



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 932 421 887
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TELEVEIEN 2A BORETTSLAG
Forretningsadresse: V/Obos Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lise Kittilsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 05.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		2 092 275	
Sum inntekter		2 092 275	
Kostnader			
Ordinære avskrivninger	3	27 500	
Andre driftskostnader	1	761 876	
Sum kostnader		789 376	
Driftsresultat		1 302 899	
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		105 092	
Sum finansinntekter		105 092	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	221 831	
Annen rentekostnad		134	
Sum finanskostnader		221 965	
Netto finans		-116 873	
Ordinært resultat før skattekostnad		1 186 027	0
Skattekostnad	2	255 014	
Ordinært resultat etter skattekostnad		931 013	0
Årsresultat		931 013	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		931 013	
Totalresultat		931 013	
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		931 013	
Sum overføringer og disponeringer		931 013	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Eiendom	3, 4	39 248 000	
Sum varige driftsmidler		39 248 000	
Sum anleggsmidler		39 248 000	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		16 446	
Sum fordringer		16 446	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd og kontanter		3 388 318	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 388 318	
Sum omløpsmidler		3 404 764	0
SUM EIENDELER		42 652 764	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4		
Beholdning av egne aksjer	5	75 000	
Sum innskutt egenkapital		75 000	
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		64 643	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum opptjent egenkapital		-64 643	
Sum egenkapital	6	10 357	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	2		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		32 256	
Betalbar skatt	2	255 014	
Kortsiktig konserngjeld	1	42 355 137	
Sum kortsiktig gjeld		42 642 407	
Sum gjeld		42 642 407	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		42 652 764	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 471739

Enheten

Organisasjonsnummer: 932 421 887
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TELEVEIEN 2A BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 8
2004 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lise Kittilsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 14.06.2024



Organisasjonsnr: 932 421 887
TELEVEIEN 2A BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		2 092 275	
Sum inntekter		2 092 275	
Kostnader			
Ordinære avskrivninger	3	27 500	
Andre driftskostnader	1	761 876	
Sum kostnader		789 376	
Driftsresultat		1 302 899	
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		105 092	
Sum finansinntekter		105 092	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	221 831	
Annen rentekostnad		134	
Sum finanskostnader		221 965	
Netto finans		-116 873	
Ordinært resultat før skattekostnad		1 186 027	0
Skattekostnad	2	255 014	
Ordinært resultat etter skattekostnad		931 013	0
Årsresultat		931 013	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		931 013	
Totalresultat		931 013	
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		931 013	
Sum overføringer og disponeringer		931 013	



Organisasjonsnr: 932 421 887
TELEVEIEN 2A BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Eiendom	3, 4	39 248 000	
Sum varige driftsmidler		39 248 000	

Sum anleggsmidler		39 248 000	0
-------------------	--	------------	---

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer		16 446	
Sum fordringer		16 446	

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd og kontanter		3 388 318	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 388 318	

Sum omløpsmidler		3 404 764	0
------------------	--	-----------	---

SUM EIENDELER		42 652 764	0
---------------	--	------------	---

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	4		
Beholdning av egne aksjer	5	75 000	
Sum innskutt egenkapital		75 000	

Opptjent egenkapital

Udekket tap		64 643	
Sum opptjent egenkapital		-64 643	

Sum egenkapital	6	10 357	0
-----------------	---	--------	---

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	2		



Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		32 256	
Betalbar skatt	2	255 014	
Kortsiktig konserngjeld	1	42 355 137	
Sum kortsiktig gjeld		42 642 407	
Sum gjeld		42 642 407	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		42 652 764	0



Organisasjonsnr: 932 421 887
TELEVEIEN 2A BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



TØRE D. RAASØK
STATSAUTORISERT REVISOR

Tore D. Raasok
Støperiveien 26, Postboks 123
2011 Strømmen, Norway
Telefon: +47 63 89 46 60
E-post: tore@myrdahl-sveen.no
www.myrdahl-sveen.no
Foretaksregisteret
Org.nr. No 962 605 435 MVA

Til generalforsamlingen i Televeien 2A Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Jeg har revidert Televeien 2A Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 931.013. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Jeg er uavhengig 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 jeg har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter min vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen styret og daglig leder 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 borettslagets 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 borettslaget vil bli avvirket.

