



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Ivan Michael Søndberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 20.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Varekostnad			43 938
Lønnskostnad	1	131 648	86 915
Andre driftskostnader	1	28 007	30 474
Sum kostnader		159 655	161 327
Driftsresultat		-159 655	-161 327
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	562 179	475 272
Annen renteinntekt		619	209
Sum finansinntekter		562 798	475 481
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	579 370	481 864
Andre finanskostnader		63 831	63 616
Sum finanskostnader		643 201	545 480
Netto finans		-80 403	-69 999
Ordinært resultat før skattekostnad		-240 058	-231 325
Skattekostnad på resultat	3	-608 341	
Ordinært resultat etter skattekostnad		368 283	-231 325
Årsresultat	4	368 283	-231 325
Årsresultat etter minoritetsinteresser		368 283	-231 325
Totalresultat		368 283	-231 325
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		368 283	-231 325
Sum overføringer og disponeringer		368 283	-231 325



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	2	14 616 661	14 054 482
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	2		
Sum finansielle anleggsmidler		14 616 661	14 054 482
Sum anleggsmidler		14 616 661	14 054 482
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		144 500	144 500
Konsernfordringer	2	2 765 188	
Sum fordringer		2 909 688	144 500
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	10 283	24 588
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 283	24 588
Sum omløpsmidler		2 919 971	169 088
SUM EIENDELER		17 536 632	14 223 570
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		2 557 271	400 424
Sum innskutt egenkapital		2 657 271	500 424



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7		
Udekket tap		316 513	684 796
Sum opptjent egenkapital		-316 513	-684 796
Sum egenkapital	4	2 340 758	-184 372
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	2	15 165 879	14 343 508
Sum annen langsiktig gjeld		15 165 879	14 343 508
Sum langsiktig gjeld		15 165 879	14 343 508
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	2	12 037	55 626
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		10 597	6 146
Kortsiktig konserngjeld	2		
Annen kortsiktig gjeld		7 362	2 663
Sum kortsiktig gjeld		29 995	64 434
Sum gjeld		15 195 874	14 407 942
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 536 632	14 223 570



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 723815

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Ivan Michael Søndberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2024

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 12.08.2024



Organisasjonsnr: 912 493 644
TMS EIENDOMSUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Varekostnad			43 938
Lønnskostnad	1	131 648	86 915
Andre driftskostnader	1	28 007	30 474
Sum kostnader		159 655	161 327
Driftsresultat		-159 655	-161 327
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	562 179	475 272
Annen renteinntekt		619	209
Sum finansinntekter		562 798	475 481
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	579 370	481 864
Andre finanskostnader		63 831	63 616
Sum finanskostnader		643 201	545 480
Netto finans		-80 403	-69 999
Ordinært resultat før skattekostnad		-240 058	-231 325
Skattekostnad på resultat	3	-608 341	
Ordinært resultat etter skattekostnad		368 283	-231 325
Årsresultat	4	368 283	-231 325
Årsresultat etter minoritetsinteresser		368 283	-231 325
Totalresultat		368 283	-231 325
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		368 283	-231 325
Sum overføringer og disponeringer		368 283	-231 325



Organisasjonsnr: 912 493 644
TMS EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 3

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern 2 14 616 661 14 054 482

Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet 2

Sum finansielle anleggsmidler 14 616 661 14 054 482

Sum anleggsmidler 14 616 661 14 054 482

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 144 500 144 500

Konsernfordringer 2 765 188 2 765 188

Sum fordringer 2 909 688 144 500

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l. 5 10 283 24 588

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 10 283 24 588

Sum omløpsmidler 2 919 971 169 088

SUM EIENDELER 17 536 632 14 223 570

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 6 100 000 100 000

Annen innskutt egenkapital 2 557 271 400 424

Sum innskutt egenkapital 2 657 271 500 424

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 7

Udekket tap 316 513 684 796

Sum opptjent egenkapital -316 513 -684 796



Sum egenkapital	4	2 340 758	-184 372
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	2	15 165 879	14 343 508
Sum annen langsiktig gjeld		15 165 879	14 343 508
Sum langsiktig gjeld		15 165 879	14 343 508
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	2	12 037	55 626
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		10 597	6 146
Kortsiktig konserngjeld	2		
Annen kortsiktig gjeld		7 362	2 663
Sum kortsiktig gjeld		29 995	64 434
Sum gjeld		15 195 874	14 407 942
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 536 632	14 223 570



Organisasjonsnr: 912 493 644
TMS EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
0.09

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.



 BankID Signing
Ivan Michael Sønderberg
2024-08-07

 BankID Signing
Henrik Nordvik
2024-08-07

 BankID Signing
Hans Øivind Nordvik
2024-08-07

 BankID Signing
Hans Christian Nordvik
2024-08-07

Årsregnskap 2023

Tms Eiendomsutvikling AS



Tms Eiendomsutvikling AS
Resultatregnskap for 2023

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Varekostnad		0	43 938
Lønnskostnad	1	131 648	86 915
Andre driftskostnader	1	28 007	30 474
Sum driftskostnader		159 655	161 327
Driftsresultat		-159 655	-161 327
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	562 179	475 272
Renteinntekter		619	209
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	579 370	481 864
Andre finanskostnader		63 831	63 616
Resultat av finansposter		-80 403	-69 999
Ordinært resultat før skattekostnad		-240 058	-231 325
Skattekostnad på resultat	3	-608 341	0
Resultat		368 283	-231 325
Årsresultat	4	368 283	-231 325
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		368 283	0
Overført til udekket tap		0	231 325
Sum overført		368 283	-231 325



