



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 280 588
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TESS ÅLESUND EIENDOM AS
Forretningsadresse: Industrigata 8
3414 LIERSTRANDA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Andreas Bryn Bakkerud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2023

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, 04.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	1	5 062 059	4 654 093
Annen driftsinntekt	1	673 517	698 632
Sum inntekter		5 735 576	5 352 724
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	912 594	912 594
Annen driftskostnad	3	1 138 139	914 637
Sum kostnader		2 050 732	1 827 231
Driftsresultat		3 684 844	3 525 493
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1	234 961	29 176
Annen renteinntekt		8 480	
Sum finansinntekter		243 441	29 176
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	398 994	314 229
Annen rentekostnad		7	294
Annen finanskostnad		3 388	4 756
Sum finanskostnader		402 390	319 279
Netto finans		-158 949	-290 104
Ordinært resultat før skattekostnad		3 525 895	3 235 390
Skattekostnad på ordinært resultat	4	775 696	711 786
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 750 199	2 523 604
Årsresultat		2 750 199	2 523 604
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 750 199	2 523 604
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	1	3 213 772	2 974 862
Overføringer annen egenkapital	5	-463 573	-451 258



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum overføringer og disponeringer		2 750 199	2 523 604



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	2,6	12 195 384	13 107 978
Sum varige driftsmidler		12 195 384	13 107 978
Sum anleggsmidler		12 195 384	13 107 978
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		664 874	48 926
Andre kortsiktige fordringer		7 747	15 474
Konsernfordringer	7	10 834 391	10 827 254
Sum fordringer		11 507 012	10 891 654
Sum omløpsmidler		11 507 012	10 891 654
SUM EIENDELER		23 702 396	23 999 632
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5,8	864 000	864 000
Annen innskutt egenkapital	5	1 539 998	1 539 998
Sum innskutt egenkapital		2 403 998	2 403 998
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	4 365 798	4 829 371
Sum opptjent egenkapital		4 365 798	4 829 371



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum egenkapital		6 769 796	7 233 369
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	646 898	777 650
Sum avsetninger for forpliktelser		646 898	777 650
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7,9	12 003 423	12 003 423
Sum annen langsiktig gjeld		12 003 423	12 003 423
Sum langsiktig gjeld		12 650 321	12 781 073
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		93 483	31 079
Skyldig offentlige avgifter		31 287	60 982
Kortsiktig konserngjeld	7	4 120 220	3 893 129
Annen kortsiktig gjeld		37 290	
Sum kortsiktig gjeld		4 282 279	3 985 190
Sum gjeld		16 932 600	16 766 263
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 702 396	23 999 632



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 407018

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 280 588
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TESS ÅLESUND EIENDOM AS
Forretningsadresse: Industrigata 8
3414 LIERSTRANDA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Andreas Bryn Bakkerud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2023

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: 918 280 588
TESS ÅLESUND EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	1	5 062 059	4 654 093
Annen driftsinntekt	1	673 517	698 632
Sum inntekter		5 735 576	5 352 724
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	912 594	912 594
Annen driftskostnad	3	1 138 139	914 637
Sum kostnader		2 050 732	1 827 231
Driftsresultat		3 684 844	3 525 493
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1	234 961	29 176
Annen renteinntekt		8 480	
Sum finansinntekter		243 441	29 176
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	398 994	314 229
Annen rentekostnad		7	294
Annen finanskostnad		3 388	4 756
Sum finanskostnader		402 390	319 279
Netto finans		-158 949	-290 104
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	775 696	711 786
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 750 199	2 523 604
Årsresultat		2 750 199	2 523 604
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 750 199	2 523 604
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	1	3 213 772	2 974 862
Overføringer annen egenkapital	5	-463 573	-451 258
Sum overføringer og disponeringer		2 750 199	2 523 604



Organisasjonsnr: 918 280 588
TESS ÅLESUND EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter og bygninger 2,6 12 195 384 13 107 978
Sum varige driftsmidler 12 195 384 13 107 978

