



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 027 787
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TRANSPORTSENTRALEN OSLO EIENDOM AS
Forretningsadresse: Verkseier Furulunds vei 1
0668 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Olav Dalen Zahl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2024

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, 20.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 546 742	10 268 052
Sum inntekter		10 546 742	10 268 052
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	919 650	684 258
Annen driftskostnad		5 417 497	3 790 967
Sum kostnader		6 337 148	4 475 225
Driftsresultat		4 209 594	5 792 827
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		587	29
Annen finansinntekt		2 609	3 543
Sum finansinntekter		3 196	3 572
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		9 910 260	
Annen rentekostnad		2 089 329	812
Annen finanskostnad		165 000	
Sum finanskostnader		12 164 589	812
Netto finans		-12 161 393	2 760
Ordinært resultat før skattekostnad		-7 951 799	5 795 587
Skattekostnad på resultat	4	430 862	1 275 029
Ordinært resultat etter skattekostnad		-8 382 661	4 520 558
Årsresultat		-8 382 661	4 520 558
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-8 382 661	4 520 558
Totalresultat		-8 382 661	4 520 558
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Konsernbidrag	5	1 703 542	4 561 206
Overført fra annen egenkapital		-10 086 203	-40 648
Sum overføringer og disponeringer	6	-8 382 661	4 520 558



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	1 554 466	1 504 842
Sum immaterielle eiendeler		1 554 466	1 504 842
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 7	13 580 236	13 864 961
Sum varige driftsmidler		13 580 236	13 864 961
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	39 916 417	
Sum finansielle anleggsmidler		39 916 417	
Sum anleggsmidler		55 051 119	15 369 803
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5	2 004 567	287 121
Andre kortsiktige fordringer			514 291
Konsernfordringer	5	5 798 088	9 110 242
Sum fordringer		7 802 655	9 911 654
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 107 928	97 353
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 107 928	97 353
Sum omløpsmidler		8 910 583	10 009 008
SUM EIENDELER		63 961 701	25 378 811

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	285 000	285 000
Annen innskutt egenkapital		1 070 959	3 991 545
Sum innskutt egenkapital		1 355 959	4 276 545
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			7 165 617
Sum opptjent egenkapital			7 165 617
Sum egenkapital	6	1 355 959	11 442 162
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	55 000 000	
Sum annen langsiktig gjeld		55 000 000	
Sum langsiktig gjeld		55 000 000	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	1 123 170	859 208
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		172 787	
Kortsiktig konserngjeld	5	4 039 315	12 705 921
Annen kortsiktig gjeld		2 270 471	371 520
Sum kortsiktig gjeld		7 605 742	13 936 649
Sum gjeld		62 605 742	13 936 649
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		63 961 701	25 378 811



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 368193

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 027 787
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TRANSPORTSENTRALEN OSLO EIENDOM AS
Forretningsadresse: Verkseier Furulunds vei 1
0668 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Olav Dalen Zahl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2024

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, 14.05.2024



Organisasjonsnr: 913 027 787
TRANSPORTSENTRALEN OSLO EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 546 742	10 268 052
Sum inntekter		10 546 742	10 268 052
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	919 650	684 258
Annen driftskostnad		5 417 497	3 790 967
Sum kostnader		6 337 148	4 475 225
Driftsresultat		4 209 594	5 792 827
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		587	29
Annen finansinntekt		2 609	3 543
Sum finansinntekter		3 196	3 572
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		9 910 260	
Annen rentekostnad		2 089 329	812
Annen finanskostnad		165 000	
Sum finanskostnader		12 164 589	812
Netto finans		-12 161 393	2 760
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	4	-7 951 799	5 795 587
Ordinært resultat etter skattekostnad		430 862	1 275 029
Årsresultat		-8 382 661	4 520 558
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-8 382 661	4 520 558
Totalresultat		-8 382 661	4 520 558
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	5	1 703 542	4 561 206
Overført fra annen egenkapital		-10 086 203	-40 648
Sum overføringer og disponeringer	6	-8 382 661	4 520 558





