



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	898 571 092
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	TESS VEST EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Industrigata 8 3414 LIERSTRANDA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

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:	Andreas Bryn Bakkerud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	14.04.2023

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, 01.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	1	9 154 798	8 827 845
Annen driftsinntekt	1	705 647	814 693
Sum inntekter		9 860 445	9 642 537
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	3 354 243	3 329 206
Annen driftskostnad	3	898 251	672 686
Sum kostnader		4 252 494	4 001 891
Driftsresultat		5 607 951	5 640 646
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1,4	4 556	2 025
Sum finansinntekter		4 556	2 025
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1,4	2 678 408	1 477 218
Annen rentekostnad			114
Annen finanskostnad		3 495	3 388
Sum finanskostnader		2 681 903	1 480 721
Netto finans		-2 677 347	-1 478 696
Ordinært resultat før skattekostnad		2 930 604	4 161 950
Skattekostnad på ordinært resultat	5	644 733	915 629
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 285 871	3 246 322
Årsresultat		2 285 871	3 246 322
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 285 871	3 246 322
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	1,6	2 773 337	3 452 977
Overføringer til annen egenkapital		-487 466	-206 656
Sum overføringer og disponeringer		2 285 871	3 246 322



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	2,7	108 006 730	110 949 762
Sum varige driftsmidler		108 006 730	110 949 762
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	31 239 600	6 447 708
Lån til foretak i samme konsern	4,9	5 577 888	90 000
Sum finansielle anleggsmidler		36 817 488	6 537 708
Sum anleggsmidler		144 824 218	117 487 470
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		500 000	
Konsernfordringer	9	307 877	2 025
Sum fordringer		807 877	2 025
Sum omløpsmidler		807 877	2 025
SUM EIENDELER		145 632 095	117 489 495
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6,10	200 000	200 000
Overkurs	6	42 813 051	42 813 051
Annen innskutt egenkapital	6	6 127 524	6 127 524
Sum innskutt egenkapital		49 140 575	49 140 575



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	2 049 681	2 537 146
Sum opptjent egenkapital		2 049 681	2 537 146
Sum egenkapital		51 190 256	51 677 721
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	1 977 768	2 115 258
Sum avsetninger for forpliktelser		1 977 768	2 115 258
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4,9	77 635 831	46 635 831
Sum annen langsiktig gjeld		77 635 831	46 635 831
Sum langsiktig gjeld		79 613 599	48 751 089
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 550	24 536
Skyldig offentlige avgifter		4 906	4 381
Kortsiktig konserngjeld	9	14 810 529	17 031 767
Annen kortsiktig gjeld		4 256	
Sum kortsiktig gjeld		14 828 240	17 060 684
Sum gjeld		94 441 839	65 811 773
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		145 632 095	117 489 495



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 407137

Enheten

Organisasjonsnummer: 898 571 092
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TESS VEST EIENDOM AS
Forretningsadresse: Industrigata 8
3414 LIERSTRANDA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Andreas Bryn Bakkerud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.04.2023

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, 27.05.2023



Organisasjonsnr: 898 571 092
TESS VEST EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	1	9 154 798	8 827 845
Annen driftsinntekt	1	705 647	814 693
Sum inntekter		9 860 445	9 642 537
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	3 354 243	3 329 206
Annen driftskostnad	3	898 251	672 686
Sum kostnader		4 252 494	4 001 891
Driftsresultat		5 607 951	5 640 646
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1,4	4 556	2 025
Sum finansinntekter		4 556	2 025
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1,4	2 678 408	1 477 218
Annen rentekostnad			114
Annen finanskostnad		3 495	3 388
Sum finanskostnader		2 681 903	1 480 721
Netto finans		-2 677 347	-1 478 696
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	644 733	915 629
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 285 871	3 246 322
Årsresultat		2 285 871	3 246 322
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 285 871	3 246 322
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	1,6	2 773 337	3 452 977
Overføringer til annen egenkapital		-487 466	-206 656
Sum overføringer og disponeringer		2 285 871	3 246 322



Utsatt skatt	5	1 977 768	2 115 258
Sum avsetninger for forpliktelseser		1 977 768	2 115 258
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4,9	77 635 831	46 635 831
Sum annen langsiktig gjeld		77 635 831	46 635 831
Sum langsiktig gjeld		79 613 599	48 751 089
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 550	24 536
Skyldig offentlige avgifter		4 906	4 381
Kortsiktig konserngjeld	9	14 810 529	17 031 767
Annen kortsiktig gjeld		4 256	
Sum kortsiktig gjeld		14 828 240	17 060 684
Sum gjeld		94 441 839	65 811 773
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		145 632 095	117 489 495