Sum anleggsmidler 12 195 384 13 107 978

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 664 874 48 926
Andre kortsiktige
fordringer 7 747 15 474
Konsernfordringer 7 10 834 391 10 827 254
Sum fordringer 11 507 012 10 891 654

Sum omløpsmidler 11 507 012 10 891 654

SUM EIENDELER 23 702 396 23 999 632

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 5,8 864 000 864 000
Annen innskutt egenkapital 5 1 539 998 1 539 998
Sum innskutt egenkapital 2 403 998 2 403 998

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 5 4 365 798 4 829 371
Sum opptjent egenkapital 4 365 798 4 829 371

Sum egenkapital 6 769 796 7 233 369

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt 4 646 898 777 650
Sum avsetninger for
forpliktelser 646 898 777 650

Annen langsiktig gjeld

Langsiktig konserngjeld 7,9 12 003 423 12 003 423
Sum annen langsiktig gjeld 12 003 423 12 003 423



Sum langsiktig gjeld	12 650 321	12 781 073
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	93 483	31 079
Skyldig offentlige avgifter	31 287	60 982
Kortsiktig konserngjeld 7	4 120 220	3 893 129
Annen kortsiktig gjeld	37 290	
Sum kortsiktig gjeld	4 282 279	3 985 190
Sum gjeld	16 932 600	16 766 263
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	23 702 396	23 999 632



Organisasjonsnr: 918 280 588
TESS ÅLESUND 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 Ålesund Eiendom AS**

Organisasjonsnummer 918280588



TESS Ålesund Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Leieinntekt	1	5 062 059	4 654 093
Annen driftsinntekt	1	673 517	698 632
Sum driftsinntekter		5 735 576	5 352 724
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	912 594	912 594
Annen driftskostnad	3	1 138 139	914 637
Sum driftskostnader		2 050 732	1 827 231
DRIFTSRESULTAT		3 684 844	3 525 493
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1	234 961	29 176
Annen renteinntekt		8 480	0
Sum finansinntekter		243 441	29 176
Finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	398 994	314 229
Annen rentekostnad		7	294
Annen finanskostnad		3 388	4 756
Sum finanskostnader		402 390	319 279
NETTO FINANSPOSTER		-158 949	-290 104
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		3 525 895	3 235 390
Skattekostnad på ordinært resultat	4	775 696	711 786
ORDINÆRT RESULTAT		2 750 199	2 523 604
ÅRSRESULTAT		2 750 199	2 523 604
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER			
Avgitt konsernbidrag	1	3 213 772	2 974 862
Overføringer annen egenkapital	5	-463 573	-451 258
Sum overføringer og disponeringer		2 750 199	2 523 604



TESS Ålesund Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	2,6	12 195 384	13 107 978
Sum varige driftsmidler		12 195 384	13 107 978
SUM ANLEGGSMIDLER		12 195 384	13 107 978
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		664 874	48 926
Fordringer på konsernselskap	7	10 834 391	10 827 254
Andre kortsiktige fordringer		7 747	15 474
Sum fordringer		11 507 012	10 891 654
SUM OMLØPSMIDLER		11 507 012	10 891 654
SUM EIENDELER		23 702 396	23 999 632



TESS Ålesund Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5,8	864 000	864 000
Annen innskutt egenkapital	5	1 539 998	1 539 998
Sum innskutt egenkapital		2 403 998	2 403 998
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	4 365 798	4 829 371
Sum opptjent egenkapital		4 365 798	4 829 371
SUM EGENKAPITAL		6 769 796	7 233 369
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	646 898	777 650
Sum avsetning for forpliktelser		646 898	777 650
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	7,9	12 003 423	12 003 423
Sum annen langsiktig gjeld		12 003 423	12 003 423
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 650 321	12 781 073
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		93 483	31 079
Skyldig offentlige avgifter		31 287	60 982
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	7	4 120 220	3 893 129
Annen kortsiktig gjeld		37 290	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		4 282 279	3 985 190
SUM GJELD		16 932 600	16 766 263
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 702 396	23 999 632

Lier, 12.04.2023

Erik Jølberg
StyrelederJohn Ansgar Karlsen
StyremedlemHenning Knutsen
StyremedlemØyvind Brox
Daglig leder



TESS Ålesund 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.

