



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 881 630 052
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TESS HØNEFOSS EIENDOM AS
Forretningsadresse: Industrigata 8
3414 LIERSTRANDA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Bakkerud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 28.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	1	1 215 961	1 207 305
Annen driftsinntekt	1	57 300	57 300
Sum inntekter		1 273 261	1 264 605
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	493 365	493 365
Annen driftskostnad	3	59 985	34 511
Sum kostnader		553 351	527 876
Driftsresultat		719 910	736 728
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1,4	25 473	25 537
Sum finansinntekter		25 473	25 537
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1,5	792 882	906 511
Annen rentekostnad			160
Annen finanskostnad		1 337	1 276
Sum finanskostnader		794 218	907 947
Netto finans		-768 745	-882 410
Ordinært resultat før skattekostnad		-48 835	-145 682
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-10 743	-32 015
Ordinært resultat etter skattekostnad		-38 092	-113 667
Årsresultat		-38 092	-113 667
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-38 092	-113 667
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	1,7	-230 000	-31 034
Avgitt konsernbidrag	1,7	79 786	
Udekket tap	7	109 240	-82 633



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overføringer til annen egenkapital		2 882	
Sum overføringer og disponeringer		-38 092	-113 667



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	93 627	60 380
Sum immaterielle eiendeler		93 627	60 380
Varige driftsmidler			
Bygg	2,8	13 519 119	14 012 484
Tomter	2,8	4 306 222	4 306 222
Sum varige driftsmidler		17 825 341	18 318 706
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	13 649 902	13 649 902
Lån til foretak i samme konsern	4,5	985 695	985 695
Sum finansielle anleggsmidler		14 635 597	14 635 597
Sum anleggsmidler		32 554 564	33 014 683
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer konsern	5		89 326
Andre kortsiktige fordringer			3 692
Konsernfordringer	5	237 935	90 804
Sum fordringer		237 935	183 822
Sum omløpsmidler		237 935	183 822
SUM EIENDELER		32 792 500	33 198 505

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Aksjekapital	7	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 882	
Udekket tap	7		109 240
Sum opptjent egenkapital		2 882	-109 240
Sum egenkapital		102 882	-9 240
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			15 389
Kortsiktig konserngjeld	5	32 689 617	33 192 356
Sum kortsiktig gjeld		32 689 617	33 207 744
Sum gjeld		32 689 617	33 207 744
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 792 500	33 198 505



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 433333

Enheten

Organisasjonsnummer: 881 630 052
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TESS HØNEFOSS EIENDOM AS
Forretningsadresse: Industrigata 8
3414 LIERSTRANDA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Bakkerud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 15.06.2022



Organisasjonsnr: 881 630 052
TESS HØNEFOSS EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	1	1 215 961	1 207 305
Annen driftsinntekt	1	57 300	57 300
Sum inntekter		1 273 261	1 264 605
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	493 365	493 365
Annen driftskostnad	3	59 985	34 511
Sum kostnader		553 351	527 876
Driftsresultat		719 910	736 728
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1,4	25 473	25 537
Sum finansinntekter		25 473	25 537
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1,5	792 882	906 511
Annen rentekostnad			160
Annen finanskostnad		1 337	1 276
Sum finanskostnader		794 218	907 947
Netto finans		-768 745	-882 410
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-10 743	-32 015
Ordinært resultat etter skattekostnad		-38 092	-113 667
Årsresultat		-38 092	-113 667
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-38 092	-113 667
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	1,7	-230 000	-31 034
Avgitt konsernbidrag	1,7	79 786	
Udekket tap	7	109 240	-82 633
Overføringer til annen egenkapital		2 882	
Sum overføringer og disponeringer		-38 092	-113 667





Organisasjonsnr: 881 630 052
TESS HØNEFOSS EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	6	93 627	60 380
Sum immaterielle eiendeler		93 627	60 380

Varige driftsmidler

Bygg	2,8	13 519 119	14 012 484
Tomter	2,8	4 306 222	4 306 222
Sum varige driftsmidler		17 825 341	18 318 706

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	9	13 649 902	13 649 902
Lån til foretak i samme konsern	4,5	985 695	985 695
Sum finansielle anleggsmidler		14 635 597	14 635 597