Organisasjonsnr: 913 027 787
TRANSPORTSENTRALEN OSLO EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	1 554 466	1 504 842
Sum immaterielle eiendeler		1 554 466	1 504 842
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 7	13 580 236	13 864 961
Sum varige driftsmidler		13 580 236	13 864 961
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	39 916 417	
Sum finansielle anleggsmidler		39 916 417	
Sum anleggsmidler		55 051 119	15 369 803
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5	2 004 567	287 121
Andre kortsiktige fordringer			514 291
Konsernfordringer	5	5 798 088	9 110 242
Sum fordringer		7 802 655	9 911 654
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		1 107 928	97 353
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 107 928	97 353
Sum omløpsmidler		8 910 583	10 009 008
SUM EIENDELER		63 961 701	25 378 811
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	285 000	285 000
Annen innskutt egenkapital		1 070 959	3 991 545
Sum innskutt egenkapital		1 355 959	4 276 545



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			7 165 617
Sum opptjent egenkapital			7 165 617
Sum egenkapital	6	1 355 959	11 442 162
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	55 000 000	
Sum annen langsiktig gjeld		55 000 000	
Sum langsiktig gjeld		55 000 000	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	1 123 170	859 208
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		172 787	
Kortsiktig konserngjeld	5	4 039 315	12 705 921
Annen kortsiktig gjeld		2 270 471	371 520
Sum kortsiktig gjeld		7 605 742	13 936 649
Sum gjeld		62 605 742	13 936 649
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		63 961 701	25 378 811



Organisasjonsnr: 913 027 787
TRANSPORTSENTRALEN OSLO EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

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.



BDO AS
Tærudgata 16, 2004 Lillestrøm
Postboks 134
N-2001 Lillestrøm

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Transportsentralen Oslo Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Transportsentralen Oslo Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 2023 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>

Lillestrøm, 20. Mars 2024
BDO AS


Øyvind Ørbeck
Statsautorisert revisor



Årsregnskap 2023

Transportsentralen Oslo Eiendom AS



Resultatregnskap

Transportsentralen Oslo Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Annen driftsinntekt		10 546 742	10 268 052
Sum driftsinntekter		10 546 742	10 268 052
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	919 650	684 258
Annen driftskostnad		5 417 497	3 790 967
Sum driftskostnader		6 337 148	4 475 225
Driftsresultat		4 209 594	5 792 827
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		587	29
Annen finansinntekt		2 609	3 543
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		9 910 260	0
Annen rentekostnad		2 089 329	812
Annen finanskostnad		165 000	0
Resultat av finansposter		-12 161 393	2 760
Resultat før skattekostnad		-7 951 799	5 795 587
Skattekostnad på resultat	4	430 862	1 275 029
Årsresultat		-8 382 661	4 520 558
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag	5	1 703 542	4 561 206
Overført fra annen egenkapital		10 086 203	40 648
Sum overføringer	6	-8 382 661	4 520 558



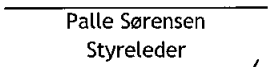

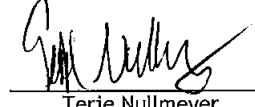

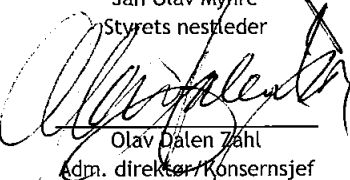

Balanse

Transportsentralen Oslo Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	9	285 000	285 000
Annen innskutt egenkapital		1 070 959	3 991 545
Sum innskutt egenkapital		<u>1 355 959</u>	<u>4 276 545</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital		0	7 165 617
Sum opptjent egenkapital		<u>0</u>	<u>7 165 617</u>
Sum egenkapital	6	<u>1 355 959</u>	<u>11 442 162</u>
Gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	55 000 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		<u>55 000 000</u>	<u>0</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	5	1 123 170	859 208
Skyldig offentlige avgifter		172 787	0
Kortsiktig konserngjeld	5	4 039 315	12 705 921
Annen kortsiktig gjeld		2 270 471	371 520
Sum kortsiktig gjeld		<u>7 605 742</u>	<u>13 936 649</u>
Sum gjeld		<u>62 605 742</u>	<u>13 936 649</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>63 961 701</u>	<u>25 378 811</u>