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. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

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.



TESS Ålesund Eiendom AS

Noter 2022

Note 1 - Transaksjoner med nærstående parter

Selskapet har hatt transaksjoner med følgende nærstående selskaper:

TESS Eiendom AS og TESS Nord 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	2 310 730	2 199 204
Andre driftsinntekter	354 299	310 494
Renteinntekter konsernkontoordning	234 961	29 176
Rentekostnader på innlån	398 994	314 229
Avgitt konsernbidrag	3 213 772	2 974 862

Note 2 - Avskrivning på varige driftsmidler

Avskrivningstablå

	Tomter og bygninger	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	30 777 456	121 287	30 898 743
Anskaffelseskost pr. 31/12	30 777 456	121 287	30 898 743
Akk. av/nedskr. pr 1/1	17 669 478	121 287	17 790 765
+ Ordinære avskrivninger	912 594	0	912 594
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	18 582 071	121 287	18 703 358
Balanseført verdi pr 31/12	12 195 384	0	12 195 384
Lineær avskr.	0-40 år	3 år	

Note 3 - Antall årsverk

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



TESS Ålesund Eiendom AS

Noter 2022**Note 4 - Skattekostnad på ordinært resultat****Spesifikasjon av årets skattegrunnlag: 2022**

Resultat før skattekostnader	3 525 895
Endring i midlertidige forskjeller	594 325
Fremført korreksjonsinntekt til fradrag	
Ytet konsernbidrag	4 120 220
Inntekt	0

Spesifikasjon av årets skattekostnad: 2022

Beregnet skatt av årets resultat	906 448
+ Endring i utsatt skatt (bokført)	-130 752
= Ordinær skattekostnad	775 696

Betalbar skatt i balansen består av:

Beregnet skatt av årets resultat	906 448
+/- Effekt av skatt på konsernbidrag	-906 448
= Betalbar skatt i balansen	0

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt

	2022	2021
+ Driftsmidler inkl. goodwill	2 940 449	3 534 774
Sum positive forskjeller	2 940 449	3 534 774
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	2 940 449	3 534 774
Balanseført utsatt skatt	646 898	777 650

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	864 000	1 539 998	4 829 371	7 233 369
Årets resultat			2 750 199	2 750 199
Avgitt konsernbidrag			-3 213 772	-3 213 772
Pr 31.12.	864 000	1 539 998	4 365 798	6 769 796

Noter for TESS Ålesund Eiendom AS

Organisasjonsnr. 918280588



TESS Ålesund Eiendom AS

Noter 2022

Note 6 - 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 og 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 verdi
Bygg inkl. tomt	Danske Bank	76 000 000	12 195 384

Note 7 - Fordringer og gjeld til konsernselskap

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

	2022	2021
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer *	10 834 391	10 827 254
Sum fordringer	10 834 391	10 827 254
Gjeld		
Årets avsatte konsernbidrag	4 120 220	3 813 926
Annen kortsiktig gjeld	0	79 203
Annen langsiktig gjeld	12 003 423	12 003 423
Sum gjeld	16 123 643	15 896 552

* TESS Eiendom AS har en konsernkontoordning i Danske Bank. TESS Ålesund Eiendom AS har i denne forbindelse kortsiktig fordring på TESS Eiendom AS pr. 31.12.2022 på kr 10 834 391 (kr 10 827 254).

Note 8 - Selskapskapital

Selskapet har 2 700 aksjer, hver pålydende kr 320. Samlet aksjekapital utgjør kr 864 000. Selskapet har kun en aksjeklasse.