Sum anleggsmidler

		32 554 564	33 014 683
--	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer konsern	5		89 326
Andre kortsiktige fordringer			3 692
Konsernfordringer	5	237 935	90 804
Sum fordringer		237 935	183 822

Sum omløpsmidler

		237 935	183 822
--	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER

		32 792 500	33 198 505
--	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		2 882	
Udekket tap	7		109 240
Sum opptjent egenkapital		2 882	-109 240

Sum egenkapital

		102 882	-9 240
--	--	----------------	---------------



Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			15 389
Kortsiktig konserngjeld	5	32 689 617	33 192 356
Sum kortsiktig gjeld		32 689 617	33 207 744
Sum gjeld		32 689 617	33 207 744
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 792 500	33 198 505



Organisasjonsnr: 881 630 052
TESS HØNEFOSS 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



Bragemes Torg 2A
3017 Drammen
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Tess Hønefoss Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Tess Hønefoss Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 2021 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgjøre 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 lov, forskrift og god regnskapsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Perneo Dokumentnøkkel: MIUE1-EN826-WY2LE-WTCT1-5XAAC-ZG8QX



BDO AS

Frode Ludvigsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: M1UE1-EN826-WY2LE-WTCT1-5XAAC-Z68QX



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Frode Ludvigsen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-2557508

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-06-01 08:33:14 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: MIUET-EN826-WY2LE-WTCTT-5XAAC-ZG80X

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/validate>



**Årsregnskap 2021
for**

Tess Hønefoss Eiendom AS

Organisasjonsnr. 881630052



Tess Hønefoss Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Leieinntekt	1	1 215 961	1 207 305
Annen driftsinntekt	1	57 300	57 300
Sum driftsinntekter		1 273 261	1 264 605
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	493 365	493 365
Annen driftskostnad	3	59 985	34 511
Sum driftskostnader		553 351	527 876
DRIFTSRESULTAT		719 910	736 728
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1,4	25 473	25 537
Sum finansinntekter		25 473	25 537
Finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1,5	792 882	906 511
Annen rentekostnad		0	160
Annen finanskostnad		1 337	1 276
Sum finanskostnader		794 218	907 947
NETTO FINANSPOSTER		-768 745	-882 410
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		-48 835	-145 682
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-10 743	-32 015
ORDINÆRT RESULTAT		-38 092	-113 667
ÅRSRESULTAT		-38 092	-113 667
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER			
Mottatt konsernbidrag	1,7	-230 000	-31 034
Avgitt konsernbidrag	1,7	79 786	0
Overføringer til annen egenkapital		2 883	0
Fremføring av udekket tap	7	109 240	-82 633
Sum overføringer og disponeringer		-38 092	-113 667



Tess Hønefoss Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	93 627	60 380
Sum immaterielle eiendeler		93 627	60 380
Varige driftsmidler			
Bygg	2,8	13 519 119	14 012 484
Tomter	2,8	4 306 222	4 306 222
Sum varige driftsmidler		17 825 341	18 318 706
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	9	13 649 902	13 649 902
Lån til foretak i samme konsern	4,5	985 695	985 695
Sum finansielle anleggsmidler		14 635 597	14 635 597
SUM ANLEGGSMIDLER		32 554 565	33 014 683
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer konsern	5	0	89 326
Fordringer på konsernselskap	5	237 935	90 804
Andre kortsiktige fordringer		0	3 692
Sum fordringer		237 935	183 822
SUM OMLØPSMIDLER		237 935	183 822
SUM EIENDELER		32 792 500	33 198 505

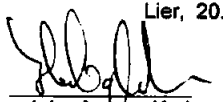
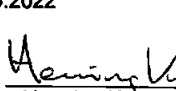



Tess Hønefoss Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 883	0
Udekket tap	7	0	-109 240
Sum opptjent egenkapital		2 883	-109 240
SUM EGENKAPITAL		102 883	-9 240
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		0	15 389
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	5	32 689 617	33 192 356
SUM KORTSIKTIG GJELD		32 689 617	33 207 744
SUM GJELD		32 689 617	33 207 744
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 792 500	33 198 505

Lier, 20.05.2022


Erik Jølberg
Styreleder
John Ansgar Karlsen
Styremedlem
Henning Knutsen
Styremedlem
Jørn Ivar Moe Lindseth
Daglig leder



Tess Hønefoss Eiendom AS

Noter 2021

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 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. TESS Hønefoss Eiendom AS utarbeider ikke eget konsernregnskap.

