



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	957 002 307
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	TESS SØR EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Industrigata 8 3414 LIERSTRANDA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

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:	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, 25.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	2	659 934	619 541
Annen driftsinntekt	2	76 664	66 770
Sum inntekter		736 598	686 311
Kostnader			
Varekostnad	2		
Avskrivning på varige driftsmidler	3	256 119	256 119
Annen driftskostnad		111 346	137 461
Sum kostnader		367 465	393 580
Driftsresultat		369 133	292 731
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2		
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	448 018	296 602
Annen finanskostnad		1 561	1 347
Sum finanskostnader		449 579	297 949
Netto finans		-449 579	-297 949
Ordinært resultat før skattekostnad		-80 446	-5 219
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-270 081	-1 148
Ordinært resultat etter skattekostnad		189 635	-4 071
Årsresultat		189 635	-4 071
Årsresultat etter minoritetsinteresser		189 635	-4 071
Totalresultat		189 635	-4 071
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	2, 5	-62 400	
Avgitt konsernbidrag	2, 5		13 409



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Avsatt til annen egenkapital	5		
Overføringer annen egenkapital	5	252 035	-17 480
Sum overføringer og disponeringer		189 635	-4 071



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	391 147	138 666
Sum immaterielle eiendeler		391 147	138 666
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	3, 6	6 773 882	7 030 001
Sum varige driftsmidler		6 773 882	7 030 001
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	5 701 734	5 701 734
Lån til foretak i samme konsern	8		
Sum finansielle anleggsmidler		5 701 734	5 701 734
Sum anleggsmidler		12 866 763	12 870 401
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	8	80 000	
Sum fordringer		80 000	
Sum omløpsmidler		80 000	0
SUM EIENDELER		12 946 763	12 870 401
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 9	2 700 000	2 700 000
Overkurs	5		
Annen innskutt egenkapital	5	2 689 093	2 626 693



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum innskutt egenkapital		5 389 093	5 326 693
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	182 960	
Udekket tap	5		6 675
Sum opptjent egenkapital		182 960	-6 675
Sum egenkapital		5 572 053	5 320 018
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	8		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 157	2 666
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		8 122	7 172
Kortsiktig konserngjeld	8	7 360 489	7 534 434
Annen kortsiktig gjeld		2 942	6 112
Sum kortsiktig gjeld		7 374 710	7 550 383
Sum gjeld		7 374 710	7 550 383
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 946 763	12 870 401



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 380584

Enheten

Organisasjonsnummer: 957 002 307
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TESS SØR EIENDOM AS
Forretningsadresse: Industrigata 8
3414 LIERSTRANDA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 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: 957 002 307
TESS SØR EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	2	659 934	619 541
Annen driftsinntekt	2	76 664	66 770
Sum inntekter		736 598	686 311
Kostnader			
Varekostnad	2		
Avskrivning på varige driftsmidler	3	256 119	256 119
Annen driftskostnad		111 346	137 461
Sum kostnader		367 465	393 580
Driftsresultat		369 133	292 731
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2		
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	448 018	296 602
Annen finanskostnad		1 561	1 347
Sum finanskostnader		449 579	297 949
Netto finans		-449 579	-297 949
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-270 081	-1 148
Ordinært resultat etter skattekostnad		189 635	-4 071
Årsresultat		189 635	-4 071
Årsresultat etter minoritetsinteresser		189 635	-4 071
Totalresultat		189 635	-4 071
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	2, 5	-62 400	
Avgitt konsernbidrag	2, 5		13 409
Avsatt til annen egenkapital	5		
Overføringer annen egenkapital	5	252 035	-17 480



Sum overføringer og
disponeringer

189 635

-4 071



Organisasjonsnr: 957 002 307
TESS SØR EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2023	2022
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	4	391 147	138 666
Sum immaterielle eiendeler		391 147	138 666