Selskapets aksjeeier er:

Aksjonærens navn	Antall
TESS Eiendom as	2 700

Morselskapets forretningskontor er i Lier.



TESS Ålesund Eiendom AS

Noter 2022

Note 9 - Langsiktig gjeld

Gjeld med forfall senere enn 5 år etter balansedagen:

Gjeld til konsernselskap	2022	2021
Gjeld til TESS Nord AS	12 003 423	12 003 423

Rentesats på gjeld til TESS Nord AS var 4,46 % pr 31.12.2022. Gjelden er avdragsfri.



**Årsregnskap 2022
for**

TESS Ålesund Eiendom AS

Organisasjonsnummer 918280588



TESS Ålesund Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Leieinntekt	1	5 062 059	4 654 093
Annen driftsinntekt	1	673 517	698 632
Sum driftsinntekter		5 735 576	5 352 724
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	912 594	912 594
Annen driftskostnad	3	1 138 139	914 637
Sum driftskostnader		2 050 732	1 827 231
DRIFTSRESULTAT		3 684 844	3 525 493
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1	234 961	29 176
Annen renteinntekt		8 480	0
Sum finansinntekter		243 441	29 176
Finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	398 994	314 229
Annen rentekostnad		7	294
Annen finanskostnad		3 388	4 756
Sum finanskostnader		402 390	319 279
NETTO FINANSPOSTER		-158 949	-290 104
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		3 525 895	3 235 390
Skattekostnad på ordinært resultat	4	775 696	711 786
ORDINÆRT RESULTAT		2 750 199	2 523 604
ÅRSRESULTAT		2 750 199	2 523 604
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER			
Avgitt konsernbidrag	1	3 213 772	2 974 862
Overføringer annen egenkapital	5	-463 573	-451 258
Sum overføringer og disponeringer		2 750 199	2 523 604



TESS Ålesund Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	2,6	12 195 384	13 107 978
Sum varige driftsmidler		12 195 384	13 107 978
SUM ANLEGGSMIDLER		12 195 384	13 107 978
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		664 874	48 926
Fordringer på konsernselskap	7	10 834 391	10 827 254
Andre kortsiktige fordringer		7 747	15 474
Sum fordringer		11 507 012	10 891 654
SUM OMLØPSMIDLER		11 507 012	10 891 654
SUM EIENDELER		23 702 396	23 999 632

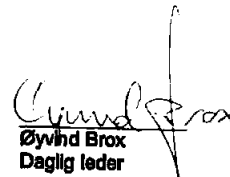


TESS Ålesund Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5,8	864 000	864 000
Annen innskutt egenkapital	5	1 539 998	1 539 998
Sum innskutt egenkapital		2 403 998	2 403 998
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	4 365 798	4 829 371
Sum opptjent egenkapital		4 365 798	4 829 371
SUM EGENKAPITAL		6 769 796	7 233 369
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	646 898	777 650
Sum avsetning for forpliktelser		646 898	777 650
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	7,9	12 003 423	12 003 423
Sum annen langsiktig gjeld		12 003 423	12 003 423
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 650 321	12 781 073
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		93 483	31 079
Skyldig offentlige avgifter		31 287	60 982
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	7	4 120 220	3 893 129
Annen kortsiktig gjeld		37 290	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		4 282 279	3 985 190
SUM GJELD		16 932 600	16 766 263
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 702 396	23 999 632

Lier, 12.04.2023


Erik Jøelberg
Styreleder
John Ansgar Karlsen
Styremedlem
Henning Knutsen
Styremedlem
Øyvind Brox
Daglig leder



TESS Ålesund 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.

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. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

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.



