



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 280 618
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TESS NORD 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, 30.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	1	1 070 051	989 910
Annen driftsinntekt	1	98 812	50 145
Sum inntekter		1 168 863	1 040 055
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	535 630	516 454
Annen driftskostnad	3	159 226	134 615
Sum kostnader		694 856	651 069
Driftsresultat		474 006	388 987
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			233
Sum finansinntekter			233
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1,4	660 102	405 905
Annen finanskostnad		3 338	1 576
Sum finanskostnader		663 440	407 481
Netto finans		-663 440	-407 248
Ordinært resultat før skattekostnad		-189 433	-18 261
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-41 676	-4 068
Ordinært resultat etter skattekostnad		-147 758	-14 193
Årsresultat		-147 758	-14 193
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-147 758	-14 193
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	1,6	-24 189	
Avgitt konsernbidrag	1,6		143 831
Overføringer til annen egenkapital	6	-123 568	-158 024
Sum overføringer og disponeringer		-147 758	-14 193



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	22 311 010	22 823 601
Sum varige driftsmidler		22 311 010	22 823 601
Sum anleggsmidler		22 311 010	22 823 601
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		5 656	11 305
Konsernfordringer	4	31 012	
Sum fordringer		36 668	11 305
Sum omløpsmidler		36 668	11 305
SUM EIENDELER		22 347 678	22 834 906
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6,8	54 000	54 000
Sum innskutt egenkapital		54 000	54 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	4 981 849	5 105 418
Sum opptjent egenkapital		4 981 849	5 105 418
Sum egenkapital		5 035 849	5 159 418



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	612 407	647 260
Sum avsetninger for forpliktelser		612 407	647 260
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		612 407	647 260
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 681	
Kortsiktig konserngjeld	4	16 691 741	17 028 228
Sum kortsiktig gjeld		16 699 422	17 028 228
Sum gjeld		17 311 829	17 675 488
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 347 678	22 834 906



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 407030

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 280 618
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TESS NORD 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: 918 280 618
TESS NORD EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	1	1 070 051	989 910
Annen driftsinntekt	1	98 812	50 145
Sum inntekter		1 168 863	1 040 055
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	535 630	516 454
Annen driftskostnad	3	159 226	134 615
Sum kostnader		694 856	651 069
Driftsresultat		474 006	388 987
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			233
Sum finansinntekter			233
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1,4	660 102	405 905
Annen finanskostnad		3 338	1 576
Sum finanskostnader		663 440	407 481
Netto finans		-663 440	-407 248
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-41 676	-4 068
Ordinært resultat etter skattekostnad		-147 758	-14 193
Årsresultat		-147 758	-14 193
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-147 758	-14 193
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	1,6	-24 189	
Avgitt konsernbidrag	1,6		143 831
Overføringer til annen egenkapital	6	-123 568	-158 024
Sum overføringer og disponeringer		-147 758	-14 193



Organisasjonsnr: 918 280 618
TESS NORD EIENDOM AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter og bygninger 2,7 22 311 010 22 823 601
Sum varige driftsmidler 22 311 010 22 823 601

Sum anleggsmidler 22 311 010 22 823 601

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer 5 656 11 305
Konsernfordringer 4 31 012
Sum fordringer 36 668 11 305

Sum omløpsmidler 36 668 11 305

SUM EIENDELER 22 347 678 22 834 906

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 6,8 54 000 54 000
Sum innskutt egenkapital 54 000 54 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 6 4 981 849 5 105 418
Sum opptjent egenkapital 4 981 849 5 105 418

Sum egenkapital 5 035 849 5 159 418

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt 5 612 407 647 260
Sum avsetninger for forpliktelser 612 407 647 260
Annen langsiktig gjeld

Sum langsiktig gjeld 612 407 647 260

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld 7 681



Kortsiktig konserngjeld	4	16 691 741	17 028 228
Sum kortsiktig gjeld		16 699 422	17 028 228
Sum gjeld		17 311 829	17 675 488
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 347 678	22 834 906