Organisasjonsnr: 898 571 092
TESS VEST EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

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

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

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

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

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

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



Note

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

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



**Årsregnskap 2022
for
TESS Vest Eiendom AS**

Organisasjonsnr. 898571092



TESS Vest Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Leieinntekt	1	9 154 798	8 827 845
Annen driftsinntekt	1	705 647	814 693
Sum driftsinntekter		9 860 445	9 642 537
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	3 354 243	3 329 206
Annen driftskostnad	3	898 251	672 686
Sum driftskostnader		4 252 494	4 001 891
DRIFTSRESULTAT		5 607 951	5 640 646
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1,4	4 556	2 025
Sum finansinntekter		4 556	2 025
Finanskostnader			
Rentekostnad fra foretak i samme konsern	1,4	2 678 408	1 477 218
Annen rentekostnad		-0	114
Annen finanskostnad		3 495	3 389
Sum finanskostnader		2 681 903	1 480 721
NETTO FINANSPOSTER		-2 677 347	-1 478 696
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		2 930 604	4 161 950
Skattekostnad på ordinært resultat	5	644 733	915 629
ORDINÆRT RESULTAT		2 285 871	3 246 322
ÅRSRESULTAT		2 285 871	3 246 322
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER			
Avgitt konsernbidrag	1,6	2 773 337	3 452 977
Overføringer til annen egenkapital		-487 466	-206 656
Sum overføringer og disponeringer		2 285 871	3 246 322



TESS Vest Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	2,7	108 006 730	110 949 762
Sum varige driftsmidler		108 006 730	110 949 762
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	8	31 239 600	6 447 708
Lån til foretak i samme konsern	4,9	5 577 888	90 000
Sum finansielle anleggsmidler		36 817 488	6 537 708
SUM ANLEGGSMIDLER		144 824 218	117 487 470
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Fordringer på konsernselskap	9	307 877	2 025
Andre kortsiktige fordringer		500 000	0
Sum fordringer		807 877	2 025
SUM OMLØPSMIDLER		807 877	2 025
SUM EIENDELER		145 632 095	117 489 495



TESS Vest Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6,10	200 000	200 000
Overkurs	6	42 813 051	42 813 051
Annen innskutt egenkapital	6	6 127 524	6 127 524
Sum innskutt egenkapital		49 140 575	49 140 575
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	2 049 681	2 537 146
Sum opptjent egenkapital		2 049 681	2 537 146
SUM EGENKAPITAL		51 190 256	51 677 721
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	1 977 768	2 115 258
Sum avsetning for forpliktelser		1 977 768	2 115 258
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	4,9	77 635 831	46 635 831
Sum annen langsiktig gjeld		77 635 831	46 635 831
SUM LANGSIKTIG GJELD		79 613 599	48 751 089
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		8 550	24 537
Skyldig offentlige avgifter		4 906	4 381
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	9	14 810 529	17 031 767
Annen kortsiktig gjeld		4 256	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		14 828 240	17 060 684
SUM GJELD		94 441 839	65 811 773
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		145 632 095	117 489 495

Lier, 14.04.2023

Erik Jølberg
Styreleder

John Ansgar Karlsen
Styremedlem

Henning Knutsen
Styremedlem

Erlend Gjerdevik
Daglig leder



TESS Vest Eiendom AS

Noter 2022

Regnskapsprinsipper:

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

Konsernregnskap:

Selskapet er datterselskap av TESS Eiendom AS, og konsernregnskap er utarbeidet av Teknisk Service Holding AS.

Leieinntekter:

Leieinntekter inntektsføres i takt med opptjening.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld:

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (laveste verdis prinsipp). Kortsiktig gjeld balanseføres til pålydende verdi på opptakstidspunktet.

Anleggsmidler og langsiktig gjeld:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmiddelets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være av forbigående art. Nedskrivningene blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede. Langsiktig gjeld balanseføres til nominell verdi på etableringstidspunktet.

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 av forbigående art og det må anses som nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert dersom grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Fordringer:

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Skatt:

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt/skattefordel. Utsatt skattefordel er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt ligningsmessig fremførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.



TESS Vest Eiendom AS

Noter 2022

Bruk av estimater:

Ledelsen har i henhold til god regnskapsskikk brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av egenkapital og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelse av årsregnskapet.

