



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 579 806  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TS-EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Versvikvegen 2  
3937 PORSGRUNN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: Lasse Gaathaug  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.08.2020

### Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

*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, 14.10.2021



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		749 800	750 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>749 800</b>	<b>750 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	921 433	872 574
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	8 796	4 728
Annen driftskostnad	2	271 070	305 607
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 201 299</b>	<b>1 182 909</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-451 499</b>	<b>-432 909</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap			2 578 288
Annen renteinntekt		536	176
Annen finansinntekt	7	9 206 320	
Reversering nedskrivning finansielle anleggsmidler	7	1 003 424	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 210 280</b>	<b>2 578 464</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern			75 788
Annen rentekostnad		8 983	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 983</b>	<b>75 788</b>
<b>Netto finans</b>		<b>10 201 297</b>	<b>2 502 677</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>9 749 798</b>	<b>2 069 768</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>	5	<b>9 749 798</b>	<b>2 069 768</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>9 749 798</b>	<b>2 069 768</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		4 000 000	
Annen egenkapital	6	5 749 798	2 069 768
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>9 749 798</b>	<b>2 069 768</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	105 500	105 500
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	4	12 867	21 663
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>118 367</b>	<b>127 163</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap		0	
Investeringer i aksjer og andeler	7	6 858 216	9 163 014
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>6 858 216</b>	<b>9 163 014</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>6 976 583</b>	<b>9 290 177</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9	1 500 000	750 000
Andre fordringer		159 996	68 117
Konsernfordringer		6 872 866	2 578 288
<b>Sum fordringer</b>		<b>8 532 862</b>	<b>3 396 405</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	142 149	230 409
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>142 149</b>	<b>230 409</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>8 675 010</b>	<b>3 626 814</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>15 651 593</b>	<b>12 916 991</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (1 149 aksjer à kr 1 000,00)	3, 6	1 149 000	1 149 000
Overkurs	6	5 095 307	5 095 307
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 244 307</b>	<b>6 244 307</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	8 613 361	2 863 562
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>8 613 361</b>	<b>2 863 562</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>14 857 667</b>	<b>9 107 869</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld		1 401	2 242 550
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 401</b>	<b>2 242 550</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 401</b>	<b>2 242 550</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 556	57 419
Skyldige offentlige avgifter		353 948	53 669
Kortsiktig konserngjeld		336 027	1 367 274
Annen kortsiktig gjeld		100 994	88 210
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>792 524</b>	<b>1 566 572</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>793 926</b>	<b>3 809 121</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>15 651 593</b>	<b>12 916 991</b>



**Årsregnskap for 2019**

**TS-EIENDOM AS  
3937 PORSGRUNN**

Innhold

Resultatregnskap

Balanse

Noter

Revisjonsberetning



## Resultatregnskap TS-EIENDOM AS

	Note	2019	2018
Salgsinntekt		749 800	750 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>749 800</b>	<b>750 000</b>
Lønnskostnad	2	(921 433)	(872 574)
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	(8 796)	(4 728)
Annen driftskostnad	2	(271 070)	(305 607)
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>(1 201 299)</b>	<b>(1 182 909)</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(451 499)</b>	<b>(432 909)</b>
Inntekt på investering i datterselskap		0	2 578 288
Annen renteinntekt		536	176
Annen finansinntekt	7	9 206 320	0
Reversering nedskrivning finansielle anleggsmidler	7	1 003 424	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 210 280</b>	<b>2 578 464</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	(75 788)
Annen rentekostnad		(8 983)	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>(8 983)</b>	<b>(75 788)</b>
<b>Netto finans</b>		<b>10 201 297</b>	<b>2 502 677</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>9 749 798</b>	<b>2 069 768</b>
<b>Ordinært resultat</b>	5	<b>9 749 798</b>	<b>2 069 768</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>9 749 798</b>	<b>2 069 768</b>
<b>Overføringer</b>			
Tilleggsutbytte	6	4 000 000	0
Annen egenkapital	6	5 749 798	2 069 768
<b>Sum</b>		<b>9 749 798</b>	<b>2 069 768</b>