Oslo, 19.03.2024

Styret i Transportsentralen Oslo Eiendom AS

 Palle Sørensen Styreleder	 Jan Olav Myhre Styrets nestleder	 Terje Nullmeyer Styremedlem
 Christian Løkkeberg Styremedlem	 Olav Dølen Zahl Adm. direktør / Konsernsjef	 Even Arne Krøppen Vara



Indirekte kontantstrøm
Transportsentralen Oslo Eiendom AS

	Note	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		-7 951 799	5 795 587
Ordinære avskrivninger		919 650	684 258
Verdiendring aksjer		9 910 260	0
Endring i kundefordringer		-1 717 446	107 413
Endring i leverandørgjeld		263 962	729 965
Endring i andre tidsavgrensingsposter		6 270	493 699
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		1 430 897	7 810 923
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-634 925	-3 145 194
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer		-49 826 677	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-50 461 602	-3 145 194
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		55 000 000	0
Utbetaling av konsernbidrag		-5 336 216	0
Endring konsernmellomværende		377 495	-5 776 139
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		50 041 279	-5 776 139
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		1 010 574	-1 110 410
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		97 353	1 207 763
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		1 107 928	97 352



Noter til regnskapet 2023

Regnskapsprinsipper

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

Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskaps regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn.

Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag. Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Tomter avskrives ikke.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp, foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi. Bruksverdi er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.



Noter til regnskapet 2023

Skatt på avgitt konsernbidrag som er ført som økt kostpris på aksjer i andre selskaper, og skatt på mottatt konsernbidrag som er ført direkte mot egenkapitalen, er ført direkte mot skatt i balansen (føringen skjer mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på betalbar skatt og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på utsatt skatt).

Note 2 Lønnskostnader

Transportsentralen Oslo Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Selskapet faktureres administrasjonshonorar fra søsterselskapet Transportsentralen Oslo AS.

Note 3 Varige driftsmidler

	Fast eiendom	Tomt	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	36 020 880	10 445 635	46 466 515
Tilgang	1 732 077	0	1 732 077
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	37 752 957	10 445 635	48 198 592
Akk. av-/nedskrivninger 31.12	32 968 350	1 650 005	34 618 355
Balanseført verdi 31.12	4 784 607	8 795 630	13 580 236

Årets avskrivning, nedskrivning og reversering

	846 529	73 121	919 650
--	---------	--------	---------

Avskrivningsplan

Lineær	Lineær
Økonomisk levetid	100 år

Anlegg under utførelse:

I posten tilgang fast eiendom utgjør kr 0 anlegg under utførelse som ikke er ferdigstilt per 31.12.2023.

Varige driftsmidler er opprinnelig tilført selskapet gjennom en fisjon i Transportsentralen Oslo AS, gjennomført til skattemessig og regnskapsmessig kontinuitet.

Eiendommen er stilt som pant til ekstern kredittinstitusjon.

En leietaker har registrert rettigheter for leie av næringslokaler.