Note 1 - Transaksjoner med nærstående parter

Selskapet har hatt transaksjoner med følgende nærstående selskaper:

TESS AS, TESS Eiendom AS, TESS Vest AS, Smart Utleie AS og Svartadalen AS.

Alle transaksjoner er foretatt som del av den ordinære virksomheten og til priser og betingelser som mellom uavhengige parter. De vesentligste transaksjonene foretatt med nærstående fremgår nedenfor:

	2022	2021
Leieinntekter	9 154 808	8 792 313
Andre driftsinntekter	144 000	587 530
Renteinntekter på utlån	1 259	2 025
Rentekostnader på innlån	2 349 600	1 220 845
Rentekostnader konsernkontoordning	328 808	256 373
Avgitt konsernbidrag (netto)	2 773 337	3 452 977

Note 2 - Avskrivning på varige driftsmidler

Avskrivningstabell

	Tomter og bygninger	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	134 421 479	162 927	134 584 406
+ Tilgang	411 212	0	411 212
Anskaffelseskost pr. 31/12	134 832 690	162 927	134 995 618
Akk. av/nedskr. pr 1/1	23 471 718	162 927	23 634 645
+ Ordinære avskrivninger	3 354 243	0	3 354 243
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	26 825 961	162 927	26 988 888
Balansført verdi pr 31/12	108 006 730	0	108 006 730
Lineære avskrivninger	0 - 40 år	10 - 20 år	

Note 3 - Antall årsverk

Selskapet har ingen ansatte. Det er derfor ikke krav til obligatorisk tjenestepensjon (OTP).



TESS Vest Eiendom AS

Noter 2022

Note 4 - Langsiktige fordringer og langsiktig gjeld

Fordringer med forfall senere enn 1 år etter balansedagen:

Fordring på konsernselskaper	2022	2021
Fordring på TESS AS	0	90 000
Fordring på Svartadalen AS	5 577 888	0
Sum	5 577 888	90 000

Rentesats på fordringen var 4,46 % pr. 31.12.2022. Fordringen er avdragsfri.

Gjeld med forfall senere enn 5 år etter balansedagen:

Gjeld til konsernselskaper	2022	2021
Gjeld til TESS Vest AS	46 635 831	46 635 831
Gjeld til TESS AS	31 000 000	0
Sum	77 635 831	46 635 831

Rentesats på gjeld var 4,46 % pr. 31.12.2022. Gjelden er avdragsfri.

Note 5 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:	2022
Resultat før skattekostnader	2 930 604
Endring i midlertidige forskjeller	624 957
Ytet konsernbidrag	3 555 560
Inntekt	1

Spesifikasjon av årets skattekostnad:	2022
Beregnet skatt av årets resultat	782 223
+ Endring i utsatt skatt (bokført)	-137 490
= Ordinær skattekostnad	644 733

Betalbar skatt i balansen består av:

Beregnet skatt av årets resultat	782 223
+/- effekt av skatt på konsernbidrag	-782 223
= Betalbar skatt i balansen	0

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt	2022	2021
+ Driftsmidler inkl. goodwill	8 989 855	9 614 812
Sum positive forskjeller	8 989 855	9 614 812
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	8 989 855	9 614 812
Balanseført utsatt skatt	1 977 768	2 115 258



TESS Vest Eiendom AS

Noter 2022

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.	200 000	42 813 051	6 127 524	2 743 802	51 677 721
+ Årets resultat				2 285 871	2 285 871
Avgitt konsernbidrag				-2 773 337	-2 773 337
Pr 31.12.	200 000	42 813 051	6 127 524	2 049 681	51 190 256

Note 7 - Pantstillelser

Selskapet har stilt garanti til Danske Bank for lån tatt opp av TESS Eiendom AS som pr. 31.12.2022 utgjør kr 402 152 000 (kr 430 245 868). Selskapet har stilt garanti til Danske Bank for lån tatt opp av TESS AS som pr. 31.12.2022 utgjør kr 84 000 000 (kr 96 000 000).