**Balanse pr. 31.12**  
**TS-EIENDOM AS**

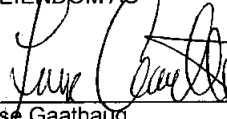
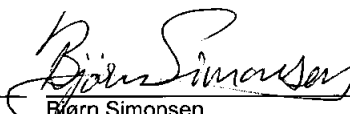
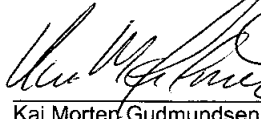
	Note	2019	2018
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	105 500	105 500
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	4	12 867	21 663
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>118 367</b>	<b>127 163</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler	7	6 858 216	9 163 014
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>6 858 216</b>	<b>9 163 014</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>6 976 583</b>	<b>9 290 177</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9	1 500 000	750 000
Andre fordringer		159 996	68 117
Konsernfordringer		6 872 866	2 578 288
<b>Sum fordringer</b>		<b>8 532 862</b>	<b>3 396 405</b>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	142 149	230 409
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>142 149</b>	<b>230 409</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>8 675 010</b>	<b>3 626 814</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>15 651 593</b>	<b>12 916 991</b>

**Balanse pr. 31.12**  
**TS-EIENDOM AS**

	Note	2019	2018
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (1 149 aksjer à kr 1 000,00)	3, 6	1 149 000	1 149 000
Overkurs	6	5 095 307	5 095 307
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 244 307</b>	<b>6 244 307</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	8 613 361	2 863 562
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>8 613 361</b>	<b>2 863 562</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>14 857 667</b>	<b>9 107 869</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld		1 401	2 242 550
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 401</b>	<b>2 242 550</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 401</b>	<b>2 242 550</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 556	57 419
Skyldige offentlige avgifter		353 948	53 669
Kortsiktig konserngjeld		336 027	1 367 274
Annen kortsiktig gjeld		100 994	88 210
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>792 524</b>	<b>1 566 572</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>793 926</b>	<b>3 809 121</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>15 651 593</b>	<b>12 916 991</b>

Porsgrunn, 19.08.2020

TS-EIENDOM AS

  
Lasse Gaathaug  
Styrets leder / Daglig leder  
Bjørn Simonsen  
Styremedlem  
Kai Morten Gudmundsen  
Styremedlem  
Rolf Løvsjø  
Styremedlem



## Noter til regnskapet for 2019

### TS-Eiendom AS

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

##### Følgende klassifiserings- og vurderingsprinsipper er anvendt:

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler / langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

##### Konsolidering

TS-Eiendom AS er morselskap til TSE-Skjelsvik AS og TSE-Skjelsvik 2 AS. Det er ikke utarbeidet konsernregnskap for 2019 da selskapet og konsernet kommer under reglene for små foretak.

##### Datterselskap

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

##### Fordringer:

Kundefordringer og andre fordringer er bokført til pålydende med fradrag for forventet tap.

##### Inntekter:

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

##### Skatt:

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både årets betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% av de midlertidige forskjellene som er mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i regnskapet. Skatteøkende og skattereduserende forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.



## Noter til regnskapet for 2019

### TS-Eiendom AS

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

Lønnskostnader	2019	2018
Lønninger	734 359	706 130
Folketrygdavgift	112 667	108 210
Pensjonskostnader	55 913	56 142
Andre ytelser	18 493	2 092
	<u>921 433</u>	<u>872 574</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt 1 årsverk.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	730 968	0
Pensjonsutgifter	55 913	0
Andre godtgjørelser	4 392	0

Selskapet er i henhold til lov om obligatorisk tjenstepensjon pliktig til å ha tjenstepensjonsordning for sine ansatte.

Selskapet har avtale som oppfyller lovens krav.

#### Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar utgjør kr 11 330 for revisjon.

I tillegg kommer andre tjenester med kr 13 781.

#### Note 3 Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

Selskapets aksjekapital er på kr 1 149 000 fordelt på 1149 aksjer à kr 1 000.

