



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 30.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1	152 435	131 648
Andre driftskostnader	1	82 598	28 007
Sum kostnader		235 033	159 655
Driftsresultat		-235 033	-159 655
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	800 531	562 179
Annen renteinntekt		627	619
Sum finansinntekter		801 158	562 798
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	761 121	579 370
Andre finanskostnader		699	63 831
Sum finanskostnader		761 820	643 201
Netto finans		39 338	-80 403
Resultat før skattekostnad		-195 695	-240 058
Skattekostnad på resultat	3		-608 341
Årsresultat	4	-195 695	368 283
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-195 695	368 283
Totalresultat		-195 695	368 283
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-195 695	368 283
Sum overføringer og disponeringer		-195 695	368 283



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	2	18 182 380	14 616 661
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	2		
Sum finansielle anleggsmidler		18 182 380	14 616 661
Sum anleggsmidler		18 182 380	14 616 661
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		144 500	144 500
Konsernfordringer	2		2 765 188
Sum fordringer		144 500	2 909 688
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	-7 625	10 283
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		-7 625	10 283
Sum omløpsmidler		136 875	2 919 971
SUM EIENDELER		18 319 255	17 536 632
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		2 557 271	2 557 271
Sum innskutt egenkapital		2 657 271	2 657 271



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		512 208	316 513
Sum opptjent egenkapital		-512 208	-316 513
Sum egenkapital	4	2 145 063	2 340 758
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	2	16 136 999	15 165 879
Sum annen langsiktig gjeld		16 136 999	15 165 879
Sum langsiktig gjeld		16 136 999	15 165 879
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	2	15 199	12 037
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		11 451	10 597
Kortsiktig konserngjeld	2		
Annen kortsiktig gjeld		10 543	7 362
Sum kortsiktig gjeld		37 193	29 995
Sum gjeld		16 174 192	15 195 874
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 319 255	17 536 632



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 686520

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 30.06.2025

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 19.07.2025



Organisasjonsnr: 912 493 644
TMS EIENDOMSUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1	152 435	131 648
Andre driftskostnader	1	82 598	28 007
Sum kostnader		235 033	159 655
Driftsresultat		-235 033	-159 655
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	800 531	562 179
Annen renteinntekt		627	619
Sum finansinntekter		801 158	562 798
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	761 121	579 370
Andre finanskostnader		699	63 831
Sum finanskostnader		761 820	643 201
Netto finans		39 338	-80 403
Resultat før skattekostnad		-195 695	-240 058
Skattekostnad på resultat	3		-608 341
Årsresultat	4	-195 695	368 283
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-195 695	368 283
Totalresultat		-195 695	368 283
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-195 695	368 283
Sum overføringer og disponeringer		-195 695	368 283



Organisasjonsnr: 912 493 644
TMS EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	2	18 182 380	14 616 661
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	2		
Sum finansielle anleggsmidler		18 182 380	14 616 661
Sum anleggsmidler		18 182 380	14 616 661
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		144 500	144 500
Konsernfordringer	2		2 765 188
Sum fordringer		144 500	2 909 688
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	5	-7 625	10 283
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		-7 625	10 283
Sum omløpsmidler		136 875	2 919 971
SUM EIENDELER		18 319 255	17 536 632
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		2 557 271	2 557 271
Sum innskutt egenkapital		2 657 271	2 657 271
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		512 208	316 513
Sum opptjent egenkapital		-512 208	-316 513



Sum egenkapital	4	2 145 063	2 340 758
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	2	16 136 999	15 165 879
Sum annen langsiktig gjeld		16 136 999	15 165 879
Sum langsiktig gjeld		16 136 999	15 165 879
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	2	15 199	12 037
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		11 451	10 597
Kortsiktig konserngjeld	2		
Annen kortsiktig gjeld		10 543	7 362
Sum kortsiktig gjeld		37 193	29 995
Sum gjeld		16 174 192	15 195 874
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 319 255	17 536 632



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.





Årsregnskap 2024

Tms Eiendomsutvikling AS

 BankID Signing
Ivan Michael Sønderberg
2025-07-16

 BankID Signing
Henrik Nordvik
2025-07-16

 BankID Signing
Hans Christian Nordvik
2025-07-16

 BankID Signing
Hans Øivind Nordvik
2025-07-16



Tms Eiendomsutvikling AS
Resultatregnskap for 2024

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Lønnskostnad	1	152 435	131 648
Andre driftskostnader	1	82 598	28 007
Sum driftskostnader		235 033	159 655
Driftsresultat		-235 033	-159 655
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	800 531	562 179
Renteinntekter		627	619
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	761 121	579 370
Andre finanskostnader		699	63 831
Resultat av finansposter		39 338	-80 403
Ordinært resultat før skattekostnad		-195 695	-240 058
Skattekostnad på resultat	3	0	-608 341
Resultat		-195 695	368 283
Årsresultat	4	-195 695	368 283
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		0	368 283
Overført til udekket tap		195 695	0
Sum overført		-195 695	368 283