Eiendeler	Pantthaver	Pantebeløp	Bokført beløp
Bygg inkl.tomt:			
Kokstadveien 33/35, Kokstad	Danske Bank	143 000 000	51 983 221
Husnes Industriområde 45A, Husnes	Danske Bank	143 000 000	12 460 615
Falkeidvegen 472, Tysværåvåg	Danske Bank	143 000 000	2 174 346
Litlås 1, Mongstad	Danske Bank	50 000 000	6 581 747
Bleivassvegen 13, Ågotnes	Danske Bank	143 000 000	3 830 066
Rundehaugen 23/25, Stord	Danske Bank	50 000 000	9 267 553
Strandavegen 100, Voss	Danske Bank	50 000 000	4 226 537
Bjoavegen 8B, Ølensvåg	Danske Bank	50 000 000	9 690 411
Indreholmen 45, Storebø	Danske Bank	10 000 000	7 792 215
Sum			108 006 730

Note 8 - Investeringer i datterselskap

Selskapet har aksjer i følgende datterselskaper:

Datterselskap, kontorsted:	Eier- andel %	Stemme- rett %	Årsresultat siste år	Balanseført EK siste år
TESS Straume Eiendom AS	100,00 %	100,00 %	349 648	3 880 519
TESS Odda Eiendom AS	100,00 %	100,00 %	2 517	145 005
Svartadalen AS	100,00 %	100,00 %	1 301 654	4 744 867

Note 9 - Fordringer og gjeld til konsernselskap

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

	2022	2021
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer	307 877	2 025



TESS Vest Eiendom AS

Noter 2022

Andre langsiktige fordringer	5 577 888	90 000
Sum fordringer	5 885 765	92 025
Gjeld		
Årets avsatte konsernbidrag	3 555 560	4 426 894
Annen kortsiktig gjeld *	11 254 969	12 604 873
Annen langsiktig gjeld	77 635 831	46 635 831
Sum gjeld	92 446 360	63 667 598

* TESS Eiendom AS har en konsernkontoordning i Danske Bank. TESS Vest Eiendom AS har i denne forbindelse kortsiktig gjeld til TESS Eiendom AS pr. 31.12.2022 på kr 11 254 969 (kr 12 297 153).

Note 10 - Aksjekapital

Selskapet har 100 aksjer, hver pålydende kr 2 000. Samlet aksjekapital utgjør kr 200 000. Selskapet har kun en aksjeklasse.

Selskapets aksjeeier er:

Aksjonærens navn:	Antall aksjer:
TESS Eiendom AS	100

Morselskapets forretningskontor er i Lier.



**Årsregnskap 2022
for**

TESS Vest Eiendom AS

Organisasjonsnr. 898571092



TESS Vest Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Leieinntekt	1	9 154 798	8 827 845
Annen driftsinntekt	1	705 647	814 693
Sum driftsinntekter		9 860 445	9 642 537
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	3 354 243	3 329 206
Annen driftskostnad	3	898 251	672 686
Sum driftskostnader		4 252 494	4 001 891
DRIFTSRESULTAT		5 607 951	5 640 646
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1,4	4 556	2 025
Sum finansinntekter		4 556	2 025
Finanskostnader			
Rentekostnad fra foretak i samme konsern	1,4	2 678 408	1 477 218
Annen rentekostnad		-0	114
Annen finanskostnad		3 495	3 389
Sum finanskostnader		2 681 903	1 480 721
NETTO FINANSPOSTER		-2 677 347	-1 478 696
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		2 930 604	4 161 950
Skattekostnad på ordinært resultat	5	644 733	915 629
ORDINÆRT RESULTAT		2 285 871	3 246 322
ARSRESULTAT		2 285 871	3 246 322
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER			
Avgitt konsernbidrag	1,6	2 773 337	3 452 977
Overføringer til annen egenkapital		-487 466	-206 656
Sum overføringer og disponeringer		2 285 871	3 246 322



TESS Vest Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	2,7	108 006 730	110 949 762
Sum varige driftsmidler		108 006 730	110 949 762
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	8	31 239 600	6 447 708
Lån til foretak i samme konsern	4,9	5 577 888	90 000
Sum finansielle anleggsmidler		36 817 488	6 537 708
SUM ANLEGGSMIDLER		144 824 218	117 487 470
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Fordringer på konsernselskap	9	307 877	2 025
Andre kortsiktige fordringer		500 000	0
Sum fordringer		807 877	2 025
SUM OMLØPSMIDLER		807 877	2 025
SUM EIENDELER		145 632 095	117 489 495

