



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 968 571 680
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TESS ØSTFOLD EIENDOM AS
Forretningsadresse: Industrigata 8
3414 LIERSTRANDA

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: Erik Jølberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2024

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, 11.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	2	600 886	582 652
Annen driftsinntekt	2	56 372	47 629
Sum inntekter		657 257	630 281
Kostnader			
Varekostnad	2		
Avskrivning på varige driftsmidler	3	99 960	99 960
Annen driftskostnad		82 413	626 310
Sum kostnader		182 373	726 270
Driftsresultat		474 884	-95 989
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	26 096	6 796
Sum finansinntekter		26 096	6 796
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2		313
Annen finanskostnad		1 337	3 537
Sum finanskostnader		1 337	3 850
Netto finans		24 759	2 946
Ordinært resultat før skattekostnad		499 643	-93 043
Skattekostnad på ordinært resultat	4	109 921	-20 469
Ordinært resultat etter skattekostnad		389 722	-72 574
Årsresultat		389 722	-72 574
Årsresultat etter minoritetsinteresser		389 722	-72 574
Totalresultat		389 722	-72 574
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	5		-38 523



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Avgitt konsernbidrag	2, 5	427 426	
Avsatt til annen egenkapital	5		
Overføringer annen egenkapital	5	-37 704	-34 051
Sum overføringer og disponeringer		389 722	-72 574



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	56 441	45 806
Sum immaterielle eiendeler		56 441	45 806
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	3, 6	1 141 379	1 241 339
Sum varige driftsmidler		1 141 379	1 241 339
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7		
Sum anleggsmidler		1 197 820	1 287 145
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			35 409
Andre kortsiktige fordringer			3 717
Konsernfordringer	7	886 864	274 134
Sum fordringer		886 864	313 260
Sum omløpsmidler		886 864	313 260
SUM EIENDELER		2 084 684	1 600 405
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 8	100 000	100 000
Overkurs	5		
Annen innskutt egenkapital	5		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	1 436 702	1 474 405
Sum opptjent egenkapital		1 436 702	1 474 405
Sum egenkapital		1 536 702	1 574 405
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	7	547 982	
Annen kortsiktig gjeld			26 000
Sum kortsiktig gjeld		547 982	26 000
Sum gjeld		547 982	26 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 084 684	1 600 405



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 381405

Enheten

Organisasjonsnummer: 968 571 680
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TESS ØSTFOLD EIENDOM AS
Forretningsadresse: Industrigata 8
3414 LIERSTRANDA

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: Erik Jølberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2024

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, 29.04.2024



Organisasjonsnr: 968 571 680
TESS ØSTFOLD EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	2	600 886	582 652
Annen driftsinntekt	2	56 372	47 629
Sum inntekter		657 257	630 281
Kostnader			
Varekostnad	2		
Avskrivning på varige driftsmidler	3	99 960	99 960
Annen driftskostnad		82 413	626 310
Sum kostnader		182 373	726 270
Driftsresultat		474 884	-95 989
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	26 096	6 796
Sum finansinntekter		26 096	6 796
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2		313
Annen finanskostnad		1 337	3 537
Sum finanskostnader		1 337	3 850
Netto finans		24 759	2 946
Ordinært resultat før skattekostnad		499 643	-93 043
Skattekostnad på ordinært resultat	4	109 921	-20 469
Ordinært resultat etter skattekostnad		389 722	-72 574
Årsresultat		389 722	-72 574
Årsresultat etter minoritetsinteresser		389 722	-72 574
Totalresultat		389 722	-72 574
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	5		-38 523
Avgitt konsernbidrag	2, 5	427 426	
Avsatt til annen egenkapital	5		
Overføringer annen egenkapital	5	-37 704	-34 051



Sum overføringer og
disponeringer

389 722

-72 574



Organisasjonsnr: 968 571 680
TESS ØSTFOLD EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	56 441	45 806
Sum immaterielle eiendeler		56 441	45 806
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	3, 6	1 141 379	1 241 339
Sum varige driftsmidler		1 141 379	1 241 339
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7		
Sum anleggsmidler		1 197 820	1 287 145
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			35 409
Andre kortsiktige fordringer			3 717
Konsernfordringer	7	886 864	274 134
Sum fordringer		886 864	313 260
Sum omløpsmidler		886 864	313 260
SUM EIENDELER		2 084 684	1 600 405
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 8	100 000	100 000
Overkurs	5		
Annen innskutt egenkapital	5		
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	1 436 702	1 474 405
Sum opptjent egenkapital		1 436 702	1 474 405
Sum egenkapital		1 536 702	1 574 405
Gjeld			
Langsiktig gjeld			



Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	7	547 982	
Annen kortsiktig gjeld			26 000
Sum kortsiktig gjeld		547 982	26 000
Sum gjeld		547 982	26 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 084 684	1 600 405



Organisasjonsnr: 968 571 680
TESS ØSTFOLD EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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 2023
for
TESS Østfold Eiendom AS**

Organisasjonsnr. 968 571 680



TESS Østfold Eiendom AS

Resultatregnskap

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Leieinntekt	2	600 886	582 652
Annen driftsinntekt	2	56 372	47 629
Sum driftsinntekter		657 257	630 281
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	3	99 960	99 960
Annen driftskostnad		82 413	626 310
Sum driftskostnader		182 373	726 270
DRIFTSRESULTAT		474 884	-95 989
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	26 096	6 796
Sum finansinntekter		26 096	6 796
Finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	0	313
Annen finanskostnad		1 337	3 537
Sum finanskostnader		1 337	3 850
NETTO FINANSPOSTER		24 759	2 946
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		499 643	-93 043
Skattekostnad på ordinært resultat	4	109 921	-20 469
ORDINÆRT RESULTAT		389 722	-72 574
ÅRSRESULTAT		389 722	-72 574
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER			
Mottatt konsernbidrag	5	0	-38 523
Avgitt konsernbidrag	2, 5	427 426	0
Overføringer annen egenkapital	5	-37 704	-34 051
Sum overføringer og disponeringer		389 722	-72 574