Noter til regnskapet 2023

Note 4 Skatt

<u>Årets skattekostnad</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	480 486	1 286 494
Endring i utsatt skattefordel	-49 624	-11 465
Skattekostnad ordinært resultat	430 862	1 275 029
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-7 951 799	5 795 587
Permanente forskjeller	9 910 260	0
Endring i midlertidige forskjeller	225 566	52 114
Avgitt konsernbidrag	-2 184 027	-5 847 701
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	480 485	1 286 493
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-480 486	-1 286 494
Sum betalbar skatt i balansen	-1	-1

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>Endring</u>
Varige driftsmidler	-7 065 754	-6 840 189	225 566
Sum	-7 065 754	-6 840 189	225 566
Grunnlag for utsatt skattefordel	-7 065 754	-6 840 189	225 566
Utsatt skattefordel (22 %)	-1 554 466	-1 504 842	49 624

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

<u>Fordringer</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Konsernfordring	5 798 088	9 110 242
Kundefordringer	338 975	262 925
Sum fordringer	6 137 063	9 373 167
<u>Gjeld</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Konserngjeld	4 039 316	12 705 922
Leverandørgjeld	1 068 067	243 803
Sum gjeld	5 107 383	12 949 725



Noter til regnskapet 2023

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	285 000	3 991 545	7 165 617	11 442 162
Årets resultat			-8 382 661	-8 382 661
Presentasjonsjustering		-2 920 586	2 920 586	0
Konsernbidrag avgitt			-1 703 542	-1 703 542
Pr 31.12.2023	285 000	1 070 959	0	1 355 959

Note 7 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

	2023
Langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år	0
Gjeld som er sikret ved pant o.l.	55 000 000

Gjelden er pansatt på 60 000 000 kr i fast eiendom gnr 116, bnr 65 Alnabru Oslo.
Aksjer i datterselskapet Lønnebakke 14 AS er også pantsatt som sikkerhet for gjelden.

Note 8 Aksjer og andeler i andre foretak m.v.

	Eierandel	Resultat før skatt	Egenkapital	Balanseført verdi
Lønnebakke 14 AS	100	-3 086 283	33 101 630	45 664 158

I forbindelse med aksjekjøpet ble det etablert en betinget betalingsforpliktelse på kroner 5 747 741. Forpliktelsen er presentert netto i balansen mot kostprisen på aksjene på kroner 55 574 418, samt justert for nedskrivning på 9 910 260 6 kr. Betalingsforpliktelsen er betinget av at påløpt inngående merverdiavgift på opparbeidelseskostnader på eiendommen refunderes gjennom tilbakegående avgiftsoppgjør.

Det er foretatt nedskrivning av tomten i 2023 basert på verdivurdering fra næringsmegler. Tomten er verdsatt til 47 457 200 kr.

Datterselskapets forretningskontor er tilsvarende som for morselskapet, Verkseier Furlunds vei 1 i Oslo.



Noter til regnskapet 2023

Note 9 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Transportsentralen Oslo Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	570	500,0	285 000
Sum	570		285 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Transportsentralen Oslo Holding AS	570	100,0	100,0



Balanse

Transportsentralen Oslo Eiendom AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	4	1 554 466	1 504 842
Sum immaterielle eiendeler		1 554 466	1 504 842
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 7	13 580 236	13 864 961
Sum varige driftsmidler		13 580 236	13 864 961
Investeringer i datterselskap	8	39 916 417	0
Sum finansielle anleggsmidler		39 916 417	0
Sum anleggsmidler		55 051 119	15 369 803
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	5	2 004 567	287 121
Andre kortsiktige fordringer		0	514 291
Konsernfordringer	5	5 798 088	9 110 242
Sum fordringer		7 802 655	9 911 654
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 107 928	97 353
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		1 107 928	97 353
Sum omløpsmidler		8 910 583	10 009 008
Sum eiendeler		63 961 701	25 378 811



Til BDO AS ved Øyvind Ørbeck

Oslo, 19.03.2024

Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for Transportsentralen Oslo Holding AS for året som ble avsluttet den 31. desember 2023, med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling, resultatene av driften og kontantstrømmene i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Vi bekrefter, etter beste evne og overbevisning, og etter å ha foretatt de forespørslene vi har ansett som nødvendige for å innhente de nødvendige opplysninger at:

1. Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget datert 11.10.2022, 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 intern kontroll-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 intern kontroll som skal forebygge og avdekke misligheter og feil. Vi har gitt dere informasjon om eventuelle mangler i intern kontrollen 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 intern kontroll, 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, styreforhandlinger, generalforsamlingsprotokoll mv. Siste styremøte ble avholdt 19.03.2024.
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 regnskapsestimater og tilhørende tilleggsopplysninger, er hensiktsmessige og i samsvar med det/de gjeldene rammeverk(et/ene).