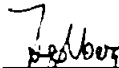



TESS Vest Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6,10	200 000	200 000
Overkurs	6	42 813 051	42 813 051
Annen innskutt egenkapital	6	6 127 524	6 127 524
Sum innskutt egenkapital		49 140 575	49 140 575
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	2 049 681	2 537 146
Sum opptjent egenkapital		2 049 681	2 537 146
SUM EGENKAPITAL		51 190 256	51 677 721
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	1 977 768	2 115 258
Sum avsetning for forpliktelser		1 977 768	2 115 258
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	4,9	77 635 831	46 635 831
Sum annen langsiktig gjeld		77 635 831	46 635 831
SUM LANGSIKTIG GJELD		79 613 599	48 751 089
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		8 550	24 537
Skyldig offentlige avgifter		4 906	4 381
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	9	14 810 529	17 031 767
Annen kortsiktig gjeld		4 256	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		14 828 240	17 060 684
SUM GJELD		94 441 839	65 811 773
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		145 632 095	117 489 495

Lier, 14.04.2023


Erik Jølberg
Styreleder
John Ahsgår Karlsen
Styremedlem
Henning Knutsen
Styremedlem
Erlend Gjerdevik
Daglig leder



TESS Vest Eiendom AS

Noter 2022

Regnskapsprinsipper:

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

Konsernregnskap:

Selskapet er datterselskap av TESS Eiendom AS, og konsernregnskap er utarbeidet av Teknisk Service Holding AS.

Leieinntekter:

Leieinntekter inntektsføres i takt med opptjening.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld:

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (laveste verdis prinsipp). Kortsiktig gjeld balanseføres til pålydende verdi på opptakstidspunktet.

Anleggsmidler og langsiktig gjeld:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmiddelets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være av forbigående art. Nedskrivningene blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede. Langsiktig gjeld balanseføres til nominell verdi på etableringstidspunktet.

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 av forbigående art og det må anses som nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert dersom grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Fordringer:

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Skatt:

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt/skattefordel. Utsatt skattefordel er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt ligningsmessig fremførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.



TESS Vest Eiendom AS

Noter 2022

Bruk av estimater:

Ledelsen har i henhold til god regnskapsskikk brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av egenkapital og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelse av årsregnskapet.

Note 1 - Transaksjoner med nærstående parter

Selskapet har hatt transaksjoner med følgende nærstående selskaper:

TESS AS, TESS Eiendom AS, TESS Vest AS, Smart Utleie AS og Svartadalen AS.

Alle transaksjoner er foretatt som del av den ordinære virksomheten og til priser og betingelser som mellom uavhengige parter. De vesentligste transaksjonene foretatt med nærstående fremgår nedenfor:

	2022	2021
Leieinntekter	9 154 808	8 792 313
Andre driftsinntekter	144 000	587 530
Renteinntekter på utlån	1 259	2 025
Rentekostnader på innlån	2 349 600	1 220 845
Rentekostnader konsernkontoordning	328 808	256 373
Avgitt konsernbidrag (netto)	2 773 337	3 452 977

Note 2 - Avskrivning på varige driftsmidler

Avskrivningstabell

	Tomter og bygninger	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	134 421 479	162 927	134 584 406
+ Tilgang	411 212	0	411 212
Anskaffelseskost pr. 31/12	134 832 690	162 927	134 995 618
Akk. av/nedskr. pr 1/1	23 471 718	162 927	23 634 645
+ Ordinære avskrivninger	3 354 243	0	3 354 243
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	26 825 961	162 927	26 988 888
Balanseført verdi pr 31/12	108 006 730	0	108 006 730
Lineære avskrivninger	0 - 40 år	10 - 20 år	

Note 3 - Antall årsverk

Selskapet har ingen ansatte. Det er derfor ikke krav til obligatorisk tjenestepensjon (OTP).



TESS Vest Eiendom AS

Noter 2022**Note 4 - Langsiktige fordringer og langsiktig gjeld**

Fordringer med forfall senere enn 1 år etter balansedagen:

Fordring på konsernselskaper	2022	2021
Fordring på TESS AS	0	90 000
Fordring på Svartadalen AS	5 577 888	0
Sum	5 577 888	90 000

Rentesats på fordringen var 4,46 % pr. 31.12.2022. Fordringen er avdragsfri.

Gjeld med forfall senere enn 5 år etter balansedagen:

Gjeld til konsernselskaper	2022	2021
Gjeld til TESS Vest AS	46 635 831	46 635 831
Gjeld til TESS AS	31 000 000	0
Sum	77 635 831	46 635 831

Rentesats på gjeld var 4,46 % pr. 31.12.2022. Gjelden er avdragsfri.