Varige driftsmidler

Tomter og bygninger	3, 6	6 773 882	7 030 001
Sum varige driftsmidler		6 773 882	7 030 001

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	7	5 701 734	5 701 734
Lån til foretak i samme konsern	8		
Sum finansielle anleggsmidler		5 701 734	5 701 734

Sum anleggsmidler		12 866 763	12 870 401
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Konsernfordringer	8	80 000	
Sum fordringer		80 000	

Sum omløpsmidler		80 000	0
-------------------------	--	---------------	----------

SUM EIENDELER		12 946 763	12 870 401
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5, 9	2 700 000	2 700 000
Overkurs	5		
Annen innskutt egenkapital	5	2 689 093	2 626 693
Sum innskutt egenkapital		5 389 093	5 326 693

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	5	182 960	
Udekket tap	5		6 675
Sum opptjent egenkapital		182 960	-6 675

Sum egenkapital		5 572 053	5 320 018
------------------------	--	------------------	------------------

Gjeld



Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	8		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 157	2 666
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		8 122	7 172
Kortsiktig konserngjeld	8	7 360 489	7 534 434
Annen kortsiktig gjeld		2 942	6 112
Sum kortsiktig gjeld		7 374 710	7 550 383
Sum gjeld		7 374 710	7 550 383
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 946 763	12 870 401



Organisasjonsnr: 957 002 307
TESS SØR 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 Sør Eiendom AS**

Organisasjonsnr. 957 002 307



TESS Sør Eiendom AS

Resultatregnskap

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Leieinntekt	2	659 934	619 541
Annen driftsinntekt	2	76 664	66 770
Sum driftsinntekter		736 598	686 311
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	3	256 119	256 119
Annen driftskostnad		111 346	137 461
Sum driftskostnader		367 465	393 580
DRIFTSRESULTAT		369 133	292 731
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	448 018	296 602
Annen finanskostnad		1 561	1 347
Sum finanskostnader		449 579	297 949
NETTO FINANSPOSTER		-449 579	-297 949
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		-80 446	-5 219
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-270 081	-1 148
ORDINÆRT RESULTAT		189 635	-4 071
ÅRSRESULTAT		189 635	-4 071
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER			
Mottatt konsernbidrag	2, 5	-62 400	0
Avgitt konsernbidrag	2, 5	0	13 409
Overføringer annen egenkapital	5	252 035	-17 480
Sum overføringer og disponeringer		189 635	-4 071



TESS Sør Eiendom AS

Balanse pr 31.12.2023

EIENDELER	Note	31.12.2023	31.12.2022
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	391 147	138 666
Sum immaterielle eiendeler		391 147	138 666
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	3, 6	6 773 882	7 030 001
Sum varige driftsmidler		6 773 882	7 030 001
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	7	5 701 734	5 701 734
Sum finansielle anleggsmidler		5 701 734	5 701 734
SUM ANLEGGSMIDLER		12 866 763	12 870 401
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Konsernfordringer	8	80 000	0
Sum fordringer		80 000	0
SUM OMLØPSMIDLER		80 000	0
SUM EIENDELER		12 946 763	12 870 401

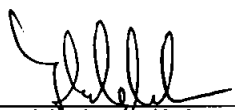


TESS Sør Eiendom AS

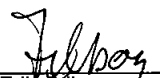
Balanse pr 31.12.2023

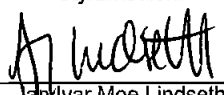
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 9	2 700 000	2 700 000
Annen innskutt egenkapital	5	2 689 093	2 626 693
Sum innskutt egenkapital		5 389 093	5 326 693
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	182 960	0
Udekket tap	5	0	-6 675
Sum opptjent egenkapital		182 960	-6 675
SUM EGENKAPITAL		5 572 053	5 320 018
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		3 157	2 666
Skyldig offentlige avgifter		8 122	7 172
Konserngjeld	8	7 360 489	7 534 434
Annen kortsiktig gjeld		2 942	6 112
SUM KORTSIKTIG GJELD		7 374 710	7 550 383
SUM GJELD		7 374 710	7 550 383
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 946 763	12 870 401

Lier, 09.04.2024


John Ansgar Karlsen
Styreleder


Henning Knutsen
Styremedlem


Erik Jølberg
Styremedlem


Jan Ivar Moe Lindseth
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.