Side 1 av 2



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 pantsettelsler, 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 rettstvister og krav som har økonomisk betydning for regnskapet. Når det er aktuelt er disse rettstvistene 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 bekrefter at det er vår vurdering at selskapet har evne til fortsatt drift.
18. Det ikke er gitt lån eller sikkerhetsstillelse mv etter årsskiftet som gjør at disponering og utdeling på grunnlag av regnskapet ved årsslutt blir ulovlig iht. aksjeloven § 8-1.
19. Vi har oppfylt/ vil oppfylle vårt ansvar for å kontrollere at opplysningene som er gitt i skattemeldingen med vedlegg, er korrekte og fullstendige.
20. 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 bokføringskikk i Norge.
21. 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.


Palle Sørensen
Styrets leder



Til BDO AS ved Øyvind Ørbeck

Oslo, 19.03.2024

Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for Transportsentralen Oslo Eiendom AS for året som ble avsluttet den 31. desember 2023, med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling, resultatene av driften og kontantstrømmene i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Vi bekrefter, etter beste evne og overbevisning, og etter å ha foretatt de forespørslene vi har ansett som nødvendige for å innhente de nødvendige opplysninger at:

1. Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget datert 11.10.2022, og regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 intern kontroll-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 intern kontroll som skal forebygge og avdekke misligheter og feil. Vi har gitt dere informasjon om eventuelle mangler i intern kontrollen 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 intern kontroll, 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. Siste styremøte ble avholdt 19.03.2024.
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 salgavtaler;
 - 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 regnskapsestimater og tilhørende tilleggsopplysninger, er hensiktsmessige og i samsvar med det/de gjeldene rammeverk(et/ene).

Side 1 av 2



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 pantsettelser, herunder eiendomsforbehold, til disse eiendelene ut over det som fremgår av årsregnskapet.
13. Vi har regnskapsført eller opplyst i note om alle forpliktelses, både faktiske og mulige, og har opplyst i note om eventuelle garantier.
14. Alle hendelser etter balansedagen som medfører korrigerende eller omtale, er korrigerende eller omtalt.
15. Vi har gitt dere informasjon om alle faktiske eller mulige rettstvister og krav som har økonomisk betydning for regnskapet. Når det er aktuelt er disse rettstvistene 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 bekrefter at det er vår vurdering at selskapet har evne til fortsatt drift.
18. Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse mv etter årsskiftet som gjør at disponering og utdeling på grunnlag av regnskapet ved årsslutt blir ulovlig iht. aksjeloven § 8-1.
19. Vi har oppfylt/ vil oppfylle vårt ansvar for å kontrollere at opplysningene som er gitt i skattemeldingen med vedlegg, er korrekte og fullstendige.
20. 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 bokføringskikk i Norge.
21. 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.


Palle Sørensen
Styrets leder





Til BDO AS ved Øyvind Ørbeck

Oslo, 19.03.2024

Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for Transportentralen Oslo AS for året som ble avsluttet den 31. desember 2023, med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling, resultatene av driften og kontantstrømmene i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Vi bekrefter, etter beste evne og overbevisning, og etter å ha foretatt de forespørslene vi har ansett som nødvendige for å innhente de nødvendige opplysninger at:

1. Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget datert 11.10.2022, 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 intern kontroll-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 intern kontroll som skal forebygge og avdekke misligheter og feil. Vi har gitt dere informasjon om eventuelle mangler i intern kontrollen 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 intern kontroll, 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. Siste styremøte ble avholdt 19.03.2024.
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 salgavtaler;
 - 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 regnskapsestimater og tilhørende tilleggsopplysninger, er hensiktsmessige og i samsvar med det/de gjeldende rammeverk(et/ene).