I kontorfellesskap med

MYRDAHL OG SVEEN
STATSAUTORISERTE REVISOR

Medlem av Den norske Revisorforening



TORE D. RAASOK
STATSAUTORISERT REVISOR

Revisors beretning 2023
Televeien 2A Borettslag

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Mitt 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 min 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 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>

Strømmen, 17. april 2024

Tore D. Raasok
statsautorisert revisor



Televeien 2a Borettslag			
RESULTATREGNSKAP			
	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Leieinntekter		2 092 275	0
Sum driftsinntekter		2 092 275	0
Driftskostnader			
Ordinære avskrivninger	3	27 500	0
Andre driftskostnader	1	761 876	0
Sum driftskostnader		789 376	0
Driftsresultat		1 302 899	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekter		105 092	0
Rentekostnader til konsernselskap	1	221 831	0
Rentekostnader		134	0
Resultat av finansposter		-116 873	0
Resultat før skattekostnad		1 186 027	0
Skattekostnad	2	255 014	0
Årets resultat		931 013	0
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		931 013	0
Sum overføringer		931 013	0

Organisasjonsnummer 932 421 887




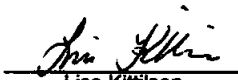
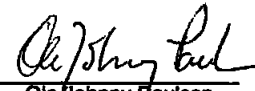
Televeien 2a Borettslag			
BALANSE			
	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Eiendom	3, 4	39 248 000	0
Sum anleggsmidler		39 248 000	0
Omløpsmidler			
Andre kortsiktige fordringer		16 446	0
Bankinnskudd og kontanter		3 388 318	0
Sum omløpsmidler		3 404 764	0
Sum eiendeler		42 652 764	0

Organisasjonsnummer 932 421 887



Televeien 2a Borettslag			
BALANSE			
	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	5	75 000	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-64 643	0
Sum egenkapital	6	10 357	0
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		32 256	0
Betalbar skatt	2	255 014	0
Gjeld til konsernselskap	1	42 355 137	0
Sum kortsiktig gjeld		42 642 407	0
Sum egenkapital og gjeld		42 652 764	0

Lillestrøm, 17.04.2024

 Ronny Engebretsen styreleder	 Lise Kittilsen styremedlem	 Ole Johnny Paulsen styremedlem
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Organisasjonsnummer 932 421 887



TELEVEIEN 2A BORETTSLAG

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

Generelt

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Selskapet er stiftet i 2023 og har fått innfusjonert selskapet Borgheim AS med regnskapsmessig virkning pr 01.01.23 etter den ulovfestede regel om fusjon i borettslag. Borettslagets andeler eies i sin helhet av Televeien 2 Holding AS og er således skattepliktig etter reglene for aksjeselskap.

Klassifisering

Eiendeler knyttet til varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Samme regel gjelder for kortsiktig gjeld. Fordringer og gjeld som ikke knytter seg til varekretsløpet, klassifiseres som omløpsmidler/kortsiktig gjeld dersom de forfaller innen ett år fra utstedelsestidspunktet. Øvrige eiendeler klassifiseres som anleggsmidler, og øvrig gjeld klassifiseres som langsiktig.

Vurderingsregler :

Inntektsføringstidspunktet Inntekt resultatføres når den er opptjent. Inntektsføring av leieinntekter skjer i takt med opptjeningen.

Kostnadsføringstidspunktet / sammenstilling Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer.

Øvrige omløpsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi

Varige driftsmidler aktiveres og avskrives dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr. 15.000. Varige driftsmidler vurderes til historisk kost med fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivninger. Avskrivninger baseres på en vurdering av driftsmidlenes økonomiske og tekniske levetid. Selskapet benytter lineære/saldo avskrivninger for avskrivning av varige driftsmidler. Avskrivningssatsene er gjengitt i note. Boligene avskrives ikke da disse er nyrenovert og rehabiliteres løpende ved behov.

Utsatt skatt / utsatt skattefordel i balansen beregnes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Ved beregning av utsatt skatt gjøres det fradrag for eventuelle fremførbare underskudd.

Betalbar skatt beregnes på grunnlag av årets skattemessige resultat.