Balanse

Tms Eiendomsutvikling AS

Eiendeler	Note	2024	2023
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	2	18 182 380	14 616 661
Sum finansielle anleggsmidler		18 182 380	14 616 661
Sum anleggsmidler		18 182 380	14 616 661
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		144 500	144 500
Konsernfordringer	2	0	2 765 188
Sum fordringer		144 500	2 909 688
Bankinnskudd, kontanter o.l			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	-7 625	10 283
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		-7 625	10 283
Sum omløpsmidler		136 875	2 919 971
Sum eiendeler		18 319 255	17 536 632



Balanse

Tms Eiendomsutvikling AS

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	6	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		2 557 271	2 557 271
Sum innskutt egenkapital		2 657 271	2 657 271
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Udekket tap		-512 208	-316 513
Sum opptjent egenkapital		-512 208	-316 513
Sum egenkapital	4	2 145 063	2 340 758
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig konserngjeld	2	16 136 999	15 165 879
Sum annen langsiktig gjeld		16 136 999	15 165 879
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld til selskap i samme konsern	2	15 199	12 037
Skyldig offentlige avgifter		11 451	10 597
Annen kortsiktig gjeld		10 543	7 362
Sum kortsiktig gjeld		37 193	29 995
Sum gjeld		16 174 192	15 195 874
Sum egenkapital og gjeld		18 319 255	17 536 632

Oslo, 30.06.2025

Styret i Tms Eiendomsutvikling AS

Hans Øivind Nordvik
styreleder

Hans Christian Nordvik
styremedlem

Henrik Nordvik
styremedlem

Ivan Michael Søndberg
daglig leder



Noter til regnskapet 2024

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.

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 avsettes for forventende garantikostnader ved salg av boliger. Garantiaavsetningen oppføres under annen kortsiktig gjeld i balansen.



Noter til regnskapet 2024

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

Lønnskostnader	2024	2023
Lønninger	125 937	110 386
Arbeidsgiveravgift	18 811	16 268
Pensjonskostnader	7 686	4 993
Aktiverte lønnskostnader	0	0
Sum	152 435	131 648

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 2024

Note 2 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2024	2023
Aker Utvikling AS	23 404	22 290
Projectus AS	2 834 886	0
Risalleen 33 AS	15 324 090	14 594 371
Sum	18 182 380	14 616 661

Gjeld	2024	2023
Beliggenhet Holding AS	11 918 324	11 144 918
Beliggenhet Utvikling AS	115 233	109 746
Beliggenhet Eiendom AS	3 510 652	3 343 478
Bjørnveien 83 AS	46 809	44 580
Bjørnveien 129 AS	70 213	66 870
Bringebærhagen AS	93 617	89 159
Ekelyveien 4 AS	23 404	22 290
Heggedal Terrasse AS	230 023	222 244
Trosterudveien AS	128 724	122 594
Sum	16 136 999	15 165 879

*Mellomværendene er renteberegnet.

Konsernfordring - kortsiktig	2024	2023
Auctus AS - leverandørgjeld	15 199	12 037
Projectus AS - fordring konsernbidrag	0	2 765 188
Sum	15 199	2 777 225

Note 3 Skatt

Årets skattegrunnlag	2024	2023
Betalbar skatt	0	-608 341
Sum skattekostnad	0	-608 341

Beregning av årets skattegrunnlag:	2024	2023
Ordinært resultat før skattekostnad	-195 695	-240 058
Mottatt konsernbidrag	0	2 765 188
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-2 525 130
Årets skattegrunnlag	-195 695	0

Betalbar skatt i balansen:	2024	2023
Betalbar skatt på årets resultat	0	-608 341
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	608 341
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Oversikt over midlertidige forskjeller:	2024	2023	Endring
Fordringer	-945 000	-945 000	0
Sum	-945 000	-945 000	0

Akkumulert fremførbart underskudd	-381 565	-185 871	195 695
-----------------------------------	----------	----------	---------

Tms Eiendomsutvikling AS Side 7



Noter til regnskapet 2024

Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	1 326 565	1 130 871	-195 695
Sum	0	0	0

Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0
-----------------------------------	----------	----------	----------

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22 % av resultat før skatt:	2024	2023
Resultat før skatt	-195 695	-240 058
22 % skatt av resultat før skatt	-43 053	-52 813
Beregnet skattekostnad	-43 053	-52 813
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	100 000	0	2 557 271		-316 513	2 340 758
Årets resultat					-195 695	-195 695
Pr 31.12.2024	100 000	0	2 557 271		-512 208	2 145 063

Note 5 Bankinnskudd

	2024	2023
Bundne skattetrekksmidler	6 010	9 101

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 2024

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