Organisasjonsnr: 918 280 618
TESS NORD 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



BDO AS
Bragernes Torg 2A
3017 Drammen

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Tess Nord Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Tess Nord 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)

Penneo Dokumentnøkkel: AC0B7-KSEV1-Z8TDN-KU35V-552OP-2INGZN



PENNEO

"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

2023-04-13 01:38:05 UTC

 bankID

Penneo Dokumentnøkkel: AC087-KSEV1-Z8TDM-KU35V-552QP-2INGZN

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>



**Årsregnskap 2022
for
TESS Nord Eiendom AS**

Organisasjonsnr. 918280618



TESS Nord Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Leieinntekt	1	1 070 051	989 910
Annen driftsinntekt	1	98 812	50 145
Sum driftsinntekter		1 168 863	1 040 055
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	535 630	516 454
Annen driftskostnad	3	159 226	134 615
Sum driftskostnader		694 856	651 069
DRIFTSRESULTAT		474 007	388 987
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		0	233
Sum finansinntekter		0	233
Finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1,4	660 102	405 905
Annen finanskostnad		3 338	1 576
Sum finanskostnader		663 440	407 481
NETTO FINANSPOSTER		-663 440	-407 248
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		-189 433	-18 261
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-41 676	-4 068
ORDINÆRT RESULTAT		-147 758	-14 193
ÅRSRESULTAT		-147 758	-14 193
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER			
Mottatt konsernbidrag	1,6	-24 189	0
Avgitt konsernbidrag	1,6	0	143 831
Overføringer til annen egenkapital	6	-123 568	-158 024
Sum overføringer og disponeringer		-147 758	-14 193



TESS Nord Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	2,7	22 311 010	22 823 601
Sum varige driftsmidler		22 311 010	22 823 601
SUM ANLEGGSMIDLER		22 311 010	22 823 601
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Fordringer på konsernselskap	4	31 012	0
Andre kortsiktige fordringer		5 656	11 305
Sum fordringer		36 668	11 305
SUM OMLØPSMIDLER		36 668	11 305
SUM EIENDELER		22 347 678	22 834 906



TESS Nord Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6,8	64 000	64 000
Sum innskutt egenkapital		64 000	64 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	4 981 849	5 105 418
Sum opptjent egenkapital		4 981 849	5 105 418
SUM EGENKAPITAL		5 035 849	5 159 418
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	612 407	647 260
Sum avsetning for forpliktelser		612 407	647 260
SUM LANGSIKTIG GJELD		612 407	647 260
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		7 681	0
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	4	16 691 741	17 028 228
SUM KORTSIKTIG GJELD		16 699 422	17 028 228
SUM GJELD		17 311 829	17 675 488
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 347 678	22 834 906

Lier, 12.04.2023


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



TESS Nord 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:

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.

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 Nord 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	1 070 050	989 909
Andre driftsinntekter	98 812	50 145
Rentekostnader konsernkontoordning	660 102	405 905
Mottatt konsernbidrag (netto)	24 189	0
Avgitt konsernbidrag (netto)		143 831

Note 2 - Avskrivning på varige driftsmidler

Avskrivningstablå

Tomter og bygninger

Anskaffelseskost pr. 1/1	23 856 935
+ Tilgang	23 040
Anskaffelseskost pr. 31/12	23 879 975
Akk. av/nedskr. pr 1/1	1 033 335
+ Ordinære avskrivninger	535 630
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	1 568 965
Balanseført verdi pr 31/12	22 311 010
Lineær avskr.	0 - 40 år



TESS Nord Eiendom AS

Noter 2022

Note 3 - Antall årsverk

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

Note 4 - Fordringer og gjeld til konsernselskap

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

	2022	2021
Fordringer		
Årets mottatte konsernbidrag	31 012	0
Sum fordringer	31 012	0
Gjeld		
Årets avsatte konsernbidrag		184 399
Annen kortsiktig gjeld *	16 691 741	16 843 829
Sum gjeld	16 699 741	17 028 228

* TESS Eiendom AS har en konsernkontoordning i Danske Bank. TESS Nord Eiendom AS har i denne forbindelse kortsiktig gjeld til TESS Eiendom AS pr. 31.12.2022 på kr. 16 691 741 (kr. 16 843 829).