NOTE 1 LÅN FRA AKSJONÆRER / NÆRSTÅENDE

	Fordring	Gjeld	Konsernbidrag	Renter
Televeien 2 Holding AS		-38 301 050		82 876
Beki AS		-4 053 194		138 955
Bygdøy Alle		-893		

Selskapet kjøpte aksjeselskapet Borgheim AS fra Televeien 2 Holding AS i hht takst.

Transaksjonen er behandlet etter aksjelovens §3-8.

Selskapet har videre kjøpt tjenester fra konsernselskap for kr. 227.853 ink mva.



TELEVEIEN 2A BORETTSLAG

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

NOTE 2 SPESIFIKASJON AV MIDLERTIDIGE FORSKJELLER OG BEREKNING AV SKATTER OG UNDERSKUDD TIL FREMFØRING

Midlertidige forskjeller oppstår da skattelovens vurderingsregler avviker fra regnskapslovens regler. Dette fører til forskjellig periodisering av inntekter og kostnader, og det beregnes 22% utsatt skatt/skattefordel på netto positive/negative midlertidige forskjeller.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	2023	2022	Endring
Kundefordringer	0	0	0
Boliger	29 543 108	0	29 543 108
Ligningsmessig underskudd	0	0	0
Sum midlertidige forskjeller	29 543 108	0	29 543 108
Midlertidige forskjeller som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	-29 543 108		
Grunnlag for beregning utsatt skatt	0		
Utsatt skatt utgjør (22%)	0	0	

Utsatt skatt på merverdi eiendom kr. 6.499.483 er ikke bokført da borettslaget etter salg av borettslagsandelene er en skattefri innsstusjon og det er ikke sannsynlig at borettslaget vil drive skattepliktig virksomhet

Forskjell mellom resultat før skattekostnad og årets skattegrunnlag:

	2023	2022
Resultat før skattekostnad:	1 186 027	0
Sum permanente forskjeller:	-248	0
Sum endring midlertidige forskjeller	-26 624	
Avgitt konsernbidrag		
Fremførbart underskudd		0
Årets skattegrunnlag:	1 159 155	0

Skattekostnaden i regnskapet består av:	2023	2022
Betalbar skatt	255 014	0
Differanse skatteavsetning tidligere år.		
Beregnet skatt på konsernbidrag	0	0
Endring utsatt skatt - fisjon/fusjon	0	0
Sum bokført skattekostnad	255 014	0

Betalbar skatt i balansen består av:

22% av årets skattepliktige inntekt	255 014	0
Betalbar skatt	255 014	0



TELEVEIEN 2A BORETTSLAG
NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

NOTE 3 DRIFTSMIDLER

	Eiendom Boliger		Sum
Anskaffelseskost 1.1.			0
+ Tilgang v fusjon	9 023 750		
+ Tilgang v kjøp aksjene i Borgheim AS	30 251 750		
- Avgang til kostpris			
Anskaffelseskost 31.12.	39 275 500	0	39 275 500
Akk. avskrivninger 1.1.			
+ Ordinære avskrivninger	27 500		
- Tilbakeført avskr. solgte dr.m.			
- Nedskrevet			
Akk. avskrivninger 31.12	27 500		27 500
Bokført verdi pr.31.12.	39 248 000	0	39 248 000

Prosentats ordinære avskrivning 0 %

NOTE 4 PANT / SIKKERHETSSTILLELSE / GARANTIER

Eiendommen er stilt som sikkerhet for pantelån i annet konsernselskap

NOTE 5 AKSJER, AKSJEEIERE

Selskapets andelskapital på kr. 75.000 (25 andeler a kr. 5.000) eies av:

Televeien 2 Holding AS	75000	100 %	repr i styret
------------------------	-------	-------	---------------

Morselskapet ØIE Gruppen AS utarbeider konsernregnskap

NOTE 6 EGENKAPITAL

	Andelskapital	Annen EK	Sum
Andelskapital v stiftelse	75 000		75 000
Fusjon Borgheim AS - annen ek		-995 656	
Årets resultat		931 013	931 013
Avgitt konsernbidrag netto etter skatt		0	
Egenkapital 31.12.	75 000	-64 643	10 357

Det vil i 2024 bli foretatt en gjeldskonvertering til egenkapital som vil styrke egenkapitalen vesentlig.