Datterselskap

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringer er vurdert til anskaffelseskost for aksjer 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 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 og TESS Sør 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	659 934	619 541
Andre driftsinntekter	76 662	66 767
Rentekostnader	448 018	296 602
Avgitt/mottatt (-) konsernbidrag (netto)	-62 400	13 409

Note 3 - Varige driftsmidler

	Tomter og bygninger	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2023	7 030 001	7 030 001
+ Tilgang	0	0
- Avgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2023	7 030 001	7 030 001
Akk. av- og nedskrivninger 01.01.2023	0	0
+ Ordinære avskrivninger	256 119	256 119
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.2023	256 119	256 119
Balanseført verdi pr 31.12.2023	6 773 882	6 773 882
Lineær avskrivning	0-40 år	



Noter 2023

Note 4 - Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-17 600	3 782
Endring i utsatt skattefordel	-252 481	-4 930
Skattekostnad ordinært resultat	-270 081	-1 148
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-80 446	-5 219
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	244	0
Mottatt konsernbidrag	80 000	0
Skattepliktig inntekt	-202	-5 219
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-17 600	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	17 600	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	-1 777 741	-1 777 497	244
Sum	-1 777 741	-1 777 497	244
Akkumulert fremførbart underskudd	-202	0	202
Grunnlag for utsatt skattefordel	-1 777 943	-1 777 497	446
Utsatt skattefordel (22 %)	-391 147	-391 049	98

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2023	2 700 000	2 626 693	-6 675	5 320 018
+ Årets resultat			189 635	189 635
Konsernbidrag mottatt		62 400		62 400
Pr 31.12.2023	2 700 000	2 689 093	182 960	5 572 053



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:			
Sagvannsveien 8, Arendal	Danske Bank	10 000 000	197 687
Lundevågveien 1A, Farsund	Danske Bank	50 000 000	100 900
Mikkelsmyrveien 4A, Mandal	Danske Bank	10 000 000	6 475 295
Sum			6 773 882

I tillegg har selskapet stilt pant for eiendom eiet av datterselskapet TESS Sørbygg AS.

Eiendeler	Panthaver	Pantebeløp	Bokført verdi
Bygg inkl tomt:			
Barstølveien 6A, Kr.sand	Danske Bank	50 000 000	2 184 536

Note 7 - Investering i aksjer

Selskapet har aksjer i følgende datterselskaper:

Datterselskap	Eier- andel %	Stemme- rett %	Årsresultat siste år	Balanseført EK siste år
TESS Sørbygg AS	100 %	100 %	306 855	1 605 894

Note 8 - Fordringer og gjeld til konsernselskap

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

	2023	2022
Fordringer		
Mottatt konsernbidrag	80 000	0
Sum fordringer	80 000	0
Gjeld		
Årets avsatte konsernbidrag	0	17 191
Annen kortsiktig gjeld*	7 360 489	7 517 243
Sum gjeld	7 360 489	7 534 434

* TESS Eiendom AS har en konsernkontoordning i Danske Bank. TESS Sør Eiendom AS har i denne forbindelse en kortsiktig gjeld til TESS Eiendom AS per 31.12.2023 på kr 7 360 489 (kr 7 517 243).



Noter 2023

Note 9 - Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Selskapet har 27 000 aksjer, hver pålydende kr 100. Samlet aksjekapital utgjør kr 2 700 000. Selskapet har kun en aksjeklasse.

Selskapets aksjeeier er:

Aksjonærens navn:	Antall aksjer:
TESS Eiendom AS	27 000

Morselskapets forretningskontor er i Lier.