Note 5 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:	2022
Resultat før skattekostnader	2 930 604
Endring i midlertidige forskjeller	624 957
Ytet konsernbidrag	3 555 560
Inntekt	1

Spesifikasjon av årets skattekostnad:	2022
Beregnet skatt av årets resultat	782 223
+ Endring i utsatt skatt (bokført)	-137 490
= Ordinær skattekostnad	644 733

Betalt skatt i balansen består av:

Beregnet skatt av årets resultat	782 223
+/- effekt av skatt på konsernbidrag	-782 223
= Betalt skatt i balansen	0

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt	2022	2021
+ Driftsmidler inkl. goodwill	8 989 855	9 614 812
Sum positive forskjeller	8 989 855	9 614 812
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	8 989 855	9 614 812
Balanseført utsatt skatt	1 977 768	2 115 258



TESS Vest Eiendom AS

Noter 2022

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.	200 000	42 813 051	6 127 524	2 743 802	51 677 721
+ Årets resultat				2 285 871	2 285 871
Avgitt konsernbidrag				-2 773 337	-2 773 337
Pr 31.12.	200 000	42 813 051	6 127 524	2 049 681	51 190 256

Note 7 - Pantstillelser

Selskapet har stilt garanti til Danske Bank for lån tatt opp av TESS Eiendom AS som pr. 31.12.2022 utgjør kr 402 152 000 (kr 430 245 868). Selskapet har stilt garanti til Danske Bank for lån tatt opp av TESS AS som pr. 31.12.2022 utgjør kr 84 000 000 (kr 96 000 000).

Eiendeler	Pantlaster	Pantebeløp	Bokført beløp
Bygg inkl.tomt:			
Kokstadveien 33/35, Kokstad	Danske Bank	143 000 000	51 983 221
Husnes Industriområde 45A, Husnes	Danske Bank	143 000 000	12 460 615
Falkeidvegen 472, Tysværvåg	Danske Bank	143 000 000	2 174 346
Littås 1, Mongstad	Danske Bank	50 000 000	6 581 747
Bleivassvegen 13, Ågotnes	Danske Bank	143 000 000	3 830 066
Rundehaugen 23/25, Stord	Danske Bank	50 000 000	9 267 553
Strandavegen 100, Voss	Danske Bank	50 000 000	4 226 537
Bjøavegen 8B, Ølensvåg	Danske Bank	50 000 000	9 690 411
Indreholmen 45, Storebø	Danske Bank	10 000 000	7 792 215
Sum			108 006 730

Note 8 - Investeringer i datterselskap

Selskapet har aksjer i følgende datterselskaper:

Datterselskap, kontorsted:	Eier- andel %	Stemme- rett %	Årsresultat siste år	Balanseført EK siste år
TESS Straume Eiendom AS	100,00 %	100,00 %	349 648	3 880 519
TESS Odda Eiendom AS	100,00 %	100,00 %	2 517	145 005
Svartadalen AS	100,00 %	100,00 %	1 301 654	4 744 867



TESS Vest Eiendom AS

Noter 2022

Note 9 - Fordringer og gjeld til konsernselskap

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

	2022	2021
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer	307 877	2 025
Andre langsiktige fordringer	5 577 888	90 000
Sum fordringer	5 885 765	92 025
Gjeld		
Årets avsatte konsernbidrag	3 555 560	4 426 894
Annen kortsiktig gjeld *	11 254 969	12 604 873
Annen langsiktig gjeld	77 635 831	46 635 831
Sum gjeld	92 446 360	63 667 598

* TESS Eiendom AS har en konsernkontoordning i Danske Bank. TESS Vest Eiendom AS har i denne forbindelse kortsiktig gjeld til TESS Eiendom AS pr. 31.12.2022 på kr 11 254 969 (kr 12 297 153).

Note 10 - Aksjekapital

Selskapet har 100 aksjer, hver pålydende kr 2 000. Samlet aksjekapital utgjør kr 200 000. Selskapet har kun en aksjeklasse.

Selskapets aksjeeier er:

Aksjonærens navn:	Antall aksjer:
TESS Eiendom AS	100

Morselskapets forretningskontor er i Lier.



BDO AS
Bragernes Torg 2A
3017 Drammen

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Tess Vest Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Tess Vest Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet 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 konklusjonen

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.

Styret og daglig leders 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 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.

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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Frode Ludvigsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pernco Dokumentnøkkel: XP8N3-TGL5-Y-MBQ10-8WUXD-3K03T-00MEH



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."

Frode Ludvigsen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-2557508

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-14 13:04:08 UTC

bankID

Penneo Dokumentmekkel: XPBN3-TGL5Y-MBQ10-8WUXD-3KD31-00MEH

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>