Side 1 av 2



11. Vi har ingen planer eller intensjoner som vil påvirke bokførte verdier og klassifiseringen av eiendeler eller gjeld i årsregnskapet.
12. Vi har identifisert alle overflødige og ukurante varer, og ingen varer er bokført til beløp som overstiger salgsverdien.
13. Selskapet har eiendomsretten til alle eiendeler som er oppført i balansen. Det er ikke knyttet noen heftelser eller pantsettelsler, herunder eiendomsforbehold, til disse eiendelene ut over det som fremgår av årsregnskapet.
14. Vi har regnskapsført eller opplyst i note om alle forpliktelsler, både faktiske og mulige, og har opplyst i note om eventuelle garantier.
15. Alle hendelser etter balansedagen som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
16. 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.
17. Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet. Årsregnskapet inneholder ikke vesentlig feil. Dette inkluderer at det ikke mangler opplysninger av betydning.
18. Vi bekrefter at det er vår vurdering at selskapet har evne til fortsatt drift.
19. Det ikke er gitt lån eller sikkerhetsstillelse mv etter årsskiftet som gjør at disponering og utdeling på grunnlag av regnskapet ved årsslutt blir ulovlig iht. aksjeloven § 8-1.
20. Vi har oppfylt/ vil oppfylle vårt ansvar for å kontrollere at opplysningene som er gitt i skattemeldingen med vedlegg, er korrekte og fullstendige.
21. 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 bokføringskikk i Norge.
22. 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.


Palle Sørensen
Styrets leder





Til BDO AS ved Øyvind Ørbeck

Oslo, 19.03.2024

Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for Lønnebakke 14 AS for året som ble avsluttet den 31. desember 2023, med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling, resultatene av driften og kontantstrømmene i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Vi bekrefter, etter beste evne og overbevisning, og etter å ha foretatt de forespørslene vi har ansett som nødvendige for å innhente de nødvendige opplysninger at:

1. Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget datert 23.11.2023, og regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 intern kontroll-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 intern kontroll som skal forebygge og avdekke misligheter og feil. Vi har gitt dere informasjon om eventuelle mangler i intern kontrollen 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 intern kontroll, 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. Siste styremøte ble avholdt 19.03.2024.
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 salgavtaler;
 - 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 regnskapsestimater og tilhørende tilleggsopplysninger, er hensiktsmessige og i samsvar med det/de gjeldene rammeverk(et/ene).

Side 1 av 2



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 pantsettelsler, 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 rettstvister og krav som har økonomisk betydning for regnskapet. Når det er aktuelt er disse rettstvistene 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 bekrefter at det er vår vurdering at selskapet har evne til fortsatt drift.
18. Det ikke er gitt lån eller sikkerhetsstillelse mv etter årsskiftet som gjør at disponering og utdeling på grunnlag av regnskapet ved årsslutt blir ulovlig iht. aksjeloven § 8-1.
19. Vi har oppfylt/ vil oppfylle vårt ansvar for å kontrollere at opplysningene som er gitt i skattemeldingen med vedlegg, er korrekte og fullstendige.
20. 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.
21. 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.



Palle Sørensen
Styrets leder





Årsregnskap 2023

Transportsentralen Oslo Eiendom AS



Resultatregnskap

Transportsentralen Oslo Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Annen driftsinntekt		10 546 742	10 268 052
Sum driftsinntekter		10 546 742	10 268 052
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	919 650	684 258
Annen driftskostnad		5 417 497	3 790 967
Sum driftskostnader		6 337 148	4 475 225
Driftsresultat		4 209 594	5 792 827
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		587	29
Annen finansinntekt		2 609	3 543
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		9 910 260	0
Annen rentekostnad		2 089 329	812
Annen finanskostnad		165 000	0
Resultat av finansposter		-12 161 393	2 760
Resultat før skattekostnad		-7 951 799	5 795 587
Skattekostnad på resultat	4	430 862	1 275 029
Årsresultat		-8 382 661	4 520 558
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag	5	1 703 542	4 561 206
Overført fra annen egenkapital		10 086 203	40 648
Sum overføringer	6	-8 382 661	4 520 558