Selskapets aksjonær er:	Antall aksjer	Eierandel	Stemmeandel
RBK AS	1 124	97,82 %	97,82 %
Lali AS	25	2,18 %	2,18 %
	<u>1 149</u>	<u>100 %</u>	<u>100 %</u>

#### Note 4 Varige driftsmidler

	Tomter	Kontor- maskiner	Sum
Anskaffelseskost 1.1.2019	105 500	26 391	131 891
Tilgang	-	-	-
Avgang	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12.2019	<u>105 500</u>	<u>26 391</u>	<u>131 891</u>
Akk. avskrivninger 31.12.2019	-	-13 524	-13 524
Bokført verdi pr. 31.12.2019	<u>105 500</u>	<u>12 867</u>	<u>118 367</u>
Årets avskrivninger	-	8 796	8 796
Avskrivningstid (lineær)	1A	3 år	



**Noter til regnskapet for 2019**

**TS-Eiendom AS**

**Note 5 Skattekostnad**

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller/utsatt skatt :

	31.12.2018	31.12.2019	Endring
Anleggsmidler	3 189	-65	3 254
Underskudd til fremføring	-1 914 126	-2 248 471	0
Sum midlertidige forskjeller	-1 910 937	-2 248 536	3 254
Beregnet utsatt skattefordel	-420 406	-494 678	74 272
<b>Nedvurdert utsatt skattefordel</b>	<b>420 406</b>	<b>494 678</b>	<b>-74 272</b>
<b>Bokført utsatt skattefordel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Utsatt skattefordel er ikke oppført i henhold til god regnskapsskikk for små foretak.

Avstemming fra nominell til faktisk skattesats:

	2019	2018
Årsresultat før skatt	9 749 798	2 069 768
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats (22%)	2 144 956	476 047
<b>Skatteeffekt av følgende poster utgjør:</b>		
Permanente forskjeller knyttet til investeringer (fritaksmetoden)	-1 998 474	
Reversering av tidligere nedskrivning finansielle anleggsmidler	-220 753	
Effekt av nedvurdert utsatt skattefordel	74 272	-495 156
Effekt av endring av skattesats fra 23% til 22%	-	19 109
<b>Skattekostnad</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Effektiv skattesats	0,0 %	0,0 %

**Note 6 Egenkapital**

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	SUM
<b>Egenkapital</b>				
Egenkapital 1.1.2019	1 149 000	5 095 307	2 863 562	9 107 869
Årets resultat			9 749 798	9 749 798
Tilleggsutbytte			-4 000 000	-4 000 000
Egenkapital 31.12.2019	<b>1 149 000</b>	<b>5 095 307</b>	<b>8 613 361</b>	<b>14 857 667</b>

**Note 7 Datterselskap**

Selskap	Anskaffelsesår	Eierandel	Stemmeandel	Resultat 2019	Egenkapital per 31.12.19	Bokført verdi per 31.12.19
TSE-Skjelsvik AS	2011	100 %	100 %	-803 086	7 336 997	3 854 792
TSE-Skjelsvik 2 AS	2011	100 %	100 %	137 834	2 546 149	3 003 424
				-665 252	9 883 146	6 858 216

Begge datterselskapene har forretningskontor i Porsgrunn.

Tidligere nedskrivning på aksjene i TSE-Skjelsvik 2 AS på kr 1 003 424 er reversert i 2019, da grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Selskapet har i 2019 solgt aksjene i Solvang Eiendom AS.



**Noter til regnskapet for 2019**

**TS-Eiendom AS**

**Note 8 Bankinnskudd**

---

Bundne skattetrekksmidler utgjør kr 39 284 per 31.12.

**Note 9 Kundefordringer**

---

Kundefordringer består i sin helhet av kundefordringer til konsernselskaper.



## REVISJONSSELSKAPET AS

Medlem av  
Den norske revisorforening

Til generalforsamlingen i  
TS-Eiendom AS

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

#### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

##### Konklusjon

Vi har revidert TS-Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 9 749 798. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, 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 2019, og av dets resultater 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 vi 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.

[www.revisjonsselskapet.no](http://www.revisjonsselskapet.no)

POST- OG KONTORADRESSE:  
Lyngbakkevegen 5  
3736 Skien  
Tlf.: 35 58 84 60

AVD. BØ:  
Bøgata 52  
3800 Bø i Telemark  
Tlf.: 35 95 06 92

FORETAKSREGISTERET:  
NO 974 481 596 MVA  
E-post: [firmapost@revisjonsselskapet.no](mailto:firmapost@revisjonsselskapet.no)



## REVISJONSSELSKAPET AS

Medlem av  
Den norske revisorforening

### 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>.

### 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 bokføringsskikk i Norge.

Skien, den 19. august 2020  
REVISJONSSELSKAPET AS

*Marita Gundersen Overbø*

Marita Gundersen Overbø  
Statsautorisert revisor