TESS Ålesund Eiendom AS

Noter 2022

Note 1 - Transaksjoner med nærstående parter

Selskapet har hatt transaksjoner med følgende nærstående selskaper:

TESS Eiendom AS og TESS Nord 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	2 310 730	2 199 204
Andre driftsinntekter	354 299	310 494
Renteinntekter konsernkontoordning	234 961	29 176
Rentekostnader på innlån	398 994	314 229
Avgitt konsernbidrag	3 213 772	2 974 862

Note 2 - Avskrivning på varige driftsmidler

Avskrivningstabell

	Tomter og bygninger	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	30 777 456	121 287	30 898 743
Anskaffelseskost pr. 31/12	30 777 456	121 287	30 898 743
Akk. av/nedskr. pr 1/1	17 669 478	121 287	17 790 765
+ Ordinære avskrivninger	912 594	0	912 594
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	18 582 071	121 287	18 703 358
Balanseført verdi pr 31/12	12 195 384	0	12 195 384
Lineær avskr.	0-40 år	3 år	

Note 3 - Antall årsverk

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



TESS Ålesund Eiendom AS

Noter 2022

Note 4 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:	2022
Resultat før skattekostnader	3 525 895
Endring i midlertidige forskjeller	594 325
Fremført korreksjonsinntekt til fradrag	
Ytet konsernbidrag	4 120 220
Inntekt	0

Spesifikasjon av årets skattekostnad:	2022
Beregnet skatt av årets resultat	906 448
+ Endring i utsatt skatt (bokført)	-130 752
= Ordinær skattekostnad	775 696

Betalt skatt i balansen består av:

Beregnet skatt av årets resultat	906 448
+/- Effekt av skatt på konsernbidrag	-906 448
= Betalt skatt i balansen	0

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt

	2022	2021
+ Driftsmidler inkl. goodwill	2 940 449	3 534 774
Sum positive forskjeller	2 940 449	3 534 774
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	2 940 449	3 534 774
Balanseført utsatt skatt	646 898	777 650

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	864 000	1 539 998	4 829 371	7 233 369
Årets resultat			2 750 199	2 750 199
Avgitt konsernbidrag			-3 213 772	-3 213 772
Pr 31.12.	864 000	1 539 998	4 365 798	6 769 796



TESS Ålesund Eiendom AS

Noter 2022

Note 6 - 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 og 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 verdi
Bygg inkl. tomt	Danske Bank	76 000 000	12 195 384

Note 7 - Fordringer og gjeld til konsernselskap

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

	2022	2021
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer *	10 834 391	10 827 254
Sum fordringer	10 834 391	10 827 254
Gjeld		
Årets avsatte konsernbidrag	4 120 220	3 813 926
Annen kortsiktig gjeld	0	79 203
Annen langsiktig gjeld	12 003 423	12 003 423
Sum gjeld	16 123 643	15 896 552

* TESS Eiendom AS har en konsernkontoordning i Danske Bank. TESS Ålesund Eiendom AS har i denne forbindelse kortsiktig fordring på TESS Eiendom AS pr. 31.12.2022 på kr 10 834 391 (kr 10 827 254).

Note 8 - Selskapskapital

Selskapet har 2 700 aksjer, hver pålydende kr 320. Samlet aksjekapital utgjør kr 864 000. Selskapet har kun en aksjeklasse.

Selskapets aksjeeier er:

Aksjonærens navn	Antall
TESS Eiendom as	2 700

Morselskapets forretningskontor er i Lier.



TESS Ålesund Eiendom AS

Noter 2022

Note 9 - Langsiktig gjeld

Gjeld med forfall senere enn 5 år etter balansedagen:

Gjeld til konsernselskap	2022	2021
Gjeld til TESS Nord AS	12 003 423	12 003 423

Rentesats på gjeld til TESS Nord AS var 4,46 % pr 31.12.2022. Gjelden er avdragsfri.



BDO AS
Bragernes Torg 2A
3017 Drammen

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Tess Ålesund Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Tess Ålesund 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 avviklet.

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)

Perneo Dokumentnøkkel: F3MAD-Q02ES-25SEL-SWZH0-QGUVF-1X8LD



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-:997-4-2557508

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-13 01:38:05 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: F3MAD-Q02ES-25SEL-SWZHP-QGUVF-1X8LD

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>