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.

Datterselskap:

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være av forbigående art og det må anses som nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert dersom grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Fordringer:

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

Skatt:

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt/skattefordel. Utsatt skattefordel er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. 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.

Noter for Tess Hønefoss Eiendom AS

Organisasjonsnr. 881630052



Tess Hønefoss Eiendom AS

Noter 2021

Note 1 - Transaksjoner med nærstående parter

Selskapet har hatt transaksjoner med følgende nærstående selskaper:

Høenngt. 85 AS, TESS AS, TESS Eiendom AS 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 fremgår nedenfor:

	2021	2020
Leieinntekter	733 422	728 610
Andre driftsinntekter	12 000	12 000
Renteinntekter på utlån	25 473	25 537
Rentekostnader konsernkontoordning	792 882	906 511
Mottatt konsernbidrag (netto)	230 000	31 034
Avgitt konsernbidrag (netto)	79 786	0

Note 2 - Avskrivning på varige driftsmidler

Avskrivningstablå

	Bygg	Tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	16 114 517	4 306 222	20 420 739
Anskaffelseskost pr. 31/12	16 114 517	4 306 222	20 420 739
Akk. av/nedskr. pr 1/1	2 102 033	0	2 102 033
+ Ordinære avskrivninger	493 365	0	493 365
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	2 595 398	0	2 595 398
Balanseført verdi pr 31/12	13 519 119	4 306 222	17 825 341
Lineær avskr.	2-10		

Note 3 - Antall årsverk

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



Tess Hønefoss Eiendom AS

Noter 2021

Note 4 - Langsiktige fordringer

Fordringer med forfall senere enn 1 år etter balansedagen:

Fordringer på konsernselskaper	2021	2020
Fordring på TESS AS	90 000	90 000
Fordring på Hønegt. 85 AS	895 695	895 695
Sum	985 695	985 695

Rentesats på fordringer er for tiden 2,625 %. Fordringene er avdragsfrie.

Note 5 - Kortsiktig gjeld til konsernselskap

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

	2021	2020
Fordringer		
Kundefordringer	0	89 326
Årets mottatte konsernbidrag	230 000	39 787
Andre kortsiktige fordringer	7 935	51 017
Andre langsiktige fordringer	985 695	985 695
Sum fordringer	1 223 630	1 165 825
Gjeld		
Årets avsatte konsernbidrag	102 290	0
Annen kortsiktig gjeld *	32 587 327	33 192 356
Sum gjeld	32 689 617	33 192 356

* TESS Eiendom AS har en konsernkontoordning i Danske Bank. TESS Hønefoss Eiendom AS har i denne forbindelse kortsiktig gjeld til TESS Eiendom AS på kr 32 587 327 pr. 31.12.2021 (kr 33 192 356).



Tess Hønefoss Eiendom AS

Noter 2021

Note 6 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:	2021
Resultat før skattekostnader	-48 835
Endring i midlertidige forskjeller	151 124
Fremført korreksjonsinntekt til fradrag	
Ytet konsernbidrag	102 290
Inntekt	0

Spesifikasjon av årets skattekostnad:	2021
Beregnet skatt av årets resultat	22 504
+ endring i utsatt skattefordel (bokført)	-33 247
= Ordinær skattekostnad	-10 743

Betalbar skatt i balansen består av:

Beregnet skatt av årets resultat	22 504
+/- effekt av skatt på konsernbidrag	-22 504
= Betalbar skatt i balansen	0

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt

	2021	2020
+ Driftsmidler inkl. goodwill	-425 581	-274 457
Sum negative forskjeller	-425 581	-274 457
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	-425 581	-274 457
Balanseført utsatt skattefordel	93 627	60 380

Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 1.1.	100 000	-109 240	-9 240
Årets resultat		-38 092	-38 092
Mottatt konsernbidrag		-150 214	-150 214
Pr. 31.12.	100 000	2 883	102 883



Tess Hønefoss Eiendom AS

Noter 2021

Note 8 - Pantstillelser

Selskapet har stilt garanti til Danske Bank for lån tatt opp av TESS Eiendom AS. Disse lånene utgjør pr. 31.12.2021 kr. 430 245 868 (kr. 451 316 500).