Balanse

Tms Eiendomsutvikling AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	2	14 616 661	14 054 482
Sum finansielle anleggsmidler		14 616 661	14 054 482
Sum anleggsmidler		14 616 661	14 054 482
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		144 500	144 500
Konsernfordringer	2	2 765 188	0
Sum fordringer		2 909 688	144 500
Bankinnskudd, kontanter o.l			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	10 283	24 588
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		10 283	24 588
Sum omløpsmidler		2 919 971	169 088
Sum eiendeler		17 536 632	14 223 570



Balanse

Tms Eiendomsutvikling AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	6	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		2 557 271	400 424
Sum innskutt egenkapital		2 657 271	500 424
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Udekket tap		-316 513	-684 796
Sum opptjent egenkapital		-316 513	-684 796
Sum egenkapital	4	2 340 758	-184 372
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig konserngjeld	2	15 165 879	14 343 508
Sum annen langsiktig gjeld		15 165 879	14 343 508
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		0	45 109
Leverandørgjeld til selskap i samme konsern	2	12 037	10 516
Skyldig offentlige avgifter		10 597	6 146
Annen kortsiktig gjeld		7 362	2 663
Sum kortsiktig gjeld		29 995	64 434
Sum gjeld		15 195 874	14 407 942
Sum egenkapital og gjeld		17 536 632	14 223 570

Oslo, 30.06.2024

Styret i Tms Eiendomsutvikling AS

Hans Øivind Nordvik
styreleder

Hans Christian Nordvik
styremedlem

Henrik Nordvik
styremedlem

Ivan Michael Søndberg
daglig leder



Noter til regnskapet 2023

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 2023

Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	110 386	72 526
Arbeidsgiveravgift	16 268	10 741
Pensjonskostnader	4 993	3 648
Aktiverte lønnskostnader	0	0
Sum	131 648	86 915

Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret 0,09 0,00

Ytelser til ledende personer

Daglig leder

Lønn	35 382
Sum	35 382

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

Selskapet oppfyller kravene til fradrag av revisor, og dette er valgt.



Noter til regnskapet 2023

Note 2 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2023	2022
Aker Utvikling AS	22 290	21 433
Risalleen 33 AS	14 594 371	14 033 050
Sum	14 616 661	14 054 482

Gjeld	2023	2022
Beliggenhet Holding AS	11 144 918	10 477 200
Beliggenhet Utvikling AS	109 746	105 525
Beliggenhet Eiendom AS	3 343 478	3 214 883
Bjørnveien 83 AS	44 580	42 865
Bjørnveien 129 AS	66 870	64 298
Bringebærhagen AS	89 159	85 730
Ekelyveien 4 AS	22 290	21 433
Heggedal Terrasse AS	222 244	213 697
Trosterudveien AS	122 594	117 879
Sum	15 165 879	14 343 508

*Mellomværendene er renteberegnet.

Konsernfordring - kortsiktig	2023	2022
Auctus AS - leverandørgjeld	12 037	10 516
Projectus AS - fordring konsernbidrag	2 765 188	0
Sum	2 777 225	10 516

Note 3 Skatt

Årets skattegrunnlag	2023	2022
Betalbar skatt	-608 341	0
Sum skattekostnad	-608 341	0

Beregning av årets skattegrunnlag:	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	-240 058	-231 325
Mottatt konsernbidrag	2 765 188	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-2 525 130	0
Årets skattegrunnlag	0	-231 325

Betalbar skatt i balansen:	2023	2022
Betalbar skatt på årets resultat	-608 341	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	608 341	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Oversikt over midlertidige forskjeller:	2023	2022	Endring
Fordringer	-945 000	-945 000	0
Sum	-945 000	-945 000	0

Akkumulert fremførbart underskudd	-185 871	-2 711 001	-2 525 130
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	1 130 871	3 656 001	2 525 130

Tms Eiendomsutvikling AS

Side 7



Noter til regnskapet 2023

Sum	0	0	0
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0
Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22 % av resultat før skatt:	2023	2022	
Resultat før skatt	-240 058	-231 325	
22 % skatt av resultat før skatt	-52 813	-50 892	
Beregnet skattekostnad	-52 813	-50 892	
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %	

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	100 000	0	400 424		-684 796	-184 372
Årets resultat					368 283	368 283
Konsernbidrag mottatt			2 156 847			2 156 847
Pr 31.12.2023	100 000	0	2 557 271		-316 513	2 340 758

Note 5 Bankinnskudd

	2023	2022
Bundne skattetrekkmidler	9 101	3 587

Note 6 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 4,525 % av aksjene i selskapet.



Noter til regnskapet 2023

Daglig leder eier indirekte 9,5 % av aksjene i selskapet.

Note 7 Fortsatt drift

Styret gjør kjent med at egenkapitalen er tapt, og kjenner sin handleplikt. Styret vil i 2024 iverksette tiltak for å sikre driften av selskapet, dette innbefatter at løpende driftskostnader som ikke kan dekkes over drift, dekkes av morselskap i konsernet. I tillegg vil man vurdere nærmere å øke egenkapitalen ved emisjon eller andre innskudd.

Styrets arbeid i 2023 har i hovedsak bestått av å forvalte inntektene og redusere kostnadene for å sikre løpende drift.

I budsjettene for 2024 er det lagt opp til en nøktern drift som skal skape en bærekraftig økonomi.

Grunnlaget for styrets konklusjon om fortsatt drift er basert på grunnlaget dagens drift er etablert på, selskapets gjeld er i sin helhet til morselskap og konsernselskaper og et konservativt anslag på inntekter i årene som kommer.

Driften av Tms Eiendomsutvikling AS synes således ikke å medføre risiko for tap for kreditorene.

Årsregnskapet er derfor avlagt under forutsetning om fortsatt drift.