TESS Nord Eiendom AS

Noter 2022

Note 5 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag: 2022

Resultat før skattekostnader	-189 433
Endring i midlertidige forskjeller	158 421
Mottatt konsernbidrag	31 012
Frømført korreksjonsinntekt til fradrag	
Inntekt	0

Spesifikasjon av årets skattekostnad: 2022

Beregnet skatt av årets resultat	-6 823
+ Endring i utsatt skatt (bokført)	-34 853
= Ordinær skattekostnad	-41 676

Betalbar skatt i balansen består av:

Beregnet skatt av årets resultat	-6 823
+/- effekt av skatt på konsernbidrag	6 823
= Betalbar skatt i balansen	0

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt

	2022	2021
+ Driftsmidler inkl. goodwill	1 102 295	840 372
+ Gevinst- og tapskonto	1 681 376	2 101 720
Sum positive forskjeller	2 783 671	2 942 092
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	2 783 671	2 942 092
Balanseført utsatt skatt	612 407	647 260



TESS Nord Eiendom AS

Noter 2022

Note 6 - Overføringer til annen egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	54 000	5 105 418	5 159 418
Anvendt til årsresultat		-123 568	-123 568
Pr 31.12.	54 000	4 981 849	5 035 849

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 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	Pantehaver	Pantebeløp	Bokført verdi
Bygg inkl. tomt	Danske Bank	15 000 000	13 511 394

Note 8 - Aksjekapital

Selskapet har 2 700 aksjer, hver pålydende kr 20. Samlet aksjekapital utgjør kr 54 000. Selskapet har kun en aksjeklasse.

Selskapets aksjeeier er:

Aksjonærens navn:	Antall aksjer:
TESS Eiendom AS	2 700



BDO AS
Bragernes Torg 2A
3017 Drammen

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Tess Nord Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Tess Nord 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)

Penneo Dokumentnøkkel: AC0B7-KSEV1-Z8TDN-KU35V-552OP-ZNGZN



PENNEO

"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

2023-04-13 01:38:05 UTC

 bank ID 

Penneo Dokumentnr: AC087-KSEV1-Z8TDN-KL35V-552QP-2INGZN

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>



TESS Nord 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:

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.

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 Nord 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	1 070 050	989 909
Andre driftsinntekter	98 812	50 145
Rentekostnader konsernkontoordning	660 102	405 905
Mottatt konsernbidrag (netto)	24 189	0
Avgitt konsernbidrag (netto)		143 831

Note 2 - Avskrivning på varige driftsmidler

Avskrivningstablå

Tomter og bygninger

Anskaffelseskost pr. 1/1	23 856 935
+ Tilgang	23 040
Anskaffelseskost pr. 31/12	23 879 975
Akk. av/nedskr. pr 1/1	1 033 335
+ Ordinære avskrivninger	535 630
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	1 568 965
Balanseført verdi pr 31/12	22 311 010
Lineær avskr.	0 - 40 år



TESS Nord Eiendom AS

Noter 2022

Note 3 - Antall årsverk

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

Note 4 - Fordringer og gjeld til konsernselskap

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

	2022	2021
Fordringer		
Årets mottatte konsernbidrag	31 012	0
Sum fordringer	31 012	0
Gjeld		
Årets avsatte konsernbidrag		184 399
Annen kortsiktig gjeld *	16 691 741	16 843 829
Sum gjeld	16 699 741	17 028 228

* TESS Eiendom AS har en konsernkontoordning i Danske Bank. TESS Nord Eiendom AS har i denne forbindelse kortsiktig gjeld til TESS Eiendom AS pr. 31.12.2022 på kr. 16 691 741 (kr. 16 843 829).