Eiendeler	Panthaver	Pantebeløp	Bokført verdi
Bygg inkl. tomt Heggenveien 13, Vikersund	Danske Bank	15 000 000	17 825 341

Note 9 - Investering i aksjer

Selskapet har aksjer i følgende datterselskaper:

Datterselskap, kontorsted:	Eier- andel %	Stemme- rett %	Årsresultat siste år	Balanseført EK siste år
Høenngt. 85 AS	100,00 %	100,00 %	-12 431	1 894 956



Til BDO AS ved Frode Ludvigsen

Lier, 20.05.2022

Uttalelse fra ledelsen

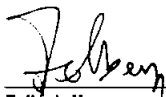
Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for Tess Hønefoss Eiendom AS for året som ble avsluttet den 31. desember 2021, med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling og resultatene av driften i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Vi bekrefter, etter beste evne og overbevisning at:

1. Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget datert 25.11.21, og regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge inkludert fremleggelse av all relevant informasjon.
2. Det har ikke forekommet noen uregelmessigheter hvor ledelsen eller ansatte med betydningsfull rolle i regnskaps- og internkontroll-systemene er involvert, eller andre uregelmessigheter som kunne ha hatt vesentlig betydning for årsregnskapet.
3. Vi har gitt dere fullstendige opplysninger om samtlige kjente nærstående parter, relasjonene mellom dem, samt transaksjoner mellom dem.
4. Vi har fulgt lover, forskrifter og offentlige reguleringer, som hvis de ikke blir fulgt, kunne medføre økonomisk eller strafferettslig ansvar for selskapet. Det er gitt opplysninger om mulige lovbrudd vi er kjent med og alle faktiske og mulige konsekvenser av disse.
5. Vi erkjenner vårt ansvar for implementering og opprettholdelse av internkontroll som skal forebygge og avdekke misligheter og feil. Vi har gitt dere informasjon om eventuelle mangler i internkontrollen som ledelsen kjenner til. Vi kjenner ikke til at det foreligger mangler eller feilinformasjon. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer ledelsen, ansatte som har en betydningsfull rolle i internkontroll, eller andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet og vi har gitt opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
6. Det er konsistens mellom informasjonen i årsregnskapet og annen informasjon som er gitt til dere før vi signerer denne erklæringen. Det er heller ikke vesentlige feil i annen informasjon.
7. Vi har gitt dere tilgang til alle opplysninger som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon, styrereferater, generalforsamlingsprotokoll mv.
8. Vi har gitt dere opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
9. Følgende er tilstrekkelig hensyntatt og opplyst om i årsregnskapet:
 - a. Identiteten til samt mellomværende og transaksjoner med nærstående parter;
 - b. Tap som følge av kjøps- og salgsvtaler;



- c. Avtaler og muligheter til tilbakekjøp av eiendeler som er solgt;
 - d. Eiendeler som er pantsatt eller på annen måte stilt som sikkerhet.
10. Metode, de viktigste forutsetningene og dataene som er brukt av oss ved utarbeidelse av regnskapsestimatene og tilhørende tilleggsopplysninger, er hensiktsmessige og i samsvar med det/de gjeldene rammeverk(et/ene).
 11. Vi har ingen planer eller intensjoner som vil påvirke bokførte verdier og klassifiseringen av eiendeler eller gjeld i årsregnskapet.
 12. Selskapet har eiendomsretten til alle eiendeler som er oppført i balansen. Det er ikke knyttet noen heftelser eller pantsettelse, herunder eiendomsforbehold, til disse eiendelene ut over det som fremgår av årsregnskapet.
 13. Vi har regnskapsført eller opplyst i note om alle forpliktelser, både faktiske og mulige, og har opplyst i note om eventuelle garantier.
 14. Alle hendelser etter balansedagen som medfører korrigerende eller omtale, er korrigert eller omtalt.
 15. Vi har gitt dere informasjon om alle faktiske eller mulige rettsvister og krav som har økonomisk betydning for regnskapet. Når det er aktuelt er disse rettsvistene og kravene tilstrekkelig regnskapsført og opplyst om i regnskapet.
 16. Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet. Årsregnskapet inneholder ikke vesentlig feil. Dette inkluderer at det ikke mangler opplysninger av betydning.
 17. Vi har gitt dere vår vurdering av selskapets evne til fortsatt drift, herunder våre vurderinger av effekten av pågående smitteverntiltak som følge av korona-utbruddet.
 18. Vi har oppfylt/ vil oppfylle vårt ansvar for å kontrollere at opplysningene som er gitt i skattemeldingen med vedlegg, er korrekte og fullstendige.
 19. Vi er ansvarlige for og har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.
 20. Vi har gitt dere:
 - a. tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål,
 - b. siste versjon av alle dokument(ene) som er en del av selskapets årsregnskap/årsrapport, og
 - c. ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.