Balanse

Transportsentralen Oslo Eiendom AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	4	1 554 466	1 504 842
Sum immaterielle eiendeler		1 554 466	1 504 842
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 7	13 580 236	13 864 961
Sum varige driftsmidler		13 580 236	13 864 961
Investeringer i datterselskap	8	39 916 417	0
Sum finansielle anleggsmidler		39 916 417	0
Sum anleggsmidler		55 051 119	15 369 803
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	5	2 004 567	287 121
Andre kortsiktige fordringer		0	514 291
Konsernfordringer	5	5 798 088	9 110 242
Sum fordringer		7 802 655	9 911 654
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 107 928	97 353
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		1 107 928	97 353
Sum omløpsmidler		8 910 583	10 009 008
Sum eiendeler		63 961 701	25 378 811



Balanse

Transportsentralen Oslo Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	9	285 000	285 000
Annen innskutt egenkapital		1 070 959	3 991 545
Sum innskutt egenkapital		1 355 959	4 276 545
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital		0	7 165 617
Sum opptjent egenkapital		0	7 165 617
Sum egenkapital	6	1 355 959	11 442 162
Gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	55 000 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		55 000 000	0
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	5	1 123 170	859 208
Skyldig offentlige avgifter		172 787	0
Kortsiktig konserngjeld	5	4 039 315	12 705 921
Annen kortsiktig gjeld		2 270 471	371 520
Sum kortsiktig gjeld		7 605 742	13 936 649
Sum gjeld		62 605 742	13 936 649
Sum egenkapital og gjeld		63 961 701	25 378 811

Oslo, 19.03.2024

Styret i Transportsentralen Oslo Eiendom AS

Palle Sørensen
Styreleder

Jan Olav Myhre
Styrets nestleder

Terje Nullmeyer
Styremedlem

Christian Løkkeberg
Styremedlem

Olav Dalen Zahl
Adm. direktør/Konsernsjef

Even Arne Kreppen
Vara



Indirekte kontantstrøm

Transportsentralen Oslo Eiendom AS

Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	Note	2023	2022
Resultat før skattekostnad		-7 951 799	5 795 587
Ordinære avskrivninger		919 650	684 258
Verdiendring aksjer		9 910 260	0
Endring i kundefordringer		-1 717 446	107 413
Endring i leverandørgjeld		263 962	729 965
Endring i andre tidsavgrensingsposter		6 270	493 699
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		1 430 897	7 810 923
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-634 925	-3 145 194
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer		-49 826 677	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-50 461 602	-3 145 194
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		55 000 000	0
Utbetaling av konsernbidrag		-5 336 216	0
Endring konsernmellomværende		377 495	-5 776 139
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		50 041 279	-5 776 139
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		1 010 574	-1 110 410
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		97 353	1 207 763
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		1 107 928	97 352



Noter til regnskapet 2023

Regnskapsprinsipper

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

Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn.

Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag. Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Tomter avskrives ikke.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp, foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi. Bruksverdi er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.



Noter til regnskapet 2023

Skatt på avgitt konsernbidrag som er ført som økt kostpris på aksjer i andre selskaper, og skatt på mottatt konsernbidrag som er ført direkte mot egenkapitalen, er ført direkte mot skatt i balansen (føringen skjer mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på betalbar skatt og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på utsatt skatt).

Note 2 Lønnskostnader

Transportsentralen Oslo Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Selskapet faktureres administrasjonshonorar fra søsterselskapet Transportsentralen Oslo AS.