TESS Nord Eiendom AS

Noter 2022

Note 5 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag: 2022

Resultat før skattekostnader	-189 433
Endring i midlertidige forskjeller	158 421
Mottatt konsernbidrag	31 012
Fremført korreksjonsinntekt til fradrag	
Inntekt	0

Spesifikasjon av årets skattekostnad: 2022

Beregnet skatt av årets resultat	-6 823
+ Endring i utsatt skatt (bokført)	-34 853
= Ordinær skattekostnad	-41 676

Betalbar skatt i balansen består av:

Beregnet skatt av årets resultat	-6 823
+/- effekt av skatt på konsernbidrag	6 823
= Betalbar skatt i balansen	0

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt

	2022	2021
+ Driftsmidler inkl. goodwill	1 102 295	840 372
+ Gevinst- og tapskonto	1 681 376	2 101 720
Sum positive forskjeller	2 783 671	2 942 092
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	2 783 671	2 942 092
Balanseført utsatt skatt	612 407	647 260



TESS Nord Eiendom AS

Noter 2022

Note 6 - Overføringer til annen egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	54 000	5 105 418	5 159 418
Anvendt til årsresultat		-123 568	-123 568
Pr 31.12.	54 000	4 981 849	5 035 849

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 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	Panthaver	Pantebeløp	Bokført verdi
Bygg inkl. tomt	Danske Bank	15 000 000	13 511 394

Note 8 - Aksjekapital

Selskapet har 2 700 aksjer, hver pålydende kr 20. Samlet aksjekapital utgjør kr 54 000. Selskapet har kun en aksjeklasse.

Selskapets aksjeeier er:

Aksjonærens navn:	Antall aksjer:
TESS Eiendom AS	2 700



TESS Nord Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Leieinntekt	1	1 070 051	989 910
Annen driftsinntekt	1	98 812	50 145
Sum driftsinntekter		1 168 863	1 040 055
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	535 630	516 454
Annen driftskostnad	3	159 226	134 615
Sum driftskostnader		694 856	651 069
DRIFTSRESULTAT		474 007	388 987
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		0	233
Sum finansinntekter		0	233
Finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1,4	660 102	405 905
Annen finanskostnad		3 338	1 576
Sum finanskostnader		663 440	407 481
NETTO FINANSPOSTER		-663 440	-407 248
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		-189 433	-18 261
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-41 676	-4 068
ORDINÆRT RESULTAT		-147 758	-14 193
ARSRESULTAT		-147 758	-14 193
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER			
Mottatt konsernbidrag	1,6	-24 189	0
Avgitt konsernbidrag	1,6	0	143 831
Overføringer til annen egenkapital	6	-123 568	-158 024
Sum overføringer og disponeringer		-147 758	-14 193



TESS Nord Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	2,7	22 311 010	22 823 601
Sum varige driftsmidler		22 311 010	22 823 601
SUM ANLEGGSMIDLER		22 311 010	22 823 601
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Fordringer på konsernselskap	4	31 012	0
Andre kortsiktige fordringer		5 656	11 305
Sum fordringer		36 668	11 305
SUM OMLØPSMIDLER		36 668	11 305
SUM EIENDELER		22 347 678	22 834 906



TESS Nord Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6,8	54 000	54 000
Sum innskutt egenkapital		54 000	54 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	4 981 849	5 105 418
Sum opptjent egenkapital		4 981 849	5 105 418
SUM EGENKAPITAL		5 035 849	5 159 418
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	612 407	647 260
Sum avsetning for forpliktelser		612 407	647 260
SUM LANGSIKTIG GJELD		612 407	647 260
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		7 681	0
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	4	16 691 741	17 028 228
SUM KORTSIKTIG GJELD		16 699 422	17 028 228
SUM GJELD		17 311 829	17 675 488
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 347 678	22 834 906

Lier, 12.04.2023

Erik Jølberg
Styreleder

John Ansgar Karlsen
Styremedlem

Henning Knutsen
Styremedlem

Øyvind Brox
Daglig leder



**Årsregnskap 2022
for
TESS Nord Eiendom AS**

Organisasjonsnr. 918280618