725	52 206 055

Skien, den 04.05.2023


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



Noter 2022 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 2021 til 2022.

Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.



Note 2 - 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:	01.01.2022	31.12.2022	Endring
Omløpsmidler	(1 150 000)	(1 150 000)	0
Kortsiktig gjeld	(2 470 000)	(2 650 000)	180 000
Skattemessig fremførbart underskudd	(450 993)	0	(450 993)
Sum midlertidige forskjeller	(4 070 993)	(3 800 000)	(270 993)
Utsatt skattefordel 31.12.22. basert på 22%	(895 618)	(836 000)	(59 618)

Note 3 - Skatt

	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	377 018	49 007
Konsernbidrag	395 089	
+/- Permanente forskjeller	(486 114)	
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	180 000	(500 000)
- Fremførbart underskudd	(450 993)	
Årets skattegrunnlag	15 001	(450 993)
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%	3 300	
Sum	3 300	
+/- Endring i utsatt skatt	59 618	10 782
+/- Skatt på konsernbidrag	(86 920)	
Skattekostnad i resultatregnskapet	(24 002)	10 782
Betalbar skatt i skattekostnad	3 300	
Betalbar skatt i balansen	3 300	0

Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innsk. EK	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2022	3 000 000	1 000 000	1 216 151	326 290	5 542 441
Årets resultat			308 169	401 020	401 020
Konsernbidrag					308 169
Egenkapital 31.12.2022	3 000 000	1 000 000	1 524 320	727 310	6 251 630

Note 5 - Konsern, tilknyttet selskap mv.

Konsernregnskap

Virksomheten er datterselskap og morselskapet utarbeider konsernregnskap der virksomheten inngår i konsolideringen.

Morselskapets navn og forretningskontor:

TVB Bolig as

Skien

	2022	2021
Fordringer		
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	7 456 423	3 144 486

**Annen langsiktig gjeld**

Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern

9 254 335

Kortsiktig gjeld

Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern

6 754 335

Note 6 - Investeringer i tilknyttet selskap

Foretaksnavn	Foretakssted	Eierandel/ stemmeandel	Selskapets egenkapital 31.12.2022	Selskapets resultat for 2022
Lundenåsen Utbygging as	Porsgrunn	50%	994 919	3 276 319
Stokke Utbygging as	Porsgrunn	50%	-74 160	-63 698
Muleåsen Utbygging as	Porsgrunn	50%	-67 362	-84 810
Kvernodden Terrasse Utbygging as	Skien	50%	93 181	-329 288

Note 7 - Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt

7 656 423

Note 8 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere med videre.

Note 9 - Gjeld

	Beløp
Del av gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	30 336 283
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	21 083 948
Balansført verdi av de pantsatte eiendeler	39 428 992

TVB Tomter har stillet sikkerhet for gjelden til TVB Bolig på kr 2 992 070.

Note 10 - Varer

Garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført utgjør kr 3 335 600. Garantiansvaret er sikret ved entreprisegarantier gjennom Tryg Forsikring.

	2022	2021
Lager av råvarer	30 356 992	35 203 951
Lager av varer under tilvirkning	9 072 000	12 647 000
Sum	39 428 992	47 850 951