Note 3 Varige driftsmidler

	Fast eiendom	Tomt	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	36 020 880	10 445 635	46 466 515
Tilgang	1 732 077	0	1 732 077
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	37 752 957	10 445 635	48 198 592
Akk. av-/nedskrivninger 31.12	32 968 350	1 650 005	34 618 355
Balanseført verdi 31.12	4 784 607	8 795 630	13 580 236

Årets avskrivning, nedskrivning og reversering

	846 529	73 121	919 650
--	---------	--------	---------

Avskrivningsplan

	Lineær	Lineær
Økonomisk levetid	10 - 25 år	100 år

Anlegg under utførelse:

I posten tilgang fast eiendom utgjør kr 0 anlegg under utførelse som ikke er ferdigstilt per 31.12.2023.

Varige driftsmidler er opprinnelig tilført selskapet gjennom en fisjon i Transportsentralen Oslo AS, gjennomført til skattemessig og regnskapsmessig kontinuitet.

Eiendommen er stilt som pant til ekstern kredittinstitusjon.

En leietaker har registrert rettigheter for leie av næringslokaler.



Noter til regnskapet 2023

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	480 486	1 286 494
Endring i utsatt skattefordel	-49 624	-11 465
Skattekostnad ordinært resultat	430 862	1 275 029
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-7 951 799	5 795 587
Permanente forskjeller	9 910 260	0
Endring i midlertidige forskjeller	225 566	52 114
Avgitt konsernbidrag	-2 184 027	-5 847 701
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	480 485	1 286 493
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-480 486	-1 286 494
Sum betalbar skatt i balansen	-1	-1

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	-7 065 754	-6 840 189	225 566
Sum	-7 065 754	-6 840 189	225 566
Grunnlag for utsatt skattefordel	-7 065 754	-6 840 189	225 566
Utsatt skattefordel (22 %)	-1 554 466	-1 504 842	49 624

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2023	2022
Konsernfordring	5 798 088	9 110 242
Kundefordringer	338 975	262 925
Sum fordringer	6 137 063	9 373 167
Gjeld	2023	2022
Konserngjeld	4 039 316	12 705 922
Leverandørgjeld	1 068 067	243 803
Sum gjeld	5 107 383	12 949 725



Noter til regnskapet 2023

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	285 000	3 991 545	7 165 617	11 442 162
Årets resultat			-8 382 661	-8 382 661
Presentasjonsjustering		-2 920 586	2 920 586	0
Konsernbidrag avgitt			-1 703 542	-1 703 542
Pr 31.12.2023	285 000	1 070 959	0	1 355 959

Note 7 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

	2023
Langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år	0
Gjeld som er sikret ved pant o.l.	55 000 000

Gjelden er pansatt på 60 000 000 kr i fast eiendom gnr 116, bnr 65 Alnabru Oslo. Aksjer i datterselskapet Lønnebakke 14 AS er også pantsatt som sikkerhet for gjelden.

Note 8 Aksjer og andeler i andre foretak m.v.

	Eierandel	Resultat før skatt	Egenkapital	Balanseført verdi
Lønnebakke 14 AS	100	-3 086 283	33 101 630	45 664 158

I forbindelse med aksjekjøpet ble det etablert en betinget betalingsforpliktelse på kroner 5 747 741. Forpliktelsen er presentert netto i balansen mot kostprisen på aksjene på kroner 55 574 418, samt justert for nedskrivning på 9 910 260 6 kr. Betalingsforpliktelsen er betinget av at påløpt inngående merverdiavgift på opparbeidelseskostnader på eiendommen refunderes gjennom tilbakegående avgiftsoppgjør.

Det er foretatt nedskrivning av tomten i 2023 basert på verddivurdering fra næringsmegler. Tomten er verdsatt til 47 457 200 kr.

Datterselskapets forretningskontor er tilsvarende som for morselskapet, Verkseier Furlunds vei 1 i Oslo.



Noter til regnskapet 2023

Note 9 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Transportsentralen Oslo Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	570	500,0	285 000
Sum	570		285 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Transportsentralen Oslo Holding AS	570	100,0	100,0