Erik Jølberg
Styrets leder



Tess Hønefoss Eiendom AS

Noter 2021

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 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. TESS Hønefoss Eiendom AS utarbeider ikke eget konsernregnskap.

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.

Datterselskap:

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være av forbigående art og det må anses som nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert dersom grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Fordringer:

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

Skatt:

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt/skattefordel. Utsatt skattefordel er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. 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 Hønefoss Eiendom AS

Noter 2021

Note 1 - Transaksjoner med nærstående parter

Selskapet har hatt transaksjoner med følgende nærstående selskaper:

Hønengt. 85 AS, TESS AS, TESS Eiendom AS 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 fremgår nedenfor:

	2021	2020
Leieinntekter	733 422	728 610
Andre driftsinntekter	12 000	12 000
Renteinntekter på utlån	25 473	25 537
Rentekostnader konsernkontoordning	792 882	906 511
Mottatt konsernbidrag (netto)	230 000	31 034
Avgitt konsernbidrag (netto)	79 786	0

Note 2 - Avskrivning på varige driftsmidler

Avskrivningstabell

	Bygg	Tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	16 114 517	4 306 222	20 420 739
Anskaffelseskost pr. 31/12	16 114 517	4 306 222	20 420 739
Akk. av/nedskr. pr 1/1	2 102 033	0	2 102 033
+ Ordinære avskrivninger	493 365	0	493 365
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	2 595 398	0	2 595 398
Balanseført verdi pr 31/12	13 519 119	4 306 222	17 825 341
Lineær avskr.	2-10		

Note 3 - Antall årsverk

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



Tess Hønefoss Eiendom AS

Noter 2021

Note 4 - Langsiktige fordringer

Fordringer med forfall senere enn 1 år etter balansedagen:

Fordringer på konsernselskaper	2021	2020
Fordring på TESS AS	90 000	90 000
Fordring på Hønegt. 85 AS	895 695	895 695
Sum	985 695	985 695

Rentesats på fordringer er for tiden 2,625 %. Fordringene er avdragsfrie.

Note 5 - Kortsiktig gjeld til konsernselskap

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

	2021	2020
Fordringer		
Kundefordringer	0	89 326
Årets mottatte konsernbidrag	230 000	39 787
Andre kortsiktige fordringer	7 935	51 017
Andre langsiktige fordringer	985 695	985 695
Sum fordringer	1 223 630	1 165 825
Gjeld		
Årets avsatte konsernbidrag	102 290	0
Annen kortsiktig gjeld *	32 587 327	33 192 356
Sum gjeld	32 689 617	33 192 356

* TESS Eiendom AS har en konsernkontoordning i Danske Bank. TESS Hønefoss Eiendom AS har i denne forbindelse kortsiktig gjeld til TESS Eiendom AS på kr 32 587 327 pr. 31.12.2021 (kr 33 192 356).