TESS Østfold Eiendom AS

Balanse pr 31.12.2023

EIENDELER	Note	31.12.2023	31.12.2022
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	56 441	45 806
Sum immaterielle eiendeler		56 441	45 806
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	3, 6	1 141 379	1 241 339
Sum varige driftsmidler		1 141 379	1 241 339
SUM ANLEGGSMIDLER		1 197 820	1 287 145
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		0	35 409
Andre kortsiktige fordringer		0	3 717
Konsernfordringer	7	886 864	274 134
Sum fordringer		886 864	313 260
SUM OMLØPSMIDLER		886 864	313 260
SUM EIENDELER		2 084 684	1 600 405



TESS Østfold Eiendom AS

Balanse pr 31.12.2023

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 8	100 000	100 000
Sum Innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	1 436 702	1 474 405
Sum opptjent egenkapital		1 436 702	1 474 405
SUM EGENKAPITAL		1 536 702	1 574 405
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
SUM LANGSIKTIG GJELD		0	0
KORTSIKTIG GJELD			
Konserngjeld	7	547 982	0
Annen kortsiktig gjeld		0	26 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		547 982	26 000
SUM GJELD		547 982	26 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 084 684	1 600 405

Lier, 09.04.2024


Erik Jølberg
Styreleder


Henning Knutsen
Styremedlem


John Ansgar Karlsen
Styremedlem


Nils Lauvli
Daglig leder



Noter 2023

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små selskaper i Norge.

Konsernregnskap

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

Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres i takt med opptjening.

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 ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

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 forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivningene blir reversert dersom grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede. Langsiktig gjeld balanseføres til nominell verdi på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres 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 utføres en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap på krav. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Bruk av estimater

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



Noter 2023

Note 1 - Lønnskostnad

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

Note 2 - Transaksjoner med nærstående parter

Selskapet har hatt transaksjoner med følgende nærstående selskaper:
TESS Eiendom AS og TESS Øst 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 fremkommer nedenfor:

	2023	2022
Leieinntekter	302 998	302 998
Andre driftsinntekter	44 370	23 460
Renteinntekter	26 096	883
Avgitt/mottatt (-) konsernbidrag (netto)	427 426	-38 523

Note 3 - Varige driftsmidler

	Tomter og bygninger	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2023	1 241 339	1 241 339
+ Tilgang	0	0
- Avgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2023	1 241 339	1 241 339
Akk. av- og nedskrivninger 01.01.2023	0	0
+ Ordinære avskrivninger	99 960	99 960
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.2023	99 960	99 960
Balanseført verdi pr 31.12.2023	1 141 379	1 141 379
Lineær avskrivning	0-40 år	



Noter 2023

Note 4 - Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	120 556	-10 865
Endring i utsatt skattefordel	-10 635	-9 604
Skattekostnad ordinært resultat	109 921	-20 469
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	499 643	-93 043
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	48 339	0
Avgitt konsernbidrag	-547 982	0
Skattepliktig inntekt	1	-93 043
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	120 556	0
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-120 556	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	-256 549	-208 210	48 339
Sum	-256 549	-208 210	48 339
Grunnlag for utsatt skattefordel	-256 549	-208 210	48 339
Utsatt skattefordel (22 %)	-56 441	-45 806	10 635

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2023	100 000	1 474 405	1 574 405
+ Årets resultat		389 722	389 722
- Konsernbidrag avgitt		-427 426	-427 426
Pr 31.12.2023	100 000	1 436 702	1 536 702



Noter 2023

Note 6 - Pantstillelser

Selskapet har stilt garanti til Danske Bank for lån tatt opp av TESS Eiendom AS som per 31.12.2023 utgjør kr 398 208 000 (kr 402 152 000). Selskapet har og stilt garanti til Danske Bank for lån tatt opp av TESS AS som per 31.12.2023 utgjør kr 72 000 000 (kr 84 000 000).

Eiendeler	Panthaver	Pantebeløp	Bokført verdi
Bygg inkl tomt: Statsminister Torps Vei 45C, Borgenhaugen	Danske Bank	15 000 000	1 141 379

Note 7 - Fordringer og gjeld til konsernselskap

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

	2023	2022
Fordringer		
Mottatt konsernbidrag	0	49 388
Andre kortsiktige fordringer*	886 864	224 746
Sum fordringer	886 864	274 134
Gjeld		
Årets avsatte konsernbidrag	547 982	0
Sum gjeld	547 982	0

* TESS Eiendom AS har en konsernkontoordning i Danske Bank. TESS Østfold Eiendom AS har i denne forbindelse en kortsiktig fordring på TESS Eiendom AS per 31.12.2023 på kr 886 864 (kr 224 746).

Note 8 - Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Selskapet har 100 aksjer, hver pålydende kr 1 000. Samlet aksjekapital utgjør kr 100 000. Selskapet har kun en aksjeklasse.

Selskapets aksjeeier er:

Aksjonærens navn:	Antall aksjer:
TESS Eiendom AS	100

Morselskapets forretningskontor er i Lier.