Tess Hønefoss Eiendom AS

Noter 2021

Note 6 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag: 2021

Resultat før skattekostnader	-48 835
Endring i midlertidige forskjeller	151 124
Fremløst korreksjonsinntekt til fradrag	
Ytet konsernbidrag	102 290
Inntekt	0

Spesifikasjon av årets skattekostnad: 2021

Beregnet skatt av årets resultat	22 504
+ endring i utsatt skattefordel (bokført)	-33 247
= Ordinær skattekostnad	-10 743

Betalbar skatt i balansen består av:

Beregnet skatt av årets resultat	22 504
+/- effekt av skatt på konsernbidrag	-22 504
= Betalbar skatt i balansen	0

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt

	2021	2020
+ Driftsmidler inkl. goodwill	-425 581	-274 457
Sum negative forskjeller	-425 581	-274 457
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	-425 581	-274 457
Balanseført utsatt skattefordel	93 627	60 380

Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 1.1.	100 000	-109 240	-9 240
Årets resultat		-38 092	-38 092
Mottatt konsernbidrag		-150 214	-150 214
Pr. 31.12.	100 000	2 883	102 883

Noter for Tess Hønefoss Eiendom AS

Organisasjonsnr. 881630052



Tess Hønefoss Eiendom AS

Noter 2021

Note 8 - Pantstillelser

Selskapet har stilt garanti til Danske Bank for lån tatt opp av TESS Eiendom AS. Disse lånene utgjør pr. 31.12.2021 kr. 430 245 868 (kr. 451 316 500).

Eiendeler	Pantthaver	Pantebeløp	Bokført verdi
Bygg inkl. tomt Heggenveien 13, Vikersund	Danske Bank	15 000 000	17 825 341

Note 9 - Investering i aksjer

Selskapet har aksjer i følgende datterselskaper:

Datterselskap, kontorsted:	Eier- andel %	Stemme- rett %	Årsresultat siste år	Balanseført EK siste år
Hønengt. 85 AS	100,00 %	100,00 %	-12 431	1 894 956



Tess Hønefoss Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Leieinntekt	1	1 215 961	1 207 305
Annen driftsinntekt	1	57 300	57 300
Sum driftsinntekter		1 273 261	1 264 605
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	493 365	493 365
Annen driftskostnad	3	59 985	34 511
Sum driftskostnader		553 351	527 876
DRIFTSRESULTAT		719 910	736 728
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1,4	25 473	25 537
Sum finansinntekter		25 473	25 537
Finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1,5	792 882	906 511
Annen rentekostnad		0	160
Annen finanskostnad		1 337	1 276
Sum finanskostnader		794 218	907 947
NETTO FINANSPOSTER		-768 745	-882 410
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		-48 835	-145 682
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-10 743	-32 015
ORDINÆRT RESULTAT		-38 092	-113 667
ÅRSRESULTAT		-38 092	-113 667
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER			
Mottatt konsernbidrag	1,7	-230 000	-31 034
Avgitt konsernbidrag	1,7	79 786	0
Overføringer til annen egenkapital		2 883	0
Fremføring av udekket tap	7	109 240	-82 633
Sum overføringer og disponeringer		-38 092	-113 667



Tess Hønefoss Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	93 627	60 380
Sum immaterielle eiendeler		93 627	60 380
Varige driftsmidler			
Bygg	2,8	13 519 119	14 012 484
Tomter	2,8	4 306 222	4 306 222
Sum varige driftsmidler		17 825 341	18 318 706
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	9	13 649 902	13 649 902
Lån til foretak i samme konsern	4,5	985 695	985 695
Sum finansielle anleggsmidler		14 635 597	14 635 597
SUM ANLEGGSMIDLER		32 554 565	33 014 683
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer konsern	5	0	89 326
Fordringer på konsernselskap	5	237 935	90 804
Andre kortsiktige fordringer		0	3 692
Sum fordringer		237 935	183 822
SUM OMLØPSMIDLER		237 935	183 822
SUM EIENDELER		32 792 500	33 198 505



Tess Hønefoss Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 883	0
Udekket tap	7	0	-109 240
Sum opptjent egenkapital		2 883	-109 240
SUM EGENKAPITAL		102 883	-9 240
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		0	15 389
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	5	32 689 617	33 192 356
SUM KORTSIKTIG GJELD		32 689 617	33 207 744
SUM GJELD		32 689 617	33 207 744
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 792 500	33 198 505

Lier, 20.05.2022

Erik Jølberg
Styreleder

John Ansgar Karlsen
Styremedlem

Henning Knutsen
Styremedlem

Jan Ivar Moe Lindseth
Daglig leder



**Årsregnskap 2021
for
Tess Hønefoss Eiendom AS**

Organisasjonsnr. 881630052